



MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE.

El solar, origen del presente Estudio de Detalle, tiene una superficie, incluido el puerto construido por la propiedad dentro de la parcela, de 29.14 m².

Está situado en la Urbanización Santa Margarita, en Roses, y linda al norte con la Avenida Norte, al sur con la calle Cala Fonda, al este con la Avenida Santa Margarita y al oeste con el canal de navegación.

Es propiedad de Zingart. S.A.

El presente solar, colificado en las actuales ordenanzas como U.A. 24, está ordenado para su construcción en dos zonas:

Zona - 7 Vivienda unifamiliar en hilera.

Zona - 8a Vivienda plurifamiliar.

El Estudio de Detalle que se presenta a aprobación, mantiene en todos sus términos las actuales ordenanzas para ambas zonas.

ZONA 7 - VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA.

En esta zona se ha previsto la construcción de 73 viviendas en hilera. Tal como se puede observar en el comparativo siguiente, se cumplen todas las ordenanzas fijadas para esta zona por la U.A. 24:

<u>COMPARATIVO:</u>	<u>U.A. 24</u>	<u>ESTUDIO DE DETALLE</u>
Parcela mínima	120 m ² .	120 m ² .
Frente mínimo de fachada	6 mts.	6 mts.
Profundidad edificable	12 mts.	12 mts. *
Altura reguladora	6,50 mts. (PB± 1P)	6,50 mts.

De acuerdo a lo indicado anteriormente, la superficie máxima a construir en esta zona es:

$6,00 \times 12,00 \times 2 \times 73 = 10.512 \text{ m}^2.$

* En principio no está previsto llegar a esta profundidad edificable. No obstante al hacer el proyecto definitivo se fijará la misma, sin superar en ningún caso los 12 mts.

ZONA Ba - VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA.

En esta zona se ha previsto la construcción de 96 apartamentos y locales comerciales en Planta Baja.

Tal como se puede apreciar en el comparativo siguiente, también en esta zona se han aplicado las ordenanzas de la U,A 24.

La superficie destinada a la zona Ba. en la U.A. 24 es de 4.120 m2. La parcela mínima en Santa Margarita es de 500 m2. Por ello se ha procedido a la creación de dos parcelas iguales de 2.060 m2. cada una.

<u>COMPARATIVO:</u>	<u>U.A. 24</u>	<u>ESTUDIO DE DETALLE</u>
Frente de parcela mínimo	20 mts.	52 y 47 mts.
Porcentaje máximo de ocupación	40 %	27 % *
Separaciones:		
- a fachada	4 mts.	4 mts.
- a los laterales	3 mts.	3 mts.
- al fondo	6 mts.	10,30 mts.
Edificabilidad:		
1,4 m2 techo/m2. solar;		
1,4 x 2.060 = 2.884 m2.		
en cada parcela.	2.884 m2.	2.884 m2. en cada parc
Altura reguladora	18,40 mts.	18,40 mts. P.B.+ 5p
Densidad máxima por parcela:		
$\frac{2.060 \text{ m2.}}{40 \text{ m2.}} =$	51 apartamentos	48 apartamentos.

* Esta ocupación es la que está reflejada en el plano nº 2 del actual Estudio de Detalle. Al pasar a proyecto esta ocupación puede variar pero en ningún caso superará el 40 % permitido.

Aparcamientos:

Zona 7 - Cada casa tiene su propio garage incorporado.

Zona 8a - Se construirá una planta sótano para albergar 59 coches, que junto a las 37 plazas que se acondicionan en planta baja, dentro del propio solar dan un total de 96. Una por cada apartamento que se construye.

URBANIZACION.

Se mantienen las superficies exigidas por la U.A. 24:

B - Aparcamiento público 1.062 m2.

C2 - Verde Público 3.200 m2. (Includos los aparcamientos públicos del puerto).

Zona 7 - 15.800 m2.

Zona B3- 4.120 m2. (Dos parcelas de 2.060 m2. cada una).

Las calles interiores de la urbanización, Zona 7, son de carácter privado.

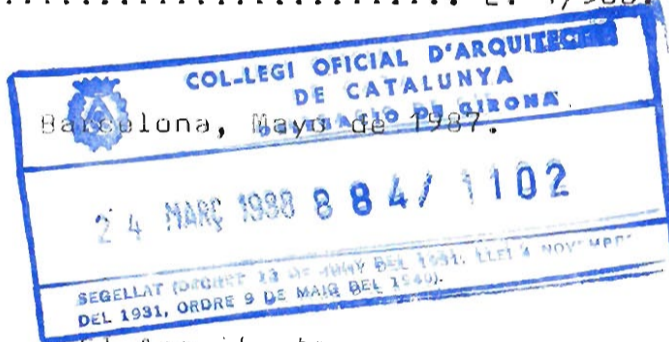
Para evitar la entrada de vehículos, no pertenecientes a los propietarios de las casas, se colocarán barreras en los accesos.

