

FAIG CONSTAR que aquesta foto-
còpia reproduceix fidelment l'original.

ROSES, ..30-09-1991.....
EL SECRETARI,



ESTUDI DE DETALL

U.A. Nº 15 DEL P.G. ROSES

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aques-
ta memòria que consta de set folis nu-
merats del 001 al 007, forma part del
projecte Estudi de Detall de la U.A.15
aprovat pel Ple el 30-07-1991.

Roses, 30 de setembre de 1991

EL SECRETARI

Segons l'art. 66 del reglament de Planejament, s'adjunta la següent documentació.

- * Antecedents i estat actual.
- * Memoria justificativa de la conveniencia del desenvolupament del ,sector compres a l'U.A. 15.
- * Procedencia de les solucions adoptades.
- * Estudi comparatiu de superficie del ambit segons P.G.O.U. i superficie real.
- * Estudi comparatiu de paràmetres urbanistics inclos els index d'edificabilitat resultants.
- * Planols que justifiquen el desenvolupament de l'U.A. 15.

ESTUDI DE DETALL U.A. N.15 DEL P.G. ROSES

1. ANTECEDENTS

A mitjans de 1988 la Cooperativa Dr. A.Pi Sunyer redactà i tramità el corresponent Estudi de Detall que desenvolupa la U.A. 15 prevista en P.G. de ROSES.

El 26 de juliol s'aprova inicialment dit Estudi que el 5 de setembre de 1988, condicionat a la presentació del treball degudament visat i el 16 del mateix mes de setembre es lliuren els documents degudament sellats.

El 26 d'octubre la Comissió de Provincial de Urbanisme, decreta la suspensió de l'aprovació al plantejar-se si en una zona indicada com equipaments, pot ubicar-se un Centre d'Assistència de promoció particular.

Contra aquesta resolució de la C.P.U. els promotors del E. de D. -Cooperativa Dr. A.Pi. Sunyer- eleven el corresponent recurs davant el Conseller resolent-se dit recurs en el sentit de que hi cap un Centre privat en un terreny marcat en el P.G. amb equipament.

Paral·lelament als actes administratius explicats anteriorment, es procedeix a redactar el corresponent projecte d'urbanització, que es refereix a la U.A. 15, i va ésser aprovat definitivament pel Ple municipal del 28 de juliol de 1988.

Es sol·licità la corresponent llicència d'obres i una vegada disposat l'aval corresponent el 25 d'Octubre del mateix 1988 i amb notificació n.6530 es comunica l'autorització per a realitzar les obres.

Posteriorment el 31 de Juliol de 1989, es concedeix la llicència d'obra de l'edificació destinada a Centre Sanitari.

2. ESTAT ACTUAL

Actualment la urbanització està acabada i l'edifici destinat a Centre Sanitari en fase d'acabats.

En el procés d'Urbanització s'hi trobaren unes diferències en el replanteig de la U.A. que afectà a les superfícies totals i parcials, així mateix s'introduïren variacions en la disposició dels apartaments del Centre mèdic així com la previsió d'aparcaments d'acord amb la Normativa del P.G.

3. OBJECTE

Amb motiu de les qüestions plantejades en l'apartat anterior i resolt el recurs interposat per la suspensió de la C.P.U., donat les diferències substancials del primer E. de D a la realitat es redactà el present per a recollir totes les variacions i modificacions, degudament adaptades a les previsions del sòl urbà limitat en la U.A. 15 del Pla General.

4.ZONIFICACIONS

El territori a ordenar s'hi permeten les zonificacions següents:

- ZONA.1.-Zonificació 8b amb tipologia de vivenda plurifamiliar aïllada.
 - ZONA.2.-Us assistencial.
 - ZONA.3.-Zona verde pública.
 - ZONA.4.-Zonificació 3 que correspon a Eixample urbà.
- La resta de superfície serà ocupada pels vials de circulació i que uneix la U.A. amb la trama urbana.

5.RELACIO AMB P.G.

Segons l'art. 141 del P.G. determina la normativa aplicable a les U.A. i estableix les qualificacions del sòl i sistemes. En el cas aquestes són:

Superfície total	....31.600 m2	
Verd	..... 4.120 m2	13.04%
Dotacions (D4)	.....14.080 m2	44.56%
Vials	..... 3.120 m2	9.87%
Zones (3)	..... 5.640 m2	17.85%
Zona (8b)	..... 4.640 m2	14.68%

		100.00%

D4 - L'art. 14 del P.G. determina els sistemes generals i locals i la clau D4 correspon a Sistema d'equipaments i dotacions i en específic al Sanitari.

