

1. MEMORIA

=====

1.1. OBJETO

El objeto de este trabajo es la redacción de un "Plan Parcial" en unos terrenos situados en la ladera de la montaña de Puig Room en Rosas (Gerona).

Dichos terrenos corresponden a los propietarios siguientes:

PARCELA A ; D.Luis y D.Francisco Marés Felíu

PARCELA B : D. Narciso Roses Ballesta.

PARCELA C : D. Martines Van der Verg.

PARCELA D: D. Luis Terrades Tasis.

Domicilios respectivos:

D. Luis Marés Felíu.- C/ Jaime Roig, 25 - Valencia.
D. Francisco Marés Felíu - c/ Máximo Aguirre, 2 - Bilbao.
D. Narciso Roses Ballesta - C/ Av. Ntra. Sra. Montserrat - Rosas.
Sr. Martines Van der Verg - Apartado 350 - Rosas.
D. Luis Terrades Tasis .- C/ Maranges, 5 - La Escala.

1.2. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL (INDICE)

- 1.2.1. DELIMITACION DEL AREA DE PLANEAMIENTO.
- 1.2.2. DELIMITACION DE POLIGONOS DE ACTUACION.
- 1.2.3. SEÑALAMIENTO DE RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES Y JARDINES PUBLICOS.
- 1.2.4. FIJACION DE RESERVA DE TERRENOS PARA CENTROS CULTURALES Y DOCENTES.
- 1.2.5. TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES PROPIAS DEL SECTOR Y DE SU ENLACE CON LA RED VIARIA EXISTENTE EN EL ENTORNO Y PREVISON DE APARCAMIENTOS.
- 1.2.6. CARACTERISTICAS Y TRAZADO DE LAS GALERIAS Y REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, ALCANTARILLADO Y ENERGIA ELECTRICA.
- 1.2.7. EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.
- 1.2.8. PLAN DE ETAPAS PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.
- 1.2.9. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y SISTEMAS DE ACTUACION. COMPROMISO A CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS: PLAZOS DE EJECUCION Y CONSERVACION.
- 1.2.10 CUMPLIMIENTO DE DICHS COMPROMISOS.
- 1.2.11 MEDIOS ECONOMICOS DE LOS PROMOTORES.

1.2.1. DELIMITACION DEL AREA DE PLANEAMIENTO.

Los terrenos objeto de éste estudio están incluidos en el perímetro que delimita el suelo calificado de urbano en el vigente Plan General de Ordenación de Rosas (Aprobado en 11-9-1961) y comprende un sector completo del mismo, ya que el resto de los terrenos circundantes están construidos o urbanizados en función de las condiciones del referido Plan General.

Ocupan parte de la ladera Oeste de la montaña de Puig Room Llegando en su parte inferior hasta el paraje denominado "La Llosa"

Abarcan una zona sensiblemente paralela a la costa que se sitúa aproximadamente desde las cotas 20,00 m. hasta las cotas 11,00m.

La distancia al mar en su borde más próximo es de unos 70 m.

Su configuración topográfica viene configurada por los bancales existentes en las zonas que fueron de cultivo de vid en las zonas más altas y de olivos en las zonas inferiores.

La calificación de estos terrenos según el vigente Plan General es la de "Ciudad Jardín Extensiva".

Superficie de los terrenos:

Parcela A	21.514 m2.
Parcela B	9.736 m2.
Parcela C	12.755 m2.
Parcela D	16.909 m2.
TOTAL	<u>60.914 m2.</u>

Dada su situación, estos terrenos gozan de una excelente vista de la bahía, la llanura del Alto Ampurdán y los Pirineos Orientales.

Documentos gráficos números : 2.1. - 2.2. - 2.3.

1.2.2. DELIMITACION DE POLIGONOS DE ACTUACION

Se programa una actuación fraccionaria en el Plan Parcial, lo que originará cronológicamente una ejecución escalonada.

Esta previsión origina dos polígonos.

El polígono de actuación correspondiente a las parcelas A y B (doc. 2.2.) y el polígono de actuación correspondiente a las parcelas C y D (doc. 2.2.).

Documentos gráficos números 2.2.

1.2.3. SEÑALAMIENTO DE RESERVAS DE TERRENOS PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

En cumplimiento del artículo 13-b del "Texto Refundido" aprobado por R.D. 1346/76 se procede al señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines de uso público y zonas deportivas y de recreo y expansión también públicas.

Esta determinación se realiza de acuerdo con las exigencias del artículo 45, c/ del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre "Régimen de Suelo y Ordenación de Urbana". R.D. 2159/78 t del Anexo al reglamento de Planeamiento en los Artículo 2.1. -3.a/-4.z/ y b/ y 10.

La elección de dichas zonas se realiza en parte atendiendo a - la situación de la mayor vegetación existente procurando su conservación.

Asimismo se disponen dichas zonas en forma repartida en el polígono tratando de producir espacios abiertos alternadamente entre las parcelas edificables evitando la excesiva continuidad y aglomeración de éstas.

Como simplificación del procedimiento elegimos la ubicación de las zonas de uso público exigibles en cada una de las parcelas A,B,C,D. lo que nos evitará tener que recurrir a un procedimiento de reparcelación que resuelto de esta forma lo evita.

Documentos gráficos números 2.3. - 2.5.

1.2.4. FIJACION DE RESERVAS DE TERRENOS PARA CENTROS CULTURALES Y DOCENTES

En cumplimiento del Artículo 13-c/ del " Texto Refundido" aprobado por R.D. 1346/76 se realizó el señalamiento de reservas - de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados.

La determinación se realiza de acuerdo con las exigencias del Artículo 45- d/ del "Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana". R.D. 2159/78 y del Anexo al Reglamento de Planeamiento en los Artículos 2.1. - 5. y 10.

El cómputo de superficie de suelo preciso para esta finalidad se ha realizado de acuerdo con la edificabilidad prevista en el vigente Plan General y cuya especificación queda reflejada en los Artículos 3.1.4. - 3.1.6. de este Plan Parcial.

El criterio seguido para la distribución es análogo al expuesto en el punto 1.2.3.

Documentos: 3.1.4. - 3.1.6.

Documentos gráficos: 2.3. - 2.5.

1.2.5. TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES PROPIOS DEL SECTOR Y DE SU ENLACE CON LA RED VIARIA - EXISTENTE EN EL ENTORNO Y PROVISION DE APARCAMIENTO.

1.2.5.1. Enlaces.

Dada la condición real de los terrenos objeto de este plan, de hallarse rodeados de terrenos dotados de todos los servicios urbanísticos, la obtención de soluciones de acceso es simple.

En el lindero Oeste, y en toda su longitud, existe una vía, que simplemente será objeto de ensanchamiento y adecuación a las condiciones establecidas para los distintos tipos de viales en este Plan Parcial.

Tangentes al lindero Sur en tres puntos existen viales que cuentan asimismo con todos los servicios urbanísticos.

En el lindero Norte y tangente a él existe un vial en fondo de saco cuya prolongación proponemos en los planos de este Plan Parcial.

1.2.5.2. Red viaria propia del sector.

Partiendo del condicionante de los puntos de enlace con el exterior proponemos una red viaria simple constituida por tramos lineales transversales que discurren sensiblemente en dirección N. S. (Paralelamente a la costa).

Habida cuenta de una parte de la realidad topográfica del Polígono y de las dificultades de todo orden para realizar movimiento de tierras en estas condiciones, y de otra parte la escasa circulación prevista por los viales que se proyectan se proponen viales de anchura total de 6 m. correspondiendo 4,50 a la calzada y 0,75 a cada una de las aceras laterales.

1.2.5.3. Aparcamientos.

Se han propuesto en cumplimiento del Artículo 12.1. e/ del Texto Refundido R.D. 1346/1.976 de 9 Abril y del Artículo 45.f. del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del suelo y ordenación Urbana y del Anexo al mismo en sus artículos 7.10.