Para facilitar la retirada de basuras, se colocarán dos almacenes de baldes, con acceso directo a los mismos desde la vía pública.

La U.A. 24 se hará por el sistema de compensación.

LISTA DE PLANOS:

- 1 Emplazamiento. E: 1/2.500.
- 2 ESTUDIO DE DETALLE E: 1/500.



El Arquitecto:

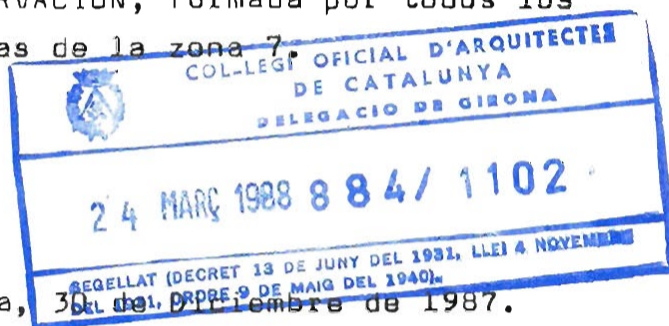
[Handwritten signature]
Antonio Bonet

Arquitecto

ANEXO A LA MEMORIA.

La superficie de los viales de acceso y salida de la zona 7, vivienda unifamiliar en hilera, es decir, los que están dentro del verde público (C2), no reducirán los 3.200,- m2 del mismo, que se mantendrán siempre.

Para el mantenimiento futuro de las obras de urbanización se creará una ENTIDAD DE CONSERVACION, formada por todos los propietarios de las viviendas de la zona 7.



Barcelona, 30 de Septiembre de 1987.

El Arquitecto:


Antonio Bonet

Arquitecto

PROPIEDAD DE:
ZINGART. S.A.

