



13.21 CASA DEL MAR
reforma de vivienda unifamiliar
Ctra. del Far, 15. 17480 Roses (Girona)

ANTEPROYECTO
febrero 2022

MEMORIA DESCRIPTIVA:

1. OBJETO:

El presente anteproyecto tiene por objeto plantear la reforma de la vivienda situada en la Carretera del Far nº15 en Roses, Girona, para adecuarla a las exigencias y necesidades de la actualidad, poniendo en valor su privilegiada situación frente al puerto en el núcleo urbano de Roses y con una magnifica orientación.

2. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA ACTUAL:

La vivienda se sitúa entre medianeras y consta actualmente de planta baja y planta piso y da frente a la Carretera del Far y también, por la parte posterior, a la calle Mercè Rodoreda. La planta baja consta de dos garajes, almacén, tres habitaciones y dos baños, uno de ellos integrado en una habitación, caja de escalera y zona exterior compuesta de terrazas y jardín orientados a sur y oeste.

La planta piso consta de salón, comedor, cocina de amplias dimensiones, una habitación, un aseo, galería con lavandería y barbacoa y amplias terrazas en ambas fachadas así como una escalera exterior que conecta la terraza con el jardín de planta baja.

El estado de conservación de la finca es bueno, teniendo en cuenta que se trata de una construcción de varios años, y no presenta patologías.

3. PROPUESTA:

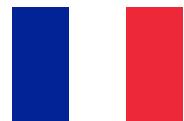
La propuesta, sujeta a las modificaciones que se estimen necesarias, contemplaría una actualización de las instalaciones y los acabados tanto interiores como exteriores y, también, modificaciones en la distribución actual.

En planta baja se prevé, básicamente, la construcción de un vaso de piscina que ocuparía parcialmente la terraza cubierta en fachada mar, y un gimnasio. La suite se ampliaría incorporando un vestidor.

En planta piso se prevé una remodelación completa de la zona de día: salón, comedor y cocina para dotar a esta importante parte de una mayor amplitud y fluidez espacial mejorando las interesantes vistas y propiciando ventilaciones cruzadas que aumenten el confort y la optimización energética. La incorporación de una piscina en la fachada sur y frente al mar contribuirá de forma significativa al confort y calidad de la vivienda.

4. SITUACIÓN URBANÍSTICA:

La vivienda se encuentra en suelo urbano en zona calificada 8b y la propuesta no prevé ninguna modificación de los parámetros urbanísticos sino tan solo una reforma interior y la incorporación de una piscina por lo que no son previsibles mayores complicaciones.



Février 2022

MÉMOIRE DESCRIPTIVE :

1. OBJET :

Le but de cet avant-projet est de proposer la réforme de la maison située sur la Carretera del Far n°15 à Roses, Gérone, pour l'adapter aux exigences et aux besoins d'aujourd'hui, en soulignant son emplacement privilégié face au port, dans le centre urbain de Roses et avec une magnifique orientation.

2. DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ:

La maison est située entre des murs mitoyens et se compose actuellement d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage, faisant face à la Carretera del Far et aussi, de l'arrière, à la rue Mercè Rodoreda. Le rez-de-chaussée se compose de deux garages, une cave, trois chambres à coucher et deux salles de bains dont une intégrée dans l'une des pièces (la suite), une cage d'escalier et un espace extérieur composé de terrasses et jardin orienté sud et ouest.

Le premier étage se compose de: salon, salle à manger, grande cuisine, une chambre, une toilette, une galerie avec buanderie et barbecue et de grandes terrasses sur les deux façades, ainsi qu'un escalier extérieur qui relie la terrasse au jardin au rez-de-chaussée .

L'état de conservation de la propriété est bon, compte tenu du fait qu'il s'agit d'une construction de plusieurs années, et ne présente pas de pathologies.

3. PROPOSITION :

La proposition, sous réserve des modifications jugées nécessaires, envisagerait une mise à jour des installations et des finitions intérieures et extérieures, ainsi que des modifications de la distribution actuelle.

Au rez-de-chaussée, en gros, on prévoit la construction d'un bassin de piscine qui occuperait partiellement la terrasse couverte en front de mer, et d'une salle de sport. La suite serait agrandie en incorporant un dressing.

Au rez-de-chaussée, on envisage un remodelage complet des espaces de vie —salon, salle à manger et cuisine— pour apporter à cette partie importante de la maison plus d'amplitude et de fluidité spatiale, améliorant les vues intéressantes et favorisant une ventilation transversale qui augmente le confort et l'intimité. L'incorporation d'une piscine sur la façade sud face à la mer contribuera de manière significative au confort et à la qualité de la maison.

