

PROMOTORES: JUAN MIR GOMEZ  
CARMEN MATEU QUINTANA  
JOAQUIN RIPOLL

EXP. 5318/1982  
MODIFICACIÓ PLA PARCIAL SECTOR  
CANIGO  
APROVACIÓ DEFINITIVA GPU III  
22.02.1984

# MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL EN EL SECTOR "CANIGO", DE LA URBANI- ZACION SANTA MARGARITA, EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ROSES. (GIRONA)



Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
ANTONIO LLOBET LLAMBRICH  
Colegiado nº 2705





I. MEMORIA

PROMOTORES:

- JUAN MIR GOMEZ - (POLIGONO A)
- CARMEN MATEU QUINTANA - (POLIGONO B)
- JOAQUIN RIPOLL - (POLIGONO C)



PLAN ESPECIAL DE REFORMA  
INTERIOR EN EL SECTOR "CA  
NIGO", DE LA URBANIZACION  
SANTA MARGARITA, EN EL TER  
MINO MUNICIPAL DE ROSES  
(GIRONA)

- PREAMBULO ACLARATORIO -

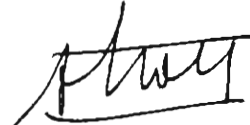
Con motivo de los acuerdos Municipales adoptados con respecto a la tramitación de la intervención urbanística que nos ocupa, y según el texto reflejado en los edictos Municipales correspondientes, se modifica el título del trabajo denominándolo "MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL EN EL SECTOR "CANIGÓ" DE LA URBANIZACION STA.MARGARITA, EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ROSES (GIRONA).

Por tanto, en todos los apartados en los que aparezca la denominación "Plan especial de reforma interior en el Sector "Canigó" de la Urbanización Sta. Margarita", ha de interpretarse como "Modificación del Plan Parcial en el Sector "Canigó" de la Urbanización de Santa Margarita".

1011  
 GENERALITAT DE CATALUNYA  
 DEPARTAMENT DE OBRAS PÙBLIQUES  
 SERVEI GENERAL D'URBANISME  
 DEPARTAMENT D'APROVACIÓ  
 DE PLANS PER LA COMISSIÓ PRO-  
 VINCIAL D'URBANISME DE GIRONA  
 DE DATA 22-2-82  
 EL SECRETARI



El Ingeniero de Caminos, Canales y Ptos.



Fdo.: Antonio Llobet i Llambrich.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL Y DE SUS DETERMINACIONES



1. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la figura de planeamiento propuesta y de su contenido:

La utilización de la figura del Plan Especial de Reforma Interior es consecuencia necesaria de la situación urbanística de los terrenos y de los fines perseguidos:

Efectivamente, se trata de unos suelos que forman parte del Plan Parcial de Ordenación de la zona "Salatà" (Urbanización Santa Margarita), aprobado definitivamente el 14 de junio de 1960 y ejecutado en su mayor parte. Dichos terrenos cuentan con un acceso rodado pavimentado y con encintado de aceras, coincidente con un vial previsto en el Plan Parcial, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica (existe una estación transformadora) y agua potable (a desarrollar a partir de la derivación existente).

En consecuencia tales terrenos, en función de los servicios urbanísticos con los que cuentan, tienen el carácter de urbanos (Art. 78 del Texto Refundido de la Ley del Suelo), estando sujetos a una ordenación urbanística pormenorizada que permite su edificación sin recurrir a planeamientos intermedios, salvo que, como en el presente caso, se pretenda su alteración.

La modificación del planeamiento parcial vigente podría lograrse, en principio, recurriendo a dos procedimientos distintos:

19.- Modificación de uno o más elementos del Plan Parcial (Art. 49 de la Ley del Suelo y 154 y 161 del Reglamento de Planeamiento). Con carácter general, los preceptos citados determinan la posibilidad de introducir cambios en la ordenación urbanística vigente, sujetándola a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

20.- Formulación de un Plan Especial de Reforma Interior (Arts. 23 de la Ley del Suelo y 83 y siguientes del Reglamento de Planeamiento). La alteración de la ordenación pormenorizada vigente para el suelo urbano (tanto si se ha establecido mediante un Plan General para este tipo de suelo o mediante un Plan Parcial para el suelo que, en el curso de su ejecución, alcance idéntica clasificación), con los fines determinados en el Art. 83 del Reglamento de Planeamiento u otros análogos, debe realizarse conforme a los preceptos referenciados, mediante Planes Especiales de Reforma Interior.

En conclusión, si la modificación de las determinaciones urbanísticas aplicables para el suelo urbano, ya sea mediante actuaciones aisladas o a través de operaciones integradas, tiene por finalidad el mejoramiento de las condiciones urbanísticas (en sentido amplio) de ese suelo, deberá llevarse a cabo a través de un Plan Especial de Reforma Interior; en caso contrario, de perseguir distintos objetivos, deberá recurrirse a la modificación del planeamiento vigente (ya sea un Plan General o un Parcial).

Como en el presente supuesto la finalidad de la modificación que se pretende es, con carácter general, el mejoramiento de las condiciones urbanísticas del sector de referencia, atendiendo a exigencias de carácter estético, urbanístico, etc., según se explicita en el capítulo correspondiente de la presente Memoria, resulta indudable la pro



cedencia de la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior.


La actuación que se prevé mediante el presente Plan Especial debe conceptuarse como operación integrada de reforma interior (Art. 83-1-b del Reglamento de Planeamiento), al alterar en su ámbito la estructura de la ordenación anterior (vialidad interior y tipología edificatoria), sin modificar con ello la de carácter fundamental del planeamiento parcial.

Conforme al Art. 85 del texto reglamentario citado, las determinaciones y documentos que debe contener el presente Plan Especial son los adecuados a los fines que se persiguen, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y, como mínimo, los previstos en el Art. 45 del Reglamento, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma.

En consonancia con este precepto, al operarse sobre un suelo con Plan parcial ejecutado (y que estaba en curso de ejecución a la entrada en vigor de la Ley de 2 de mayo de 1975) que ya estableció, conforme a la legislación entonces aplicable, las correspondientes reservas para equipamiento comunitario, no se cumplimentan ahora las determinaciones previstas en los apartados c), d) y e) del Art. 45 expresando que, por otro lado, no guardan relación con los fines de la reforma. Contrariamente, si se contienen las referidas en los apartados a), b), f), g), h) e i) del propio precepto:

- a) Delimitación del área de planeamiento.
- b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de zonas. Así como división en polígonos.



- 
- f) Trazado y características de la red de comunicaciones.
- g) Características y trazado de los distintos servicios urbanísticos.
- h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras.
- i) Plan de etapas.

Junto a estas, al tratarse de una urbanización de iniciativa particular, se contienen las referidas en el Art. 46 del Reglamento de Planeamiento (Modo de ejecución, compromisos, garantías y medios económicos).

Determinaciones que se desarrollan en los documentos expresados en los Arts. 57 y 64 del propio Reglamento:

- Memoria justificativa.
- Anexo conteniendo justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización, relación de propietarios afectados y las determinaciones del Art. 46.
- Planos de información.
- Planos de proyecto.
- Ordenanzas reguladoras.
- Plan de etapas.
- Estudio económico financiero.

## 2. Delimitación del área de planeamiento

El área objeto del planeamiento, tiene una extensión de 64.558,12 m<sup>2</sup>. y está delimitado al Norte y Noroeste por el Canal Tramontana; al Este, con el Port Rodó; al Sureste,

con la Avenida Puerto Canigó y al Sureste, con la Avenida Puerto Joan, situándose al Norte de la Urbanización Santa Margarita, en el término municipal de Rosas.



