

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

ESTUDI DE DETALL EN UN SECTOR DEL
"PEMU ILLA D'ITAKA" DE ROSES.

TEXT REFÒS QUE RECALL LES CONDICIONS
DE L'APROVACIÓ INICIAL.

ÍNDEX DOCUMENTACIÓ

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

A - MEMÒRIA:

- 1- Introducció
- 2- Antecedents
- 3- Justificació de l'Estudi de Detall
- 4- Solució adoptada
- 5- Tractament de les façanes dels edificis llandants

B - ESTUDI COMPARATIU DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 1- Situació
- 2- Zonificació Pemu illa d'Itaka
- 3- Parcel·les incloses a l'estudi de detall
- 4- Proposta

96-

122

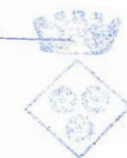
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest plec format per _____
folis, pertany a l'expedient administratiu que se segueix en
relació a _____
que aprovà _____
el la _____ a la ses: ó
_____ de data _____
Roses, _____

Francisco Luís Muñoz Cameo
Secretari general

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest plec, format pe
- 8 - folis i plànols numerats del - 96 - al - 103 -
ambdós inclosos, pertany a l'ESTUDI DE DETALL PEMU DA 6 (JUS D'ITAKA
que aprovà DEFINITIVAMENT el/la - PLE -
a la sessió EXTRAORDINÀRIA de data 29/07/1997

Roses, 29/07/1997



AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARIA

Francisco Luís Muñoz Cameo
Secretari general

A - MEMÒRIA

1.- INTRODUCCIÓ

L'objecte d'aquest Estudi de Detall és adaptar les determinacions establertes al "Pemu Illa d'Ithaka", per una zona, grafiat al plànol num.1, que es vol destinar a ús comercial.

L'article 10 de les ordenances del "Pemu", estableix els usos admesos que són, entre d'altres, el comercial.

L'edifici comercial que es pretén construir, necessita destinar part de la superfície de la parcel·la a aparcament, si no es vol hipotecar tots els aparcaments de la via pública, amb els problemes que això podria ocasionar.

Donat que la implantació d'un edifici comercial en planta baixa podria generar conflictes de volums amb els edificis colindants, es redacta el present estudi de detall a fi de que el mateix sigui coherent amb la resta de la ordenació.

L'article 26 del Decret Legislatiu 1/1990 del 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, contempla la possibilitat d'adaptar les determinacions establertes als plans, sempre que la seva finalitat sigui l'assenyalament d'alineacions i rasants i/o l'ordenació dels volums resultants, mitjançant un Estudi de Detall.

En el cas que ens ocupa, es tractaria d'ordenar els volums i, d'acord amb l'apartat 3 de l'esmentat article, no alterar l'aprofitament que correspon als terrenys compresos a l'Estudi de Detall, ni alterar les condicions d'ordenació dels predis que hi limiten.

Donat que en sessió celebrada el dia 21 de Juliol de 1997, la Comissió de Govern va adoptar entre d'altres els següents acords:

"4.5.- Vista la nova proposta d'estudi de detall que presenta la Junta de Compensació de la unitat d'actuació núm. 6 "Illa d'Ithaka", representada pel senyor Santiago Buscató Vigo, que té per finalitat establir les condicions necessàries per a la ubicació d'un edifici comercial a l'interior del Pla especial de la zona esmentada;

Vistos els informes que constan a l'expedient;

I vista la proposta signada pel senyor Miquel Gotanegra i Portell, regidor d'Urbanisme, la Comissió Municipal de Govern acorda:

1r. APROVAR INICIALMENT el nou estudi de detall presentat per la Junta de Compensació de la unitat d'actuació núm. 6 "Illa d'Ithaka", representada pel senyor Santiago Buscató Vigo, abans esmentat, visat amb el núm. 97401671, amb data 23 de maig de 1997.

2n. Condicionar suspensivament l'aprovació inicial d'aquest estudi de detall a que la franja de 3 metres de separació entre la finca veïna i el que es objecte a l'estudi de detall, quedarà lliure i no podrà destinar-se a l'ús d'aparcament.

3r. COMUNICAR a l'interessat que la càrrega i descàrrega de mercaderia es farà a l'interior de la finca.