4. SITUATION URBAINE :

La maison est située sur un terrain urbain dans la zone 8b. L'avant-projet ne prévoit aucune modification des paramètres urbains, mais seulement une réforme intérieure et l'incorporation d'une piscine, donc aucune complication majeure n'est prévisible.



February 2022

DESCRIPTIVE MEMORY:

1. OBJECT:

The purpose of this preliminary project is to propose a reform plan for the house located on Carretera del Far nº15 in Roses, Girona. We aim to adapt the property to the demands and needs of today, highlighting its privileged location in front of the port, in Roses city center, with a superb orientation.

2. DESCRIPTION OF THE PROPERTY:

The house is located between dividing walls and currently consists of a ground floor and a first floor, facing Carretera del Far and also, from the back, Mercè Rodoreda street. The ground floor consists of two garages, a storage room, three bedrooms and two bathrooms, one of them integrated into a room en suite, a stairwell and an outdoor area made up of terraces and a garden facing south and west.

The first floor consists of a living room, a dining room, a large kitchen, a bedroom, a toilet, a gallery with laundry and barbecue and large terraces on both facades, as well as an external staircase that connects the terrace with the garden on the ground floor.

The state of conservation of the property is good, taking into account the number of years since its construction, and does not present pathologies.

3. PROPOSAL:

The proposal, subject to the changes deemed necessary, would contemplate an updating of installations, an updating of both interior and exterior finishes and modifications in the current layout.

On the ground floor, the proposal consists —basically— of the construction of a pool vessel that would partially occupy the covered terrace and the addition of a gym. The suite would be expanded by incorporating a dressing room.

On the ground floor, the plan foresees a complete remodeling of the day area —living room, dining room and kitchen— to provide this important part of the house with greater spaciousness and spatial fluidity. The reform would also improve the interesting views and facilitate cross ventilation, for greater comfort, privacy and energy optimization. The incorporation of a pool on the south-facing, seafront façade will contribute significantly to the comfort and quality of the home.

4. URBAN LOCATION:

The house is located on urban land, in an 8b qualified zone. The proposal does not foresee any modification of the urban parameters, only an interior reform and the incorporation of a pool, so no major complications are foreseeable.



ДОМ У МОРЯ | Проект реформы дома

Февраль 2022

СПЕЦИФИКАЦИЯ:

1. ОБЪЕКТ:

Целью данного проекта возможной реформы дома, расположенного на Carretera del Far №15 в Росас, Жирона, является его адаптация к современным требованиям к качеству жилья и акцентирование на привилегированном расположении дома напротив порта в центре городка Росас.

2. ОПИСАНИЕ ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

Жилье имеет смежную стену с соседним домом и в настоящее время состоит из нижнего и верхнего этажей с окнами на Carretera del Far, а с обратной стороны, на улицу Mercè Rodoreda. На нижнем этаже расположены два гаража, кладовка, три спальни и две ванных комнаты (одна из них объединена со спальней), лестничная клетка, терраса и сад.

Верхний этаж состоит из гостиной, столовой, большой кухни, спальни, туалета, прачечной и зоны для барбекю с большими террасами, а также с выходом на внешнюю лестницу, которая соединяет террасу с садом на первом этаже.

Сохранность дома хорошая, учитывая, что это постройка уже нескольких лет.

3. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО РЕФОРМЕ:

Предложение, с учетом модификаций, которые будут сочтены необходимыми, предусматривает обновление как внутренней, так и внешней отделки, а также изменение текущего распределения комнат.

На нижнем этаже планируется установка бассейна, который частично займет крытую террасу с видом на море, и спортзал. Основная спальня будет расширена за счет добавления гардеробной. На верхнем этаже запланирована полная реконструкция основной зоны: гостиной, столовой и кухни, для создания ощущения прозрачности пространства, плавности переходов между комнатами, открытости видов, удобства и уюта. Наличие бассейна на южной стороне, с видом на море, значительно повысит комфортабельность дома.

4. УРБАНИСТИКА:

Дом расположен на городской земле в зоне 8b, и предложение не предусматривает каких-либо изменений с точки зрения требований по использования городской территории, планируется только внутренняя реформа и установка бассейна, поэтому никаких осложнений не предвидится.