3. Características del territorio

La topografía del terreno no presenta accidentes de consideración, encontrándose la práctica totalidad, a una cota +1,00 sobre el nivel del mar.

Dispone de una vialidad que es parte de la prevista en el Plan Parcial y de los servicios de red principal de saneamiento y de alumbrado. Los de agua potable y de energía eléctrica han de desarrollarse a partir de la derivación existente para el primero y de la E.T. para el segundo. En todo caso, los servicios, así como los viales los cuales están adecuadamente pavimentados y con encintado de bordillo, serán motivo del oportuno Proyecto de Urbanización. En el plano nº 6 se refleja la infraestructura existente.

No existe en el área ninguna edificación.

Se divide en tres propiedades distintas, según se grafía en el plano nº 3, constando los datos personales de sus propietarios en anexo a la presente Memoria.

4. Ordenación actual

El área objeto de reforma constituye una unidad urbanística o macromanzana en el Plan Parcial vigente, con un vial perimetral que la circunda en su totalidad. Dividiéndose, a su vez, dicha unidad, mediante viales interiores en cinco grandes parcelas edificables, con una califi



cación homogénea (que es la misma para todo el Plan Parcial): zona de edificación para industria hotelera y de edificación de carácter turístico y recreativo.

La vialidad prevista tiene un trazado que podríamos definirlo de fortuito, en tanto que no mantiene una línea de coherencia entre los recorridos y los espacios a los que sirve, quedando éstos, sobredimensionados en su función y al mismo tiempo como espacio residual de la trama viaria.

Es de destacar que este tipo de solares se prestan a un tipo de actuaciones aisladas e independientes que difícilmente satisfarían las condiciones de armonización y conjunción que las nuevas tendencias urbanísticas requieren.

En cuanto a la edificación, se prevé una tipología en bloque aislado, con unas alturas excesivas (hasta 32 mts.), desfasada totalmente de la actual sensibilidad social respecto a estos temas de ordenación del territorio y muy lejos también de los actuales requerimientos de la demanda turística.

Las condiciones de edificación fundamentales son:

- Coeficiente de edificación (sobre parcela).  
: 4,5 m3/m2 (2,10 m3/m2 en parcelas de 500 m2).
- Parcela mínima : 500 m2.
- Ocupación mínima : 50 por 100
- Altura máxima : 32 mts.
- Retranqueos mínimos : A vial : 6 mts.  
: A canal : 4 mts.  
: Otros lindes : 6 mts.



5. Objetivos y criterios de la Reforma

5.1. Respecto a la vialidad

Básicamente se trata de optimizar las posibilidades de ordenación y potenciar las posibilidades turísticas del área intentando la mayor vinculación con el canal, con el que limita en su fachada Norte, el cual es navegable y accede al mar. La consecución de una accesibilidad de las embarcaciones, respecto de las parcelas, del mismo orden de penetrabilidad que para los vehículos es un parámetro que no debe despreciarse a la hora de definir el tipo de ordenación óptimo del lugar y del momento coyuntural.

5.2. Respecto a la edificación

En cuanto a la edificación se plantea como objetivo principal, conseguir una ordenación de viviendas unifamiliares adosadas o en hileras, en contraposición a la pretendida ordenación en bloques aislados de desarrollo vertical y, por tanto, las modificaciones que se introducen en cuanto a las condiciones de edificación tienen como objetivo propiciar y reglamentar dicho cambio de topología.

6. Descripción de la solución adoptada

6.1. Respecto a la vialidad

El esquema propuesto consiste en un vial general básico con ramificaciones laterales y en la supresión del vial que separaba las parcelas del canal, evitando de este modo un efecto "frontera" y potenciando la conexión de las parcelas con el medio navegable. Esto último podrá lograrse con posibles prolongaciones del canal en el interior de las parcelas, obteniéndose un mayor perímetro marítimo.



Hay que señalar que la vialidad existente se adapta totalmente a la propuesta en el presente Plano Especial, de tal modo que no se produce ninguna demolición.

El vial que hemos denominado general básico (ver plano nº 5), tiene un trazado en "ocho alargado" que le da una funcionalidad muy apreciable y constituye, "per se", un circuito autosuficiente para el servicio del área que nos ocupa, habida cuenta de su conexión a la red viaria de Santa Margarita.

La superficie de vialidad suprimida (ver plano nº 5), se repone en la misma magnitud, mediante una banda de aparcamiento ubicada a todo lo largo del vial básico y mediante "ramificaciones", con origen en el vial básico, constituidas por viales peatonales de 3,50 a 5,50 mts. de sección, viales para circulación rodada de 6 mts. de calzada (6+1,5+1,5) y rotondas o zonas verdes.

Dicha vialidad, de uso y dominio público, se completará con otra, de carácter privado, que distribuirá el tráfico rodado y peatonal en las parcelas, y que dado tal carácter podrá definirse a nivel de Estudios de Detalle.

## 6.2. Respecto a la edificación

Como ha sido ya esbozado anteriormente, se pretende que la edificación se desarrolle en conjuntos armónicos, con una tipología de vivienda unifamiliar posiblemente adosadas o en hilera, formando conjuntos urbanísticos con desarrollos lineales o constituyendo poblado.

Como complemento con estos desarrollos, se prevén actuaciones singulares -que deberán quedar perfectamente determinadas en los preceptivos Estudios de Detalle, que alberguen los servicios y actividades afines a los desarrollos



9. Síntesis numeración

A continuació se acompanyen les medicions planimètriques que han servido per formular la present ordre de publicació, a el resumen en cifras de la ordenació resultant:

Superfície total sector de actuació:

24	x	49	x	0'50	=	558'--	m/2.
142'5	x	30	x	0'50	=	2.137'50	"
162	x	53'5	x	0'50	=	4.333'50	"
154	x	140	x	0'50	=	10.750'--	"
140	x	7	x	0'50	=	490'--	"
0'5	x	64	x	23	=	736'--	"
0'5	x	46	x	14	=	322'--	"
0'5	x	27	x	5	=	67'50	"
0'5	x	27	x	4	=	54'--	"
		250	x	6	=	1.500'--	"
210	x	104'5	x	0'5	=	10.972'50	"
0'5	x	211'5	x	121	=	12.795'75	"
0'5	x	211'5	x	5	=	528'75	"
		142	x	6	=	852'--	"
		45'5	x	10	=	455'--	"
0'5	x	215'5	x	96'5	=	10.397'87	"
0'5	x	215'5	x	28	=	3.017'--	"
0'5	x	23	x	6'5	=	74'75	"
0'5	x	85'5	x	25	=	1.068'75	m/2
73	x	37	x	0'5	=	1.350'50	"
73	x	9'5	x	0'5	=	1.350'50	"
73	x	9'5	x	0'5	=	346'75	"
		120	x	6	=	720'--	"
		75	x	6	=	450'--	"
		104	x	5	=	520'--	"
TOTAL.....						64.588'12	m/2



turísticos en su vertiente comercial, residencial hotele-  
ra y recreativo.

7. Justificación de su coherencia con el Plan Parcial y su nula incidencia en el mismo.

La modificación que se propone en la vialidad del Plan Parcial no tiene ninguna incidencia fuera del área objeto de la reforma, por lo que su incidencia en el resto del ámbito de la Urbanización Santa Margarita es nula.

