

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS  
101-103-104-105-106-107-108-109-110 A  
DE LA URBANIZACION "MAS BUSCA" - ROSAS**

URBANIZACION  
Es fa constar que aquest detall  
ment forma part de l'expedient  
ESTUDI DE DETALL MAS BUSCA  
PROPOSOR Sr. MARTINEZ  
# 6. Corporació Municipal de  
Roses 6 DESEO.BRC  
2 ENE 1984  
El Secretari.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

Con el presente proyecto se pretende establecer las alineaciones que seguirán las construcciones a realizar en las parcelas que van de la 101 a 110 A exceptuada la 102 de la Urbanización MAS BUSCA del Municipio de Rosas.

Por lo tanto no se modifica ni alteran para nada las alineaciones de los viales públicos del Plan Parcial.

No se limitamos a establecer unas ordenaciones del volumen edificable en dichas parcelas permitiendo la construcción ordenada según un criterio lineal. Todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento R.Decreto de 23 de Junio de 1978 (B.O.E. 15 y 16 -IX- 78 ) art. 65 y art. 66.

La conveniencia de ordenar las construcciones en estas parcelas surge desde el momento que se agrupan para construir las edificaciones conjuntamente y liberar terreno común, estando prevista incluso la construcción de una piscina entre todos. Al actuar con una intención de formar conjunto como permite las ordenanzas del Plan Parcial es de todo punto necesario establecer unas alineaciones

DILIGENCIA.-

Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient ESTUDI DE DETALL NPS BOSC PRODIGOR CA. MARTINEZ i coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal el 6.12.1983

Roses 1.2.ENE.1984

El Secretari

para la construcción escalonada y ordenada de las --  
edificaciones. La solución adoptada es la que se adap-  
ta al terreno dejando espacio libre delante de cada --  
vivienda. Se han colocado los garages forzosamente --  
junto a la calle para permitir el acceso obligado los --  
vehículos y la piscina se preve situarla en el centro --  
repartiendo las distancias. Por lo tanto parece que --  
teniendo obligada la situación de los garages junto a --  
la calle lo que procede es colocar las viviendas al --  
fondo adaptandose a la forma del terreno y dejando --  
un mayor espacio entre garages y viviendas de aislado --  
del resto de la Urbanización.

La superficie total que resulta de la agrupación de --  
las diez parcelas es de 6.479,40 metros cuadrados y --  
linda al norte y oeste por dos calles de la Urbaniza- --  
ción y al sur con la riera moltó y este con la zona --  
verde.

Según el Plan Parcial de Ordenación Urbana actualmen- --  
te vigente aprobado por la Comisión Provincial de --  
Urbanismo de Girona (B.O.P. 19 / 8 / 76 ) el volumen --  
edificable máximo es el correspondiente al coeficiente --  
de 2,25 m3/m2. Por lo tanto tomando la superficie --  
total resulta

$$6.479,4 \times 2,25 = 14.578 \text{ m}^3 \text{ edificables}$$

DILIGENCIA.

Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient. ESTUDI DE DETALL D'AS BUSCH  
PRODIGIO DE ORDENOS  
i coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal el 6-12-1983

Roses 2 ENE. 1984

Ahora bien como las ordenanzas del Plan Parcial --  
establecen que la ocupación principal máxima no --  
sobrepasará el 30% tenemos que

$$\frac{6.479,4 \times 30}{100} = 1.943,82 \text{ m}^2 \text{ que entre 32 viviendas nos da}$$

$$\frac{1.943,82}{32} = 60,74 \text{ m}^2 \text{ por vivienda}$$

Por lo tanto en la ocupación principal (viviendas) -  
tendremos un volumen edificable al considerar la altura máxima de 6,5 mts correspondiente a dos plantas de

$$1.943,82 \text{ m}^2 \times 6,5 \text{ mts} = 12.634,83 \text{ m}^3$$

Si a ellos les sumamos los garages previstos, uno por vivienda, de 18 m<sup>2</sup> de superficie y 2,60 mts de altura tenemos

$$\text{Garages } 32 \times 6 \times 3 \times 2,60 = 1.497,6 \text{ m}^3$$

Tenemos pues un volumen total edificable de

$$12.634,83 + 1.497,6 \text{ m}^3 = 14.132,43 \text{ m}^3 \text{ autorizados}$$

Así pues se han marcado las alineaciones de 32 viviendas individuales de altura máxima 6,50 mts correspondiente a Planta Baja y Planta Piso y separadas de los lindes vecinos 3 mts como mínimo.