ESTADO ACTUAL:
documentación
fotográfica

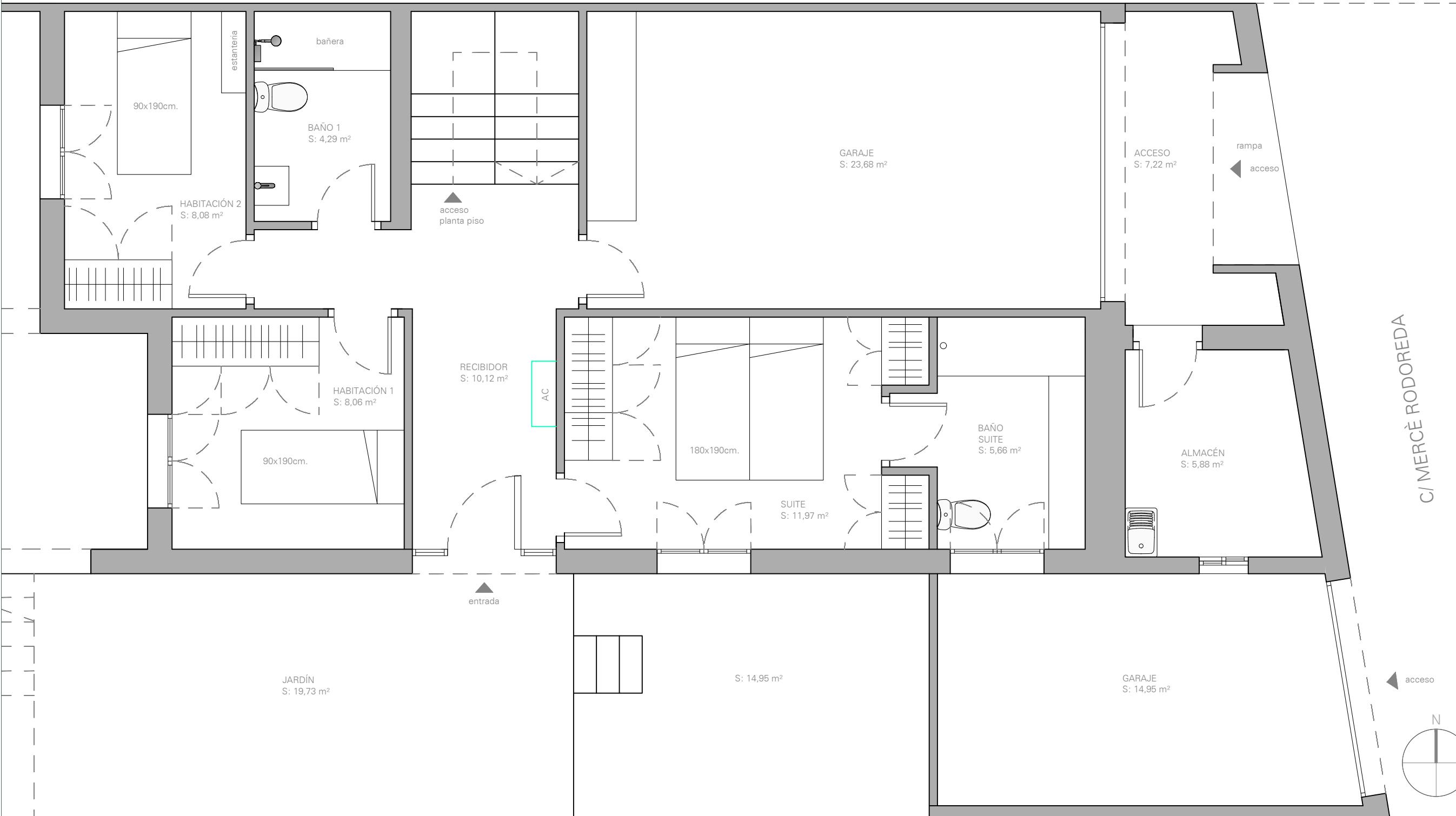
13-21

1:-

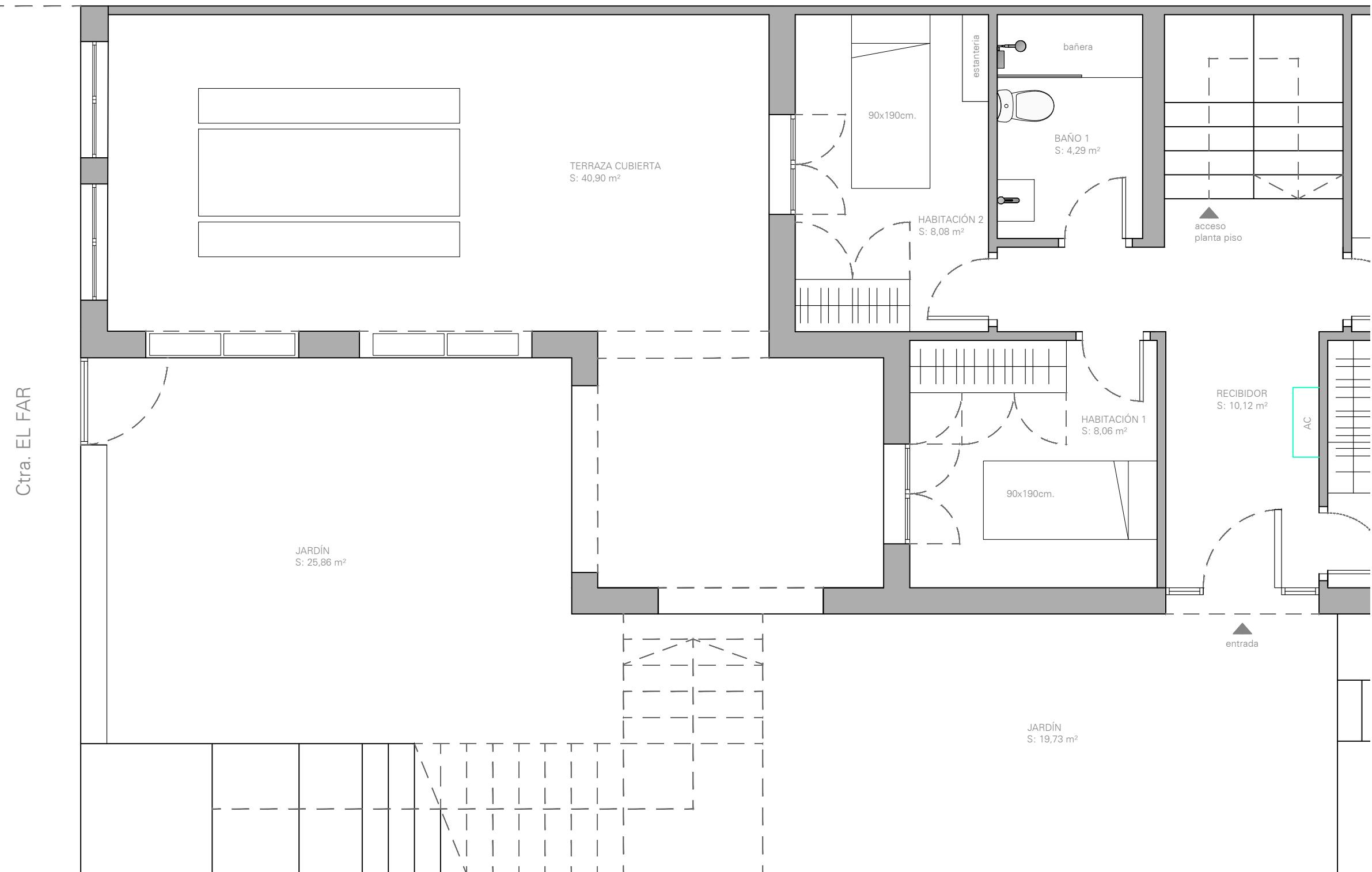
01a

febrero 2022

ESTADO ACTUAL



ESTADO ACTUAL



ESTADO ACTUAL:
Planta 0-B:
distribución

