

PLA DE MILLORA URBANA
COOPERATIVA PI I SUNYER
ROSES – L'ALT EMPORDÀ

MEMÒRIA
NORMATIVA
PLÀNOLS

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

1.1 MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1.1 Àmbit actuació
- 1.1.2 Estructura de la propietat
- 1.1.3 Planejament vigent
- 1.1.4 El territori

1.2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 1.2.1 Marc legal
- 1.2.2 Objectius generals
- 1.2.3 Justificació de l'ordenació i la seva adequació al planejament vigent
- 1.2.4 Quadres comparatius entre les determinacions previstes en el planejament vigent i la proposta
- 1.2.5 Estudi econòmic
- 1.2.6 Pla d'etapes
- 1.2.7 Divisió poligonal
- 1.2.8 Documentació ambiental

2. NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL

3. PLÀNOLS

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

1. MEMÒRIA

1.1 MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1.1 Àmbit actuació

L'àmbit d'actuació d'aquest Pla comprèn els terrenys corresponents a la Cooperativa Pi i Sunyer situada al nord del municipi de Roses, segons es grafia en el plànol núm. I.03.

Aquest àmbit està situat dintre de l'illa definida pels carrers de Josep Romañach i Serrats, carretera del mas Oliva, carrer de Josep Irla i camí del cementiri.

1.1.2 Estructura de la propietat

La parcel·la de la Cooperativa Pi i Sunyer, és una propietat única sota el nom de Dr. August Pi i Sunyer, SCCL, situada al carrer Josep Romañach, 9-17 de Roses, amb CIF F17144403, que es correspon amb la parcel·la amb referència cadastral 4996605EG1749N0001RU.

1.1.3 Planejament vigent

El planejament vigent d'aplicació és el Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbanística de Roses, aprovat en data 7 de juliol de 1993.

L'àmbit està inclòs dintre de l'estudi de detall U.A. 15 del Pla General de Roses, aprovat en data 30 de juliol de 1991.

1.1.4 El territori

Els edificis de la cooperativa Pi i Sunyer estan situats en un zona de sòl urbà consolidat, qualificada com a Sistema d'Equipaments, que actua de nexa entre la part residencial, situada al sud i la zona d'espais lliures i equipaments situada al nord.

Es tracta d'un àmbit ja consolidat i urbanitzat, ben comunicat amb les vies d'accés a través de la carretera del mas Oliva i el nucli del municipi.

1.2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.2.1 Marc legal

L'article 70 de la Llei 3/2012 de Modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost i l'article 90 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, preveuen la redacció de plans de millora urbana amb la finalitat de regular la composició volumètrica en àmbits de sòl urbà consolidat.

1.2.2 Objectius generals

L'estudi de detall de la U.A. 15 del Pla General preveu un sostre de 9.758 m² per a la zona de dotacions (clau D4) dels quals 7.649 m² corresponen a l'àmbit de la Cooperativa Pi i Sunyer, que té una superfície de terreny de 12.410 m² i per tant un coeficient d'edificabilitat de 0,61 m² sostre/ m² sòl.

La volumetria prevista en el plànol nº 7 de l'estudi defineix un sostre de 5.601 m² i per tant no es correspon amb l'edificabilitat que preveu l'estudi de detall.

Així doncs, l'objectiu principal de la redacció d'aquest Pla de Millora Urbana, és definir una volumetria adaptada a l'edificabilitat prevista i a les necessitats actuals de la Cooperativa Pi i Sunyer.

1.2.3 Justificació de l'ordenació i la seva adequació al planejament vigent

La cooperativa Pi i Sunyer, és una residència per a gent gran formada per un edifici principal en forma de L de planta baixa i dues plantes pis i unes edificacions aïllades de planta baixa que tenen continuïtat a la volumetria prevista a l'estudi de detall, situades a la zona central de la parcel·la.

L'ordenació proposada consisteix en ampliar l'edifici existent pel costat nord-est amb un volum esglaonat de fins a planta baixa i dues plantes pis. Aquest volum permet augmentar el nombre d'habitacions de la residència i millorar els espais destinats a serveis generals.