También se distribuyen otros 32 garages alineados --  
frente a la calle en dos filas separadas con una superficie de 18 m<sup>2</sup> y una altura uniforme de 2,60 mts.

.../...

Es la constata que aquest docu-  
ment forma part de l'expedient  
ESTUDI DETALLE OTRAS BUCOS  
PROMOTOR Sr. ORTIZ  
i coincideix amb l'aprovat per  
la Corporació Municipal el  
6-12-1983

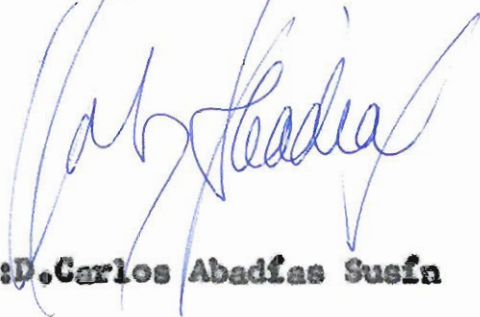
Roses 2 ENE 1984

El Sr. ...

En la actualidad ya hay dos casas modelo construidas --  
que están indicadas en los planos y que no alcanzan ni --  
en superficie , 55,50 m2, ni en altura, son de Planta --  
baja, las máximas autorizadas por lo que cumplen con --  
las alineaciones del presente Estudio de Detalle y se --  
les ha incluido así como sus correspondientes garages.  
Habiendo partido de las ordenanzas del Plan Parcial --  
está claro que no aumentamos el volumen edificable --  
autprizado en estas parcelas. En el anexo 1 adjuntamos -  
cuadro comparativo del volumen edificable antes y despues  
del Estudio de Detalle.

Girona 15 de Marzo de 1983

EL ARQUITECTO



Fdo.: D. Carlos Abadías Susín

En constatar que aquest estudi  
 forma part de l'expedient  
 ESTUDI DE DETALLE MAS BUSCA  
 PROMOTOR Sr. KORNINEZ  
 i coincideix amb l'aprovat per  
 la Corporació Municipal el  
 6-12-1983  
 29 ENF. 1984  
 El Secretari  
 Roses

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS**  
**101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-110A**  
**DE LA URBANIZACION "MAS BUSCA" - ROSAS.**

**A N E X O 1**

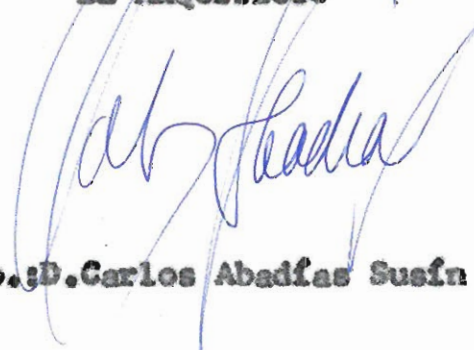
**ESTUDIO COMPARATIVO DEL VOLUMEN EDIFICABLE**

	Según p.Parcial	con el ESTUDIO DE DETALLE
6.479,40m <sup>2</sup>	x2,25= 14.578 m <sup>3</sup>	60,74x32x6,5 =12.633 m <sup>3</sup>
GARAGES	- - - - -	32x18x2,60= 1.497,60 m <sup>3</sup>
<b>T O T A L</b>	<b>14.578 m<sup>3</sup></b>	<b>14.131,52 m<sup>3</sup></b>