Se han distribuido a lo largo de la red viaria concentrando-los en diversos puntos de la misma de forma que en cada una de las parcelas A,B,C,D, se sitúan las correspondientes en función de sus respectivas edificabilidades y que resultan ser las siguientes:

PARCELA A	42 plazas
PARCELA B	17 plazas
PARCELA C	21 plazas
PARCELA D	30 plazas

El cálculo de edificabilidades se ha obtenido por aplicación de lo establecido en el Plan General vigente y cuya especificación queda reflejada en los Artículos 3.1.4. - 3.1.6. y - 3.1.5.22.3. de este Plan Parcial.

Documentos 3.1.4. - 3.1.6. - 3.1.5.2.2.3.

Documentos gráficos : 2.2. - 2.4.-2.5. - 2.9.

1.2.6. CARACTERISTICAS Y TRAZADO DE LAS GALERIAS Y REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, ALCANTARILLADO Y ENERGIA ELECTRICA.

1.2.6.1. Red de alcantarillado.

1.2.6.1.1. Aguas Pluviales.

La evacuación de aguas pluviales se prevé que dadas las pendientes del terreno y su clara configuración en dos vaguadas se realice libremente por el terreno y cunetas de viales dejando bajo las carreteras y en los puntos adecuados los precisos caños de paso de agua.

1.2.6.1.2. Aguas residuales.

La evacuación de aguas residuales será por alcantarillado subterráneo y conexión con la red Municipal existente y vertido a ella, para su traslado a la Estación depuradora de Rosas y vertido al mar por emisario submarino.

1.2.6.1.3. En el supuesto de resultar insuficientes los colectores situados en las dos calles perpendiculares a la carretera de Rosas al Faro (doc. 2.6) donde se prevé enlazar, se llevarían a cabo dos conexiones directas al colector general que discurre por la carretera junto al mar, ya que este último es de sección adecuada para absorber los efluentes previstos.

1.2.6.1.4. Se establecerá una cuota de enganche a la red de saneamiento de cinco mil pesetas de cuantía por parcela.

Documentos Gráficos : 2.6.

1.2.6.2. Red de agua potable.

Se ejecutará una red subterránea distribución general en el Polígono conectada o con la red general existente en el entorno.

En todo caso las secciones propuestas garantizan un suministro de 200 l. por persona y día.

En cuanto a la captación de caudales, se ha previsto conectar con la red del Plan Parcial Eurobrava en el supuesto de que sea técnicamente posible cuando se lleven a cabo las obras de urbanización; caso contrario, se conectará con la red general Municipal, previa contratación con la sociedad gestora "SAUR".

Documentos gráficos número: 2.7.

1.2.6.3. Red General de energía eléctrica.

1.2.6.3.1. Red de distribución a parcelas en baja tensión.

Considerando la situación actual de dos centros de transformación situados en puntos diametrales del perímetro, resultando sencillo resolver la red general que suministra energía eléctrica a las parcelas.

Las conducciones serán subterráneas por zanja situada en los viales.

El cálculo previsto será 10.000 W. por parcela.

1.2.6.3.2. Red de distribución alumbrado público.

Igualmente que la red anteriormente descrita se realizará a partir de los citados centros de transformación por red independiente de la de suministro a parcelas.

Análogamente esta red será subterránea por zanja situada en los viales proporcionando a estos un nivel de iluminación de 8 Lux.

Documentos gráficos, 2.8.

DOCTOR ARQUITECTO

LUIS MARÉS FELIU

JAIME ROIG, 25 - VALENCIA

TELEF. 309 28 92

1.2.7. EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SER-
VICIOS Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZA-
CION.

N.º de orden	ESTADO DE MEDICION										PRESUPUESTO	
	INDICACION DE LA CLASE DE OBRA Y DESIGNACION DE LAS PARTES EN QUE DEBE EJECUTARSE	Núm. de partes iguales	D I M E N S I O N E S				Altura	Parciales	Totales	Precio de la unidad	IMPORTE	
			Longitud	Latitud	Longitud	Latitud						
1-4	M2. de acera formada por: relleno de tierras y 10 cm. de hormigón ruleteado, incluso juntas de contracción formadas por ladrillos.	1	225,00	1,50				332,50 3.262,50	280,00	913.500,00		
	<u>CAPITULO IV SANEAMIENTO</u>							952,50	580,00	552.450,00		
								<u>TOTAL CAPITULO III</u>		2.202.550,00		
1-1	M.L. de tubería de hormigón Ø 30 cm. colocada, incluso solera de hormigón.	1	1.100,00					1.100,00	750,00	825.000,00		
1-2	M.L. de tubería de hormigón Ø 60 cm. en caño cruce carretera colocada sobre solera de hormigón incluida esta.	5	9,00					45,00	890,00	40.050,00		
1-3	Ud. de arqueta de registro en salida de parcelas al colector.	51						51,00	5.000,00	255.000,00		
1-4	Ud. de pozo de registro de recogida de aguas pluviales para acometer al caño de cruce de carretera.	5						5,00	12.000,00	60.000,00		
	<u>CAPITULO V RED AGUA POTABLE</u>							<u>TOTAL CAPITULO IV</u>		1.180.050,00		
1-1	Equipada tubería de hierro galvanizado 60 mm.	1	600,00					600,00	130,00	78.000,00		
1-2	M.L. de tubería clase F de Ø 80 mm. equipada con uniones Gabault.	1	510,00					510,00	180,00	91.800,00		

en	INDICACION DE LA CLASE DE OBRA Y DESIGNACION DE LAS PARTES EN QUE DEBE EJECUTARSE	ESTADO DE MEDICION				DIMENSIONES			PRESUPUESTO	
		Núm. de partes iguales	Longitud	Latitud	Altura	Parciales	Totales	Precio d. la unidad	IMPORTE	
-3	Ud. de válvula con pieza 40060 CV	10					10	800,00	8.000,00	
-4	Ud. de válvula con pieza 40080 CV	4					4	1.500,00	6.000,00	
-5	Ud. de collarín de toma con pieza 36060 CF/20	23					23	115,00	2.645,00	
-6	Ud. de collarín de toma con pieza 96080 BF/20	30					30	130,00	3.900,00	
-7	Ud. de unión con pieza 15060 CF	21					21	110,00	2.310,00	
-8	Ud. de unión con pieza 15080 BF	6					6	160,00	960,00	
	CAPITULO VI ELECTRICIDAD EN DISTRIBUCION EN BAJA TENSION A PARCELAS.						TOTAL CAPITULO V		193.615,00	
-1	M.L. de cable unipolar tipo Hertsate-ne #1" 1.000 V. de 1 X 55 mm2.	1	6.900,00				6.900,00	150,00	1.035.000,00	
-2	M.L. de cable unipolar tipo Hertsate-ne #1" 1.000 V. de 1 X 50 mm2. de aluminio.	1	2.600,00				2.600,00	115,00	299.000,00	
-3	M.L. de cable unipolar tipo Hertsate-ne #1" 1.000 V. de 1 X 10 mm2. de cobre.	1	1.050,00				1.050,00	60,00	63.000,00	
-4	Ud. de derivación Burdly tipo YPO 2 EJ 28 con pasta de relleno REPIR y cinta NABIP y BOPIR.	5					205,00		1.025,00	

