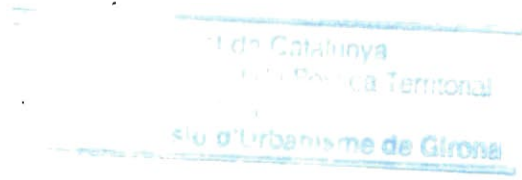




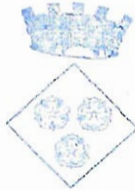
AJUNTAMENT DE ROSES

Exp. 6/89
GENCIA/ms



DILIGENCIA: Per fer constar que aquest plec format per 7 folis numerats de l'1 al 7, ambdós inclosos, anomenat MEMÒRIA, forma part de la MODIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 43 - L'ALMADRAVA, aprovat definitivament a la sessió plenària extraordinària de data 18 d'abril de 1995.

Roses, 10 de maig de 1995



SECRETARIA
de ROSES

Francisco Luis MUÑOZ CAMEO
SECRETARI GENERAL

00001

MEMÒRIA

ÍNDEX

ANTECEDENTS :

Promotor

Planejament General

Objecte de l'Estudi de Detall

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

ESTUDI COMPARATIU EDIFICABILITAT

PLÀNOLS:

Situació i determinacions Pla General E: 1/200

Plànol topogràfic E: 1/300

Ordenació de volums E: 1/300

Seccions reguladores E: 1/200

Proposta d'edificació E: 1/300

ANTECEDENTS

Promotor

Aquesta modificació de l'Estudi de Detall de l'U. A. 43 és d'iniciativa particular i ha estat encarregada a través de la societat IVJO SL., pel mateix client que l'Estudi de Detall que ara es modifica.
L'actual Estudi de Detall fou aprovat definitivament per l'Ajuntament de Roses en ple en la sessió del 29 de maig de 1990.

Planejament General

Actualment és d'aplicació en l'àmbit de l'Estudi de Detall, la Revisió del Pla General de Roses aprovat definitivament el 7 de juliol de 1993 (BOP 14/9/93) que també qualifica el sector com a sòl urbà i el classifica de "Conjunt d'Ordenació Específica (zona 9) on hi delimita l'Unitat d'Actuació nº 43".

La normativa del Pla General és :

Qualificació zonal: Conjunts d'Ordenació específica (zona 9).

El desenvolupament de l'U.A. es farà a través d'un Estudi de Detall que podrà concretar les edificabilitats, respectant els paràmetres bruts assenyalats. La cessió dels viats i aparcaments públics es faran a partir de l'aprovació definitiva del Pla General.

- Paràmetres. Ocupació 40%
- Aprofitament Estudi De Detall. Principal 0.35 m²/m².
- Aprofitament Estudi De Detall. Secundària 0.05 m²/m².
- Altura = PB + 2 (9.45m).
- Separacions a façana: les establertes en 8b.
- Cessions: Vial peatonal de 6 m.
- Aparcament d'aproximadament 1300 m².
- Camí de Ronda de 6 m. a partir de la Z.M.T.

El desenvolupament de sector s'efectuarà mitjançant la redacció del corresponent estudi de detall que podrà concentrar edificabilitats respectant els paràmetres bruts assenyalats.

Durant el període comprés entre gener 1986 i juny 1992 es va aprovar definitivament l'Estudi de Detall i el Projecte d'Urbanització, així mateix, es van cedir els espais públics.

En l'actualitat es troba en fase d'execució del Projecte d'Urbanització. Els objectius pendents són completar l'urbanització i cedir a l'Ajuntament les obres d'urbanització.

Objectius de l'Estudi de Detall

L'objectiu d'aquesta modificació de l'Estudi de Detall és el de reajustar els volums d'edificació, d'acord amb les especificacions del Pla General, tal com determina l'article 26 del Decret Legislatiu 1/1990 de refós dels texts legals de Catalunya.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Aquesta modificació manté en la seva totalitat les condicions urbanístiques de l'Estudi de Detall aprovat del que s'en repeteix la memòria justificativa.