En cuanto al cambio de tipología edificatoria hay que señalar que, el establecimiento de limitaciones en las alturas hasta ahora permitidas (las cuales sí podrían generar impactos negativos en el entorno) y, el constituir el área una unidad urbanística singularizada (prácticamente está rodeada de canales), no provoca tampoco incidencia alguna en las zonas limítrofes.

8. Servicios urbanísticos

El sector objeto del presente estudio, posee los servicios de agua potable, red de alcantarillado e iluminación pública, que son condicionados y comunes al conjunto del Plan Parcial del que forma parte.

Las características y condiciones de realización de las obras a llevar a cabo para completar dichos servicios en el interior del sector, y su posterior conexión con las redes generales, serán objeto de descripción detallada en los preceptivos proyectos de urbanización, en los que se delimitarán y determinarán también las obras de los viales y demás espacios públicos.

Superficie viales que corresponden al sector, según el Plan=  
Parcial:

250	x	6	=	1.500'--	m/2.		
125	x	12	=	1.500'--	"		
131	x	9	=	1.179'--	"		
83	x	9	=	747'--	"		
0'5	x	32	x	14	=	224'--	"
0'5	x	16	x	12	=	96'--	"
0'5	x	17	x	11	=	93'50	"
142	x	6	=	852'--	"		
0'5	x	(29'5 + 7'5)	x	143	=	2.645'50	"
143	x	12	=	1.716'--	"		
41'5	x	5	x	0'5	=	103'75	"
120	x	6	=	720'--	"		
100	x	9	=	900'--	"		
68	x	9	=	612'--	"		
(9+5)	x	41	x	0'5	=	287'--	"
48	x	9	=	432'--	"		
47	x	9	=	423'--	"		
105	x	3	=	<u>315'--</u>	"		
TOTAL...				14.345'75	"		



Superficie de viales, aparcamientos y espacios libres públicos según el presente Plan Especial.

- POLIGONO A

Viales y espacios libres públicos.

32	x	5	=	160'--	m/2.
15	x	5	=	75'--	"
45	x	4	=	180'--	"
24	x	24	=	576'--	"
9	x	3	=	27'--	"
2.679'5	=	2.679'50	"		

Aparcamientos:

203	x	6	=	<u>1.218'--</u>	"
TOTAL.....				4.915'50	m/2.



POLIGONO B

Viales y espacios libres públicos:

16'50	x	26	=	429'--	m/2.
89'5	x	9	=	505'50	"
31	x	27	=	837'--	"
50'50	x	12'5	=	631'25	"
121	x	9	=	1.089'--	"
31	x	27	=	837'--	"
852			=	852'--	"

Aparcamientos:

65	x	6	=	390'--	"
TOTAL.....				5.870'75	m/2.

POLIGONO C

Viales y espacios libres públicos:

115'5	x	6	=	693'--	m/2
62'5	x	10	=	625'--	"
76	x	6	=	456'--	"
69	x	6	=	414'--	"
10	x	0	=	96'--	"
120	x	6	=	720'--	"
75	x	6	=	450'--	"

Aparcamientos:

107	x	6	=	542'--	"
70	x	8	=	560'--	"
TOTAL.....				4.556'--	m/2.

TOTAL GENERAL..... 15.342'25 m/2.

Que es superior a la del Plan Parcial:

15.342'55 > 14.345'75 m/2.



Superficie y volúmenes según el Plan Parcial:

- Superficie vial: 14.345'75 m/2.
- Superficie parcelas: 50.212'37 "
- Volumen edificable: 50.212'37 m<sup>2</sup> x 4'3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
= 225.955'06 m<sup>3</sup>.

Superficies y volúmenes según reforma propuesta:

- Superficie viales rodados,  
peatonales y espacios libres: 12.632'25 m/2
- Superficie aparcamientos: 2.710'-- "
- Superficie total de suelos  
de uso y dominio público: 15.342'25 "
- Superficie parcelas: 49.215'87 "
- Volumen edificable:  
49.215'87 m<sup>2</sup> x 4'5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>: 221.471'41 "

En resumen las superficies de uso y dominio público son ligeramente superiores en la reforma, respecto al Plan Parcial y el volumen edificable algo inferior.

10. Delimitación poligonal

A los efectos de posibilitar una más agil gestión urbanística se divide el área objeto de la reforma en tres polígonos, coincidentes con las tres propiedades existentes.

En dichos polígonos concurren los requisitos determinados en el Art. 117 de la Ley del Suelo, esto es:

a) Por sus dimensiones y características de la ordenación son susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan.

Efectivamente cada polígono efectuará la cesión de los suelos de uso y dominio público existentes en los mismos, previa su urbanización.

b) Hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización:

Las cargas, de cesiones y de urbanización a asumir por cada polígono son proporcionales a su superficie originaria y, por tanto, a sus aprovechamientos urbanísticos. Existiendo total equivalencia entre los tres polígonos, según se justifica numéricamente a continuación:

Sector reforma:

Superficie :	64.558'12 m/2.
Cesiones:	15.324'25 m/2.
Coefficiente c por centaje medic:	$\frac{15.324'25}{64.558'12} = 0'2376 = 23'76\%$

Polígono A:

Superficie:	21.008'50 m/2.
Cesiones:	4.915'50 m/2.
Coefficiente c por centaje de cesiones:	$\frac{4.915'50}{21.008'50} = 0'234 = 23'40\%$

Polígono B:

Superficie:	25.149'-- m/2.
Cesiones:	5.870'75 "
Coefficiente c por centaje de cesiones:	$\frac{5.870'75}{25.149} = 0'2334 = 23'34\%$

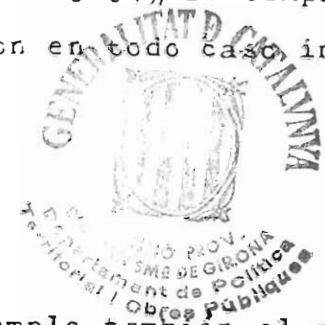
Polígono C:

Superficie:	18.400'62 m/2.
Cesiones:	4.556'-- m/2.
Coefficiente c por centaje de cesiones:	$\frac{4.556'--}{18.400'62} = 0'2470 = 24'70\%$

119

Como el 15% del porcentaje medio es 3,504% (23'76% x 0'15), y la diferencia existente entre los polígonos de mayor y menor aprovechamiento es de 1'42% (24'76 - 23'34), se comprueba que las diferencias de aprovechamiento son en todo caso inferiores al 15% del medio del sector:

$$1'42\% < 3'504\%$$



Por lo que la delimitación poligonal cumple también el requisito de justa distribución de beneficios y cargas.

c) Tienen entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

Constituyen actuaciones perfectamente diferenciadas y ejecutadas de forma independiente. Siendo también factible su funcionamiento autónomo (tienen, por tanto, el carácter de unidades funcionales independientes).

Se adjunta plano, con el nº 3, en el que se delimita con precisión los polígonos constituidos, con las superficies siguientes:

Superficie de los polígonos:

Polígono A = 21.008'50 m/2.

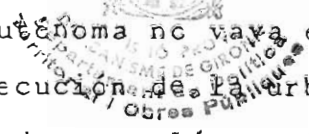
" B = 25.149'-- m/2.

" C = 18.400'62 m/2.

TOTAL..... 64.558'12 m/2.

El valor de obras de urbanización realizadas o a realizar en el futuro en cada polígono, conforme a la tasación contenida en el Estudio Económico-Financiero que se acompaña, es la siguiente:

Polígono	Valor obras ejecutadas	Valor obras a realizar
A	6.360.740' - ptas.	5.983.377' - ptas.
B	4.217.442' - "	5.928.638' - "
C	<u>5.284.068' - "</u>	<u>4.178.335' - "</u>
Totales parciales	15.863.150' - ptas.	16.090.350' - ptas.
Total general:	31.954.000' - ptas.	