La resta de sostre es preveu reubicar-lo en edificis rectangulars de planta baixa, alineats amb part del camí del cementiri i carrer de Josep Romañach i Serrats i destinar-lo a dependències independents que comparteixen serveis. La ubicació d'aquests edificis permet alliberar l'espai central per al jardí de la residència.

Aquesta ordenació proposada s'adequa al planejament vigent atès que es manté la zonificació actual, els usos i l'edificabilitat prevista a l'estudi de detall i resolt les necessitats d'ampliació que actualment té la Cooperativa Pi i Sunyer.

1.2.4 Quadres comparatius entre les determinacions previstes en el planejament vigent i proposta

	Estudi de detall	P.M.U.
Zonificació	Dotacions (clau D4)	Clau D4
Edificabilitat	7.649 m2	7.569 m2
Alçada reguladora	PB + 2 Ppis	PB + 2 Ppis

1.2.5 Estudi econòmic

El Pla de Millora Urbana no determina càrregues de cessió de sòl i d'urbanització i tots els costos d'execució de les obres d'edificació i enjardinament corresponen a la propietat.

1.2.6 Pla d'etapes

Es preveu desenvolupar el pla en una primera etapa corresponent a l'ampliació de l'edifici principal i posteriors etapes per a la construcció de les edificacions de planta baixa en funció de les necessitats de la propietat.

1.2.7 Divisió poligonal

No es preveu la delimitació de cap polígon d'actuació amb la finalitat de desenvolupar el Pla de Millora Urbana atès que es tracta d'una propietat única.

1.2.8 Documentació ambiental

Les actuacions proposades en aquest Pla de Millora Urbana no modifiquen les determinacions del Pla General d'Ordenació Urbanística en cap aspecte que pugui alterar les característiques mediambientals de l'àmbit d'actuació.

2. NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL

Disposicions generals:

L'àmbit del Pla de Millora Urbana està classificat com a Sistema d'Equipaments i Dotacions: sanitari i regeixen les determinacions previstes en el Pla General d'Ordenació Urbanística (articles 27 a 30)

Paràmetres urbanístics:

Els paràmetres urbanístics són el corresponents a la clau 8b del PGOU (articles 122, 123 i 125) que es resumeixen en el següent quadre:

	P.G.O.U	P.M.U
Ocupació màxima parcel·la	40 %	< 40 % (4.275,42 m ²)
Ocupació edificació principal	35 %	< 35 % (4.054,16 m ²)
Ocupació edificació auxiliar	5 %	< 5 % (221,26 m ²)
Coefficient edificabilitat	0,65	0,61
Alçada reguladora edificació principal	9,45 m	9,45 m
Mod. màxima rasant natural terreny	1,5 m	1,5 m
Alçada reguladora edificació aux.	3,00 m	3,00

Composició de volums:

La composició de volums es determina gràficament en els plànols que integren aquest Pla.

Roses, 10 de novembre de 2017

Josep Terricabras Castells, arqte.

3. PLÀNOLS

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I.01 SITUACIÓ I ORTOFOTOPLÀNOL