D'acord amb el Reglament de Planejament i amb el mateix Pla General de Roses es poden ajustar els límits de l'Unitat d'Actuació, incloent-hi la parcel·la situada vora la platja, que actualment és del mateix propietari.

Aquesta nova distribució de propietaris fa innecessari el vial previst al Pla General, que envolta va la parcel·la situada vora la platja. Per tant la superfície inicial d'aquest vial (360 m²) s'afegirà a la cessió prevista de 1300 m². d'aparcament assenyalada en el Pla General, repartint-se entre aquesta zona d'aparcament que es dimensiona per tal d'obtenir el màxim aprofitament, i a la zona d'entroncament amb el camí de Ronda, per tal d'emfatitzar l'accés a la platja. S'afegeix, així mateix, a petició de l'Ajuntament un àrea de cessió específica per a parada i gir de l'autobús.

D'aquesta manera, la superfície destinada a aparcament és de 1340 m²., i a la zona peatonal d'accés a la platja és de 200 m². Al ensems es cedirà a l'Ajuntament l'àrea corresponent al camí de Ronda (514 m²), el vial d'accés a la Platja (772 m²), i les esmentades zones de gir de l'autobús i d'accés a l'U.A. 43.

La superfície total de cessions serà :

	Pla General m ²	E. Detall m ²
Aparcaments	1300 (aprox)	1340
Vial accés a U.A. 43	-	175
Zona Bus	-	402
Vial accés a la platja	700	772
Z. peatonal d'accés ala platja	150	220
Camí vora platja	360	-
Camí de Ronda	-	514
	<hr/> 2510 m ²	<hr/> 3423 m ²

A petició de l'Ajuntament s'ha diferenciat la zona d'aparcament de la zona de gir de l'autobús, en la que s'ha previst un diàmetre de gir a l'eix del vial de 15 metres, superior a l'habitual que és de 12 metres.

Per l'accés a l'interior de la parcel·la i posterior gir en cas d'emergència (ambulàncies, bombers) s'ha projectat una placeta amb un diàmetre de gir exterior de 15 metres.

Com a vial privat el manteniment del vial interior de la parcel·la serà a càrrec de la comunitat de propietaris. La secció de 6.0 metres del mateix es considera suficient per permetre els dos sentits de circulació i dificultar l'aparcament sobre el mateix.

El terreny té dues zones topogràficament diferenciades: una al nord-est amb un pendent important que és el final de la zona muntanyosa; i la resta de la parcel·la bastant plana i fins i tot amb una depressió a la part central que és més baixa que la zona vora platja.

Aquestes característiques topogràfiques, ens han portat a diferenciar dos sectors en l'ordenació, l'un tractat com a sòcol de la muntanya, delimitat pel vial interior de servei; i l'altre pla amb una ordenació flexible dels blocs d'edificació.

Els edificis de la zona nord-est són de dues plantes situades sobre una feixa. A sota d'aquesta feixa es situaran els garatges que d'acord amb la normativa del Pla General cal considerar en part com si fos planta baixa.

Al sector pla els edificis són de planta baixa i dues plantes pis, amb garatge als soterranis. L'espai situat entre els edificis es tractarà com un bosc mediterrani, amb plantació de pins, que donin una unitat a tota la zona lliure.

Es tractarà tota la parcel·la com una unitat, tancant amb vegetació tant l'espai que la separa del vial peatonal de la riera com de la zona d'aparcaments de l'Avinguda Díaz Pacheco.

Justificació de la modificació

La modificació aquí proposada, elimina dos dels edificis previstos inicialment, i resitua dins la parcel·la els tres edificis que resten per edificar, per tal d'esponjar i millorar la qualitat urbana i l'ajardinament de tot el conjunt. L'eliminació d'aquest dos edificis comporta tant una millora per a les condicions urbanístiques de l'U.A. 43 com de l'àrea urbana més propera.