4t. SOTMETRE'L a informació pública pel termini de 20 DIES, comptats a partir de la darrera publicació, mitjançant els edictes inserits en el BOE, el DOGC, en un diari de difusió provincial, i en el tauler d'anuncis d'aquesta corporació, per tal que qualsevol persona el pugui examinar al departament d'Urbanisme i de Promoció Econòmica i presentar les al·legacions que es considerin oportunes.

5è. TRAMETRE una còpia de l'estudi de detall esmentat i de l'expedient administratiu, degudament diligenciada, al Departament d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, per tal que emetin els informes corresponents."

Es confecciona el present text refòs per a adaptar l'edificació prevista en la proposta inicial a les condicions imposades pel l'acord d'aprovació de data 21 de Juliol de 1997.

2.- ANTECEDENTS

Amb anterioritat dins de la mateixa illa, es va iniciar la tramitació d'un estudi de detall en una zona compresa entre els carrers Telemac i Avgda. Pau Casals.

L'esmentat estudi de detall va ser aprovat inicialment el 6 de Novembre de 1996, condicionat al compliment d'una sèrie de condicions.

Amb data 7 de Febrer de 1997 es va confeccionar un expedient que recollia les esmentades condicions i va ser elevat a l'Ajuntament de Roses per a la seva aprovació definitiva.

La Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 26 de Febrer de 1996 va emetre informe en el sentit que l'esmentat estudi de detall alterava la configuració unitària del conjunt.

A la vista dels esmentats antecedents, es va optar per abandonar la proposta inicial i situar l'edifici en un dels extrems de la illa, presentant un nou estudi de detall que es va aprovar inicialment.

3.- JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL

L'article 4 de la normativa urbanística del P.E.M.U. Illa d'Ithaka transcrit literalment diu:

" L'alineació al carrer és obligatòria per a la planta baixa. Com a alternativa podrà, no obstant, ésser admesa la formació de patis o jardins, arran de carrer, a partir de 3 m de distància de les amb altres promocions veïnes, sempre que sigui construïda una paret de tanca d'alçada de la qual no sigui inferior a 2 m. La corresponent edificabilitat podrà ésser en aquest cas acumulada a les plantes superiors.

Les plantes de pis hauran d'alinejar-se obligatòriament, en una longitud no inferior a 3 m, des de les partions laterals amb altres promocions contigües, sobre una línia paral·lela al carrer, a 2 m de la seva alineació, podent recular lliurement en la resta de la façana i desplaçar l'edificació fins una distància mínima de 3 m de la partió del fons del solar. L'obligació d'adossar-se a les partions laterals es mantindrà en una fondària de 14 m, és a dir, fins a 16 m de l'alineació del carrer, o fins a 3 m de la partió del fons del solar si aquest tingués una fondària menor de 19 m. A partir d'aquest punt l'edificació haurà de distanciar-se un mínim de 3 m des de qualsevol partió. En les façanes exteriors es podran construir cossos sortints oberts en les condicions establertes a l'art. 8, podent-se incorporar al voladiu, en les plantes segones, l'espai corresponent a la reculada de la façana.

La redacció d'aquest article, dona una doble alternativa, seguir l'alineació del carrer o crear patis o jardins a partir dels 3 metres de distància de les partions veïnes, de tal manera que en el cas de disposar d'una parcel·la de tamany suficient i façana a dos carrers, es podria arribar a organitzar dos edificis de vivendes plurifamiliars, amb un pati passant entre els carrers Telemac i Pau Casals, amb les façanes orientades cap a aquest espai privat, podent descomposar l'illa en varis edificis transversals, amb la única condició d'adossar-se a la mitgera.

D'acord amb l'esmentat article, al situar-se la parcel·la en un extrem de la illa i disposar d'una única finca colindant, col·locant l'edifici comercial en el llinde del veí, podria construir-se sense necessitat de tramitar cap figura de planejament, ja que compliria la normativa del P.E.M.U.

No obstant, per evitar el conflicte formal que podria suposar el contacte físic entre edificis de tipologies diferents projectats independentment, s'ha optat per una opció d'edifici aïllat, que malgrat perjudicar a la propietat en el sentit de disminuir la superfície d'aparcament, proporciona una ordenació volumètrica més coherent.

D'altra banda, a l'estar situat el solar en un dels extrems no condiciona el desenvolupament de la resta de la illa.

Per tot això es pot afirmar que la normativa urbanística del P.E.M.U. no preveu únicament la configuració unitària pel conjunt dels edificis de la zona, si no que además deixa oberta la possibilitat de fragmentar els volums sempre que es resolgui la imatge de les testes de les finques llindants.

