

ESTUDIO DE DETALLE ZONA B1 DEL POLIGONO "B" - PARCELA CA-50

SUBSECTOR - CANIGO

I.- AMBITO

El ámbito del presente estudio de detalle es la parcela B1 del polígono "B" del subsector Canigó de la Urbanización Santa Margarita de Roses (Girona), en la parcela CA-50, subdividida en las parcelas B1 y B2.

II.- OBJETO

Se pretende con el mismo, completar la ordenación establecida actualmente, señalando las alineaciones, volúmenes de las diversas zonificaciones y la vialidad interior de carácter privado.

Las modificaciones e introducciones no suponen en ningún caso la reducción de los viales y/o espacios libres públicos, como tampoco el incremento de los parámetros urbanísticos actuales.

III.- LEGISLACION APLICABLE

- 1.- Reglamento de Planeamiento Urbanístico R.D. 2159/1978 de 23 de Junio Artº 65 y s.s.
- 2.- Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Roses.
- 3.- MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION SANTA MARGARITA, = SECTOR CANIGO, aprobado por C.P.U. el 22.02.84.
- 4.- Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 27.11.86, por el Ayuntamiento de Roses.

IV.- SITUACION Y SOLAR

Parcela CA-50 - Polígono B - Sector Canigó.

Urb. Santa Margarita - Roses (Girona).

El solar tiene una superficie total de 11.269,75 m². del total del polígono B que es de 20.966,39 m².

..//..

V.- PROMOTOR

FINCAS ROSES, S.A.

C/. Arqto. Gaudí, 22-24 bajos

17.480 ROSES - GIRONA

VI.- ORDENACION ACTUAL PROPUESTA

Es la que se grafia en los planos anexos, acompañándose cuadro comparativo detallando la ordenación existente y la proyectada en el presente Estudio de Detalle a fin de justificar el estricto cumplimiento del artº. 65 del R.P.U. (ver apartado IX).

VII.-JUSTIFICACION

Se divide el solar en 2 zonas: una de ellas se destina a uno de los 2 tipos de ordenación que prevee la modificación del Plan Parcial, y la segunda destinada a embarcadero ya existente y no computable a los efectos de ocupación y edificabilidad con el resto del solar.

A) Parcela destinada a ordenación Tipo A de edificios en hilera:

Se destina a ésta ordenación 5.728,25 m², para la edificación de viviendas uni y/o plurifamiliares entre medianeras con una porción de terreno inedificable situada en su parte delantera y/o trasera.

Se grafian 6 manzanas diferentes separadas por peatonales de carácter privado por estar previsto la constitución de una única propiedad horizontal.

Se respetan en su totalidad las prescripciones del Plan Parcial en cuanto a parcela mínima, altura y el resto de parámetros urbanísticos no agotándolos en ningún caso por cuanto se proyectan viviendas de P.B más 1 p.p., y su ocupación es inferior a la establecida.

En los planos que se acompañan se indican las líneas de edificación tanto principal como secundaria, las alineaciones y retranqueos de cada unidad de vivienda.

En cuanto al conjunto de la parcela se indican las zonas destinadas a aparcamientos privados, peatonales de acceso interior y zona deportiva privada.

B) Zona destinada a embarcadero:

Del embarcadero ya existente y cuya superficie total es de 5031,20 m² le corresponde a la zona B1, 2808,20 m² del mismo.

.../...

Para dar acceso a los amarres frente a la parcela A, deberá establecerse una servidumbre de paso hacia los mismos.

El Plan Parcial contempla una superficie total del polígono B (25.149.-m²), que no coincide con la superficie de los planos que integran el mismo = (23.386,19 m²), ni tampoco la parcela CA-50 (20.966,39 m²), coincide en su delimitación con el polígono B del referido Plan Parcial.

No obstante se ha respetado las superficies de cesión establecidas en el Plan Parcial, de acuerdo a los planos de cotas y dimensiones integrantes del mismo según se demuestra en el cuadro adjunto.

CUADRO DE SUPERFICIES Y CESIONES

	SEGUN PLAN PARCIAL	SEGUN ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE POLIGONO "B"	25.149,00 M2.	PARCELA B ₁ 11269,00 M2. (objeto del estudio de detalle)
		PARCELA B ₂ 9697,39 M2.
		20966,39 M2.