Aquesta modificació manté les alineacions i rasants dels vials interns ja executats en gran part i que venia fixada per l'Estudi de Detall aprovat. També manté els criteris d'ordenació de volums i alçades del mateix, així com el compliment de la normativa del Pla General d'Ordenació Urbana que l'afecta com són els articles 46, 64, 103, 131 i 141.

L'aixecament topogràfic d'aquesta modificació ja és el que es va utilitzar en el Projecte d'urbanització, dons el de l'Estudi de Detall inicial tenia algunes deficiències. A la zona més plana per trobar l'equivalència de cotes entre topogràfics cal sumar-li a l'antic 49.6 metres. Així s'observarà que els edificis de la zona plana, que resten per edificar (blocs 5 i 6), s'han resituat fins i tot a un nivell un xic més baix del que els hi correspondria situant-los alineats en alçada amb els de l'Estudi de Detall inicial.

ESTUDI COMPARATIU DE L'EDIFICABILITAT

L'edificabilitat s'ha definit al plànol nº 3 i s'adjudica per paquets o blocs, dins de l'àmbit dels quals es projectaran les edificacions, sense superar els límits assenyalats.

En la redacció del projectes d'edificació pendents de llicència d'obres s'admetrà una tolerància del 10% de l'edificabilitat de cada bloc acumulable en sentit positiu o negatiu als blocs successius, per tal d'adjuntar l'edificabilitat al projecte arquitectònic definitiu. En cada projecte d'edificació haurà de venir clarament especificat el bloc i l'edificabilitat corresponent.

Pla General

Sup. Unitat d'Actuació	14.890	m ² .
Edif. Principal (14.890 m ² * 0,35 m ² /m ²)	5.211,50	m ² .
Edif. Secundària (14.890 m ² * 0,05 m ² /m ²)	744,50	m ² .
	Total	5.956,00 m²

Ocupació 40 % * 14.890 m² = 5.956,00 m²
 Alçada màxima PB+2

Edificabilitat prevista en el nou Estudi de Detall

00007
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme
A.R.M. de Girona

	Edif. Princ.	Edif. secund.	Ocupació Màxima	
BLOC 1	302,4	0	302,4	9.45 (PB+2PP)
BLOC 2	1.128,6	347	460	9.45 (PB+2PP)
BLOC 3	261,9	108,4	206	9.45 (PB+2PP)
BLOC 4	289,85	0	206	9.45 (PB+2PP)
BLOC 5	1.000	64,9	460	9.45 (PB+2PP)
BLOC 6	1.100	100	460	9.45 (PB+2PP)
BLOC 7	1.128,75	124,2	460	9.45 (PB+2PP)
TOTAL	5.211,5	744,5	2.554,4	

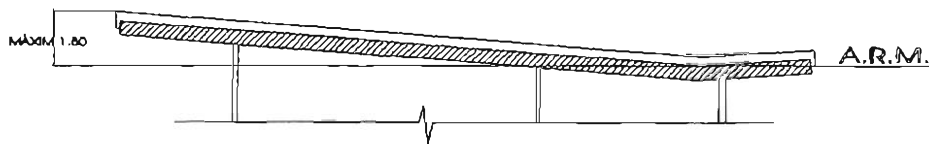
El nombre màxim d'habitatges no excedirà mai els 75 hab /Ha permeses pel Pla General de Roses.

Alçada reguladora dels edificis

Les alçades i cotes reguladores de l'Estudi de Detall i de la seva modificació venen fixades en les seccions, i seran les cotes màximes reguladores de la coberta dels edificis que es projectin. Les cotes de planta baixa seran solament indicatives.