Les anteriors consideracions justifiquen sobradament que l'estudi de detall és la figura idònia per a situar l'edifici comercial d'una manera coherent.

4.- SOLUCIÓ ADOPTADA

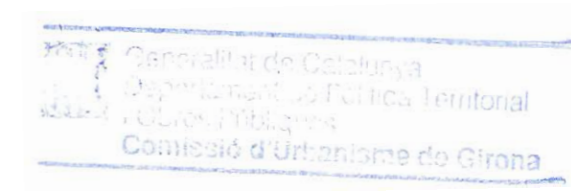
A la vista de necessitat de deixar 3 metres lliures respecte a la parcel·la llinchant, s'ha optat per girar l'edifici previst orientant la façana principal i l'aparcament cap a la rotonda; amb el que s'estableix una relació més armònica amb la trama urbana.

Per ocupar tot l'ample de la parcel·la, s'ha augmentat lleugerament la dimensió més llarga de l'edifici, passant dels 36 a 40 metres.

Es continua sense alterar ni l'aprofitament ni l'altura previstes en el P.E.M.U.

Es mantenen els acabats previstos per l'edifici:

- Part cega de façana amb panells prefabricats de formigó amb textura similar a l'edificació tradicional.
- Part practicable de la façana amb fusteria d'alumini.
- Coberta tipus deck formada per xapa metàl·lica, aïllament de llana de roca i dues làmines d'impermeabilitzant, protegida la làmina exterior, i tindrà una pendent del 2%.



5.- TRACTAMENT DE LES FAÇANES DELS EDIFICIS LLINDANTS

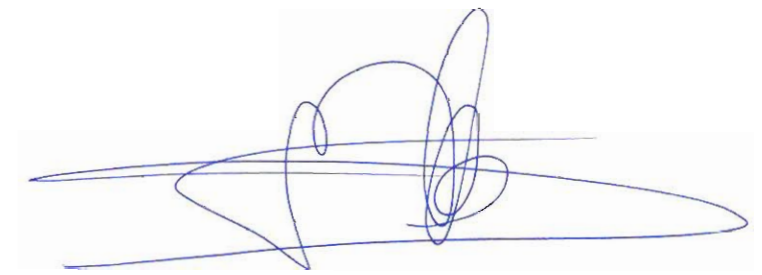
Es manté el compromís assolit pel promotor de l'estudi de detall, en el que respecte a l'acabat del futur edifici a construir en la parcel·la l·lindant, sempre que l'edificació arribi al llinder en tota la longitud permesa pel P.E.M.U.

En el suposat que l'edificació esmentada en l'apartat anterior es separés del linde per poder obrir finestres, correspondrà al promotor del mateix garantir el tractament de la façana.

B - ESTUDI COMPARATIU DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

El gràfic següent compara l'edificabilitat resultant per l'aplicació de les determinacions previstes al "Pemu", i les que s'obtenen amb l'Estudi de Detall.