<u>CESIONES</u>	PARCELA B ₁	PARCELA B ₂	TOTAL
	(OBJETO DEL ESTUDIO DETALLE)	(SEGUN P. PARCIAL)	
1 APARCAMIENTO PUBLICO	215,40 M2.	174,60 M2.	390,00 M2.
2 VIALES Y ZONAS PUBLICAS	445,65 M2. 16,50 x 26 = 429,00 M2. 31,00 x 27 = 837,00 M2. 89,50 x 9 = 805,50 M2.	406,35 M2. 50,50 x 12,5 = 631,25 M2. 31,00 x 27 = 837,00 M2. 121,00 x 9 = 1089,00 M2.	
TOTAL CESIONES	2732,55 M2.	3138,20 M2.	5870,75 M2.
COEFICIENTES CESIONES EN FUNCION DE LAS SUPERFICIES DE LAS ZONAS.	24,76 %	32,36 %	

EN AMBOS CASOS EL PORCENTAJE ES SUPERIOR AL QUE ESTABLECIA EL PLAN PARCIAL QUE ERA DEL 23,34 %.

..//..

Esta modificación respeta las dimensiones de las zonas públicas del Plan Parcial en aceras viales, plazas y Parking público, por lo que no supone ninguna reducción en la superficie de las mismas.

VIII.- PARAMETROS URBANISTICOS Y SUPERFICIES

Cuadros de superficies:

Solar: Sup. destinada a canal -----	2.802,30 m2
Sup. destinada a uso privado individual -----	3.335,00 m2
Sup. destinada a peatonales de uso privado ---	1.535,49 m2
Sup. destinada a zona deportiva -----	344,76 m2
Sup. destinada a aparcamiento privado -----	513,00 m2
Sup. destinada a cesiones -----	2.732,55 m2

TOTAL SUPERFICIE SOLAR -----	11.269,00 m2
------------------------------	--------------

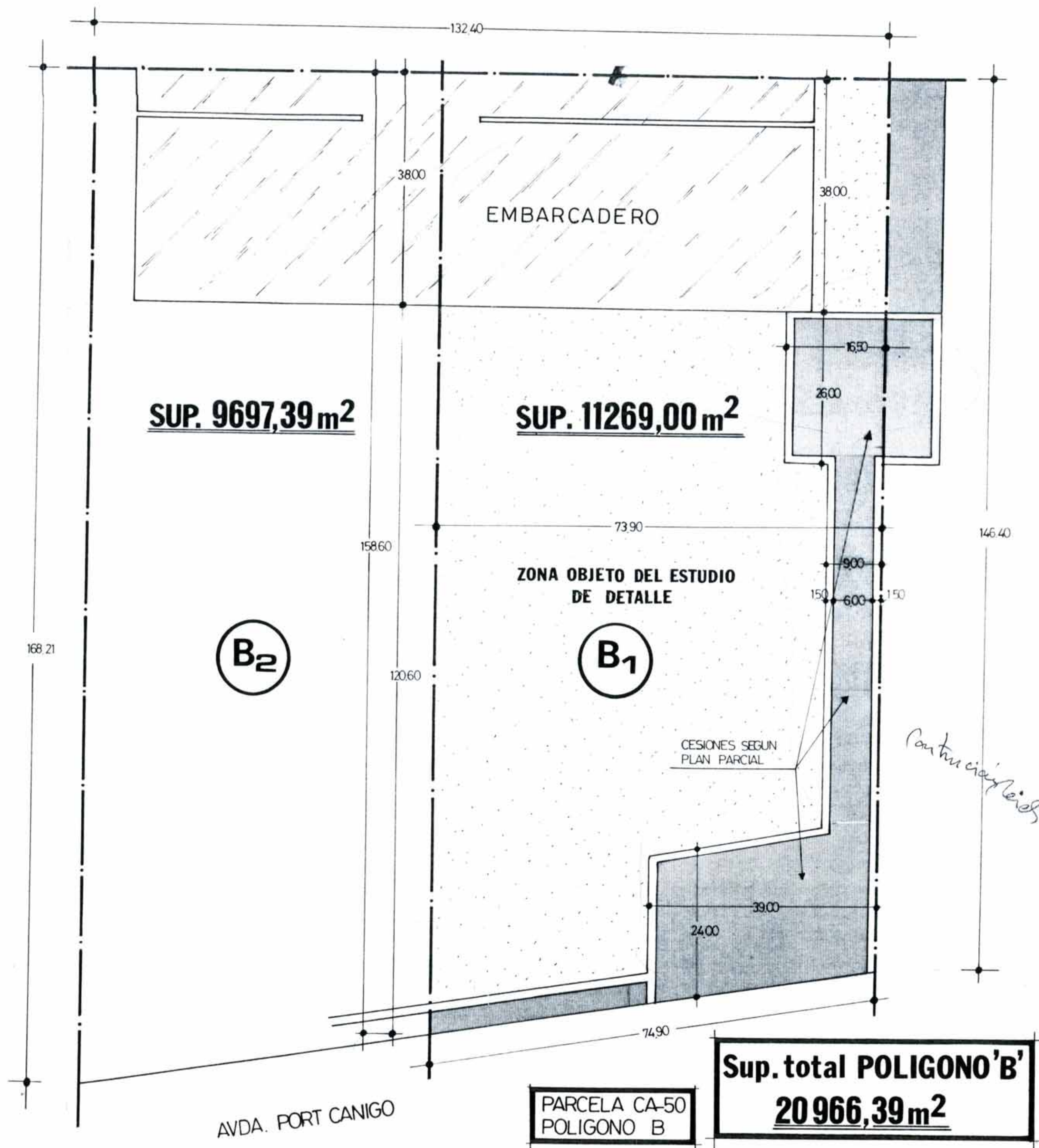
Sup. Edificadas:

Sup. destinadas a uso privado (edificación --- principal viviendas) (P.P. + 1 p.p.) -----	3.711,50 m2
Sup. destinadas a uso privado (edificación --- secundaria) -----	86,40 m2
Sup. destinadas a terrazas cubiertas o descu- biertas -----	432,00 m2

Max. SUP. TOTAL EDIFICADA -----	4.229,90 m2
---------------------------------	-------------

PARAMETROS URBANISTICOS Y SUPERFICIES EN PARC. B₁

NORMATIVA	SEGUN PLAN PARCIAL	SEGUN ESTUDIO DETALLE
ORDENACION	TIPO A / TIPO B	TIPO A.
PARCELA MINIMA	250.00 M2.	5728,25 M2.
FACHADA MINIMA	19,56 M. PARCELA 390 M. PARC. INDIV.	SUPERIOR S. PLANOS. 10.55 M.
ALTURA MAXIMA	9,50 M. (PB+2 P.PISO)	PB+1 P.P. ≤ 7,50 M.
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS	4.00 M. FRENTE Y FONDO PARCELA	4.00 M. ó SUPERIOR
Ocupacion	70% PARCELA 50% TOTAL POLIGONO	47,68% 2371,30 M2.
COEFICIENTE NETO DE EDIFICACION.	4,5 M3/M2	2,10 M3/M2 equiv. 12065,60 M3.
DISTANCIAS A PLANO DE FACHADAS.	4.00 M. A VIAL RODADO PUBLICO 4.00 M. A CANAL	≥ 4.00 M. 6.00 M.



PUERTO REAL

parcela CA-50 ; sector CANIGO

URB. STA. MARGARITA

ROSES - GIRONA



225 / 229 Avenida de Rhode
ROSES - GIRONA - ESPAÑA
Tel. 19 34 (72) 25 68 65

ESTUDIO DE DETALLE EN LA ZONA B¹ DE LA
PARCELA CA-50

PLANO DEL SOLAR.