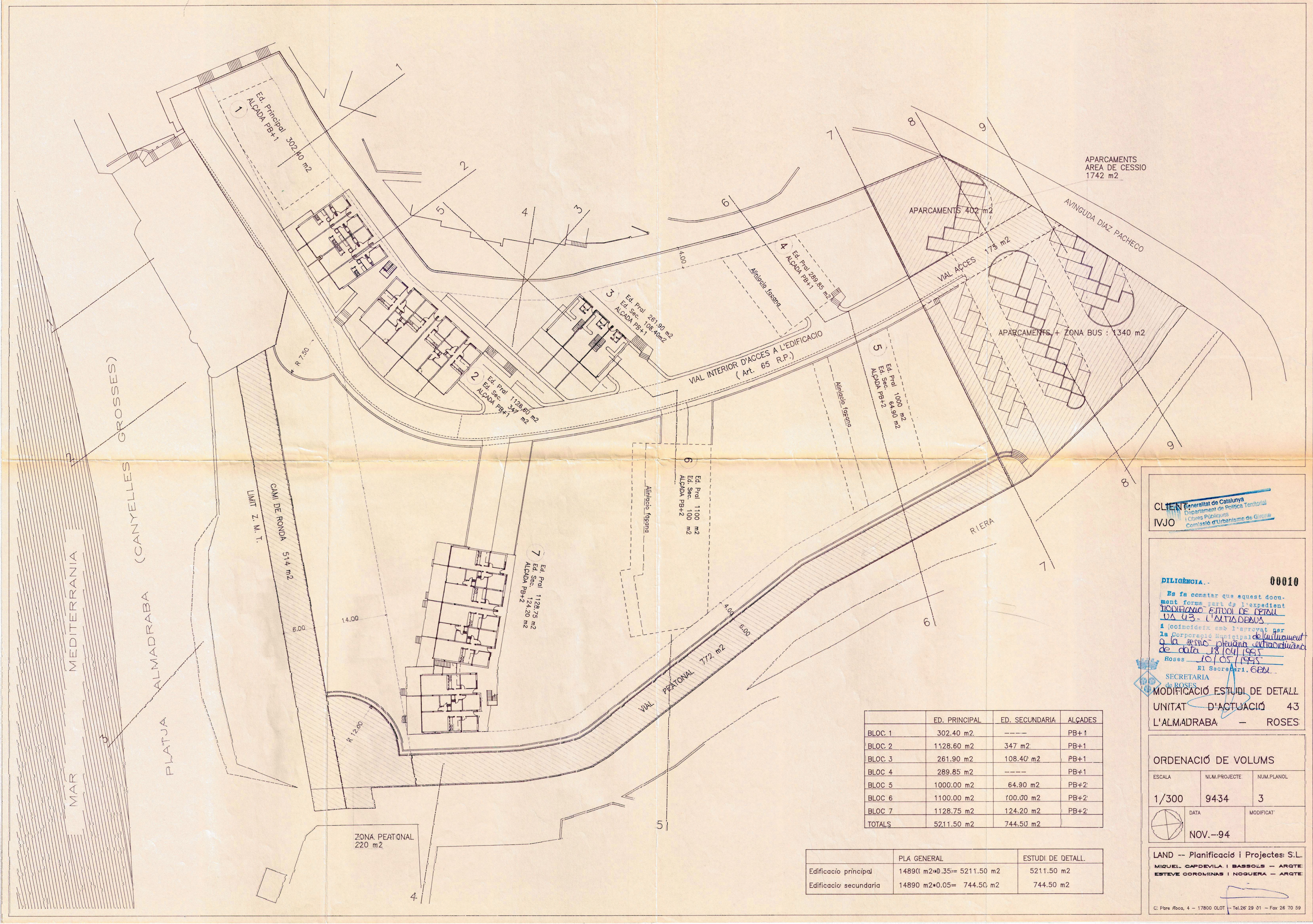
Per damunt de l'alçada reguladora només es permetrà la coberta (elements d'impermeabilització i aïllament) i elements definits en l'article 46 del Pla General.

La inclinació del forjat de coberta prevista en els projectes d'edificació, haurà de quedar inclosa dins de l'alçada de 1.5 m , prevista com alçada màxima de les baranes de cobertes planes en façana.



Olot 15 novembre de 1994

Miquel Capdevila i Bassols , Arquitecte
Esteve Corominas i Noguera, Arquitecte



APARCAMENTS
AREA DE CESSIO
1742 m²

APARCAMENTS 402 m²

APARCAMENTS + ZONA BUS : 1340 m²

VIAL INTERIOR D'ACCES A L'EDIFICACIO
(Art. 65 R.P.)