N.º de ítem	INDICACION DE LA CLASE DE OBRA Y DESIGNACION DE LAS PARTES EN QUE DEBE EJECUTARSE	ESTADO DE MEDICION	D I M E N S I O N E S				Presupuesto				
			Núm. de partes iguales	Longitud	Latitud	Altura		Parciales	Totales	Precio de la unidad	IMPORTE
-5	Ud. de derivación Burndy tipo YP28 U26 con pasta de relleno REPIR y cinta NABIP y EOPAR.		5						215,00	1.075,00	
-6	Ud. de derivación Burndy tipo YP25025 con pasta de relleno REPIR y cinta NABIP y EOPAR.		3						200,00	600,00	
-7	Ud. de derivación Burndy tipo YP20 AV2 con pasta de relleno REPIR y cinta NABIP y EOPAR.		150						200,00	30.000,00	
-8	Ud. de derivación Burndy tipo YP26 AV 2 con pasta de relleno REPIR y cinta NABIP y EOPAR.		65						190,00	12.350,00	
-9	Ud. de terminal Burndy YA 28 A - IA		49						120,00	5.880,00	
-10	Ud. de terminal Burndy YA 25 A - IN		22						91,00	2.002,00	
-11	Ud. de empalme recto Burndy XS - 28A con pasta de relleno REPIR y cinta NABIP y EOPAR.		36						225,00	8.100,00	
-12	Ud. de empalme recto Burndy YS - 28A con pasta de relleno REPIR y cinta NABIP y EOPAR.		13						205,00	2.665,00	
-13	Ud. de hornacina para 2 contadores con 2 hornacinas para 10 P y tubo de acero galvanizado de 1,5" incluidos los tableros de contador a 10 P con bridas sobre el muro de la parcela.		51						5.000,00	255.000,00	

ESTADO DE MEDICION

N.º de orden	INDICACION DE LA CLASE DE OBRA Y DESIGNACION DE LAS PARTES EN QUE DEBE EJECUTARSE	Núm. de partes iguales	DIMENSIONES			Precio de la unidad	IMPORTE
			Longitud	Latitud	Altura		
14	Ud. de hornacina de chapa (cierre - candado) de 1.000 X 700 mm. desconectador CRADY ACS-160 con edda CRADY ECM cuatro cartuchos fusibles de 160 A y 4 m. de tubo de hierro galvanizado de 1,5 pulgadas.	15				6.500,00	97.500,00
15	Ud. de placas de tierra con grapa de acero, equipamiento de cobre de 17 mm. de diámetro y de 2 m. de longitud	10				1.500,00	15.000,00
16	Ud. de cable de cobre desnudo de 50 mm. de sección.	37				208,00	7.596,00
17	M. de ranja de 0,80 X 0,80 de excavación, lecho de arena, ladrillos - tectivo, relleno de zanja y cinta plástica indicación red electrica.	1	2.100,00			220,00	462.000,00
18	M.L. de tubo de hornación centrifugado de 150 mm. de diámetro cubierto de hornación en masa para cruces de escaleras.	1	550,00			240,00	134.400,00
19	M.L. de cable unipolar tipo Hersate-nc #1" con aislamiento para 1.000 V. de 1 X 240 mm. de sección tipo cobre	1	90,00			500,00	45.000,00
20	Ud. de terminal Burndy para conductor de cobre de 240 mm. de sección tipo #34 - 2.	12				300,00	3.600,00
6.21	Ud. de araras de sujeción cables salida transformador de potencia.	3				330,00	990,00

Totales

Parciales

Altura

Latitud

Longitud

Núm. de partes iguales

INDICACION DE LA CLASE DE OBRA Y DESIGNACION DE LAS PARTES EN QUE DEBE EJECUTARSE

N.º de orden

15

10

37

1

1

1

12

3

2.100,00

550,00

90,00

300,00

330,00

6.500,00

1.500,00

208,00

220,00

240,00

500,00

300,00

330,00

462.000,00

134.400,00

45.000,00

97.500,00

15.000,00

7.596,00

462.000,00

134.400,00

45.000,00

3.600,00

990,00

N.º de orden	ESTADO DE MEDICION										PRESUPUESTO	
	INDICACION DE LA CLASE DE OBRA Y DESIGNACION DE LAS PARTES EN QUE DEBE EJECUTARSE	Núm. de partes iguales	D I M E N S I O N E S				Totales	Precio de la unidad	IMPORTE			
			Longitud	Latitud	Altura	Parciales						
5.22	Ud. de extensión de cuadro de baja tensión tipo F para 4 salidas con fusibles de 400 A. Sobre bastidor de angular galvanizado.	4					4	20.000,00	80.000,00			
	CAPITULO VII ELECTRICIDAD EN DISTRIBUCION ALUMBRADO PUBLICO.							TOTAL DE CAPITULO VI	2.561.883,00			
7.1	M.L. de cable Plastigrón aislamiento 1.000 V. de sección cobre 1 X 6 mm ² .	1	7,200,00				7.200,00	40,00	288.000,00			
7.2	M.L. de cable Plastigrón aislamiento 1.000 V. de 1 X 10 mm ² . de sección cobre.	1	2.025,00				2.025,00	66,00	133.650,00			
7.3	M.L. de cable Plastigrón aislamiento 1.000 V. de 1 X 2,5 mm ² . de sección cobre.	1	810,00				810,00	22,00	17.820,00			
7.4	M.L. de tubo plástico corrugado continuo de 48 mm. de diámetro en zanja.	1	2.310,00				2.310,00	33,00	76.230,00			
7.5	M.L. de zanja de 0,80 X 0,30 m. de excavación con lecho de arena ladrillo testigo y relleno de zanja.	1	2.310,00				2.310,00	320,00	739.200,00			
7.6	M.L. de tubería de fibrocemento de 60 mm.	1	2.310,00				2.310,00	19,00	43.890,00			
7.7	Ud. de postcillo Jardín PI - 20L pintado en rojo omega.	80					80	5.000,00	400.000,00			

N.º de orden	ESTADO DE MEDICION	D I M E N S I O N E S				PRESUPUESTO				
		INDICACION DE LA CLASE DE OBRA Y DESIGNACION DE LAS PARTES EN QUE DEBE EJECUTARSE	Núm. de partes iguales	Longitud	Latitud	Altura	Farciales	Totales	Precio de la unidad	IMPORTE
.8	Ud. de equipos auxiliares con caja OE - 1.	80					80	4.000,00	320.000,00	
.9	Ud. de luminaria H.B.P.	80					80	3.500,00	280.000,00	
.10	Ud. de lámpara V.M.C.C. de 125 V. y 220 V.	80					80	450,00	36.000,00	
.11	Ud. de caja Legrand derivación 921 - 12.	3					3	200,00	600,00	
.12	Ud. pieza de hierro galvanizado cobreado para tomas de tierra incluida la brida de sujeción.	80					80	1.200,00	96.000,00	
.13	Kg. de conductor de cobre desnudo de 10 mm2. de sección.	12					12	230,00	2.760,00	
.14	Ud. de tapa poceta 600 X 600 mm. de chapa estriada pintada.	39					39	700,00	27.300,00	
.15	Ud. de armario metálico interperie con dos compartimentos, uno para el cuadro de mandos, compuesto por central fotoeléctrica, un interruptor, bases de cortacircuitos, cartuchos calibrados y en el otro el contador y bases con cartuchos calibrados para protección, con piqueta de to- da de tierra.	3					3	22.000,00	66.000,00	
							TOTAL DE CAPITULO VII		2.527.450,00	

DOCTOR ARQUITECTO 92

LUIS MARÉS FELÍU 369 28

JAIME ROIG, 25 - VALENCIA TELEF. 369 28 92

R E S U M E N

=====

CAPITULO I MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.740.360,--
CAPITULO II OBRAS DE FABRICA	4.308.200,--
CAPITULO III PAVIMENTOS	2.202.550,--
CAPITULO IV SANEAMIENTO	1.180.050,--
CAPITULO V RED AGUA POTABLE	193.615,--
CAPITULO VI RED ELECTRICIDAD A PARCELAS	2.561.883,--
CAPITULO VII RED ELECTRICIDAD ALUMBRADO PUBLICO	<u>2.527.450,--</u>
TOTAL	14.714.108,--

Valencia, Marzo 1981



1.2.8. PLAN DE ETAPAS PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

Se programa la ejecución de los trabajos de urbanización a partir de la división en dos polígonos definida en el punto 1.2.2. y grafiada en el documento 2.10.

