

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION VOLUMETRICA PARA UNA ACTUACION
UNITARIA EN LAS PARCELAS 3-4 DE LA ZONA B- 1 DE LA URBANIZACION
"MAS MATAS" - ROSES (GIRONA)

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

- 1.1 OBJETO.- El presente Estudio de Detalle tiene por objeto el determinar un tipo de edificación unitaria y que lleve consigo una reducción del volumen edificable, la creación de redes peatonales interiores y zonas comunes de equipamiento; para la actuación conjunta y promoción única en ambas parcelas.

Dicho Estudio de Detalle se realiza única y exclusivamente con y para las competencias que otorga el Artículo 65 de los Reglamentos de la Ley del Suelo.

- 1.2 PROMOTOR.- FINCAS ROSAS, S.A.
Avda. de Rhode, nº 67
ROSES (Girona)

2.- SOLAR

- 2.1 SITUACION.- El solar es en esquina y está formado por la agrupación de las parcelas 3 y 4, colindantes entre sí, según nomenclatura existente en la parcelación de la zona B- 1 de la Urbanización "MAS MATAS".

Dichas parcelas se hallan situadas en las calles:

C/ Carlit nº 18-20-22 (Parc. 3)

C/ Cadí nº 5 (Parc. 4)

- 2.2 TOPOGRAFIA Y SOLAR.- El solar es casi llano, sin arbolado, se encuentra en una zona ya consolidada de la Urbanización contando por ello con todos los servicios de pavimentación agua, luz y alcantarillado.

SUPERFICIE DEL SOLAR:	PARC. 3	=	1.005,90	m2
	PARC. 4	=	1.034,00	m2

Total (3+4) 2.039,90 m2

- 2.3 NORMATIVA URBANISTICA Y VIGENTE.- El solar se halla sujeto a la Normativa del Plan Parcial de MAS MATAS, que en lo referente a la zona tiene las siguientes características:

ZONA DE EDIFICACION EN BLOQUES

- Ocupación máxima: 25%
- Altura reguladora máxima: 24 m. equiv. a P.B. + 7
- Separaciones: 5 m. ó 1/2 de la altura para lindes y calles

.../...

.../...

3.- PROGRAMA PROPUESTO Y SU JUSTIFICACION

Dentro de las varias alternativas que permitía la Normativa expuesta en 2.3, el presente Estudio de Detalle, propone un tipo de ordenación ABIERTA, de agrupación de viviendas unifamiliares frente a edificaciones uni o plurifamiliares en altura.

La Ordenación en viviendas unifamiliares aisladas, pareadas ó en hilera, responde al tipo de edificación más común en la Urbanización, quedando la armonía como conjunto arquitectónico, salvaguardada, por tratarse de una promoción única, y ser por tanto todas las viviendas de un mismo estilo.

Para el tipo de edificación elegida, se reduce considerablemente el volúmen edificable y la altura reguladora, manteniéndose la ocupación, la parcela mínima y las separaciones.

A pesar de ser viviendas unifamiliares, sin carácter de conjunto, permite la ubicación de equipamientos propios de edificaciones plurifamiliares, tales como, casetas de basuras, alcantarillado comunitario, vías peatonales de acceso y parque infantil, iluminación interior, agrupación contadores, etc...

Todas las separaciones interiores se realizarán mediante seto vegetal, únicamente se permitirán banquetas de hasta 40 cms. para protección de vegetación y de dichos setos.

No se permitirán divisiones interiores en el solar existente, considerándose la parcela única e indivisa a todos los efectos.

Todas estas condiciones no alteran las determinaciones fundamentales del planeamiento vigente, tal como establece el Art. 14.3 del texto refundido de la Ley del Suelo.

.../...

4.- DATOS COMPARATIVOS DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN EL PLAN Y EN EL ESTUDIO DE DETALLE

SUPERFICIE SOLAR: 2.039,90 m²

<u>DETERMINACION</u>	<u>PLANEAMIENTO</u>	<u>ESTUDIO DE DETALLE</u>
OCUPACION	25% equiv. 510,00 m ²	25% equiv. 510,00 m ²
VOLUMEN	6 m ³ /m ² equiv. 12.240 m ³	2,5 m ³ /m ² equiv. 5.100 m ³
ALTURA	18 24 m ² equiv. P.B. + 7	10 m. equiv. P.B. + 2
SEPARACIONES CALLES	5 m. ó media altura	5m.
Lindes parcelarios	5 m.	5 m.
TIPO DE ORDENACION	Abierta	Abierta
TIPO DE EDIFICACION	Plurifamiliar	Unifamiliar, en hilera ó pareada