Al efecto de que esta actuación autónoma no vaya en detrimento de la racionalidad de la ejecución de la urbanización, al ejecutarse los servicios de un polígono (sin estar ejecutado el colindante), su promotor vendrá obligado a ejecutar, en su totalidad la apertura, explanación, pavimentación y encintado de aquel o aquellos viales que sirvan de delimitación del polígono. Viniendo obligado el propietario colindante a aceptar la ocupación de los terrenos necesarios para efectuar dicha urbanización.

Esta ejecución anticipada por un promotor de una porción de obra urbanizadora correspondiente al titular del polígono vecino, no implica la liberación de este en dicha obligación, de cuyo cumplimiento, mediante la correspondiente compensación, quedará vinculado respecto a aquel.



ANEXO: Documentación complementaria del  
Art. 53 del Texto Refundido de la  
Ley del Suelo.



## 11. Sistema de actuación

De conformidad con lo perceptuado en el Art. 5º de la Ley de 18 de noviembre de 1.981 sobre protección de la legalidad urbanística aprobada por el Parlament de Catalunya, los tres polígonos delimitados se ejecutarán por el sistema de compensación.

Ahora bien, al existir un sólo propietario en cada uno de los polígonos, será innecesaria la constitución de la Junta de Compensación (Art. 126 de la Ley del Suelo), por lo que no deberán redactarse sus Estatutos, ni las Bases de Actuación.

Tampoco deberá redactarse Proyecto de Compensación alguno, por cuanto no concurren ninguna de las finalidades que para dichos proyectos determina el ordenamiento jurídico (y que se sintetizan en el Art. 72 del Reglamento de Gestión Urbanística, de aplicación analógica a los proyectos de compensación).

La cesión de los terrenos destinados a uso y dominio público (viales y espacios libres, de carácter público) se formalizará en las correspondientes actas administrativas en el plazo máximo de tres meses a partir de la ejecutoriedad del presente planeamiento.

La cesión de las obras y servicios se efectuará en la forma prevista en el Art. 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las cargas urbanísticas correspondientes a los propietarios de los terrenos, promotores de la presente reforma, son, conforme a lo perceptuado en el Art. 33 de la vigente Ley del Suelo:

- 1º - Cesión gratuita en favor del Ayuntamiento de los suelos ya expresados.
- 2º - Costear la urbanización.



En este apartado y al tratarse de una actuación de reforma incluida en un ámbito superior que fue objeto de un Plan Parcial de iniciativa privada, en el que su promotor anunció determinadas obligaciones urbanísticas, deben distinguirse:

1. Las nuevas obras previstas en el presente Plan Especial, cuya ejecución asumen los propietarios de los terrenos de los distintos polígonos, a su vez promotores del Plan.
2. Las obras que falten por completar de las determinadas en el Plan Parcial. Su ejecución corresponde al promotor de dicho planeamiento parcial.

No obstante, aquellos otros, los promotores del presente P.E.R.I. asumen ante el Ayuntamiento con carácter subsidiario y en el ámbito de sus respectivas actuaciones, el completar las obras y servicios, si por el promotor inicial se incumplieran sus obligaciones. Sin que tal asunción implique la liberación de aquel respecto a tales deberes frente al Ayuntamiento, como frente a los responsables subsidiarios.



ANEXO: DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA DEL ART. 57 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO



1. Justificación de la necesidad y conveniencia de la urbanización.

No es necesario efectuar ahora una especial justificación, por cuanto la reforma que se propone y la posterior ejecución de las obras de urbanización previstas, se inserta en un Plan Parcial de iniciativa privada, que en su momento ya justificó la conveniencia de la urbanización.

Encontrándonos ahora, en lo que se refiere al cumplimiento de la urbanización y a la realización de la edificación, en una simple fase de ejecución del planeamiento del Plan Parcial que, conforme a lo perceptuado en el Art. 57 de la Ley del Suelo, es de obligado cumplimiento tanto para la Administración Pública, como para los particulares. Y es en su cumplimiento, por tanto, que se lleva a cabo la urbanización del área objeto de la presente reforma.

2. Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.

<u>Promotor</u>	<u>Dirección</u>
Polígono A: Juan Mir Gómez	Edificio Walden-7, Planta 14-nº 78 St. Just Desvern (Barna)
Polígono B: Carmen Mateu Quintana	Av. Cala Llarga, nº 1 Sta. Margarita Roses (Girona)
Polígono C: Joaquin Ripoll	Av. de Rhode, 201 Roses (Girona)

3. Determinaciones expresadas en el Art. 46 del Reglamento de Planeamiento



3.1. Modo de ejecución

La ejecución del presente plan especial se efectuará en tres polígonos de actuación autónoma y recurriendo en cada uno de ellos el sistema de compensación. Estando exentos los promotores de constituir juntos la compensación al existir un único propietario en cada polígono.

Todo ello según se explicita de forma más extensiva en los Capítulos 10 y 11 de la Memoria Justificativa del Plan Especial.

3.2. Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios

3.2.1. Respecto a la ejecución de las obras de urbanización.

La totalidad de las obras de urbanización previstas en el presente Plan Especial y que sean distintas de las proyectadas en el Plan Parcial, serán realizadas por cada uno de los promotores en el ámbito de sus respectivos polígonos.

Las obras que, en su caso, falten por completar de las establecidas en el Plan Parcial, serán de cuenta del promotor de éste.

No obstante, los promotores del presente Plan Especial, asumen ante el Ayuntamiento, con carácter subsidiario y en el ámbito de sus respectivas actuaciones, el com

pletar tales obras y servicios, si por el promotor inicial se incumplieran sus obligaciones. Sin que tal asumición implique la liberación de aquel respecto a tales deberes, tanto frente al Ayuntamiento, como frente a los responsables subsidiarios.

La obligación de los promotores del P.E. de efectuar las obras de urbanización en los ámbitos e sus respectivos polígonos, abarcará a la de los viales privados, peatonales y rodados, que se puedan prever en los posteriores Estudios de Detalle.

Las obras de urbanización, deberán realizarse conforme a los esquemas y características determinadas en el presente Plan Especial y a lo que, en su desarrollo, especifi que el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Las obras deberán ejecutarse en los plazos establecidos en el Plan de Etapas que se incorpora a este planeamiento.

Su cesión en favor del Ayuntamiento se realizará con sujeción al procedimiento establecido en el Art. 180 de la Ley del Suelo.

En la ejecución de los viales perimetrales se cumplirá lo establecido en el epígrafe 10 de la Memoria.

### 3.2.2. Respecto a la conservación de las obras y servicios.

La conservación por cuenta de los propietarios de las === obras y servicios en los suelos de uso y dominio público = será por un plazo de cinco años, a contar desde su recep-ción por el Ayuntamiento.

A tales efectos los promotores presentarán ante el Ayuntamiento, los Estatutos de las correspondientes Entidades Urbanísticas de Conservación, que tendrán carácter obligatorio.

También será a cuenta de los propietarios de inmuebles de los distintos polígonos, la conservación con carácter permanente de las obras y servicios de carácter común, pero de propiedad privada. Dicha conservación se podrá efectuar, bien a través de las Entidades Urbanísticas citadas, caso de que adquieran la propiedad de dichos elementos comunes, bien a través de Comunidades de Propietarios si se constituyeran propiedades horizontales.