Se prevé un período de ejecución de ocho años para cada etapa computándose estos plazos a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial en el Boletín Oficial.

1.2.9. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y SISTEMAS DE ACTUACION. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS; PLAZOS DE EJECUCION Y CONSERVACION.

La ejecución de los trabajos de urbanización corresponde a gestión privada y dichos trabajos serán realizados por gestión directa por el sistema de compensación.

En cumplimiento de las prescripciones legales, la ejecución se llevará a cabo por polígonos, previa la constitución en cada uno de ellos de su correspondiente Junta de Compensación, la previa aprobación de sus Estatutos y bases, formulará en su respectivo ámbito el necesario proyecto de compensación, y llevará a cabo la ejecución de las obras urbanizadoras de conformidad con el proyecto definitivamente aprobado.

Por ministerio de la Ley, el acuerdo de aprobación del "Proyecto de Compensación" producirá la cesión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita según el Plan.

De conformidad con el artículo 180 del Reglamento de Gestión las instalaciones, servicios y obras de urbanización, una vez ejecutadas de conformidad con el plan, se entregarán a la Corporación, mediante el oportuna Acta en plazo no superior a tres meses desde que fueron definitivamente recibidas por la respectiva Junta de Compensación el Ayuntamiento procederá a su recepción provisional. Llevará a cabo la definitiva cuando hayan sido edificadas el cincuenta por ciento de las parcelas comprendidas en el polígono.

En cumplimiento de lo preceptuado por el artículo 67 del Reglamento de Gestión, la conservación, de las obras de Urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo del Ayuntamiento una vez efectuada la cesión. Sin embargo será la Junta de Compensación quién transitoriamente gestione y sufrague los gastos correspondientes sustituyéndose por la Comunidad de Propietarios que se constituirá y que se hará cargo de los citados costos de mantenimiento hasta la recepción definitiva de las obras y servicios por el ayuntamiento.

Ambas entidades podrán, en cualquier caso, instar del Ayuntamiento que exija por vía de apremio las cuotas que se adeuden por estos conceptos.

Se incluye en los costos de mantenimiento los correspondientes al servicio de limpieza y recogida de basuras, que será contratado directamente por los promotores con empresa especializada hasta la definitiva asunción por la Corporación Municipal.

Finalmente, a los efectos del artículo 154 de la Ley del Suelo se establece como plazo dentro del cuál debe obligatoriamente emprenderse la edificación de los solares, el de diez años a computar desde la recepción definitiva por el Ayuntamiento de las obras de urbanización.

1.2.10 CUMPLIMIENTO DE DICHS COMPROMISOS.

El Urbanizador se obliga a establecer el debido compromiso de cumplimiento de las estipulaciones referidas en el punto 1.2.9.

Asimismo y en cumplimiento del Artículo 40 apartado 2º del Reglamento de Gestión la promotora viene obligada a la realización de las infraestructuras necesarias; tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento (en forma descrita en el apartado 1.2.6.), alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

1.2.11 MEDIOS ECONOMICOS DE LOS PROMOTORES

La propiedad cuenta con medios económicos propios para acometer la ejecución de los trabajos de urbanización, no obstante lo cual, sus obligaciones quedan garantizadas por el valor de los bienes inmuebles objeto de este estudio.

Este valor de los terrenos será objeto de un claro incremento una vez realizada la transformación de los mismos al realizar las obras de urbanización cuya ejecución se programa.

En virtud de este proceso de transformación y a lo largo de su ejecución la propiedad dispondrá de las aportaciones económicas procedentes de las ventas de las parcelas resultantes todo ello con independencia de los medios económicos iniciales referidos anteriormente.

Así mismo la propiedad podrá gestionar la concesión de préstamos bien sea hipotecarios o de cualquier otra índole.

La propiedad podrá también tramitar y obtener en su caso, el disfrute de los beneficios fiscales otorgados por el Decreto de 30-6-66 que en su día puedan serle concedidos.

La sucesiva y futura venta de las parcelas originará la aparición de nuevos propietarios y consecuentemente la creación de una Comunidad de Propietarios que una vez formalizada su constitución será la encargada de la administración y conservación general.

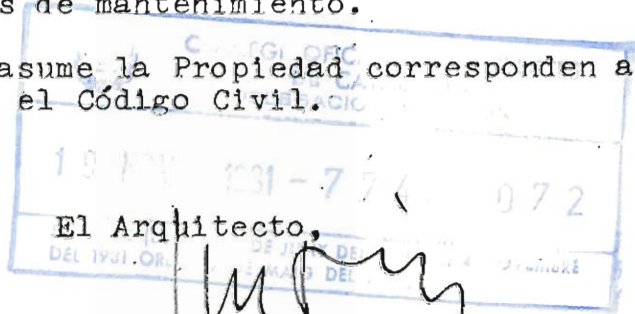
En los contratos de compra-venta de solares que se realicen se incluirán las clausulas que regulen el compromiso de observar las normas de régimen interno de la Urbanización así como las cuotas de participación en los gastos comunes de mantenimiento.

En todo caso las obligaciones que asume la Propiedad corresponden a la responsabilidad establecida por el Código Civil.

Valencia Marzo 1981

El Arquitecto,

[Handwritten signature]



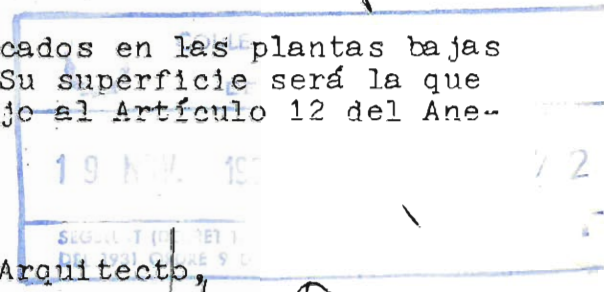
NOTA ANEXA:

Los equipamientos comerciales serán ubicados en las plantas bajas de las construcciones que se realicen. Su superficie será la que determina el Artículo 10 del cuadro anejo al Artículo 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Valencia, Marzo 1981

El Arquitecto,

[Handwritten signature]



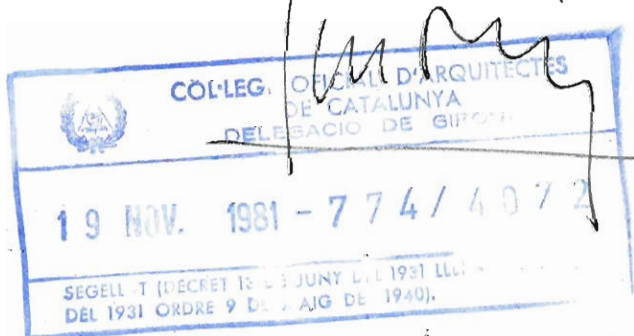
Se produce la parcela 19-a (Plano 2.4.) con superficie inferior a la establecida como mínimo.