VIAL PEATONAL 772 m²

RIERA

CAMI DE RONDA 514 m²
LIMIT Z. M. T.

ZONA PEATONAL
220 m²

	ED. PRINCIPAL	ED. SECUNDARIA	ALÇADES
BLOC 1	302.40 m ²	----	PB+1
BLOC 2	1128.60 m ²	347 m ²	PB+1
BLOC 3	261.90 m ²	108.40 m ²	PB+1
BLOC 4	289.85 m ²	----	PB+1
BLOC 5	1000.00 m ²	64.90 m ²	PB+2
BLOC 6	1100.00 m ²	100.00 m ²	PB+2
BLOC 7	1128.75 m ²	124.20 m ²	PB+2
TOTALS	5211.50 m ²	744.50 m ²	

	PLA GENERAL	ESTUDI DE DETALL
Edificació principal	14890 m ² * 0.35 = 5211.50 m ²	5211.50 m ²
Edificació secundària	14890 m ² * 0.05 = 744.50 m ²	744.50 m ²

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

IVJO

DILIGÈNCIA 00010

Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient MODIFICACIÓ ESTUDI DE DETALL DA 43 - L'ALMADRABA i coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal de l'urbanisme a la sessió plenària celebrada el dia 18/04/1995

Roses 10/05/1995

SECRETARIA de ROSES
El Secretari: GBL

MODIFICACIÓ ESTUDI DE DETALL
UNITAT D'ACTUACIÓ 43
L'ALMADRABA - ROSES

ORDENACIÓ DE VOLUMS

ESCALA	NUM.PROJECTE	NUM.PLANOL
1/300	9434	3
DATA	MODIFICAT	
NOV.-94		

LAND -- Planificació i Projectes: S.L.
MIQUEL CAPDEVILA I BASSOLS - ARQTE.
ESTEVE COROMINAS I NOGUERA - ARQTE.



CLIENT: *Junya*
Pla Territorial

IVJO: *de Girona*

DILIGÈNCIA... 00011

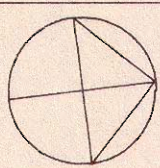
Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient MODIFICACIÓ ESTUDI DE DETALL DA 43 - L'ALMADRABA i coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal de *Roquetes* mitjançant la sessió plenària extraordinària de data 18/04/95. *Roses* 10/05/1995. El Secretari: *GM*.