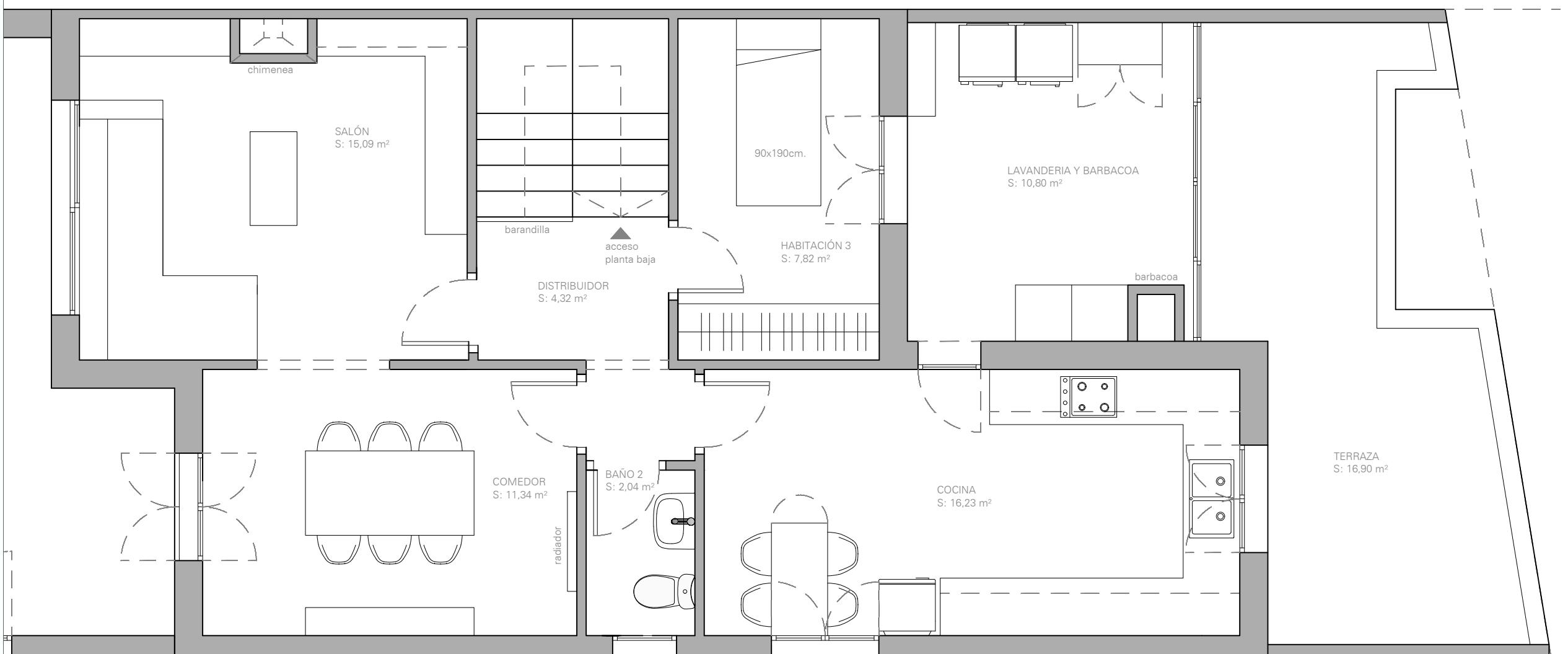
13-21

1:50

03a

febrero 2022

ESTADO ACTUAL

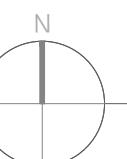


planta 1:
sup. construida 85,03m²
superficie útil 72,29m²
superficie exterior cubierta 17,93m²
superficie exterior descubierta 34,45m²

ESTADO ACTUAL:
PLANTA 1-A:
distribución

13-21

1:50



04a

febrero 2022

ESTADO ACTUAL



planta 1:	sup. construida	85,03m ²
	superficie útil	72,29m ²
	superficie exterior cubierta	17,93m ²
	superficie exterior descubierta	34,45m ²