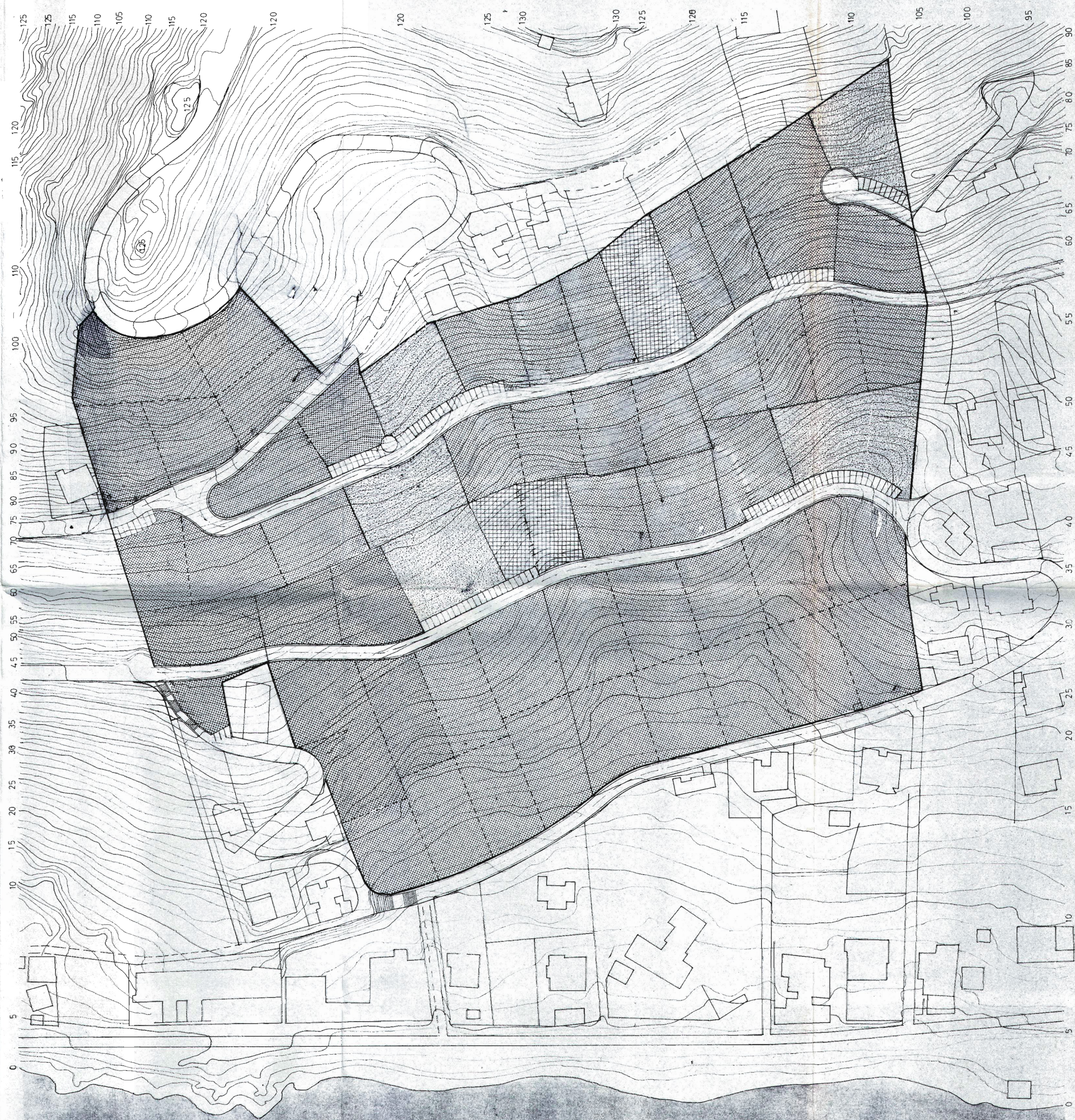
No obstante, y dadas las causas especiales que la producen por su situación de borde en la finca y creación de nuevo vial tiene el caracter excepcional de residual y será edificable en las condiciones establecidas en los artículos 3.1.3.-3.1.4.-3.1.5.-3.1.6. y 3.2.

Rosas, 21 Marzo 1.981

El Arquitecto,

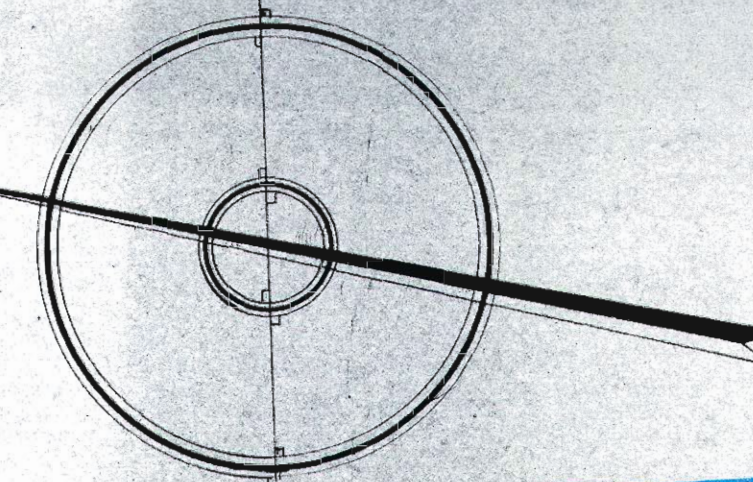
[Handwritten signature]