1/500

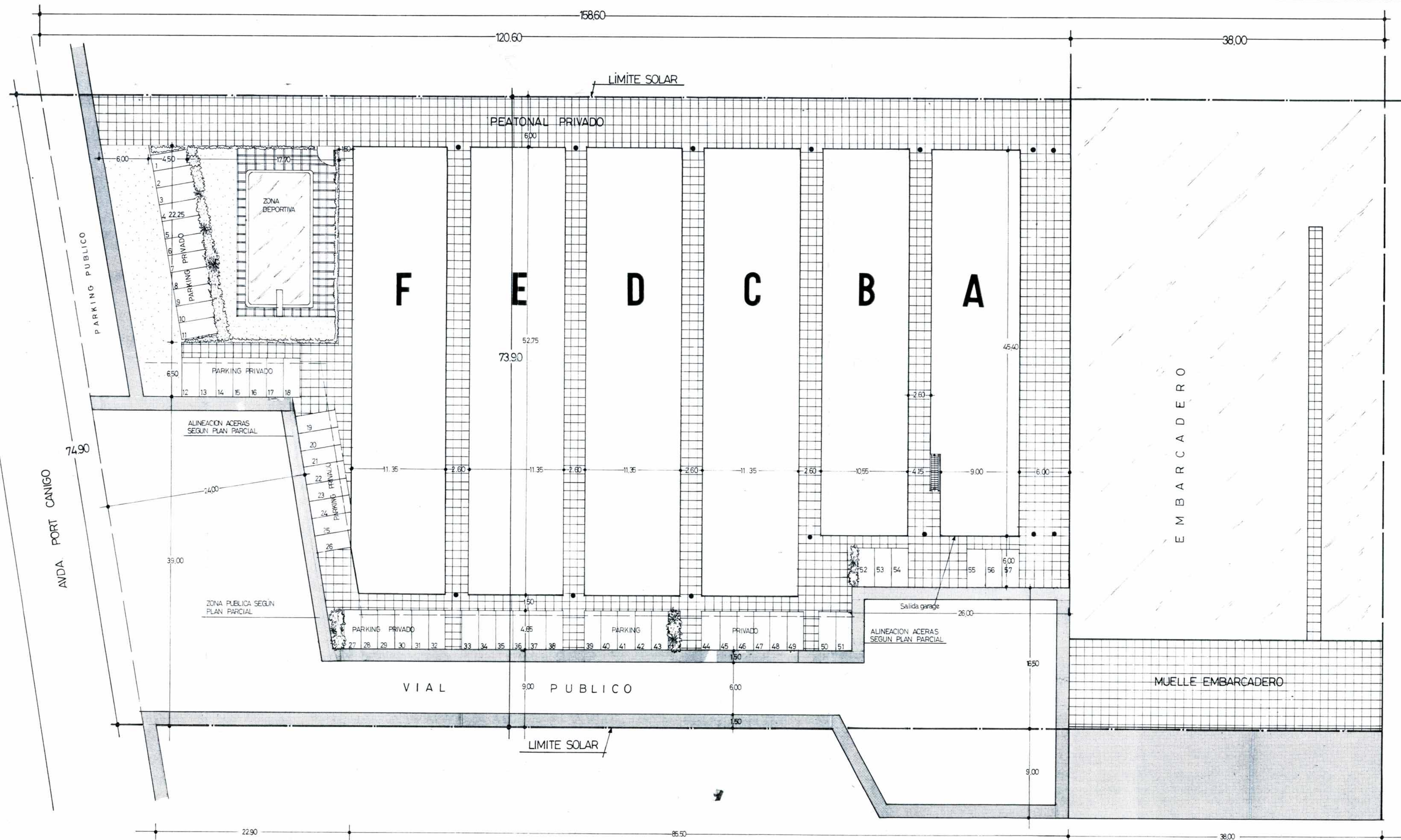
AGOSTO-87

EL PROMOTOR
Fincas Roses, S.A.
p. p.

EL ARQUITECTO

XAVIER GODAY MASO

2



SUP. DESTINADA A CESIONES Y ZONAS PUBLICAS	2732,55 M2.
SUP. DESTINADA A APARCAMIENTO PRIVADO	513,00 M2.
SUP. DESTINADA A ZONA DEPORTIVA	344,76 M2.
SUP. DESTINADA A CANAL	2808,20 M2.
SUP. DESTINADA A PEATONALES PRIVADOS	1535,49 M2.
SUP. DESTINADA A USO PRIVADO INDIVIDUAL	3335,00 M2.
TOTAL ZONA B'	11269,00 M2.