ESTADO ACTUAL:
PLANTA 1-B:
distribución

13-21

1:50



05a

febrero 2022

PROYECTO DE REFORMA

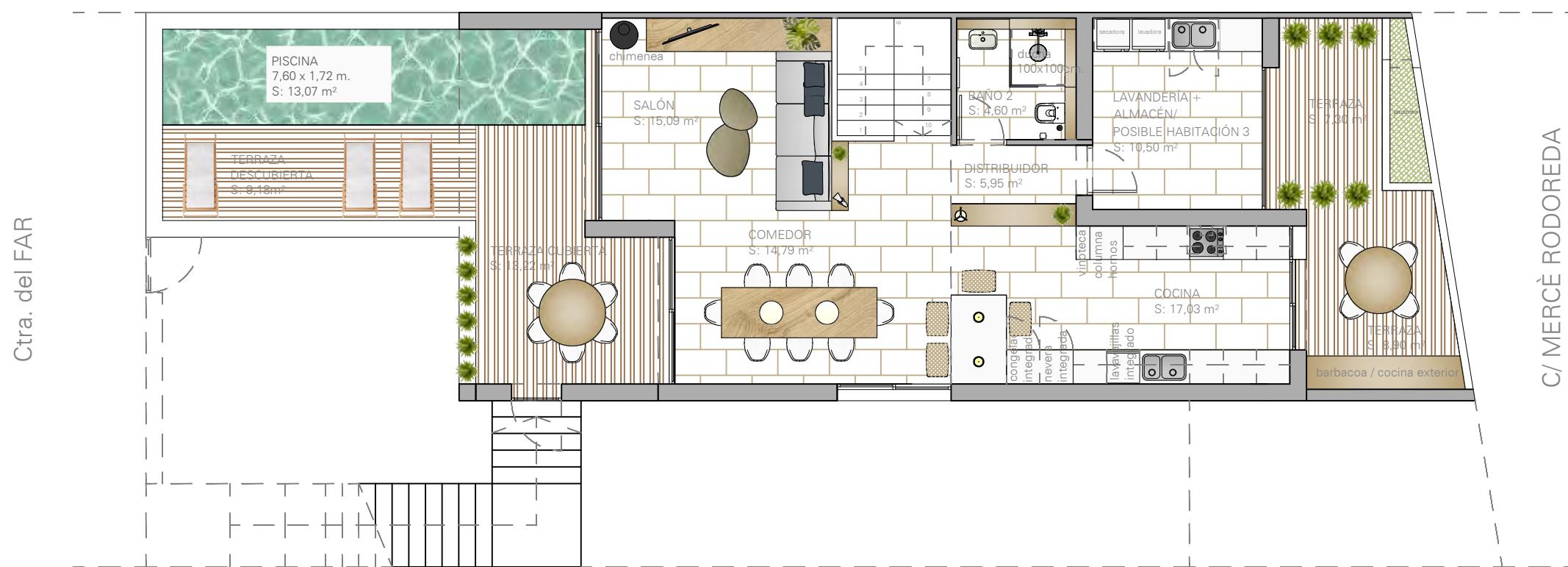
R&A
ARCHITECTURE
INTERIOR DESIGN

RISQUES I ASSOCIATS

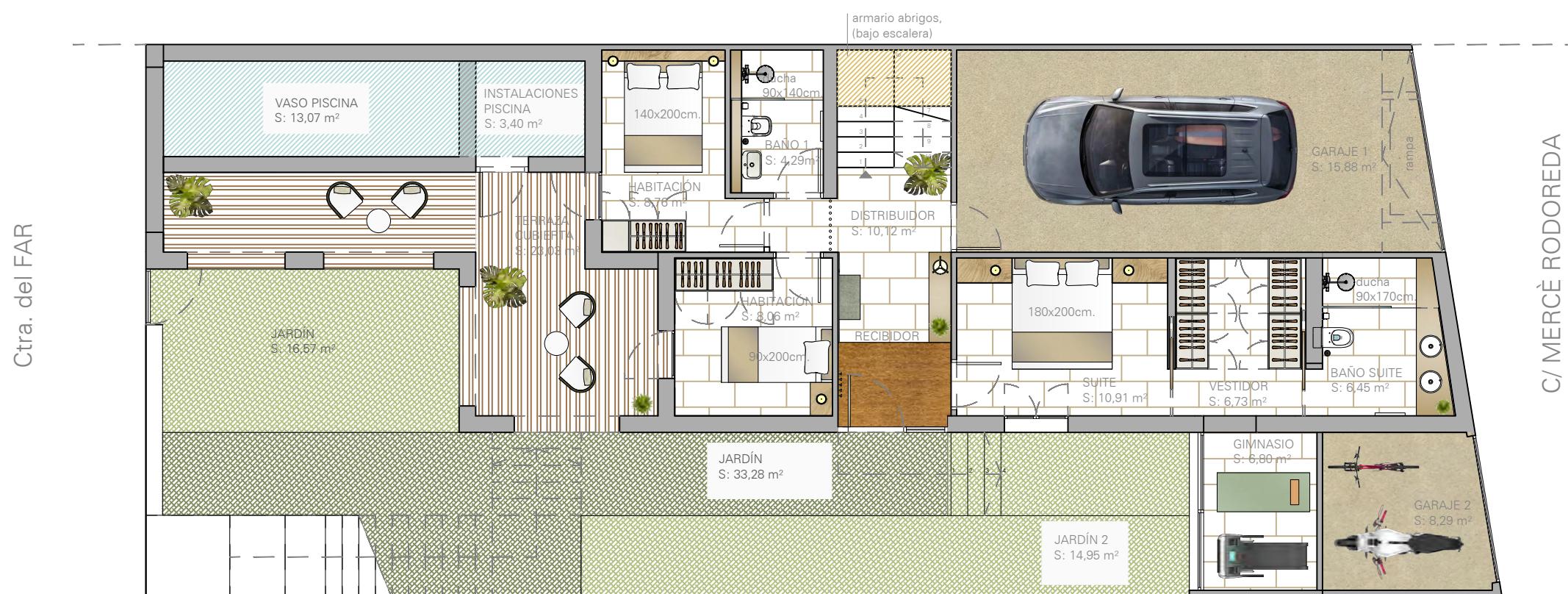
LRA interior
eco design LAB

since 2000
LAIA RISQUES ANDERSEN

LIBEHOMES
INTERNATIONAL REAL ESTATE



planta 1



planta 0



13-21

1:100

06a

febrero 2022

planta 1:
sup. construida 85,03m²
superficie útil 72,29m²
superficie exterior cubierta 19,14m²
superficie exterior descubierta 36,69m²

planta 0:
sup. construida 162,55m²
superficie útil 85,63m²
superficie exterior cubierta 1,47m²
superficie exterior descubierta 85,46m²

PROUESTA:
PLANTAS 0 y 1:
distribución

PROYECTO DE REFORMA



planta 0:
sup. construida 162,55m²
superficie útil 85,63m²
superficie exterior cubierta 1,47m²
superficie exterior descubierta 85,46m²