3 - L'art. 87 defineix aquesta zona com a eixample urbà i correspon a illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior.

8b - Correspon a la zonificació de vivenda plurifamiliar aïllada.

7.ESTUDI VOLUMETRIC

D'acord amb el que estableix el P.G. per a un total de 31.600 m2 el sostre permès ara de:

	Sup. m2	Edific.(m2)	
Dotacions	14.080	0.65 m2/m2	9.152 m2
Zona (3)	5.640		
Zona (8b)	4.640	0.65 m2/m2	3.016 m2

Que representa respecte el sòl total una edificabilitat bruta de

0.50 m2 sostre/m2 de sòl en les D4 i 8b.
L'edificabilitat que es proposa en el present estudi i vistes les necessitats de cada propietari, així com les degudes compensacions produïdes a través de la reparcel·lació aprovada i efectuada s'assignen les següents:

Dotacions (8b)		
Zona (8b)	15.831	9.758
Zona (3)	5.132	

Que representa respecte els 28.969 m2 de la superfície total una edificabilitat bruta de 0.61 m2 sostre/m2 igual a la prevista en el P.G. Dites dades corresponen a assignar a les zones 3 i 8b l'edificabilitat que li correspondria segons el P.G. i a la de dotacions el 0.65, d'aquesta forma una major cessió d'espai per a vials i una reducció de vsuperfícies quedant degudament compensades.

8. PROPIETARIS

Els propietaris dels terrenys ocupats per la U.A. pertanyen:

Dotacions (D4):

Cooperativa A.Pi Sunyer	12.410
Sastre	1.213

Zona (3)	
Sastre	1.313
Montalat	3.297
Mensió	522

Zona (8b)	
Montalat	2.208

Zona verda.....	3.470
Vials.....	4.536

TOTAL	28.969
-------------	--------

=====

9. RESUM

L'objecte d'aquest Estudi de Detall és el de desenvolupar les previsions del P.G. en els terrenys delimitats per la Unitat d'Actuació n.15, per tal d'obtenir el sòl per a sistemes locals i per edificar els terrenys obtinguts segons la normativa aplicable, les dades que han quedat degudament justificades en els apartats anteriors, son les següents:

Qualificació del sol

Verd	3.470
Vials	4.536
Zona (3)	5.132
Zona (8b)	
Dotacions (8b)	15.831

TOTAL	28.969
	=====

Edificabilitat

El sostre edificable segons cada zona serà:

Zona (3)	16.343 m2 de sostre
Zona (8b)	
Dotacions (8b)	9.758 m2 de sostre

Que correspon a 0.61 m2 de sostre/m2 terreny.

Alineacions

Son el fixats en el plànols que acompanyen de aquesta documentació.

10. TRAMITACIO

La tramitació del present expedient està a l'acord amb el determinar les Lleis i Reglaments vigents i el farà l'Ajuntament de ROSES (Alt Empordà).



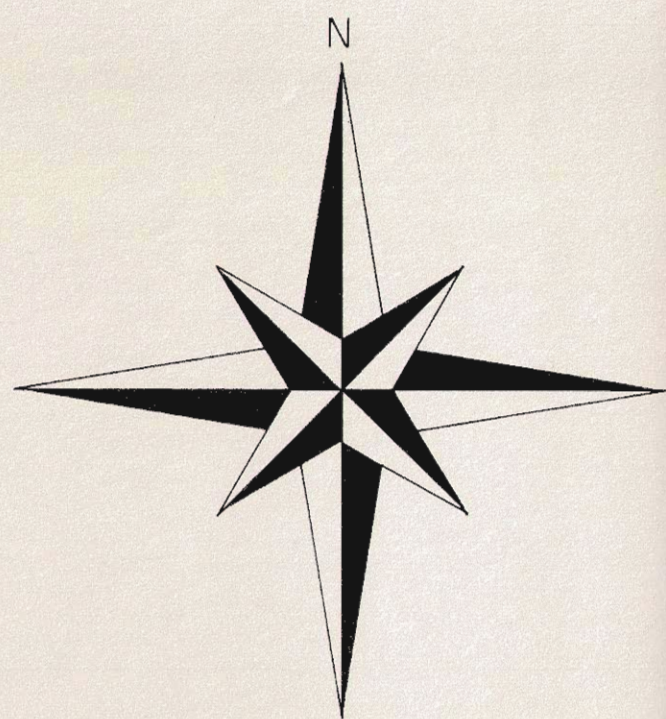
Castelló d'Empúries a Gener de 1991
Tècnic Redactor