I.02 PLANEJAMENT VIGENT

I.03 ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA

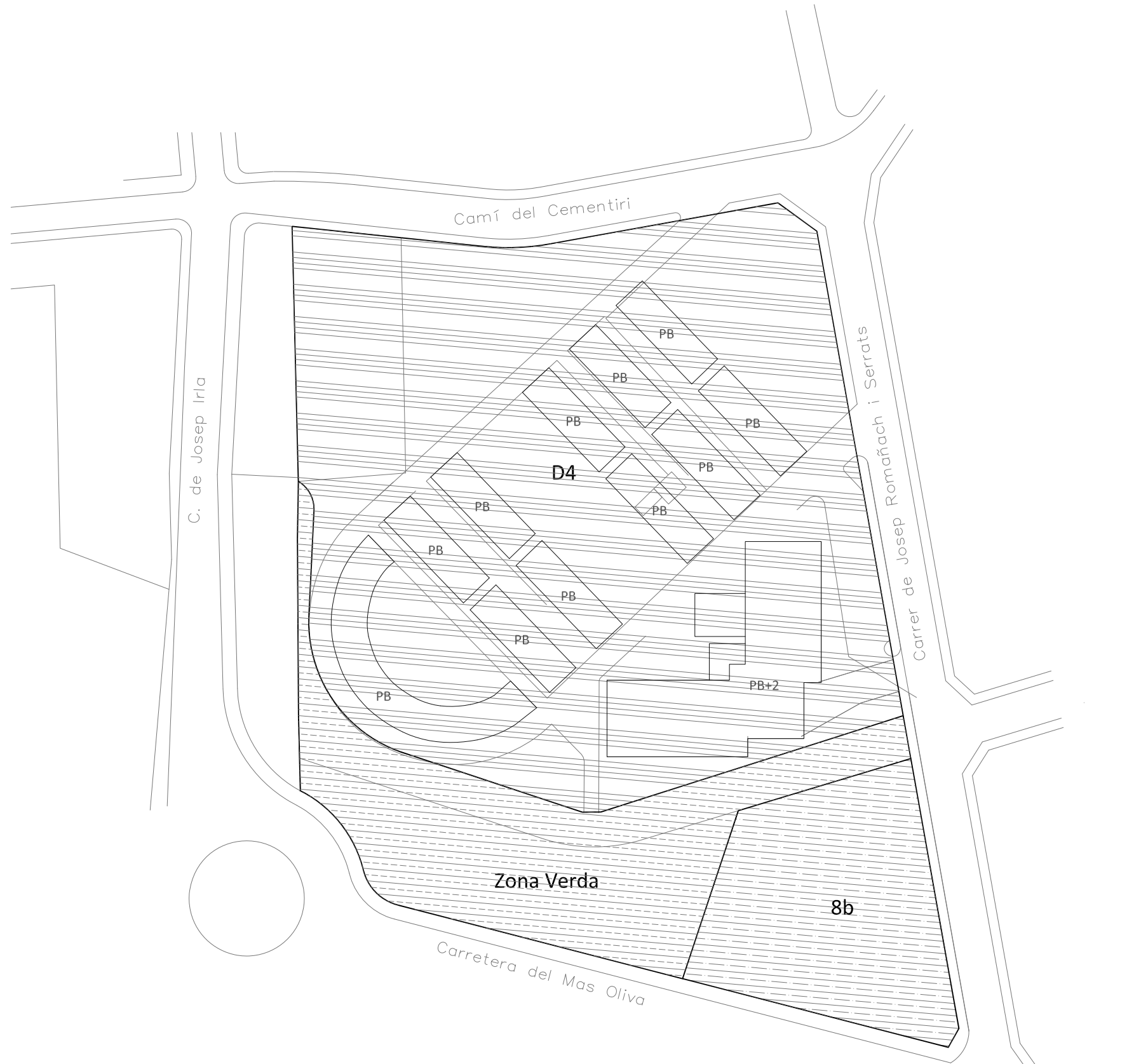
I.04 TOPOGRÀFIC

I.05 EDIFICACIONS EXISTENTS