ESTUDIO DE DETALLE

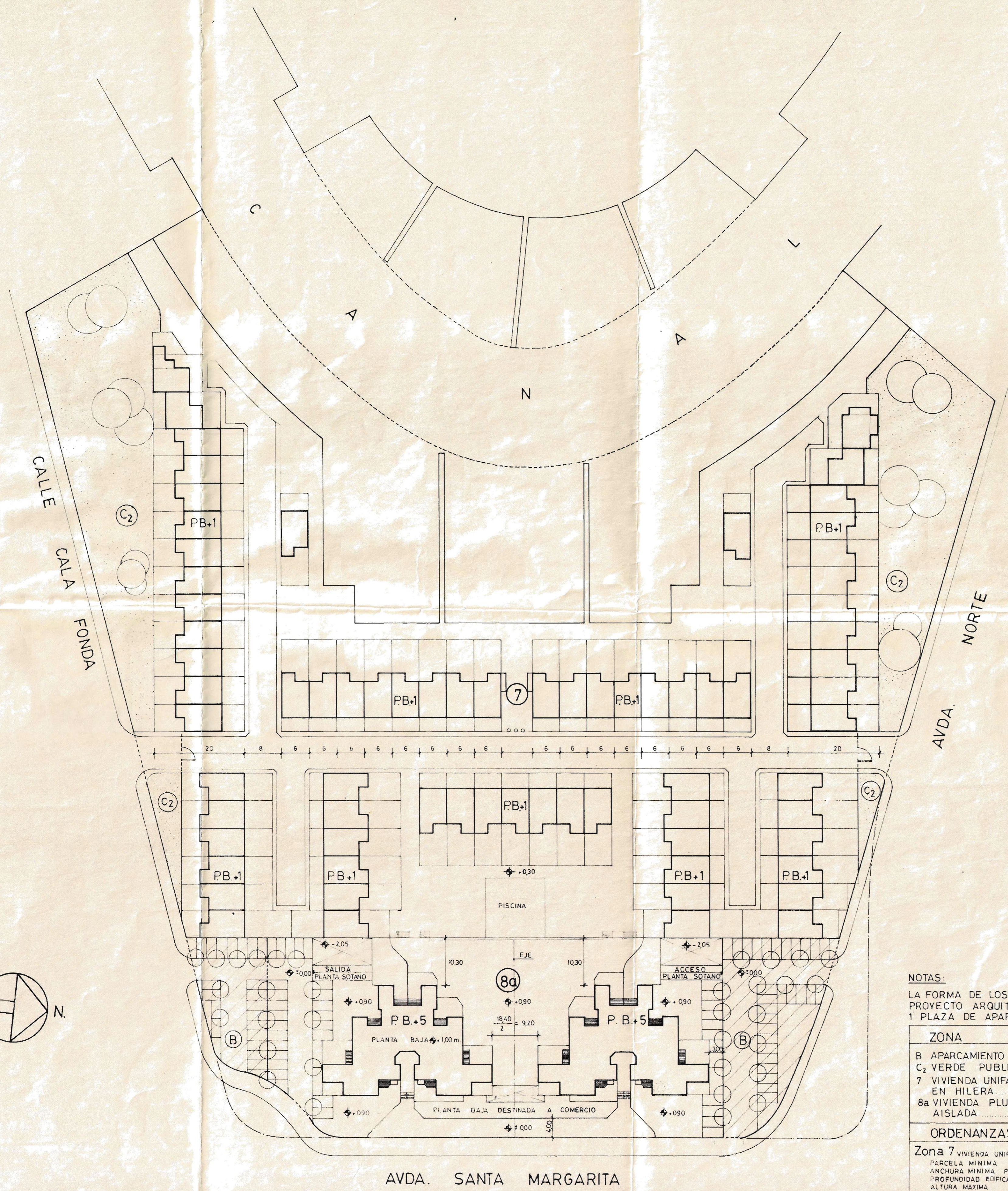


A. BONET ARQTO.
ESCALA 1/500
DICIEMBRE 1987
SUBSTITUYE AL DE MAYO 1987

LA PROPIEDAD:
ZINGART, S.A.
Antoni Bonet
A 58 199118

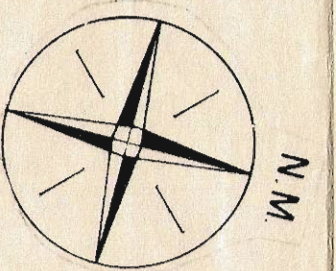
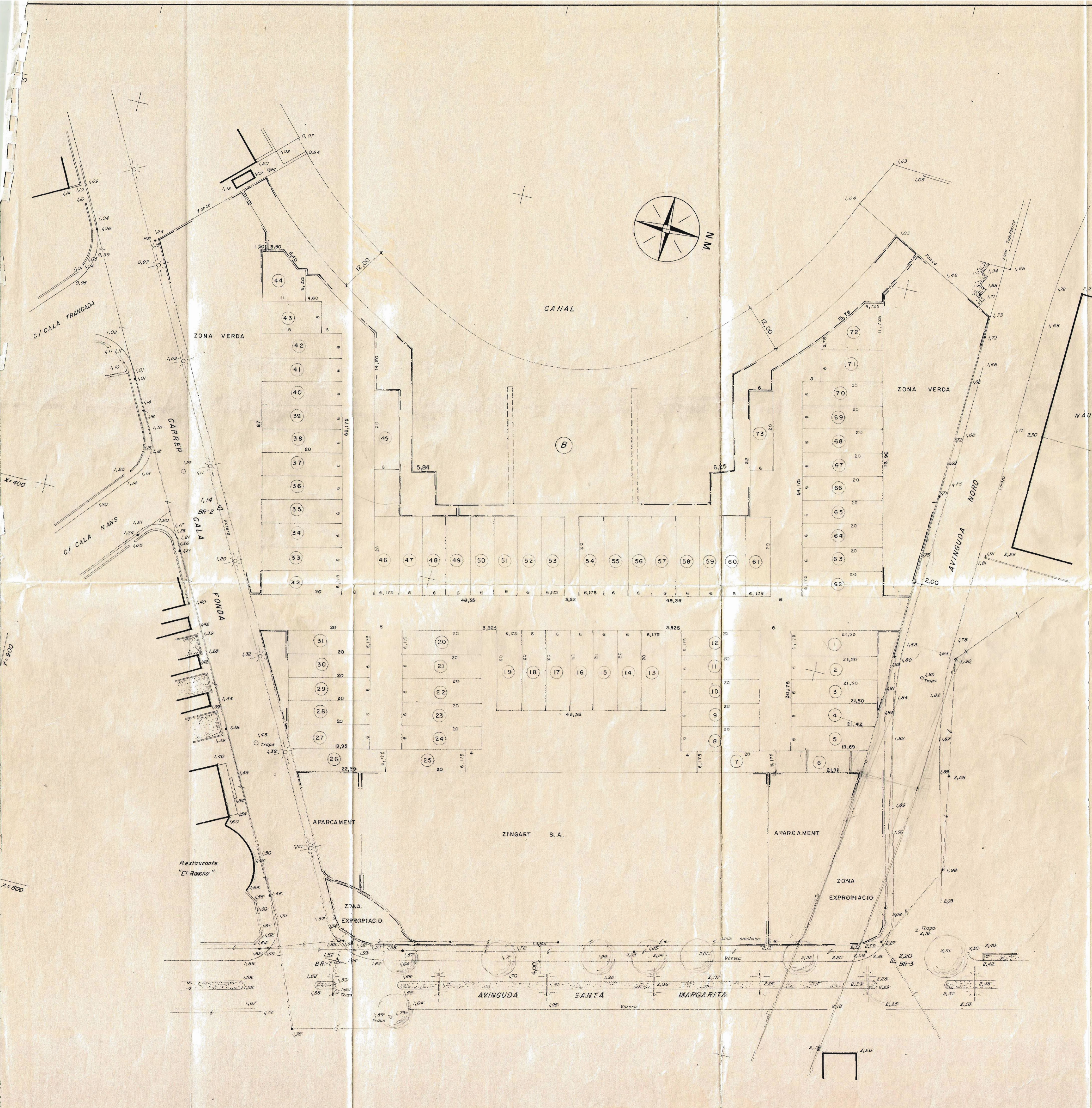
EL ARQUITECTO:
Antonio Bonet
Antoni Bonet
Arquitecto