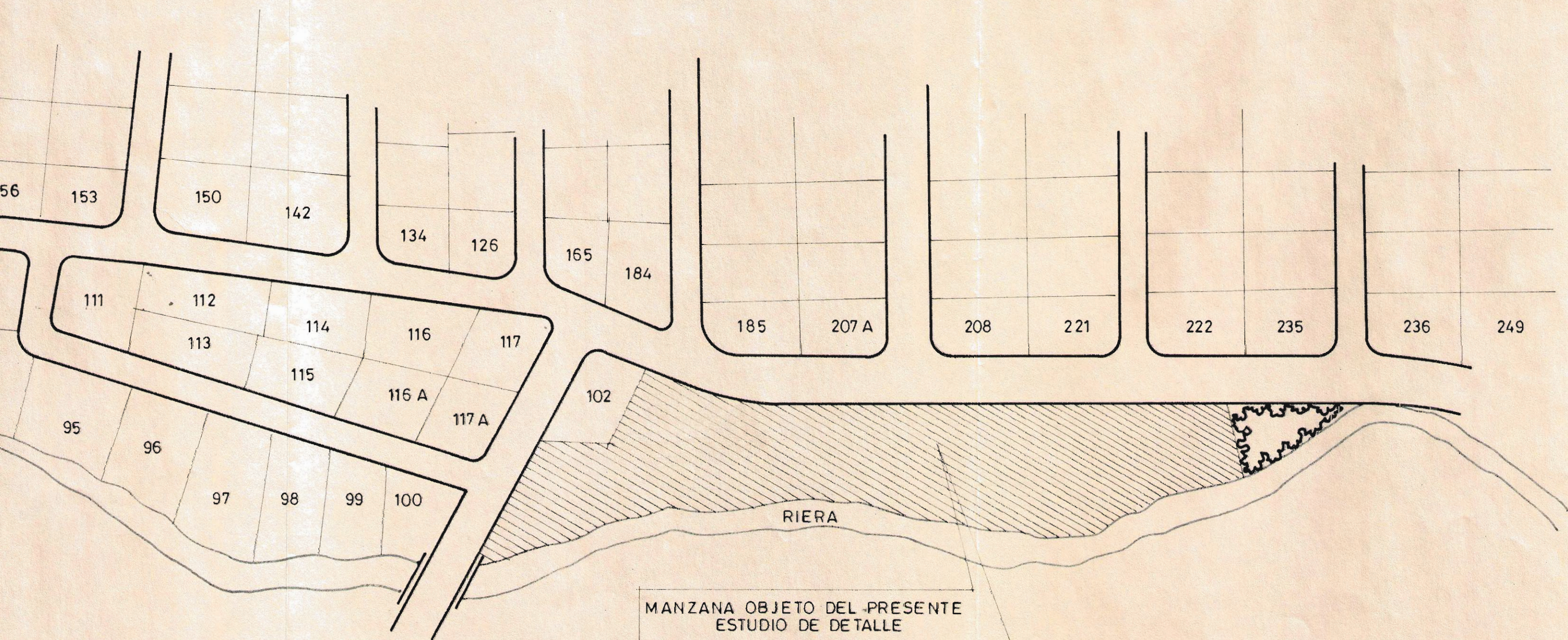
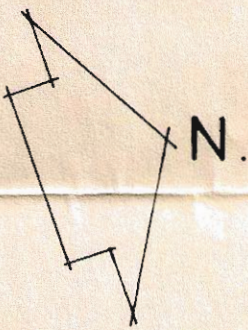
Por lo tanto el Estudio de Detalle rebaja ligeramente  
 el volumen máximo edificable.

Girona 10 de Marzo de 1983

EL ARQUITECTO



Fdo. D. Carlos Abadías Susín



DILIGENCIA.  
 Es la constatación que a  
 ment. forma parte de la  
 ESTUD. DEBIL. MAS. BUS  
 PROMOTOR Sr. MARTINEZ  
 coincide con la aprobación  
 la Corporación Municipal de  
 6. 12. 1983  
 ROSAS  
 El Secretario.