### 3.3. Garantías del exacto cumplimiento de los anteriores compromisos.

La garantía a prestar por los promotores de cada polígono asciende a las siguientes cantidades:

Polígono A:	718.005'-- ptas.
Polígono B:	711.437'-- ptas.
Polígono C:	<u>501.400'-- ptas.</u>
	1.930.902'-- ptas.

A dichas garantías será de aplicación lo determinado en la Ley y Reglamento de protección de la legalidad urbanística, respecto a su constitución, revisión, cancelación, etc.

### 3.4. Medios económicos.

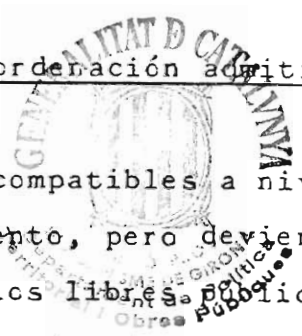
Los promotores cuentan con las disponibilidades económicas suficientes para llevar a cabo la actuación prevista, canalizados a través del sistema de compensación. Sistema que, como ya se ha dicho, establece mecanismos más

que suficientes para garantizar la ejecución de la urbanización. Siendo fundamental en este sentido la afección que pesará sobre los terrenos para responder de las cargas urbanísticas asumidas y que no podrán levantarse más que a través de alguno de estos procedimientos:

- 1º. Haciendo entrega al Ayuntamiento de las obras y servicios ejecutados, en cuyo caso se cancelará la afección.
- 2º. Sustituyendo dicha garantía por alguna otra de las previstas en la legislación vigente (aval bancario, depósito de valores o metálico), de igual cuantía.



Art. 1º.- Definición de los tipos de ordenación admitidos:



Se admiten dos tipologías distintas, compatibles a nivel = del área objeto del presente planeamiento, pero deviendo = estar separadas una de otra por espacios libres = (viales o zonas verdes) o por vías privadas de servicio de = finidas mediante Estudios de Detalle.

Tipo A: Edificios en hilera: Construcción destinada predomi- = nantemente a viviendas unifamiliares o plurifamiliares, = situadas entre medianeras, con una porción de terreno in- = edificable (patio, jardín), situada en su parte delantera = y/o trasera. Las agrupaciones de edificios así constitui- = das deberán situarse alineadas, autorizándose únicamente = los retranqueos de fachada determinados en las presentes = ordenanzas.

Tipo B: Bloques aislados: Construcción destinada predomi- = nantemente a vivienda, en su modalidad de plurifamiliar, = de baja altura, rodeada de espacios libres comunitarios.

Art. 2º.-Parcela mínima.

Tipo A: Para proceder a su edificación será necesario un = mínimo de 250 m/2; con un frente mínimo a vial, público o = privado de 19'50 mts. Una vez edificada, será factible su = segregación en parcelas mínimas de 50 m/2 de superficie y = frentes, también mínimos, de 3'90 mts. Dichas segregacio- = nes serán por sí inedificables, por lo que para proceder = tanto a su reconstrucción, como a la realización de obras = mayores que afecten al exterior de los edificios, será ne- = cesario formular estudios de detalle o proyectos compren-

sivos del conjunto de construcciones que constituyeron la parcela originaria objeto de la licencia de edificación y justificando la armonización e integración de los nuevos elementos con los preexistentes.



Caso de que, en vez de proceder a segregaciones de parcelas independientes, a partir de la edificación mínima autorizada, se constituyeran propiedades horizontales, los espacios libres traseros y/o delanteros existentes en las mismas, podrán tener el carácter de elementos privativos.

Tipo B: Será de 500 m/2. Los espacios libres de la parcela serán de uso del conjunto de propietarios de la misma.

Art. 3º.- Altura máxima de los edificios.

Tipo A: 9 metros (PB+2P).

Tipo B: 14 metros (PB+4P).

Contados, en ambos casos, desde el centro geométrico de la línea de intersección del plano de la fachada que se considere hasta el paladar del último forjado.

Art. 4º.- Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones de las edificaciones serán, en caso de estar definidas, las fijadas en el plano de alineaciones del presente planeamiento.

En el supuesto de no estar definidas, o de querer alterar las ahora establecidas, deberá recurrirse a la formulación de un Estudio de Detalle. En tal caso dichas alineaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Retranqueos del plano de fachada:

De un máximo de 0.70 metros en las edificaciones de tipo A.  
Sin limitación en la de tipo B.

- Retranqueos de lindes:

En el tipo A: En los lindes constituidos por el frente y fondo de la parcela, de 4 mts., salvo que se limite con vial peatonal o vial de servicio privado. En los lindes laterales, sin retranqueo.

En el tipo B: A todos los lindes, la mitad de la altura, con un mínimo de 0 metros.

Los Estudios de Detalle que se redacten podrán completar la vialidad definida por el presente Plan, mediante otras vías, de tráfico rodado o peatonal, que si bien serán de propiedad privada, estarán al servicio inexorablemente del conjunto de suelos y edificaciones resultantes de la presente ordenación.

La ocupación, en los supuestos en los que el presente Plan fije las alineaciones, será la resultante del plano de alineaciones antes referido. Caso contrario la ocupación se sujetará a las siguientes prescripciones:

- La ocupación en cada polígono (a estos efectos tienen la consideración de áreas de referencia no alterables mas que por la vía de modificación del propio planeamiento) no podrá exceder del 50% de su total superficie.

- En las parcelas de tipo A, la ocupación no podrá exceder del 70% de su superficie. Para dicho computo podrán consi





derarse los espacios de las parcelas destinados al uso de personas o vehículos privados, siempre que se constituyan como servidumbres de uso o sean elemento común de la propiedad horizontal que se establezca.

- En las de tipo B, del 50%.

Art. 5º. Coeficiente neto de edificación

Para ambos tipos de 4'50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, aplicado sobre la superficie neta de parcela

Art. 6º. Distancias

Del plano de fachada:

- |                             |   |      |
|-----------------------------|---|------|
| - a vial rodado público     | : | 4 m. |
| - a vial peatonal público   | : | -    |
| - a vial privado            | : | -    |
| - a canal                   | : | 4 m. |
| - a otros espacios públicos | : | 4 m. |

Art. 7º. Voladizos

Los únicos voladizos permitidos lo serán sobre espacios verdes privados y en ningún caso serán superiores a 1'50 metros desde el plano de fachada.



Art. 8º.- Areas libres privadas.

En el tipo A los espacios libres de las parcelas, no podrán edificarse y serán de uso exclusivo de los propietarios de éstas.

En el tipo B, tampoco podrán edificarse, pudiendo ocuparse con instalaciones deportivas al aire libre y con ajardinamiento, etc. serán de propiedad privada y uso del común de propietarios de viviendas del edificio del que sean anejos.

Art. 9º.- Cerramientos de parcelas.

Tipo A: Se admitirán únicamente de seto vivo, con una altura máxima de 90 cms.

Tipo B: Las parcelas podrán cerrarse con paredes de cerca que no tendrán una altura superior a un metro y ochenta centímetros (1'80 m), pudiendo ser completamente macizas hasta una altura máxima de noventa centímetros (0'90m), completándose su altura a voluntad, con elementos de celosía o con un seto vivo.

Art. 10º.- Aparcamientos

Los edificios destinados a la industria Hotelera, deberán prever dentro de las parcelas donde se edifiquen espacios destinados a aparcamiento para un número de vehículos, que como mínimo será igual al ochenta por ciento del número de habitaciones de los Hoteles (15 m<sup>2</sup>. por vehículo).

Art. 11º.- Usos admitidos.