PROUESTA:
PLANTA 0-A:
distribución

13-21

1:50

07a

febrero 2022

PROYECTO DE REFORMA



planta 0:
 sup. construida 162,55m²
 superficie útil 85,63m²
 superficie exterior cubierta 1,47m²
 superficie exterior descubierta 85,46m²

PROUESTA:
 PLANTA 0-B:
 distribución

13-21

1:50



08a

febrero 2022

PROYECTO DE REFORMA



C/ MERCÈ RODOREDA

planta 1:
 sup. construida 85,03m²
 superficie útil 72,29m²
 superficie exterior cubierta 19,14m²
 superficie exterior descubierta 36,69m²

PROUESTA:
 PLANTA 1-A:
 distribución

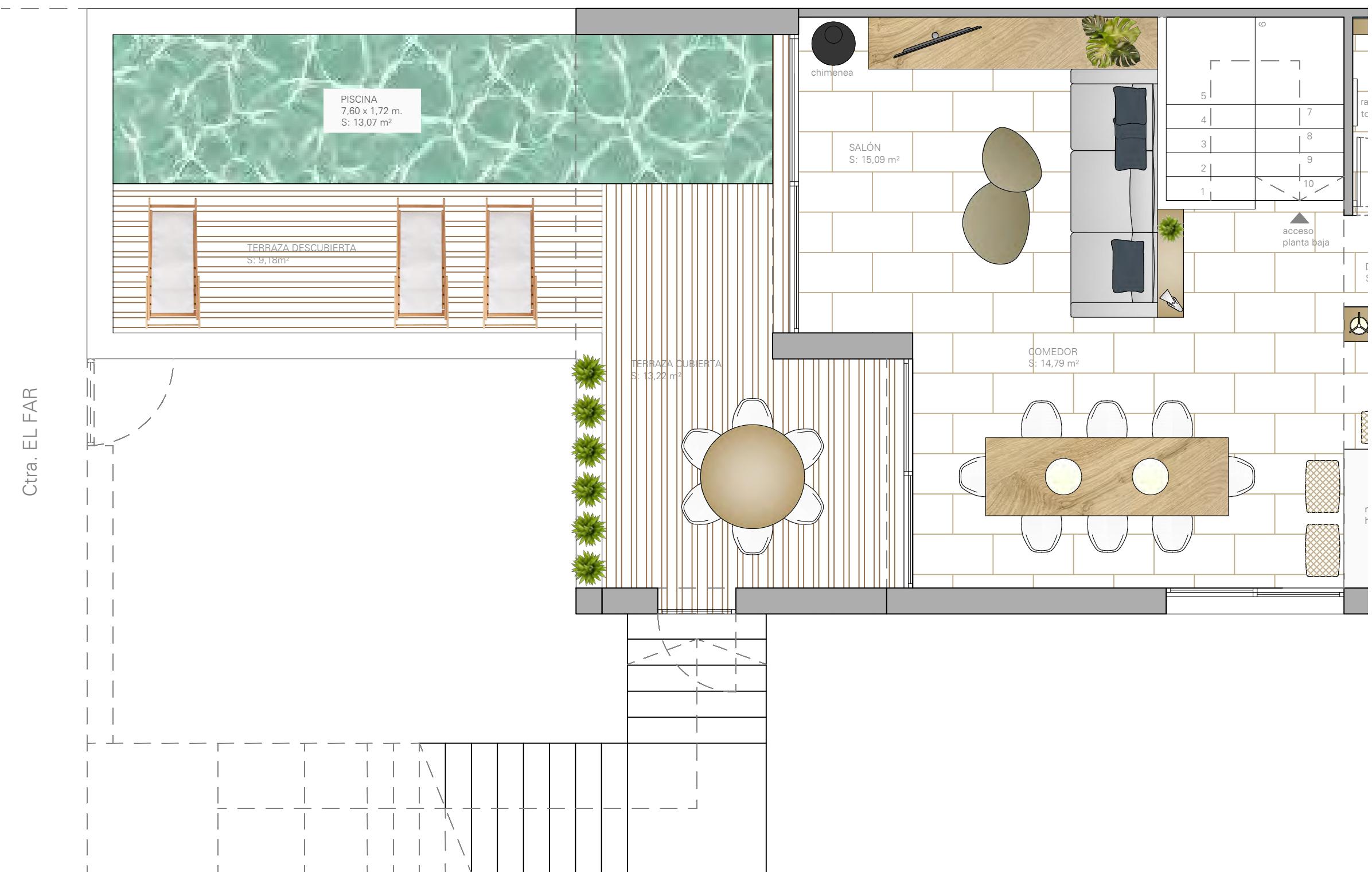
13-21

1:50

09a

febrero 2022

PROYECTO DE REFORMA



planta 1:
sup. construida 85,03m²
superficie útil 72,29m²
superficie exterior cubierta 19,14m²
superficie exterior descubierta 36,69m²