**ESTUDIO DE DETALLE  
 DE MANZANA EN LA  
 URB. "MAS BUSCA"**

SITUAC

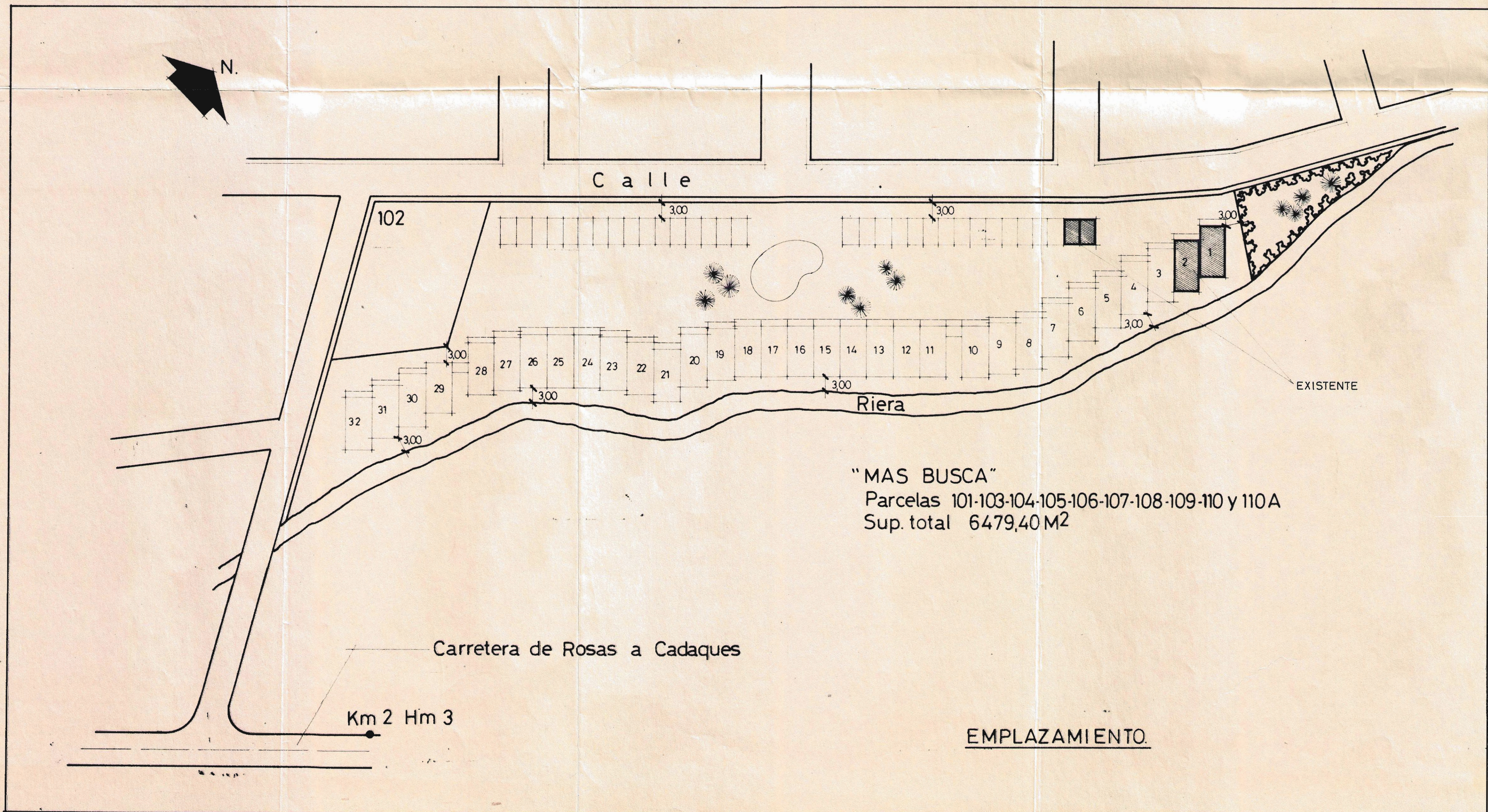
PROMOTOR  
 D. JUAN MARTINEZ

B-1046 JUNIO 1982

ROSAS

1 ESCALA 1/1000

ARQUITECTO  
 CARLOS ABADIAS SU



"MAS BUSCA"  
 Parcelas 101-103-104-105-106-107-108-109-110 y 110A  
 Sup. total 6479,40 M<sup>2</sup>

EMPLAZAMIENTO.

CEDULA URBANISTICA  
 PLAN PARCIAL "MAS BUSCA"  
 PARCELAS 101-110A  
 USO RESIDENCIAL  
 VIVIENDAS PAREADAS Y ENTRE MEDIANERAS  
 1 VIVIENDA CADA 200 M<sup>2</sup>  
 DISTANCIA VIAL Y VECINOS 3,00 mts.

*Diligencia.*  
 Es fa constar que aquest  
 ment forma part de l'expedient  
 SAUJDI DETALL MAS BUSCA  
 TROBOLLOP Sr. MARTINEZ  
 1 coincideix amb l'aprovat per  
 la Corporació Municipal el  
 6 de Juny de 1982  
 2 ENE 1984  
 El secretari.  
 Roses

POSIBLE AMPLIACION

POSIBILIDADES AMPLIACION DE LAS VIVIENDAS  
MANTENIENDO LA OCUPACION PERMITIDA

Sup. total parcelas 101 a 110 A = 6.479,40 M<sup>2</sup>  
 Ocupacion (30%) = 1943,82 M<sup>2</sup>  
 32 viviendas x 55,50 M<sup>2</sup> = 1776,00 M<sup>2</sup>  
 Diferencia hasta ocupacion maxima 167,82 M<sup>2</sup>  
 167,82 / 32 viviendas = 5,24 M<sup>2</sup> por vivienda  
 Respetando las distancias a vial y vecino cada vivienda a excepcion de la Nº 29 podria en caso de ampliacion edificar 1,01 mts. por delante de la alineacion actual de la fachada principal.

ESTUDIO DE DETALLE  
 DE MANZANA EN LA  
 URB. "MAS BUSCA"

ESTUDIO  
 DE  
 DETALLE

PROMOTOR  
 D. JUAN MARTINEZ

B-1046 JUNIO 1982

ROSAS

2 ESCALA 1/500

ARQUITECTO  
 CARLOS ABADIAS SUSIN