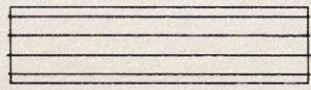

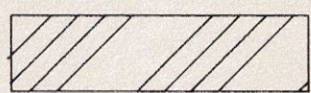
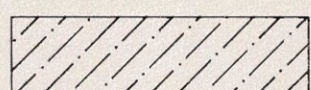
Emili Barris i Perez
Arquitecte

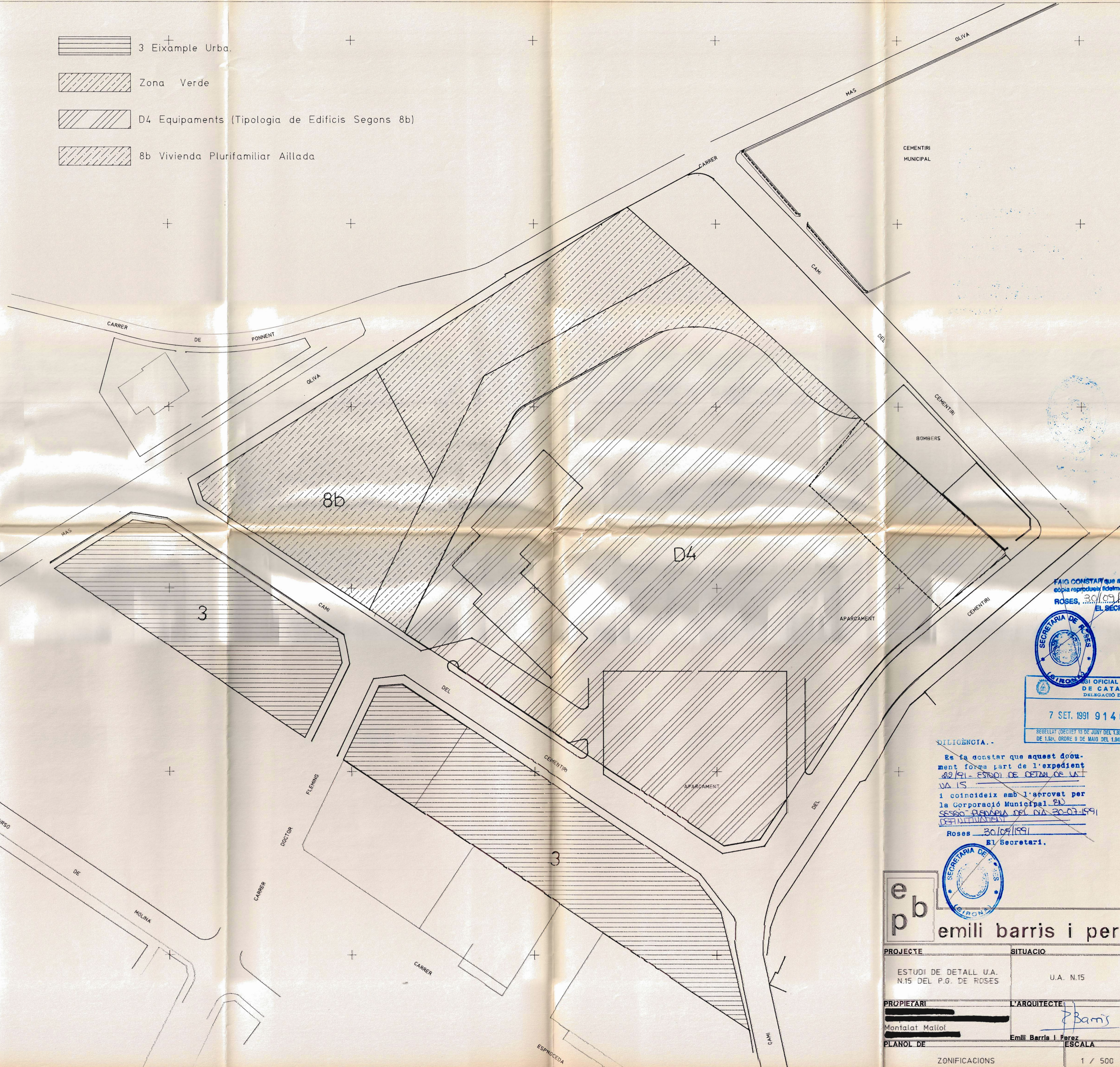
ANNEX COMPARATIU DE PERCENTATJES SEGONS P.G. I E.D. I SUPERFICIES.