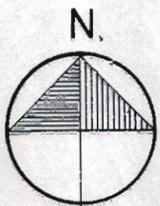
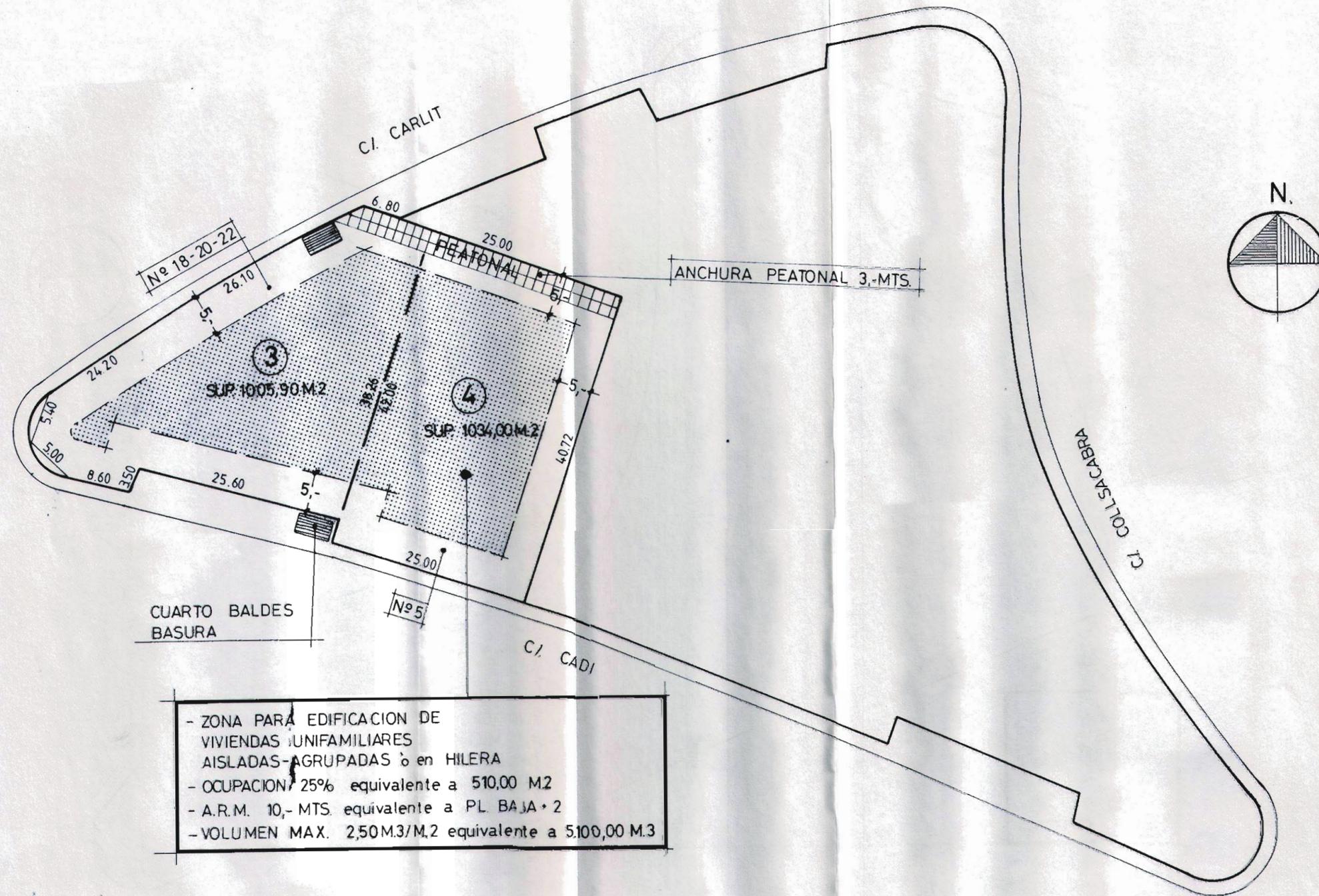
Toda la infraestructura se realizará de forma comunitaria:

- Alcantarillado general en la parcela
- Cuadro general eléctrico centralizado
- Tomas de agua generalizadas

Los parámetros principales del planeamiento quedan reducidos considerablemente, adaptándose por tanto, sobradamente y estableciéndose un tipo de ordenación dentro de las permitidas en el mismo, de las varias posibles.

Roses, Marzo de 1984

EL ARQUITECTO
D. XAVIER GODAY MASO



CUARTO BALDES
BASURA

- ZONA PARA EDIFICACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS-AGRUPADAS ò en HILERA
- OCUPACION 25% equivalente a 510,00 M2
- A.R.M. 10,- MTS. equivalente a PL. BAJA + 2
- VOLUMEN MAX. 2,50 M.3/M.2 equivalente a 5.100,00 M.3

URBANIZACION

MAS MATAS

ZONA B-1

ROSES

GERONA



225 / 229 Avenida de Rhode
ROSES - GIRONA - ESPAÑA
Tel. 19 34 (72) 25 68 65

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION VOLUMETRICA EN PARCELA 3, C/ CARLIT, 18-20-22; Y PARCELA 4, C/ CADI, 5

DE LIMITACION DE ZONAS	1 / 500
	MARZO - 84

EL PROMOTOR	EL ARQUITECTO	3
	XAVIER GODAY MASO ARQUITECTO	

ARQUIT. TECNICO JAIME SALA I SOGAS