PROUESTA:
PLANTA 1-B:
distribución

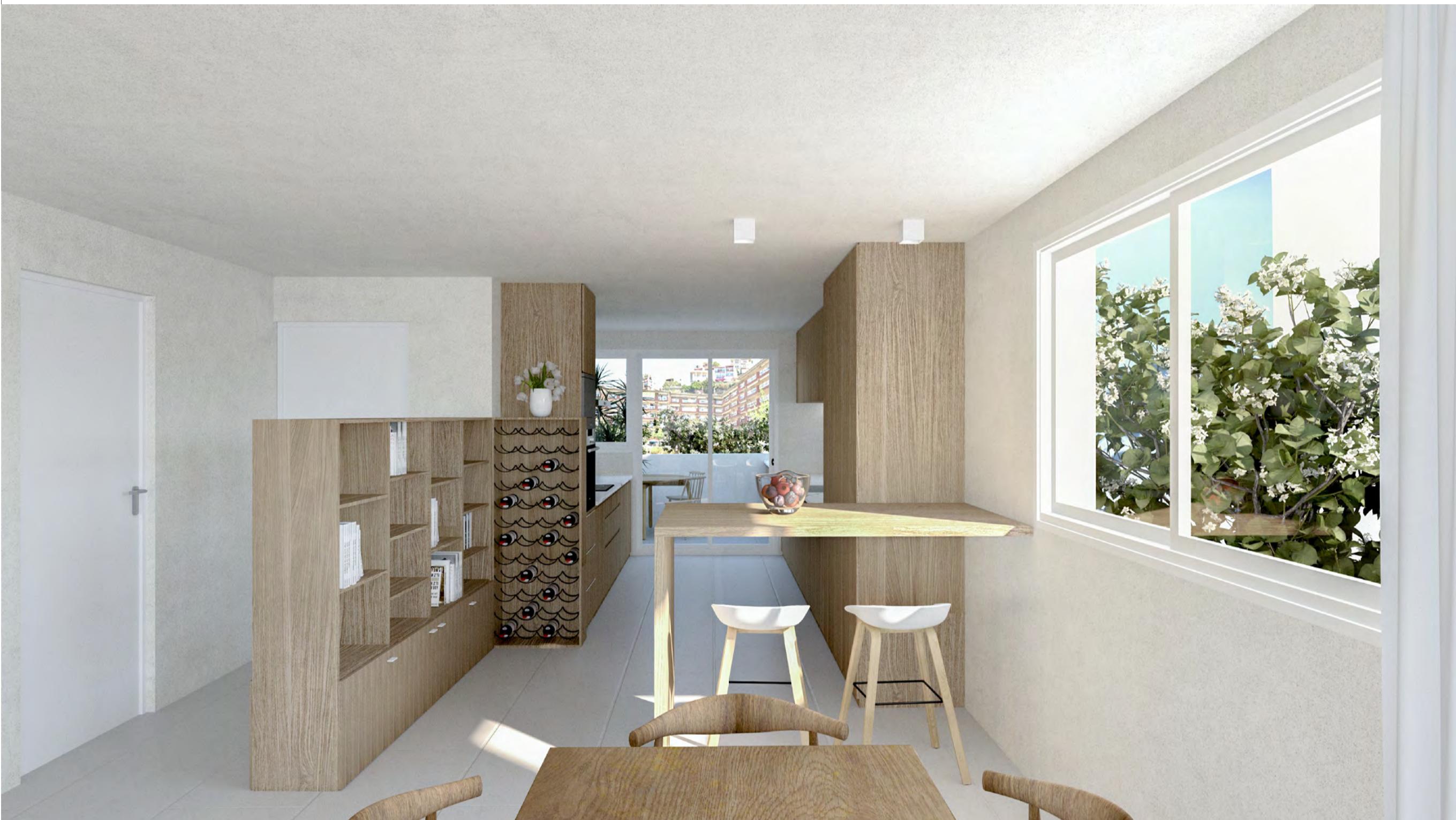
13-21

1:50

10a

febrero 2022

PROYECTO DE REFORMA



VISTA 3D:
PLANTA 1:
comedor/cocina

13-21

1:--

11a

febrero 2022

PROYECTO DE REFORMA



VISTA 3D:
PLANTA 1:
terraza/piscina

13-21

1:--

12a

febrero 2022

PROYECTO DE REFORMA



VISTA 3D:
PLANTA 1:
comedor/salón

13-21

1:--

13a

febrero 2022