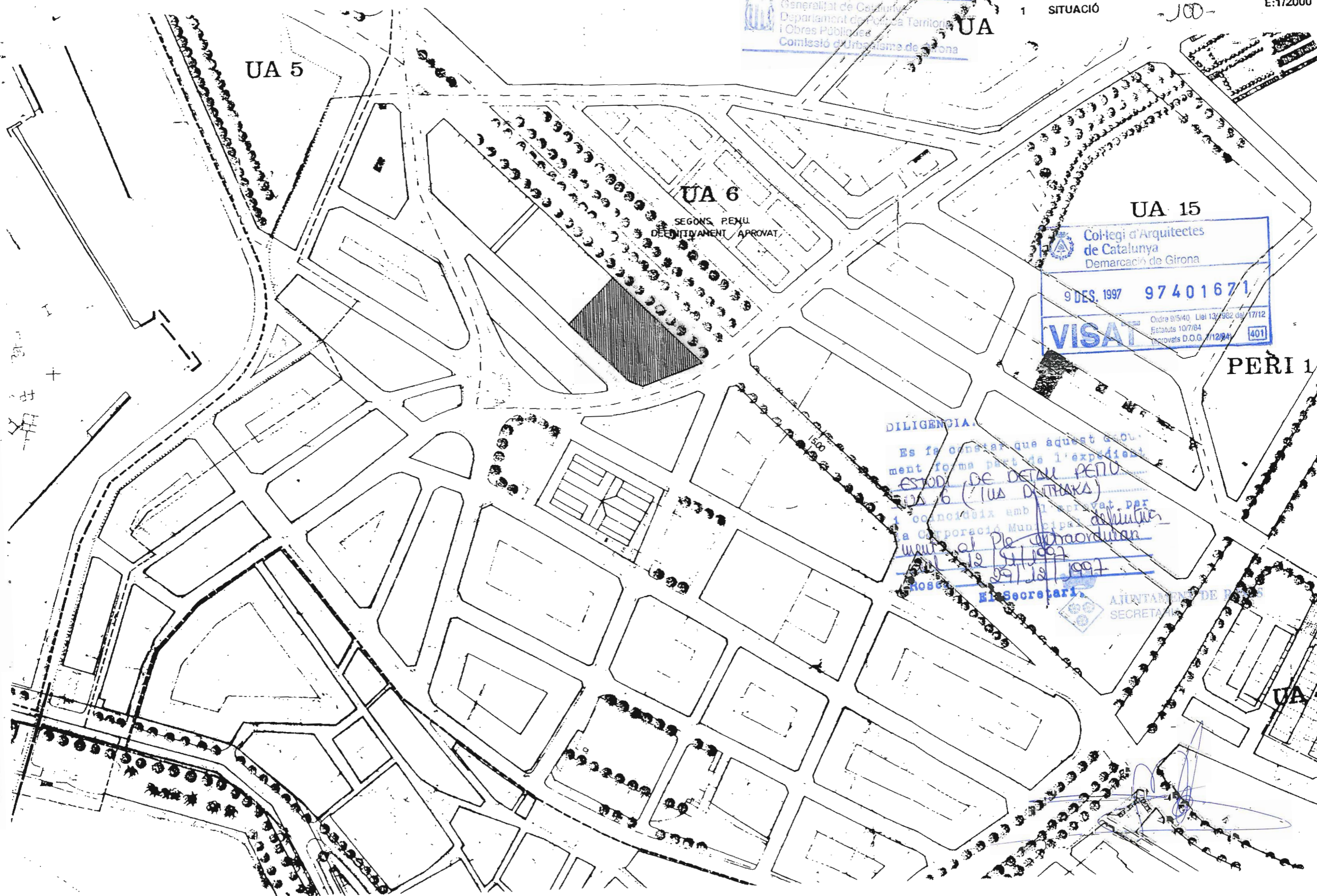
	EDIFICABILITAT	NUM. PLANTES	ALÇADA
PEMU	2,36 m ² /m ^{2s}	PB + 2	10,00 m
ESTUDI DE DETALL	0,475 m ² /m ^{2s}	P.BAIXA	8 m



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

1 SITUACIÓ

E:1/2000



UA 5

UA 6

SEGONS PEMU
DEFINITIVAMENT APROVAT

UA 15

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
Demarcació de Girona
9 DES. 1997 97401671
Oidre 9/5/40. Llei 13/1982 del 17/12
Estatuts 10/7/84
Aprovats D.O.G. 7/12/84

VISAT

PERI 1

DILIGENCIA

Es fa constar que aquest docu-
ment forma part de l'expedient
ESTUDI DE DETALL PEMU
UA 6 (IUA D'ITAKA)
i coincideix amb el projecte aprovat per
la Corporació Municipal de Roses
mitjançant el Ple Municipal
del dia 12/11/1997
El Secretari,