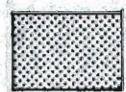




MAR MEDITERRANEO

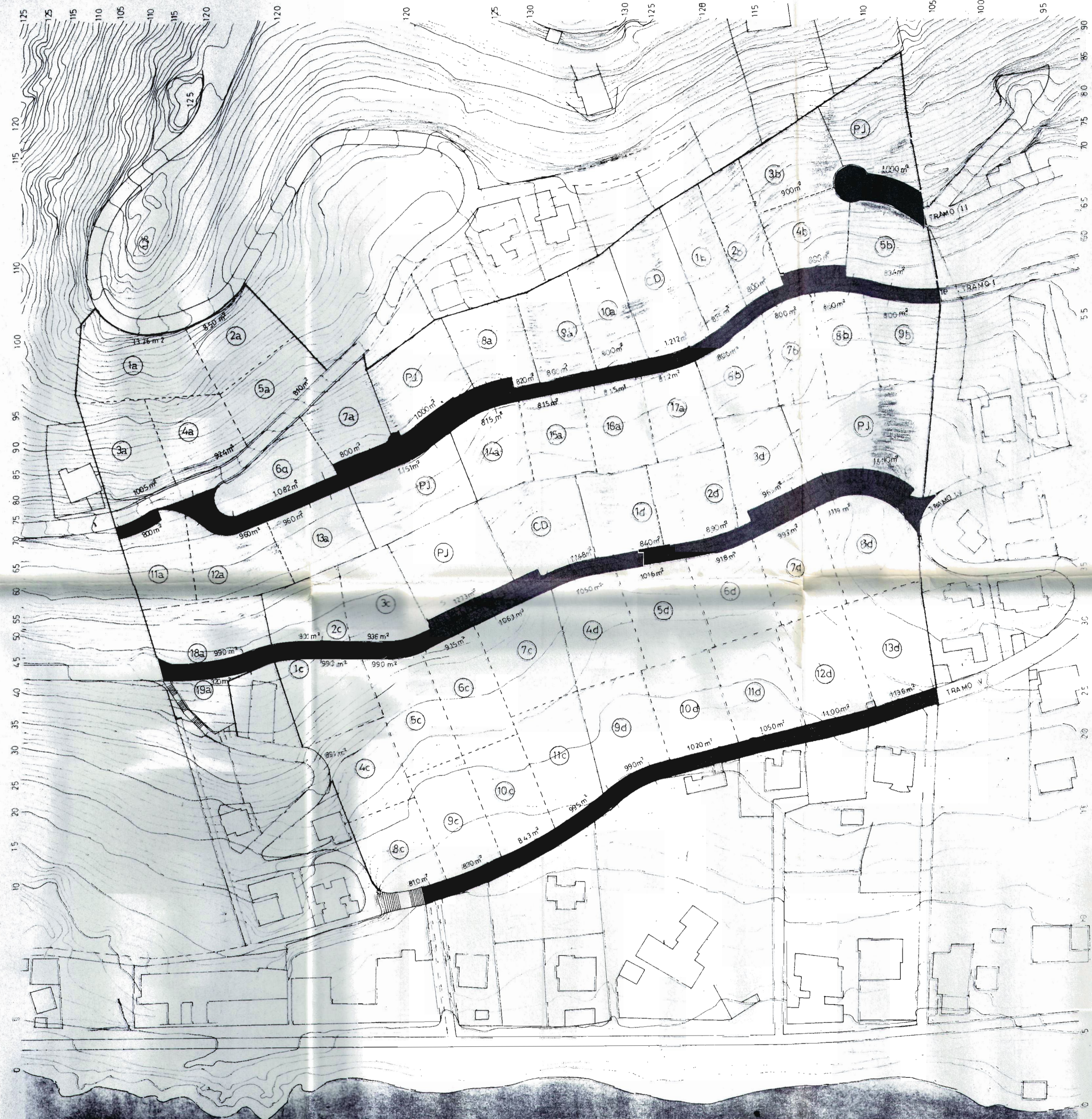
NIM



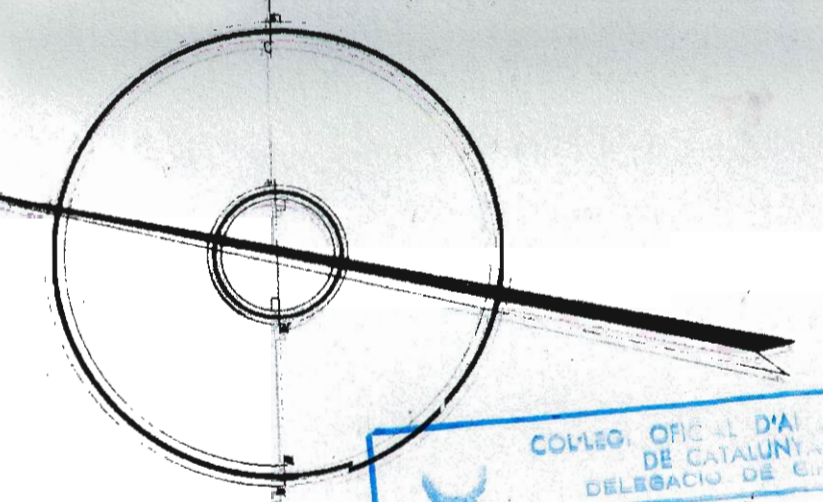
COL·LEGI OFFICIAL D'ARQUITECTES
DE CATALUNYA
DELEGACIÓ DE GIRONA
19 NOV. 1981 - 774/4072
REGULADA POR LA LEY 1.ª DE JUNY DEL 1931 I LEI 4.ª NOVEMBRE
DEL 1931 (ORDRE Y DE MARÇ DEL 1940).

-  PARCELAS
-  CENTROS CULTURALES Y DOCENTES
-  PARQUES JARDINES DE USO PUBLICO

DOCTOR ARQUITECTO: LUIS MARES FELIU	
PLAN PARCIAL DE ORDENACION	PROYECTO N.º
SITUACION EN PUIG ROM EN ROSAS - GERONA PROPIETARIOS LUIS Y FRANCISCO MARES FELIU NARCISO ROSES BALLESTA, MARTINES VAN DER BERG Y LUIS TERRADAS	GE-2 (2R. MARZO 1981)
ZONIFICACION	PLANO N.º 2.3
Dr. ARQUITECTO <i>M. Mares</i>	VALENCIA MAYO 1980 ESCALA 1:1000



NIM



COL·LEGI D'ARQUITECTES
DE CATALUNYA
DELEGACIÓ DE GERONA
19 NOV. 1981 - 774 / 4072
SECCIÓ D'INSTRUMENTS DE JURY DEL 1931 LLEI 4 NOVEMBRE
DEL 1931 CORDI I DE HAYO DE 1940.

MEDITERRANEO

DOCTOR ARQUITECTO: LUIS MARES FELIU	
PLAN PARCIAL DE ORDENACION	PROYECTO N.º
SITUACION EN PUIG ROM EN ROSAS - GERONA PROPIETARIOS LUIS Y FRANCISCO MARES FELIU NARCISO ROSES BALLESTA, MARTINES VAN DER BERG Y LUIS TERRADAS	GE-1 (R2 - MARZO 1981)
VIALES Y PARCELACION	PLANO N.º 2-4
Dr. ARQUITECTO <i>[Signature]</i>	VALENCIA MAYO 1980 ESCALA 1:1000

INDICE

ORDENANZAS REGULADORAS

3.1. ORDENACION DE VOLUMENES

3.1.1. TIPOLOGIA

3.1.1.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

3.1.1.1.1. AISLADA

3.1.1.1.2. EN FILA

3.1.1.1.3. AGRUPADA

3.1.1.2. VIVIENDA COLECTIVA

3.1.2. PARCELA: MINIMA

3.1.3. EDIFICABILIDAD MAXIMA EN LA PARCELA

3.1.4. OCUPACION EN LA PARCELA

3.1.4.1. EN EDIFICACION PRINCIPAL

3.1.4.2. EN EDIFICACION SECUNDARIA

3.1.5. ALINEACIONES

3.1.5.1. DE LA PARCELA

3.1.5.2. DE LAS CONSTRUCCIONES

3.1.5.2.1. EDIFICACION PRINCIPAL

3.1.5.2.1.1. EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES O COLECTIVAS
AISLADAS.

3.1.5.2.1.2. EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES O COLECTIVAS
EN FILA O AGRUPADAS.

3.1.5.2.2. EDIFICACION SECUNDARIA

3.1.5.2.2.1. VOLUMENES SEPARADOS

3.1.5.2.2.1.1. ADOSADO A FACHADA.

3.1.5.2.2.1.2. ADOSADO A UN LINDERO

3.1.5.2.2.1.3. ADOSADO A EDIFICACION PRINCIPAL.

3.1.5.2.2.2. VOLUMENES AGRUPADOS

3.1.5.2.2.2.1. OCUPACION MAXIMA

3.1.5.2.2.2.2. EDIFICABILIDAD MAXIMA

3.1.5.2.2.2.3. ALTURA MAXIMA

3.1.5.2.2.2.4. ALINEACIONES

3.1.5.2.2.3. APARCAMIENTOS

3.1.6. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

3.1.6.1. EN EDIFICACION PRINCIPAL

3.1.6.1.1. SIMISOTANO

3.1.6.1.2. ATICO

3.1.6.2. EN EDIFICACION SECUNDARIA

3.2. CONDICIONES DE USO

3.2.1. USO DE VIVIENDA

3.2.1.1. CONDICION DE VIVIENDA COLECTIVA

3.2.1.2. " " "

3.2.1.3. " " "

3.2.2. USO DE INDUSTRIA

3.2.2.1. CONDICION DE PEQUEÑA INDUSTRIA

3.2.2.2. " " "

3.2.3. USOS ESPECIALES

3.2.3.1. ACTUACION EN UNA ZONA COMPLETA

3.2.3.2. CONDICIONES DE VOLUMEN

3.3. CONDICIONES ESTETICAS

3.4. NORMAS GENERALES PARA TODOS LOS TIPOS DE EDIFICACION

3.4.1. ALTURA LIBRE INTERIOR

3.4.2. SUPERFICIES MINIMAS DE HABITACIONES

3.4.3. VENTILACION E ILUMINACION

3.4.4. PATIOS

3.1. ORDENACION DE VOLUMENES

Zonificación según el actual Plan General de Ordenación:
Ciudad Jardín Extensiva.