MODIFICACIÓ ESTUDI DE DETALL

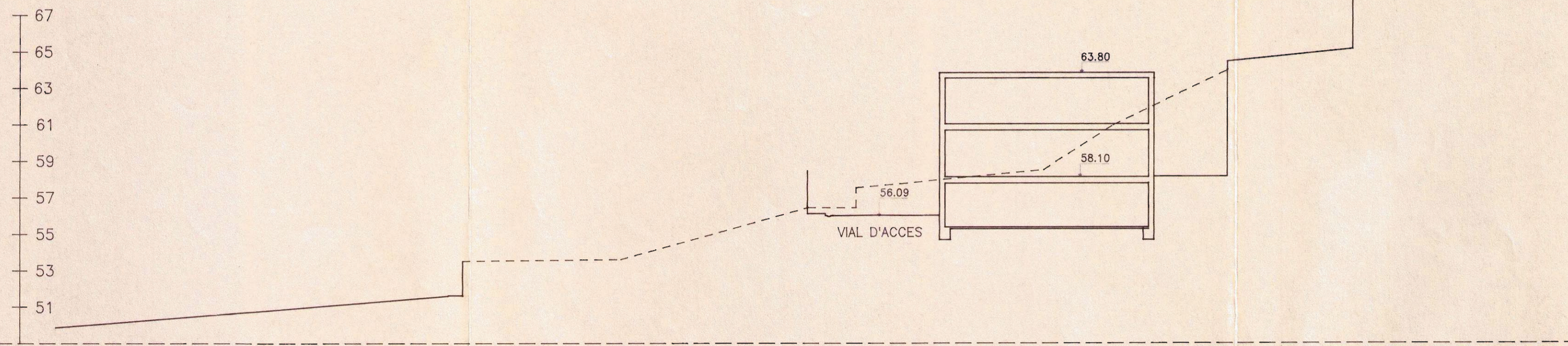
UNITAT D'ACTUACIÓ 43

L'ALMADRABA - ROSES

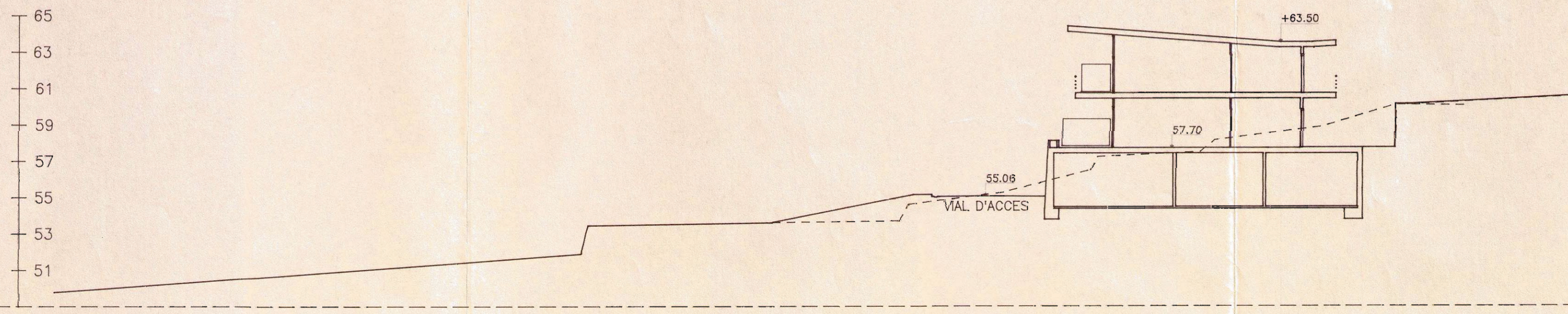
PROPOSTA D'EDIFICACIÓ

ESCALA	NUM.PROJECTE	NUM.PLANOL
1/300	9434	4
	DATA	MODIFICAT
	NOV.-94	

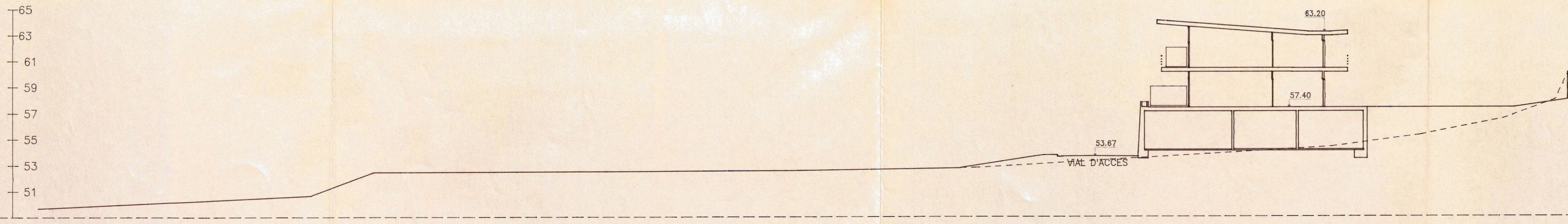
LAND - Planificació i Projectes S.L.
 MIQUEL CAPDEVILA I BASSOLS - ARQTE
 ESTEVE COROMINAS I NOGUERA - ARQTE