AJUNTAMENT DE ROSES
SECRETARI

UA 4

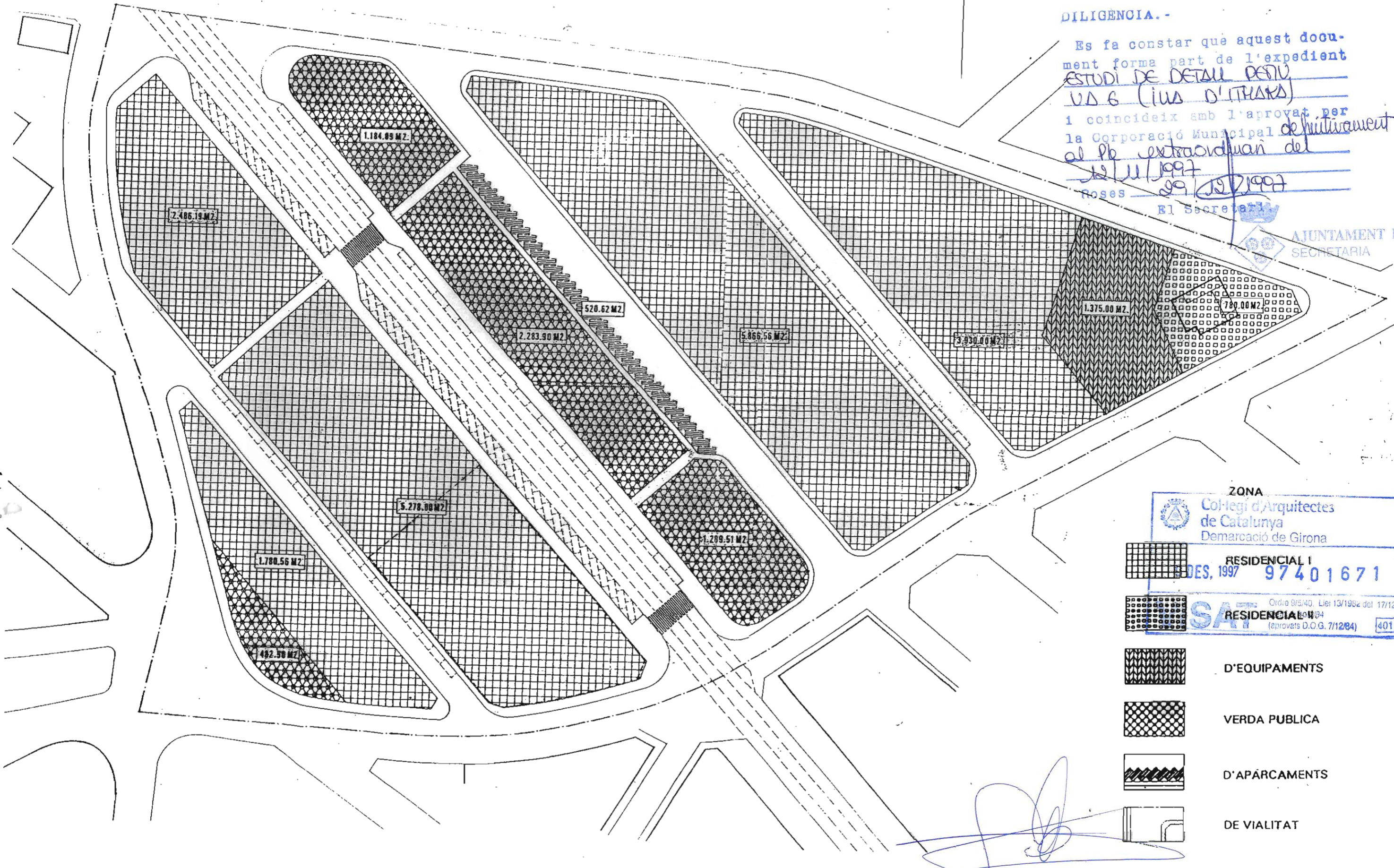
Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Comissió d'Urbanisme de Girona

-109-

DILIGENCIA.-

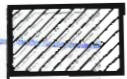
Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient ESTUDI DE DETALL PEMU U.A.6 (IUS D'ITAKA) i coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal de mitjàment al Pl. Extraordinari del 22/11/1997 de Roses 29/12/1997
 El Secretari