E.D.	P.G.	
13.04%	13.04%	Verda
45.96%	49.56%	D4 (Equipaments)
15.65%	9.87%	Vials
17.72%	17.85%	Zona 3
7.62%	14.68%	Zona (8b)
3.777	4.120	Verda
13.316	14.080	D4 (Equipaments)
4.536	3.120	Vials
5.132	5.640	Zona 3
2.208	4.640	Zona (8b)

28.969	31.600	
=====		



-  3 Eixample Urba.
-  Zona Verde
-  D4 Equipaments (Tipologia de Edificis Segons 8b)
-  8b Vivienda Plurifamiliar Aillada



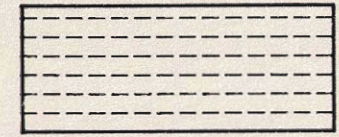
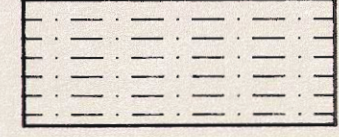
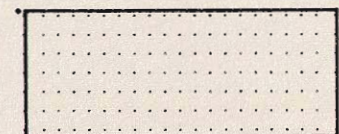
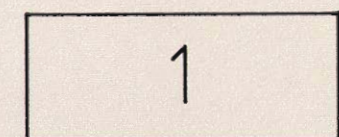
FAIG CONSTAR que aquesta fotocòpia reproduïda fidelment l'original.
 ROSES, 30/09/1991
 EL SECRETARI,