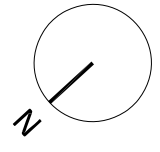
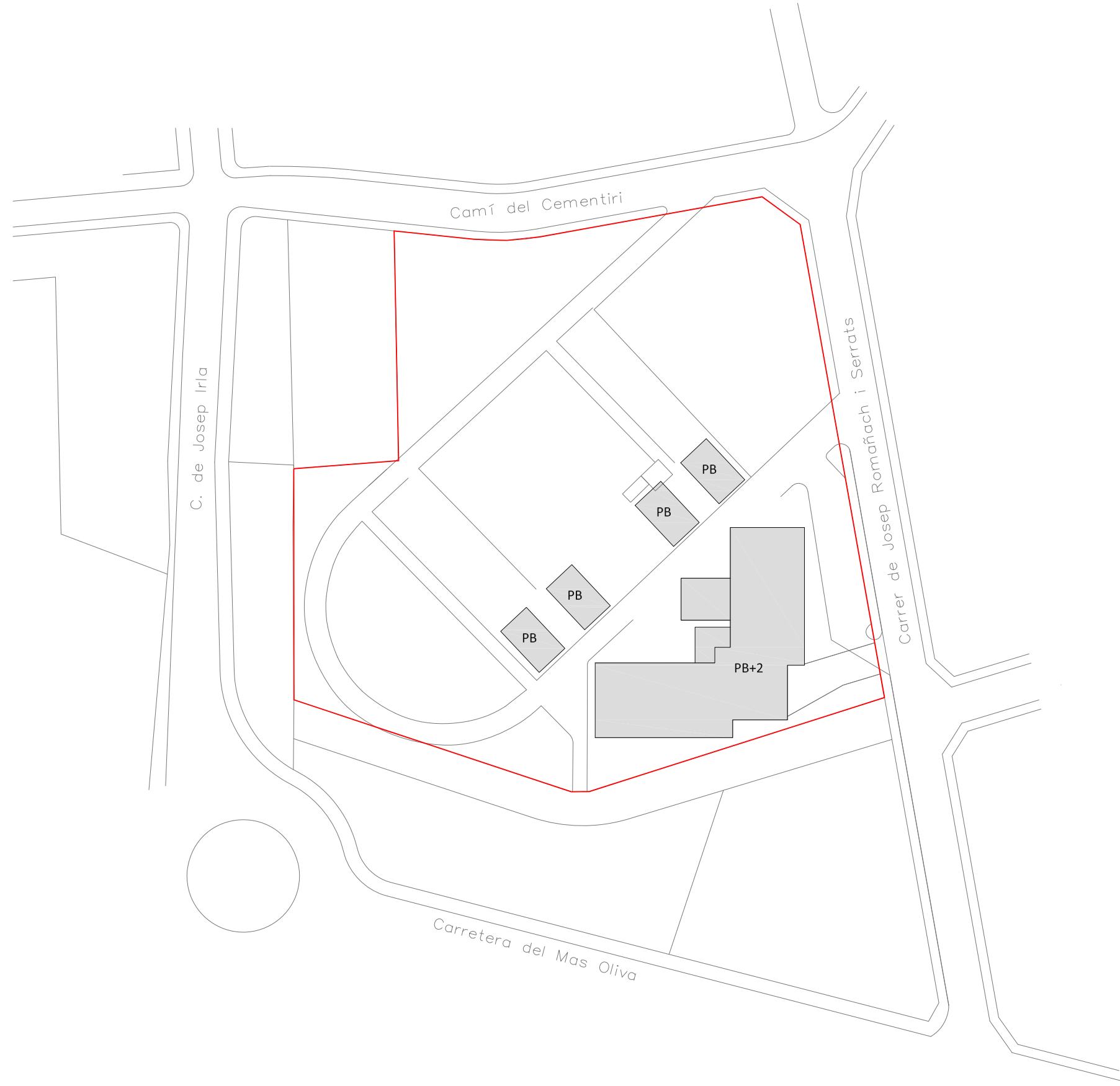
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O.01 ORDENACIÓ PROPOSADA