- Vivienda unifamiliar (sólo en tipo A) y plurifamiliar (= en ambos tipos).
- Comercial en planta baja.
- Garajes en las plantas bajas de los edificios.
- Hoteles.
- Públicos: Se admiten con las siguientes salvedades: el = de espectáculos tan solo en edificios singulares y el bené = fico-sanitario, únicamente en consultorios.



Art. 12º.- Compensación estética.

La composición y conjugación de los elementos arquitectóni = cos será libre, si bien, se evitará la utilización de ele = mentos expresivos antagónicos en cuanto a materiales, y a = sus funciones estructurales.

Asimismo deberán evitarse, tanto los alardes imaginativos = grandilocuentes, como los intentos de burda mimetización = literal de elementos arquitectónicos meridionales. Toda so = lución formal será debidamente justificada.

Art. 13º.- Disposición final.

En lo no especificado en las presentes Ordenanzas será de = aplicación lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales y a = las demás Normas que las edificaciones deben sujetarse.



## PLAN DE ETAPAS

Las obras de urbanización se ejecutarán, de conformidad con los Proyectos de Urbanización que se apuntan, con independencia en unos polígonos respecto de los otros y con sujeción al siguiente Plan de Etapas:

- En dos años a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización:

Ejecución de la totalidad de las obras e instalación de servicios del Polígono A y D.

- En otros dos años: Ejecución del Polígono C.
- Y otros dos años : Ejecución del Polígono B.

No obstante, dado el carácter autónomo de la ejecución de los polígonos delimitados, será factible adelantar y simultanear la ejecución de los mismos. Entendiéndose se los plazos establecidos como máximo para la ejecución de las obras de urbanización previstas.



IV. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Las obras de infraestructura realizadas se aceptan totalmente a la solución propuesta en el presente Plan Especial. Unicamente hay que prolongar la red principal de agua potable, la red de energía eléctrica a partir de la E.T. existente y algo de la red de colectores del saneamiento. La vialidad actual es aprovechable en su totalidad y sólo habrá que añadirse, a parte de las ramificaciones pertenecientes a cada Propiedad o Promoción que se harán a través de Estudios de Detalle, la parte de aparcamientos y las aceras.

A los efectos de la determinación de la garantía a prestar por los promotores de cada polígono, se desglosa la entera valoración en la correspondiente a cada uno de ellos:

Polígono	Valor obras ejecutadas	Valor obras a realizar
A	6.360.740'- ptas.	5.983.577'- ptas.
B	4.217.442'- "	5.928.038'- "
C	<u>5.284.968'- "</u>	<u>4.178.335'- "</u>
Totales parciales	15.863.150'- ptas.	16.090.850'- ptas.
<u>Total general:</u>	31.954.000'- ptas.	

IV.2.1. OBRA DE INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

Mediciones

- Vialidad:

Firme con p.p. de bordillo:  $(288+158+79) \times 6 + 60 \times 7 +$

- Saneamiento:  $+79 \times 12 + 0,5 \times 68 \times 37 = 5.776 \text{ m}^2.$

$(275+158+40) \times 0,5 = 236,5 \text{ m.l.}$

- Alumbrado:

24 ud. (farolas de 3,50 m.)

- Agua potable.

Toma a pie del sector

- Energía eléctrica.

1 E.T.

Valoraciones unitarias



- Vialidad:

Firme: 1.300 pts/m2. (macadam)

- Saneamiento:

3.900 pts/ml. (Ø 30, hormigón)

- Alumbrado:

18.000,- pts/ud.

- Agua potable:

2.000.000,- pts.

- Energía eléctrica: 4.000.000,- pts.

Valoración total

5.776 x 1.300 + 236,5 x 3900 + 24 x 18.000  
 2.000.000 + 5.000.000 = 15.863.150,- pts.  
 =====

IV.2.2. OBRA DE INFRAESTRUCTURA A CONSTRUIR

Mediciones

- Vialidad:

Firme con p.p. de bordillo: 462x5 = 2.310,- m2.

Aceras loseta: (462+79)x1,5 = 811,50m2.



- Saneamiento:

55 + 40 = 95 m.l.

- Alumbrado: ---

- Agua potable:

520 m.l. Ø 110 a acometidas

- Energía eléctrica:

1 E.T. y 550 m.l. conducción a acometidas.

Valoraciones unitarias

- Vialidad:

Firme: 1.300 pts/m2. (macadam)

Aceras: 900 pts/m2.

- Saneamiento: 3.900 pts/ml. (Ø 30 hormigón)

- Agua potable:


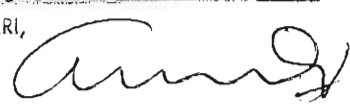
1.600 pts/ml.

- Energía eléctrica: 10.000.000,- pts., 2.100 pts/ml.

Valoración total

2.310x1.300+811,50x900+95x3.900+  
+520x1.600+10.000.000+550x2.100=  
= 16.090.850,- pts.  
=====




**GENERALITAT DE CATALUNYA**  
 DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES  
 DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME  
 DOCUMENT D'OPINIÓ DE PROVA  
 DEFINITIVA PER A LA COMISSIÓ PRO-  
 VINCIAL D'URBANISME DE GIRONA  
 DE DATA 22-2-80  
 EL SECRETARI, 

DOCUMENTOS

- I. MEMORIA  
Anexo
- II. ORDENANZAS
- III. PLAN DE ETAPAS
- IV. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
- V. PLANOS

Hoja nº1 Plano de situación del P.P. dentro de  
Roses y del sector dentro del P.P. de  
Santa Margarita.

Hoja nº2 Plano Topográfico

Hoja nº3 Límite de polígonos del sector estu-  
diado.

Hoja nº4 Vialidad propuesta

Hoja nº5 Vialidad según ordenación del P.P. vi-  
gente y comparación con la Modifica-  
ción.

Hoja nº6 Alineaciones

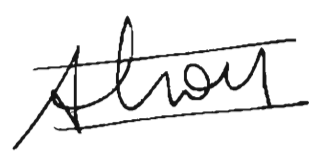
Hoja nº7 Esquema de servicios existentes: Sanea-  
miento, agua potable y alumbrado.

Barcelona, Septiembre 1.983

Promotores:

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo. Juan Mir Gomez



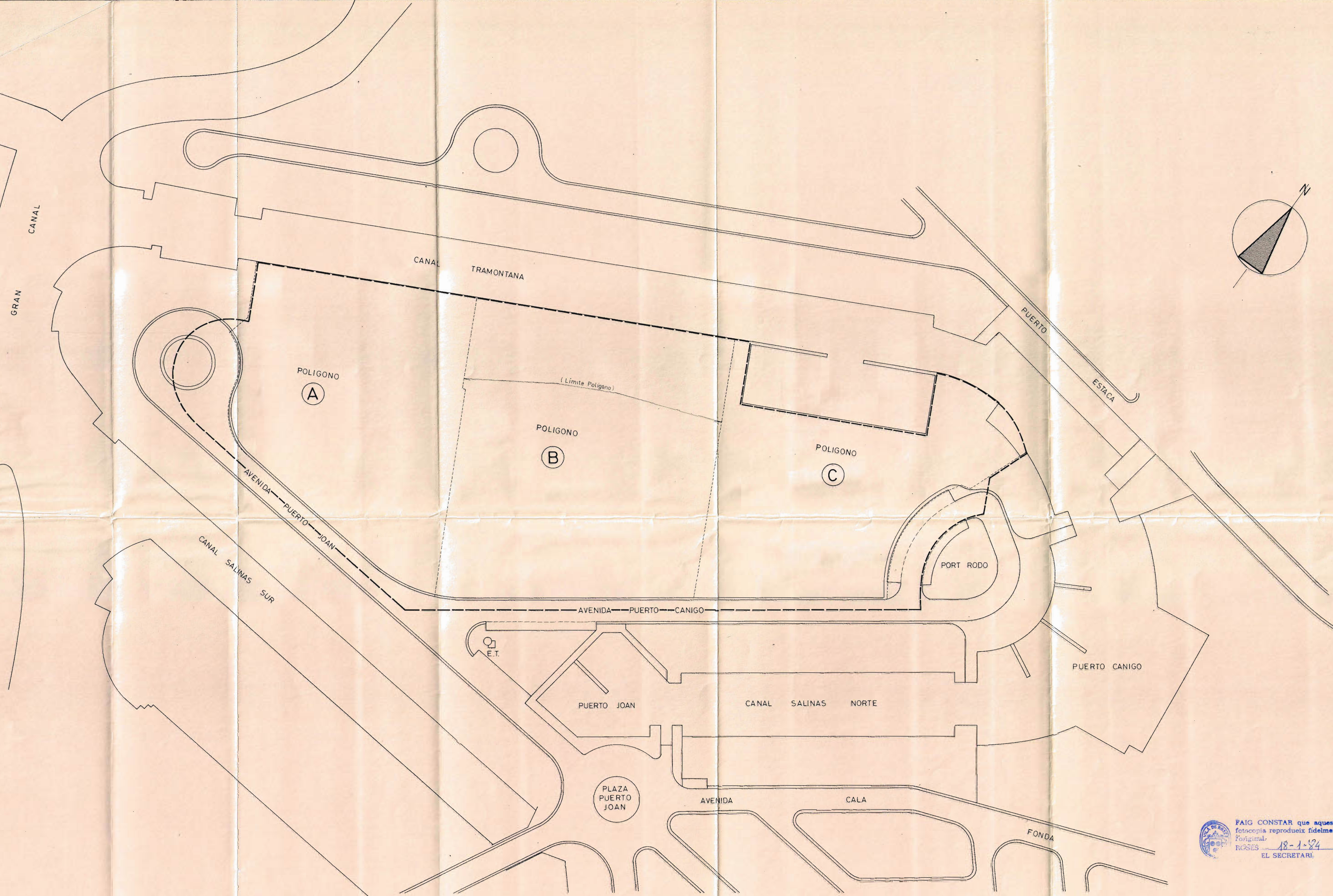
Fdo. Antonio Llobet Llambrich  
Colegiado nº2705

Fdo. Carmen Mateu Quintana

Fdo. Joaquín Ripoll



V. PLANOS



PROMOTORES: JUAN MIR GOMEZ (POLIGONO A)  
 CARMEN MATEU QUINTANA (POLIGONO B)  
 JOAQUIN RIPOLL (POLIGONO C)

**MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL EN EL SECTOR "CANIGO" DE LA URBANIZACION SANTA MARGARITA, EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ROSES. (GIRONA)**

**HOJA Nº 3**  
 LIMITE DE LOS POLIGONOS DEL SECTOR ESTUDIADO  
 escala - 1:1.000

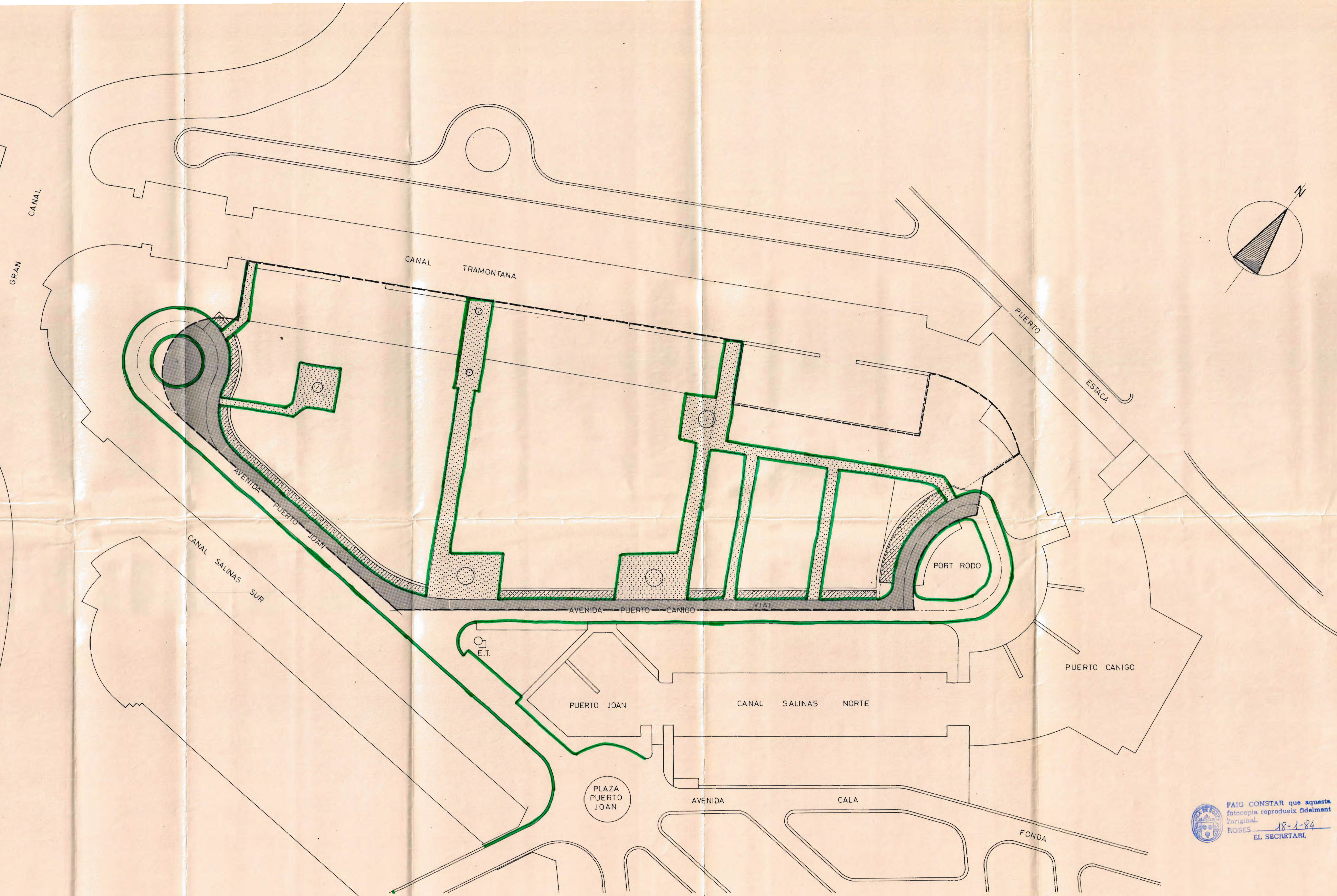
FAIG CONSTAR que aquesta fotocopia reproduceix fidelment l'original.  
 ROSÉS 18-1-84  
 EL SECRETARI.



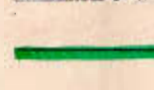
GENERALITAT DE CATALUNYA  
 DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES  
 DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME  
 DOCUMENT D'OBJECTE D'APROVACIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ PROVINCIAL D'URBANISME DE GIRONA  
 DE DATA 22-3-84  
 EL SECRETARI.