AJUNTAMENT DE ROSES
 SECRETARIA



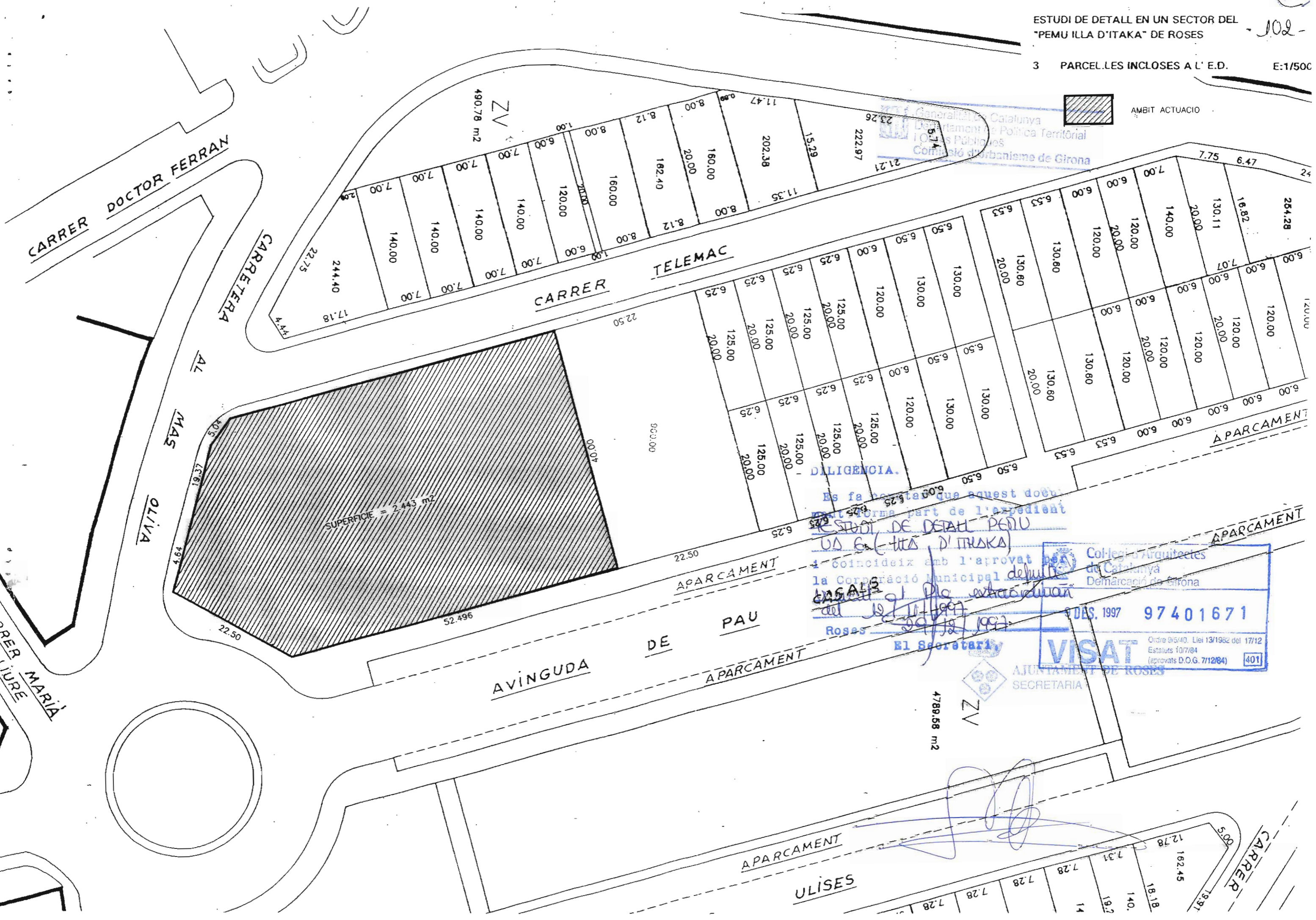
ZONA	EXTENSIO m ²
 Col·legi d'Arquitectes de Catalunya Demarcació de Girona RESIDENCIAL I DES, 1997 97401671	19.341,58
 SA RESIDENCIAL II Ordre 9/5/40, Llei 13/1982 del 17/12 (aprovats D.O.G. 7/12/84) 401	780,00
 D'EQUIPAMENTS	1.375,00
 VERDA PUBLICA	5.240,00
 D'APARCAMENTS	520,62
 DE VIALITAT	19.602,80
TOTAL "U.A.6"	46.320,00

[Handwritten signature]



AMBIT ACTUACIO

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



DILIGENCIA.
Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient d'ESTUDI DE DETALL PERU UD 6 (ILLA D'ITAKA) i coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal de ROSAS el 29/12/1997.

El Secretari,

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya Demarcació de Girona
VISAT
AJUNTAMENT DE ROSES SECRETARIA
Ordre 9/5/40. Llei 13/1982 del 17/12 Establiments 10/7/84 (aprovats D.O.G. 7/12/84) 401