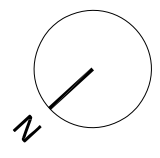
O.02 ALINEACIONS I RASANTS



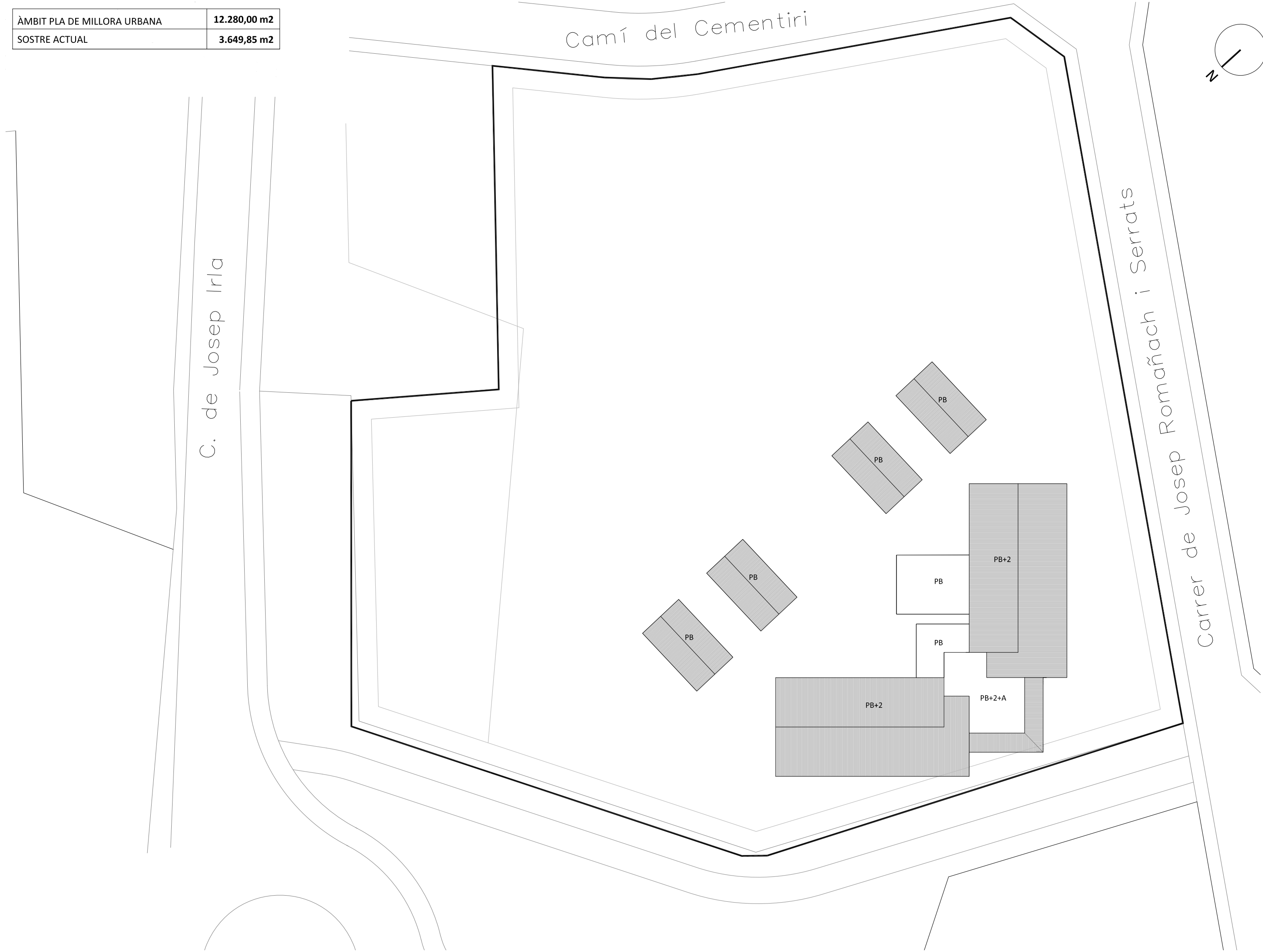
ESTUDI DE DETALL U.A.15	
	D4 Equipaments (Tipologia d'Edificis Segons 8b)
	Zona Verda
	8b Habitatge Plurifamiliar Aïllat



SUPERFÍCIE ÀMBIT **12.280,00 m2**



ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA	12.280,00 m2
SOSTRE ACTUAL	3.649,85 m2



PLÀNOL INFORMACIÓ		EDIFICACIONS EXISTENTS	
ARQUITECTE		E. 1/500	
PROMOTOR		NOV. 2017	
DR. AUGUST PI I SUNYER, SCLL		REF: A313-03	
ARQ. JOSEP TERRICABRAS CASTELLS			
PLA DE MILLORA URBANA			
COOPERATIVA PI I SUNYER - ROSES - L'ALT EMPORDÀ			

ÀMBIT PLA DE MILLORA URBANA	12.280,00 m2
SOSTRE EDIFICABLE	7.569,00 m2

VOLUMS EXISTENTS	
VOLUMS PROPOSATS	