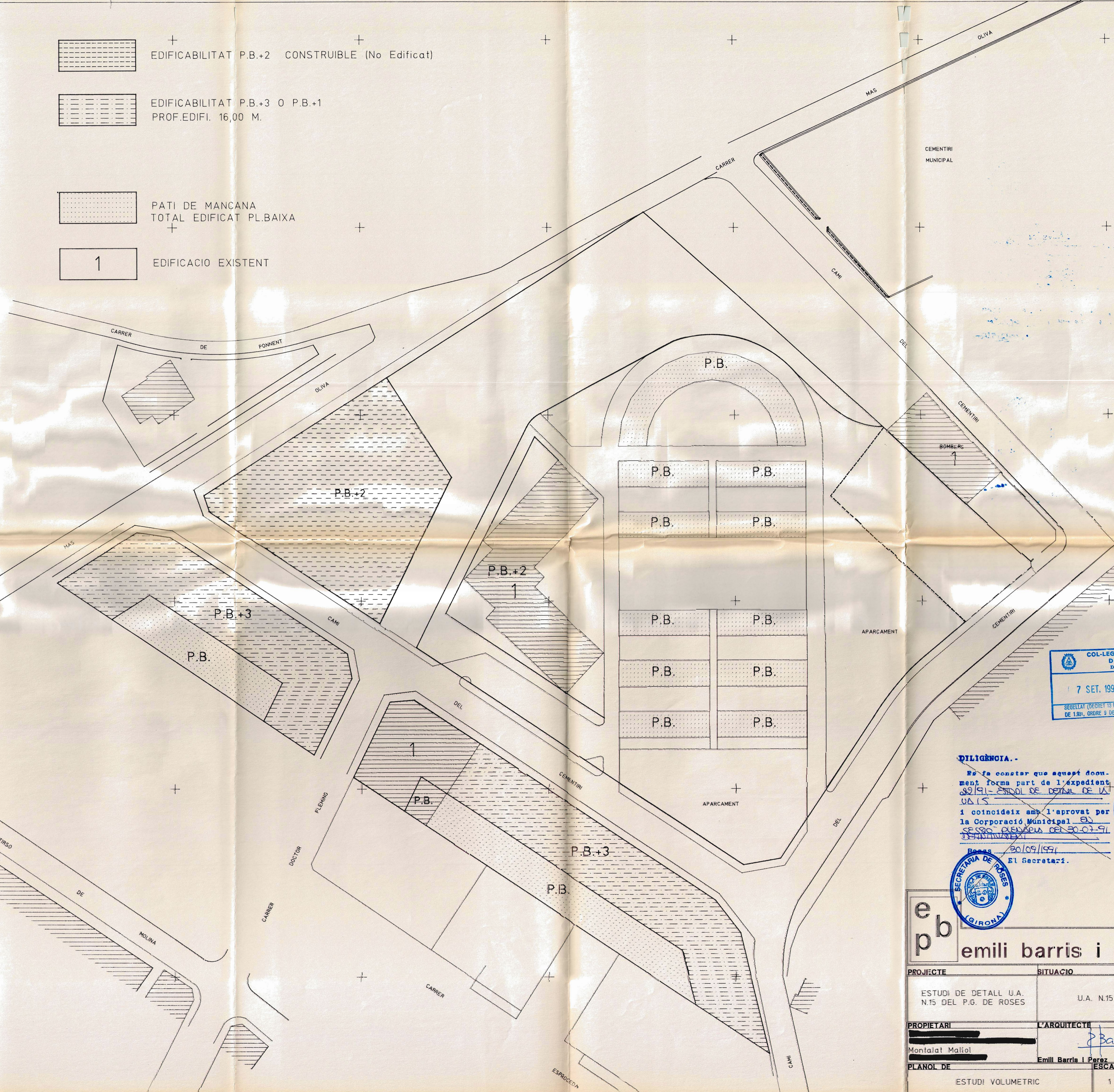
SECRETARIA DE ROSES
 COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES DE CATALUNYA
 DELEGACIÓ DE GIRONA
 7 SET. 1991 91402655
 SEBELLAT (DECRET 15 DE JUNY DEL 1981, LLEI 4 NOVEMBRE DE 1981, ORDRE 8 DE MAIG DEL 1980).

DECLARACIÓ.
 Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient N.º 191 - ESTUDI DE DETALL DE U.A. N.º 15 i coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal en la sessió plenària del dia 30-07-1991 definitivament.
 Roses, 30/09/1991
 El Secretari.

epb emili barris i perez ARQUITECTE		
PROJECTE	SITUACIO	TERME MUNICIPAL
ESTUDI DE DETALL U.A. N.15 DEL P.G. DE ROSES	U.A. N.15	ROSES (Girona)
PROPIETARI	L'ARQUITECTE	DATA
Montalat Mallot	Emili Barris i Perez	Gener 1991
PLANOL DE	ESCALA	PLANOL NUMERO
ZONIFICACIONS	1 / 500	5 / 9
		EXPEDIENT N.º 244 / 91



-  EDIFICABILITAT P.B.+2 CONSTRUIBLE (No Edificat)
-  EDIFICABILITAT P.B.+3 O P.B.+1 PROF.EDIFI. 16,00 M.
-  PATI DE MANCANA TOTAL EDIFICAT PL.BAIXA
-  EDIFICACIO EXISTENT



COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES DE CATALUNYA DELEGACIÓ DE GIRONA
 7 SET. 1991 91402655
 SEGELLAT (DECRET 13 DE JUNY DEL 1.891, LLEI 4 NOVEMBRE DE 1.891, ORDRE 9 DE MAIG DEL 1.940).

DILIGÈNCIA.
 Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient 82/191- ESTUDI DE DETALL DE U.A. N.15 i coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal en sessió plenària del 20-07-91.
 Roses 20/09/1991
 El Secretari.



e p b
emili barris i perez ARQUITECTE

PROFECTE	SITUACIÓ	TERME MUNICIPAL
ESTUDI DE DETALL U.A. N.15 DEL P.G. DE ROSES	U.A. N.15	ROSES (Girona)
PROPIETARI Montalat Mallol	L'ARQUITECTE Emili Barris i Perez	DATA Gener 1991
PLANOL DE ESTUDI VOLUMÈTRIC	ESCALA 1 / 500	PLANOL NÚMERO 7/9
		EXPEDIENT N. 244 / 91