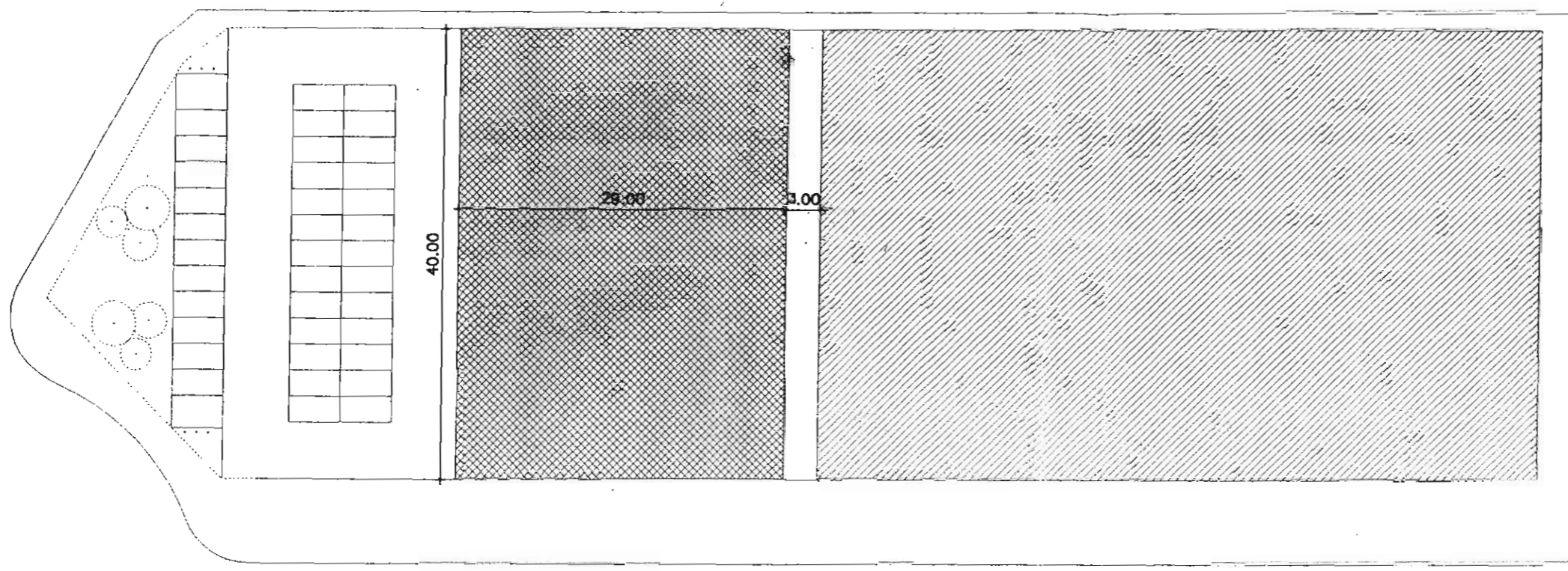
DES. 1997 97401671

4789,58 m2

ZV


PROPOSTA

CARRER TELEMAC



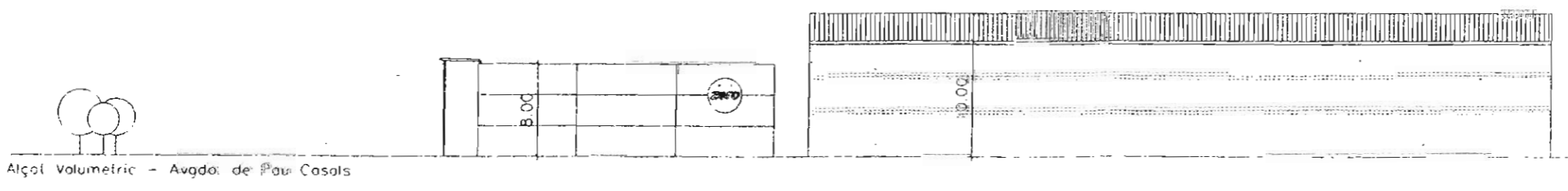
AVGDA. DE PAU CASALS

VOLUM ESTUDI DE DETALL

 US COMERCIAL PROPOSAT
EDIFICI DE P.B. AMB UNA
ALÇADA TOTAL EXTERIOR
DE 8 m

DILIGENCIA..

Es fa constar que aquest docu-
ment forma part de l'expedient
ESTUDI DE DETALL PERIU
DA 6 (IUS D'ITAKA)
i coincideix amb l'aprovat per
la Corporació Municipal de Roses
l'anunciat al Ple Extraordinari
del 12/11/1997
Roses 29/12/1997
El Secretari.



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
Demarcació de Girona
9 DES. 1997 97401671
VISAT Orden 9/3/40. Llei 13/1962 del 17/12
Estatuts 10/7/84
(aprovats D.O.G. 7/12/84) 401