PUERTO REAL

parcela CA-50 ; sector CANIGO
URB. STA. MARGARITA
ROSES - GIRONA



225 / 229 Avenida de Rhode
ROSES - GIRONA - ESPAÑA
Tel. 19 34 (72) 25 68 65

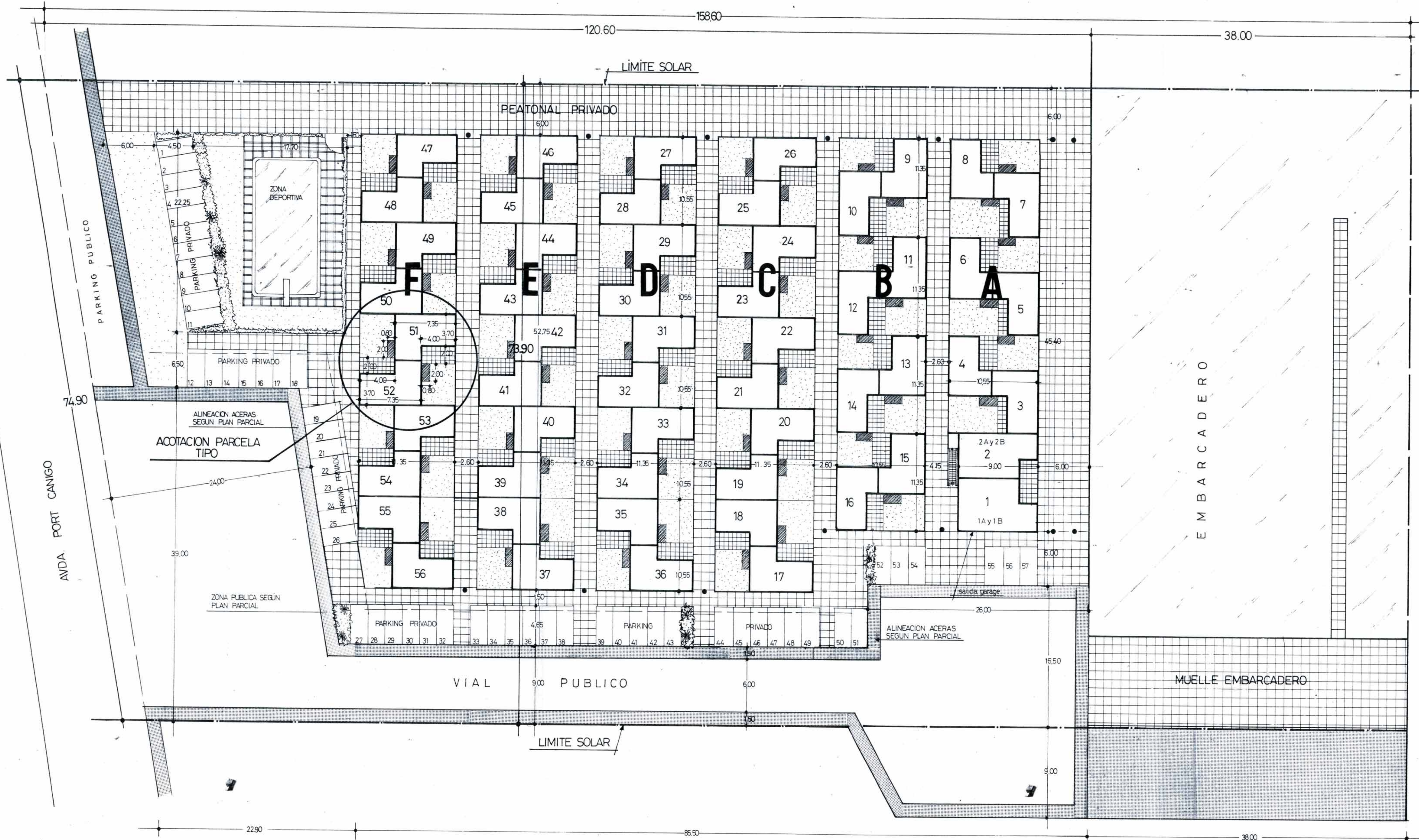
ESTUDIO DE DETALLE EN LA ZONA B' DE LA PARCELA CA-50.

PLANO DE ZONIFICACION TOTAL PARCELA

1/200
AGOSTO-87

EL PROMOTOR:
P. P. *[Signature]*

EL ARQUITECTO:
[Signature]
XAVIER GODAY MASO



LEYENDA DE ZONIFICACION

- PEATONALES DE USO PRIVADO COMUNITARIO AJARDINADO O NO.
- ACERAS DE USO PUBLICO.
- ZONAS DESTINADAS A EDIFICACION PRINCIPAL PB+1 P.P.
- ZONAS DESTINADAS A TERRAZAS CUBIERTAS O DESCUBIERTAS, SOLO EN PL.BAJA. MAXIMA SUPERFICIE A CUBRIR 8.00 m². POR UNIDAD DE PARCELA.
- ZONA DESTINADA A EDIF.AUXILIAR DE PARCELA SOLO EN PL.BAJA. MAXIMA SUPERFICIE A CUBRIR 1.60 M².
- ZONA DE JARDIN PRIVADO INEDIFICABLES.

PUERTO REAL

parcela CA-50; sector CANIGO
URB. STA. MARGARITA
ROSES – GIRONA



225 / 229 Avenida de Rhode
ROSES - GIRONA - ESPAÑA
Tel. 19 34 (72) 25 68 66

ESTUDIO DE DETALLE EN LA ZONA B¹ DE LA PARCELA CA-50.

PLANO DE ALINEACIONES, UNIDADES DE PARCELA, VIVIENDAS, RASANTES Y VOLUMENES.

EL PROYECTO
P. P.

EL ARQUITECTO

XAVIER GODAY MASO

1/200

AGOSTO 87

4



ACERA PUBLICA DE CESION

CA- 50**CA- 60**

Fincas Rosas, S.A.

p. p.

XAVIER GONZALEZ

PLANO PARCELAS.
SECTOR CANIGO STA.MARGARITA
ROSES (GIRONA) E: 1/500