PROMOTORS:  
*[Signature]*

Fdo.: JUAN MIR GOMEZ Fdo.: CARMEN MATEU QUINTANA Fdo.: JOAQUIN RIPOLL

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
*[Signature]*  
 Fdo.: ANTONIO LOBET LLAMBRICH



-  SUPERFICIE VIALES NUEVOS
-  SUPERFICIE APARCAMIENTO
-  VIALIDAD PROPUESTA

PROMOTORES: JUAN MIR GOMEZ (POLIGONO A)  
 CARMEN MATEU QUINTANA (POLIGONO B)  
 JOAQUIN RIPOLL (POLIGONO C)

**MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL EN EL SECTOR "CANIGO" DE LA URBANIZACION SANTA MARGARITA, EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ROSES. (GIRONA)**

**HOJA Nº 4**  
**VIALIDAD PROPUESTA EN EL PLAN ESPECIAL**  
**escala - 1:1000**

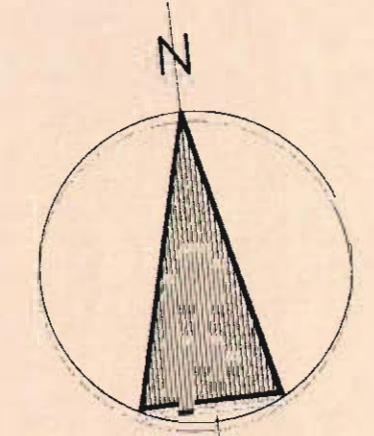
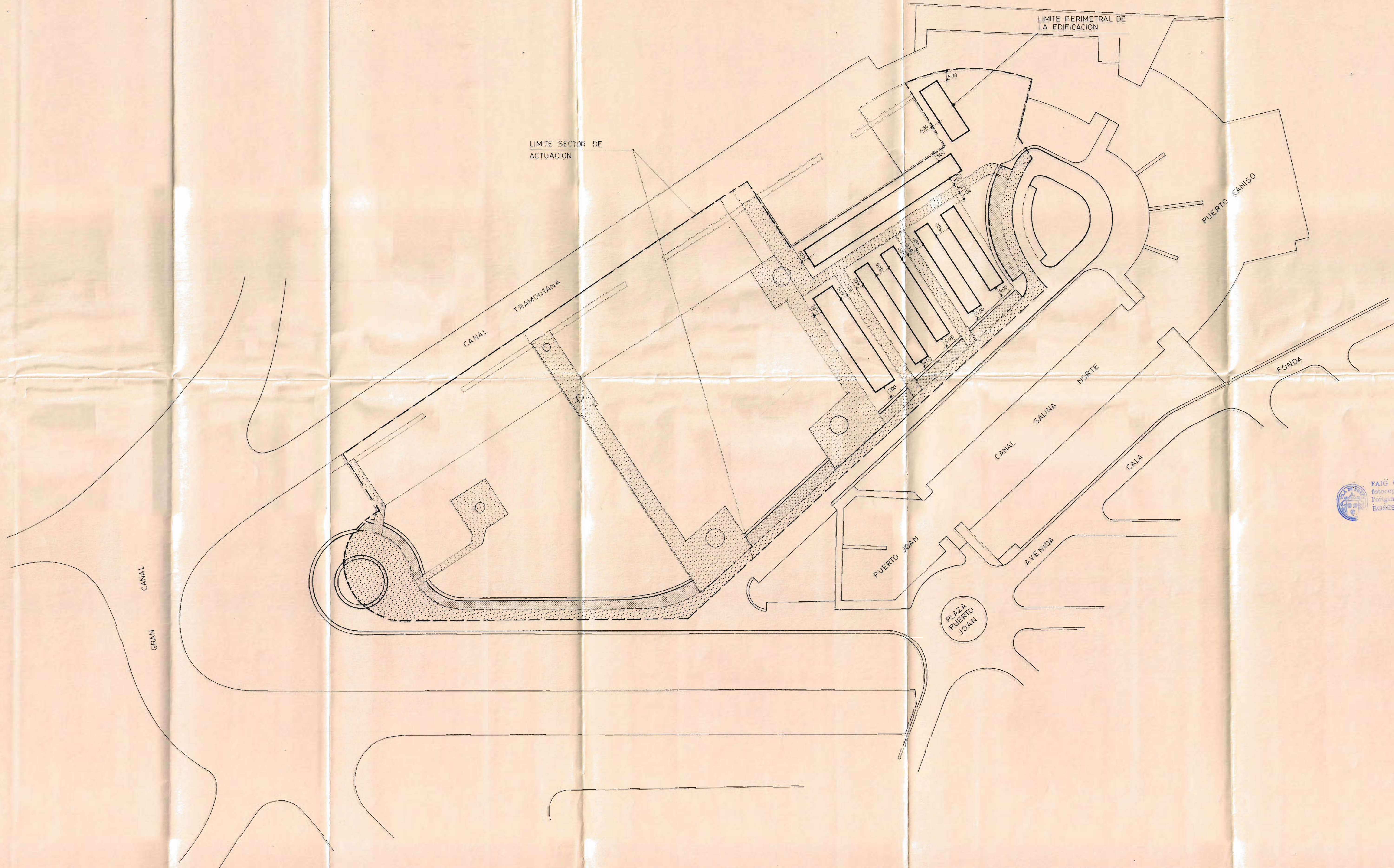
FAIG CONSTAR que aquesta fotocopia reproduex fidelment l'original.  
 ROSES 18-1-84  
 EL SECRETARI

GENERALITAT DE CATALUNYA  
 DEPARTAMENT DE POLITICA TERRITORIAL I OBRAS PÚBLIQUES  
 DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME  
 DOCUMENT OBJECTE D'APROVACIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ PROVINCIAL D'URBANISME DE GIRONA  
 DE DATA 28-2-84  
 EL SECRETARI



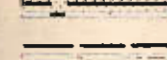
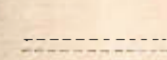
PROMOTORS:  
 Fds.: JUAN MIR GOMEZ Fds.: CARMEN MATEU QUINTANA Fds.: JOAQUIN RIPOLL

El Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

*Antonio Lobet*  
 Fds.: ANTONIO LOBET LLAMBRICH



**LEYENDA**

-  VIALES
-  APARCAMIENTO
-  LIMITE SECTOR ACTUACION
-  LIMITE POLIGONOS

PROMOTORES: JUAN MIR GOMEZ (POLIGONO A)  
 CARMEN MATEU QUINTANA (POLIGONO B)  
 JOAQUIN RIPOLL (POLIGONO C)

**MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL EN EL SECTOR "CANIGO," DE LA URBANIZACION SANTA MARGARITA, EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ROSES. (GIRONA)**

**HOJA Nº 6**  
**ALINEACIONES**  
 (SOLO DEFINIDAS EN POLIGONO C)

esc. 1:1000  
 GENERALITAT DE CATALUNYA  
 DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRAS PÚBLIQUES  
 DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME  
 DOCUMENT OBJECTE D'APROVACIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ PROVINCIAL D'URBANISME DE GIRONA  
 DE DATA 28-9-84  
 EL SECRETARI

M. Mir no veu present a l'informació 20/9/84

PROMOTORS: JUAN MIR GOMEZ F59: CARMEN MATEU QUINTANA F60: JOAQUIN RIPOLL

El Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

*Antonio Clòbet*

F60: ANTONIO CLOBET CLAMBERCH

FAIG CONSTAR que aquesta fotocopia reproduceix fidelment l'original.  
 ROSES 18-9-84  
 EL SECRETARI