

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION VOLUMETRICA PARA UNA ACTUACION UNITARIA EN LAS PARCELAS 8-9-13-14-18-19 DE LA ZONA B- 4 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 las 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 8-9-13-14-18-19, en la misma manzana, según nomenclatura existente en la parcelación de la zona B- 4 de la Urbanización "MAS MATAS".

Dichas parcelas se hallan situadas en las calles:

C/ Argentera nº 15 (Parc. 8)  
C/ Carlit nº 8 (Parc. 9)  
C/ Argentera nº 11-13 (parc. 13)  
C/ Argentera nº 7-9 (Parc. 14)  
C/ Avda. Mas Matas nº 1 (Parc. 18)  
C/ Avda. Mas Matas nº 3 (Parc. 19)

- 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. 8	=	1.100,00	m2
	Parc. 9	=	1.000,00	m2
	Parc. 13	=	1.148,52	m2
	Parc. 14	=	1.030,68	m2
	Parc. 18	=	1.106,50	m2
	Parc. 19	=	1.000,00	m2

---

TOTAL 6.385,70 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.
- Parcela mínima 1.000 m<sup>2</sup>

**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 ó plurifamiliares en altura.

La Ordenación en viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o 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 volumen 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 los solares existentes, 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: 6.385,70 m<sup>2</sup>

<u>DETERMINACION</u>	<u>PLANEAMIENTO</u>	<u>ESTUDIO DE DETALLE</u>
OCUPACION	25% equiv. 1.596 m <sup>2</sup>	25% equiv. 1.596 m <sup>2</sup>
VOLUMEN	6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> equiv. 38.314,20 m <sup>3</sup>	2,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> equiv. 15.960 m <sup>3</sup>
ALTURA	24 m. equiv. P.B. + 7	10 m. equiv. P.B. + 2
SEPARACIONES CALLES	5 m. ó 1/2 de la altura	5 m.
Lindes parcelarios	5 m.	5 m.
TIPO DE ORDENACION	Abierta	Abierta
TIPO DE EDIFICACION	Plurifamiliar	Unifamiliar, en hilera o pareada

Toda la infraestructura se realizará de forma comunitaria:

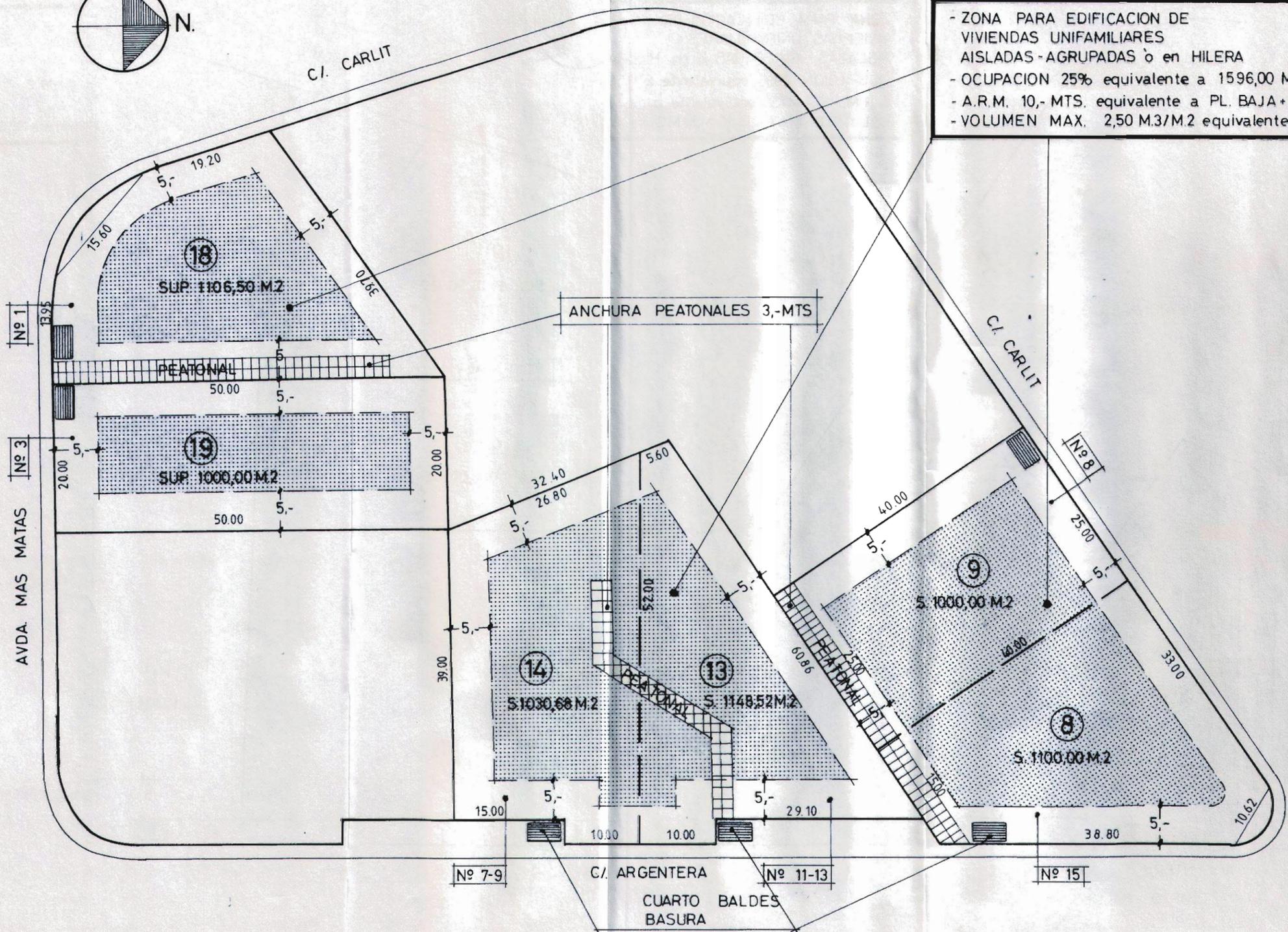
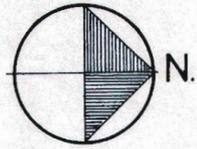
- Alcantarillado general en la parcela
- Cuadro general eléctrico centralizado
- Tomas de agua generalizadas

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

Roses, Marzo de 1984

EL ARQUITECTO  
D. XAVIER GODAY MASO





- ZONA PARA EDIFICACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS - AGRUPADAS ò en HILERA  
 - OCUPACION 25% equivalente a 1596,00 M.2  
 - A.R.M. 10,- MTS. equivalente a PL. BAJA + 2  
 - VOLUMEN MAX. 2,50 M.3/M.2 equivalente a 15960,00 M.2

URBANIZACION

# MAS MATAS

ZONA B-4

ROSES GERONA



225 - 229 Avenida de Rhode  
 ROSES - GIRONA - ESPAÑA  
 Tel. 19 34 (72) 25 68 66

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION VOLUMETRICA EN PARCELA 8, C/ ARGENTERA, 15; PARCELA 9, C/ CARLIT, 8; PARCELA 13, C/ ARGENTERA, 11-13; PARCELA 14, C/ ARGENTERA, 7-9; PARCELA 18, AVDA. MAS MATAS, 1; Y PARCELA 19, AVDA. MAS MATAS, 3.

DELIMITACION DE ZONAS		1/500
		MARZO - 84
EL PROMOTOR	EL ARQUITECTO	<b>3</b>
ARQUIT. TÉCNICO	JAIME SALA I SOGAS	