3.1.1. Tipología

3.1.1.1. vivienda unifamiliar

3.1.1.1.1. Aislada

3.1.1.1.2. En fila

3.1.1.1.3. Agrupada

3.1.1.2. Vivienda Colectiva

3.1.2. Parcela mínima:

Se establece en 800 m². tanto para la vivienda unifamiliar como para la vivienda colectiva.

La parcelación indicada en el documento 2.4. podrá ser modificada por agrupación o segregación de parcelas, siempre que las resultantes cumplan con la condición obligada de parcela mínima - definida en este apartado y que la edificabilidad en ellos cumpla la condición del apartado 3.1.3.

3.1.3. Edificabilidad máxima en la parcela

La edificabilidad máxima en la parcela, referida a volumen, tanto para la vivienda unifamiliar como para la colectiva queda establecida en 1,86 m³/m² computandose en ese volumen la suma de los volúmenes ocupados por la edificación principal y por la secundaria. La edificabilidad máxima, referida a superficie construida en cada parcela será de 0,5 m². de construcción por cada m². de superficie de parcela en edificación principal y de 0,12 m². de construcción por m². de superficie de parcela en edificación secundaria.

Se entenderá por edificación principal aquella cuyo destino y uso exclusivo es el de vivienda.

Se entenderá por edificación secundaria aquella cuyo destino y uso sea el de elemento auxiliar o complementario de la vivienda (garaje, leñera, lavadero etc.).

El computo de volumen se efectuará según el criterio establecido en el apartado 3.1.6.

En ningún caso se permitirá que el volumen de un solo edificio supere el correspondiente de aplicar el coeficiente de 1,86 m³/m² sobre una superficie de dos parcelas mínimas (1.600 m².)

3.1.4. Ocupación en la parcela

3.1.4.1. En edificación principal 20 %

3.1.4.2. En edificación secundaria 12 %

3.1.4.3. Ningún edificio tendrá dimensión mayor de 20 m.

3.1.5. Alineaciones

3.1.5.1. De la parcela

Las alineaciones o límites de las parcelas con la red viaria son los que aparecen grafiados en los documentos 2.4. de este

"Plan Parcial" y supone la situación exacta de sus cerramientos. Estas alineaciones y las que resulten de la parcelación definitiva deben quedar como límites de las propiedades particulares materializándose por vallado con elementos que serán opacos en una altura mínima de 0,50 m. y máxima de 1,20 m. sobre este elemento opaco podrá disponerse un cerramiento de enrejado o malla metálica o bien otro material de acusada transparencia, asimismo se permitirán sobre el citado vallado opaco los cerramientos con elemento vegetal vivo. Únicamente en aquellos casos en que la topografía del terreno exija muros de contención de tierras podrá superarse la altura máxima definida de 1,20 m. definida anteriormente.

3.1.5.2. De las construcciones.

Se entenderán las alineaciones y retronqueos medios siempre a partir del voladizo si este existiera o de la parte más saliente del edificio.

3.1.5.2.1. Edificación Principal.

3.1.5.2.1.1. En viviendas unifamiliares o colectivas aisladas.
Separación mínima de 3 m. a fachada y resto de linderos.

3.1.5.2.1.2. En viviendas unifamiliares o colectivas en fila o agrupadas.
Separación mínima de 3 m. a fachada
Separación mínima de 5 m. a resto de linderos con excepción de aquellos en que se produce el adosamiento.

3.1.5.2.2. Edificación secundaria.

3.1.5.2.2.1. Cuando la edificación principal y la secundaria estén conformadas en volúmenes distintos se registrarán por las normas siguientes:

3.1.5.2.2.1.1. Adosados a fachada siempre que no ocupe más de la cuarta parte de su longitud.

3.1.5.2.2.1.2. Adosados a un lindero (lateral o testero) siempre que se decore la medianera o exista convenio con el colindante de edificar adosado.

3.1.5.2.2.1.3. Adosado a la edificación principal.

3.1.5.2.2.1.4. En caso de no estar comprendida en ninguno de los tres supuestos anteriores, la edificación secundaria deberá quedar separada como mínimo 3 m. de la fachada, linderos y edificación principal.

3.1.5.2.2.2. Podrán agruparse en un solo volumen las edificaciones principal y secundaria cumpliendo las siguientes condiciones:

3.1.5.2.2.2.1. Ocupación máxima de la parcela 32%

3.1.5.2.2.2.2. Deberá cumplirse la condición de edificabilidad máxima de 1,86 m³/m² (3.1.1.3.)

3.1.5.2.2.2.3. Deberá cumplirse la condición de altura máxima definida en el apartado 3.1.6.

3.1.5.2.2.2.4. Deberá cumplirse las alineaciones definidas en el apartado 3.1.1.5.2.1.2.

3.1.5.2.2.3. Será obligado en todo caso la reserva en el interior de la parcela, de una plaza de aparcamiento de 4,50 x 2,20 m. por cada 100 m². edificables. Esta plaza de garaje no es preceptivo que sea cerrada ni cubierta.

3.1.6. Altura de las edificaciones

3.1.6.1. Edificación principal

El número máximo de plantas no podrá exceder de dos y media (altura 9 m. medida desde cada punto natural del terreno). Se entenderá por media planta:

3.1.6.1.1. El semisótano siempre que su altura respecto a la rasante de entrada o al terreno en su caso, no sea superior a 1,20 m. No se computan las plantas inferiores al semisótano.

3.1.6.1.2. El ático con utilización máxima para vivienda del 50% de la superficie permisible para edificación principal.

3.1.6.2. En edificación secundaria.

La altura máxima será de 3 m. hasta el alero o cornisa exceptuando las instalaciones deportivas siempre que no pasen de 6 m. de altura en cuyo caso el retronqueo será como mínimo de 3m.

3.2. CONDICIONES DE USO

3.2.1. Uso de vivienda.

El uso general en el conjunto de terrenos objeto de este "Plan Parcial" es el de residencial.

El tipo de viviendas a construir, según define el vigente Plan General es el de unifamiliar o colectiva.

El uso de vivienda colectiva cumplirá con los siguientes condiciones:

3.2.1.1. Que corresponda como mínimo 40 m². de solar por persona.

3.2.1.2. El número de personas se computará por la capacidad de los dormitorios considerándose de 1 cama aquellos con superficie comprendida entre 6 m². y 10 m²?

3.2.1.3. El volumen mínimo de los dormitorios será de 20 m³. por persona.

3.2.2. USO DE INDUSTRIA

Podrán existir pequeñas industrias siempre que no constituya molestias para las viviendas vecinas rigiendose por las normas siguientes:

3.2.2.1. En edificios de viviendas en en planta de piso.

3.2.2.2. En edificios de vivienda colectiva a planta baja o en anejos a vivienda unifamiliar.

3.2.3. USOS ESPECIALES

Se admite la posibilidad de construcciones de tipo especial siempre que se estime aconsejable o útil para la economía nacional, regional o local, como pueden ser hoteles o instalaciones análogas.

Se someterá su aprobación a la Comisión Provincial de Urbanismo u Organismo de análogas funciones.

Para ello deberán cumplirse las condiciones siguientes:

3.2.3.1. Las actuaciones deberán referirse a una manzana completa de acuerdo con el propietario o propietarios de las mismas.

3.2.3.2. Las condiciones de volumen serán las definidas en el apartado 3.1. de estas Ordenanzas Reguladoras.

3.2.3.3. Se precisará el informe previo y vinculante y favorable de la Corporación Municipal previo a que sea sometido a la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

3.3. CONDICIONES ESTETICAS

Dentro de la volumetría definida en estas ordenanzas reguladoras, la composición estética será libre.

No obstante, deberán estar en armonía con el cromatismo y textura del paisaje configurado en el entorno evitandose en todo caso el empleo de formas y colores violentos.

3.4. NORMAS GENERALES PARA TODOS LOS TIPOS DE EDIFICACION

3.4.1. Altura libre interior.

No será en ningún caso inferior a 2,50 m.