NOTA:
LA CALIFICACION ACTUAL DEL SOLAR ES
UNIDAD DE ACTUACION 24.



NOTAS:
LA FORMA DE LOS EDIFICIOS ES A TITULO INDICATIVO. LA FORMA DEFINITIVA RESULTARA DEL PROYECTO ARQUITECTONICO.
1º PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA VIVIENDA. O APARTAMENTO. (VER MEMORIA)

ZONA	U.A. 24	ESTUDIO DE DETALLE	OBSERVACIONES
B APARCAMIENTO PUBLICO	1.062 m ²	1.062 m ²	GRAFIADO
C ₂ VERDE PUBLICO	3.200 m ²	3.200 m ²	
7 VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA	15.800 m ²	13.771 m ²	SIN CONTAR EL PUERTO.
8a VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA	4.120 m ²	4.120 m ²	
ORDENANZAS			
Zona 7 VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA			
PARCELA MINIMA	120 m ²	120 m ²	
ANCHURA MINIMA	6 mts	6 mts	
PROFUNDIDAD PARCELA	12 mts	12 mts	
ALTURA MAXIMA	6,50 mts (PB.+1)	6,50 mts (PB.+1)	
Zona 8a VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA			
Ocupacion maxima	40%	VER MEMORIA	
SEPARACIONES	4 mts	4 mts	
FACHADA	3 mts	3 mts	
LATERALES	3 mts	3 mts	
FONDO	6 mts	10,30 mts	
INTENSIDAD NETA POR PARCELA	1,4 m ² techo/m ² solar	1,4 m ² techo/m ² solar	
ALTURA MAXIMA	(PB.-5) 18,40 mts	18,40 mts (PB.-5)	



RELACION DE SUPERFICIES			
PARCELA	SUPERFICIE	PARCELA	SUPERFICIE
1	132,70 m ²	38	120,00 m ²
2	129,00	39	120,00
3	129,00	40	120,00
4	128,99	41	120,00
5	123,33	42	120,00
6	128,44	43	120,00
7	123,50	44	121,08
8	120,00	45	120,00
9	120,00	46	123,50
10	120,00	47	120,00
11	120,00	48	120,00
12	123,50	49	120,00
13	123,50	50	120,00
14	120,00	51	120,00
15	120,00	52	120,00
16	120,00	53	123,50
17	120,00	54	123,50
18	120,00	55	120,00
19	123,50	56	120,00
20	123,50	57	120,00
21	120,00	58	120,00
22	120,00	59	120,00
23	120,00	60	120,00
24	120,00	61	123,50
25	123,50	62	123,50
26	130,71	63	120,00
27	120,00	64	120,00
28	120,00	65	120,00
29	120,00	66	120,00
30	120,00	67	120,00
31	123,50	68	120,00
32	123,50	69	120,00
33	120,00	70	120,00
34	120,00	71	120,00
35	120,00	72	128,74
36	120,00	73	120,00
37	120,00		

MATERO S.A.
Topografia-Consulting

Carre LONDRES, 73 1^a
08038 BARCELONA
Tel: 219 90 12

URBANITZACIÓ "SANTA MARGARITA"

PLANOL PARCELLARI

TERME	GIRONA	COMARCA	ALT AMPURDA	PLANOL Nº
REF	DATA	ESCALA	1:500	