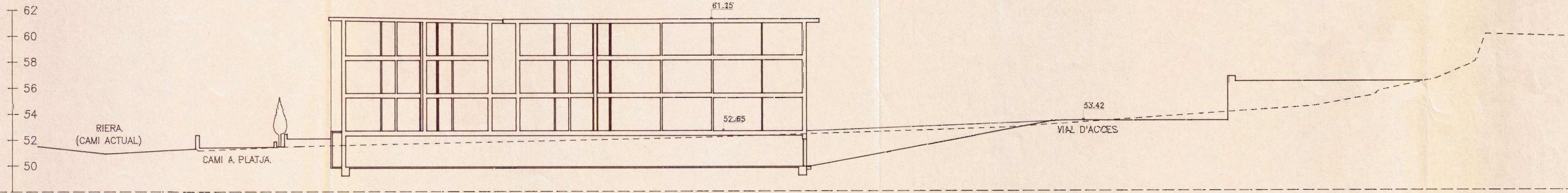
SECCIO 1



SECCIO 2



SECCIO 3



SECCIO 4

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

CLIENT:

00012

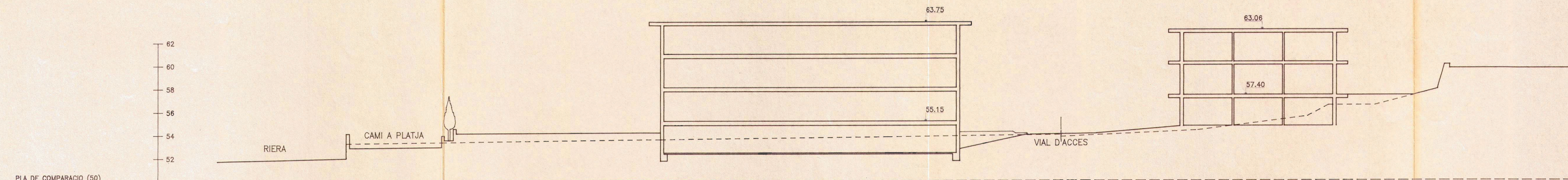
DILIGÈNCIA:
 Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient MODIFICACIÓ ESTUDI DE DETALL US 43 - L'ALMADRABA i coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal de l'ajuntament de Roses a la sessió plenària extraordinària de data 18/04/1995.
 10/05/1995
 El Secretari GPM