Podrá llegarse a alturas menores siempre que no afecte a más de un 30% de la habitación en cuestión.

3.4.2. Superficies mínimas de habitaciones.

Salón-comedor : 18 m².

Dormitorios : 10 m² y 6 m² debiendo existir en todo caso, al menos un dormitorio de 10 m². como mínimo.

Cocina : 5 m².

3.4.3. Ventilación e iluminación

DOCTOR ARQUITECTO 369 28 92

LUIS MARÉS FELIU 369 28 92

JAIME ROIG, 25 - VALENCIA TELEF. 369 28 92

Las superficies de iluminación de las habitaciones de las viviendas, no serán inferiores a un décimo de su superficie medido en planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse a un tercio de la iluminación citada. Se permitirán patinillos o conductores de ventilación para aseos, baños y despensas.

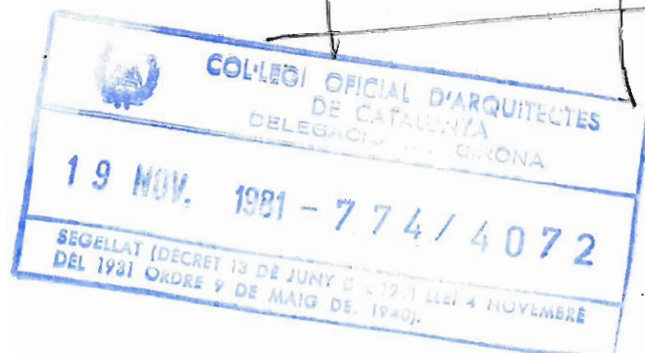
3.4.4. Patios: Se permitirán patios en las siguientes condiciones:

3.4.4.1. En viviendas unifamiliares: Dimensiones libres.

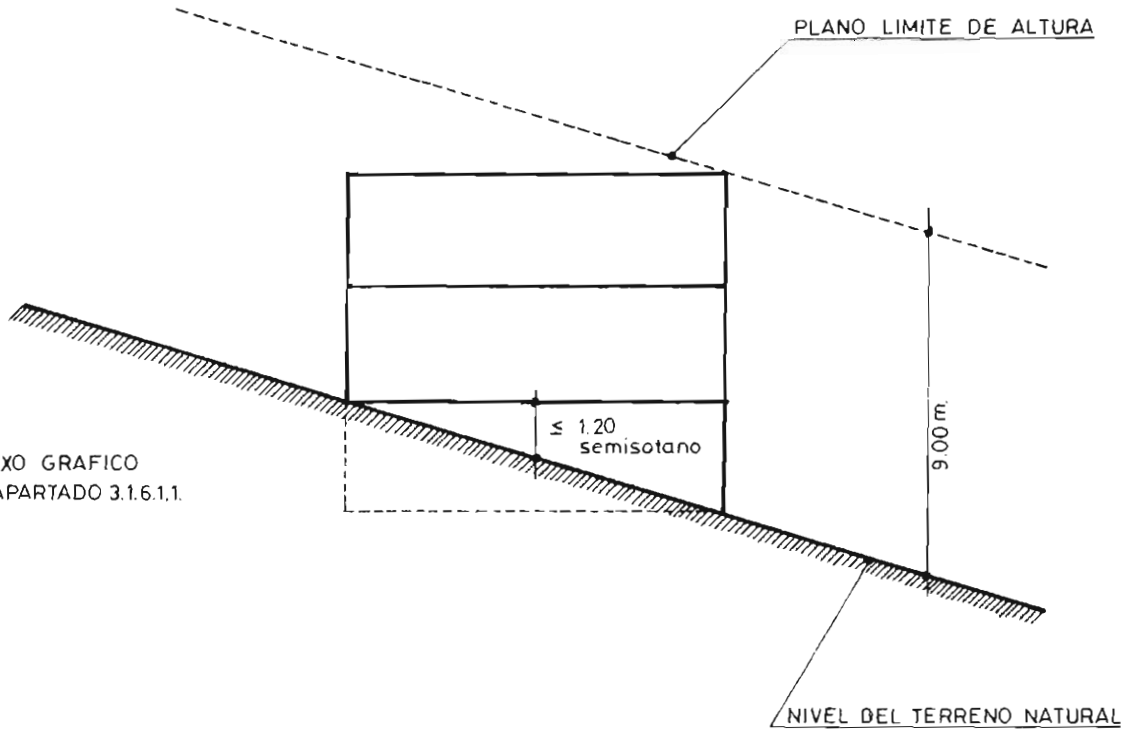
3.4.4.2. En viviendas colectivas: Deberá poderse inscribir en ellos un círculo de 3 m. de diámetro como mínimo y ser abiertas al menos por uno de sus lados de longitud mínima 3 m.

Valencia, Marzo 1981

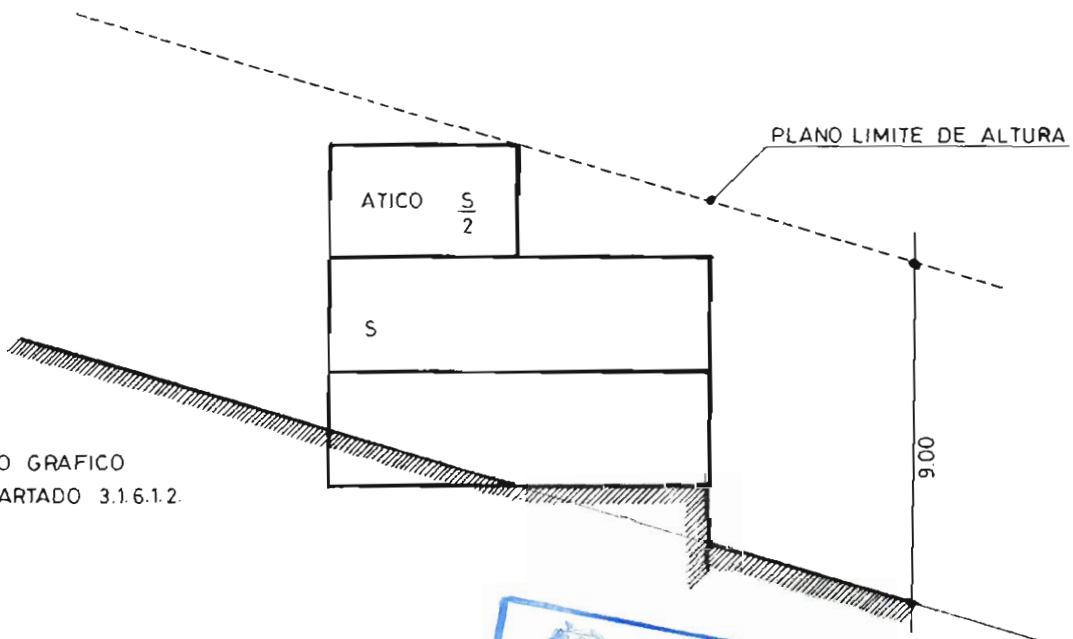
El Arquitecto,



ANEXO GRAFICO
AL APARTADO 3.1.6.1.1.



ANEXO GRAFICO
AL APARTADO 3.1.6.1.2.



ARQUITECTO: LUIS MARES FELIU

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
SITUADO EN PUIG ROM EN ROSAS (GERONA)
PARA LUIS Y FRANCISCO MARES FELIU, NARCISO ROSES
BALLESTA, MARTINES VANDER BERG Y LUIS TERRADAS.

VALENCIA NOVIEMBRE 1.981

PROYECTO N.º **GE-2** (2R)

ANEXOS GRAFICOS COMPLEMENTARIO AL APARTADO 3.1.6.

PLANO N.º

ESCALA 1:200

ARQUITECTO *L. Mares*

HOJA DE