MODIFICACIÓ ESTUDI DE DETALL
 UNITAT D'ACTUACIÓ 43
 L'ALMADRABA - ROSES

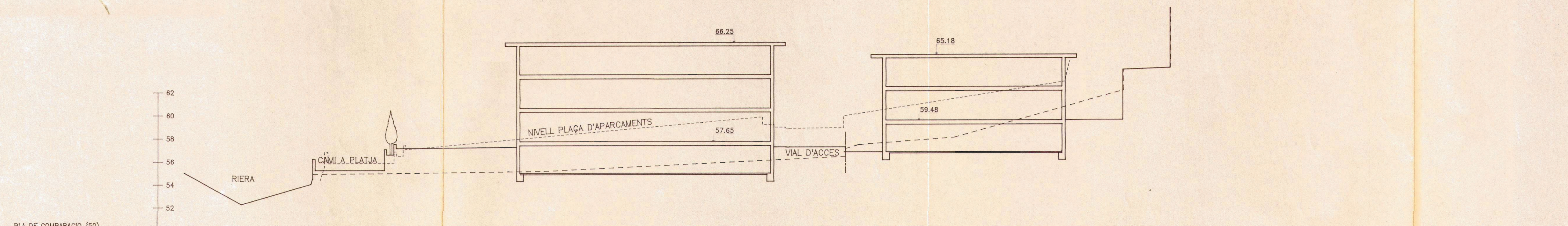
SECCIONS 1

ESCALA	NUM.PROJECTE	NUM.PLANOL
1/200	9434	5
DATA	MODIFICAT	
NOV-94		

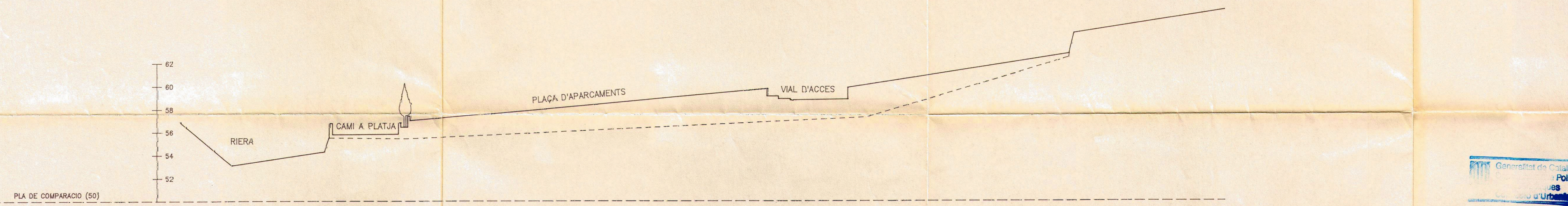
LAND - Planificació i Projectes S.L.
 MIQUEL CAPDEVILA I BASSOLS - ARQTE
 ESTEVE GOROMINAS I NOGUERA - ARQTE



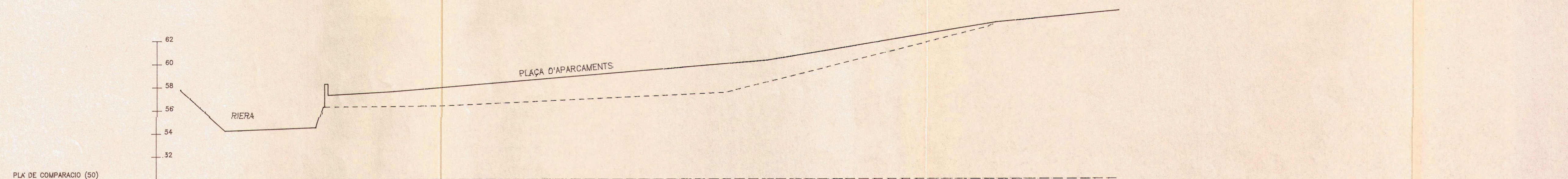
SECCIO 5



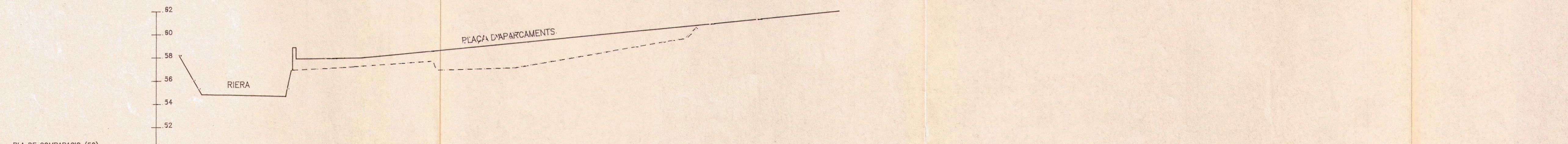
SECCIO 6



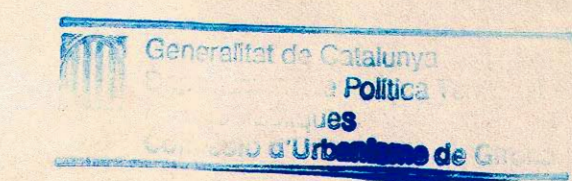
SECCIO 7



SECCIO 8



SECCIO 9



CLIENT:
IVJO

00013

DILIGÈNCIA.
Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient MODIFICACIO ESTUDI DE DETALL US 43 - L'ALMADRABA i coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal de Nuallament a la sessió plenària extraordinària de data 18/04/1993 Roses 10/05/1993
El Secretari. GBL

MODIFICACIO ESTUDI DE DETALL
UNITAT D'ACTUACIO 43
L'ALMADRABA - ROSES

SECCIONS 2		
ESCALA	NUM.PROJECTE	NUM.PLANOL
1/200	9434	6
	DATA	MODIFICAT
	NOV-94	

LAIND - Planificació i Projectes S.L.
MIQUEL CAPDEVILA I BASSOLS - ARCTE
ESTEVE COROMINAS I NOGUERA - ARCTE
C. Pare Roba, 4 - 17800 OLOT - Tel:26 261 01 - Fax:26 70 59