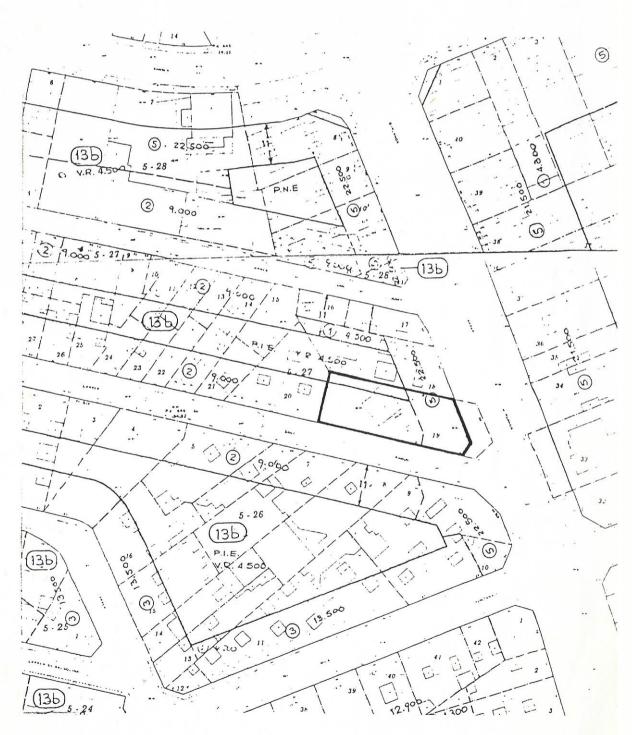


EME DOS ARQUITECTOS
VALENCIA 284
BARCELONA
TELEFONO 215 40 85



# 



SITUACION .... c/ Irlanda esq. c/ San Ramon



ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTAR LA ORDENACION DE VOLUMENES PREVISTA POR EL PLAN GENERAL METRO-POLITANO DE ORDENACION URBANA DE LA E.M.M. DE BARCELONA EN EL SOLAR EXISTENTE EN LA c/ SAN RA-MON nº 40 ESQUINA CON c/ IRLANDA DE STA. COLOMA DE GRAMANET Y COMPRENDIDO EN LA MANZANA FORMADA POR LAS CALLES DE IRLANDA, SAN RAMON, SAN JOSE Y SAN SILVESTRE. PROPIEDAD DE PROMOCIONES JANO.SA.

#### MEMORIA JUSTIFICATIVA

Cuando recibo el encargo del proyecto para edificar un edificio de viviendas y locales en el solar objeto de este estudio de detalle, observo que este se halla calificado según el Plan General Metropolitano en 13b, y en consecuencia las alturas reguladoras maximas permitidas son:

- por la c/Irlanda y chaflan yll,40 mts de la c/ San Ramon: 16,70 mts (P.Baja+4).

- por la c/ San Ramón desde los 11,40 mts hasta el final del solar: 7,55 ( P.Baja + 1).

Por la c/ San Ramón desde los 11,40 mts hasta el final del solar su A.R.M. es de 7,55 (p.Baja+1), ya que esta calle, aunque frente al solar tiene una anchura promedio de 7,75 m., en el promedio establecido por el Ayuntamiento a efectos de Ordenanzas está considerada de 7,60 mts.de anchura, y en consecuencia, por 0,40 mts. no alcanza los 8,00 mts. que permitirian su edificación a 10,60 mts. (P.Baja+2).

A continuación, observo, (como se puede apreciar en las fotografias adjuntas), que a tenor de las ordenanzas antiguas de 0. M. 1958, y en su calidad de Ensanche Semiintensivo, los edificios vecinos a mi solar, se hallan relativamente recientemente edificados, siguiendo las alturas reguladoras que a continuación expongo:

- vecino c/ Irlanda: Semisotano + Entlo + 4 plantas + Atico con una A.R.M. de 18,30 mts.

- vecino c/ San Ramón: Semisotano+ Entlo+2 plantas+ Atico con una A.R.M. de 12,20 mts.

Lo cual esquematizado en un desarrollo de fachadas quedaría aproximadamente según croquis adjunto (1).

Con lo que podemos apreciar claramente la poca entidad y coherencia con el entorno que en mi opinión supondrían los mts (27,70 mts.) de fachada de la c/ San Ramón frente a los volumenes vecinos.

Es por éllo que se me ocorre la posibilidad de unificar en lo posible la altura de las casas con frente a la c/ San Ramón para lo que sería interesante, la posibilidad de construir en la misma, por lo que se refiere a este solar, que ubicado a modo de bisagra en el chaflán, formaría un conjunto mas armonioso, si se aceptase la propuesta del presente Estudio de Detalle con una A.R.M. de 10,60 (P.Baja+2) para



EME DOS ARQUITECTOS

VALENCIA 284

BARCELONA
TELEFONO 215 40 85

para lo que evidentemente, se debería compensar el aumento de volumen, que ello comporta, mediante la aceptación de que esta A.R.M. fuese común para todo el solar(con lo que no se aumentan los standares de las zonas, como mas adelante justificaré).

De esta forma, el desarrollo de fachadas pasaría a ser el

del croquis adjunto (2). Ademas, la solicitada altura reguladora (10,60 mts.) no representaria agobio para la calle de San Ramón, pues como ya he explicado, esta altura sería la que contemplaría el Plan General, sin mas, si esta calle tuviera tan solo 0,25 mts mas, que son los que fisicamente, en verdad faltan frente al solar, para que la anchura total de la calle fuera de 8,00 m.

El presenta estudio de detalle, solicita tambien la posibilidad de edificar en P.Baja los 50,88 m2 (zona P), que en teoria debieran formar parte del patio de manzana, pero que sin
embargo en el caso que nos ocupa es inexistente, pues como se
aprecia en las fotografias, la profundidad a que se hayan
construidas las edificaciones vecinas, encierran en sí mismo
nuestro solar, y por tanto en nada podría perjudicar a una
tercera persona la mencionada cubrición de este patio en P.
Baja, siendo que ádemas en la compensación de Volumenes que
se propone, aun incluyendo el expresado volúmen, en conjunto
se edificaría menos volúmen del permitido por el P.G.M.

También quisiera expresar, que a parte de mejorar sensiblemente todo el conjunto, en cuanto a estética, la solicitada compensación de volumen, representaría una construcción mas racional de la obra, y si bien a priori pudiera ser tenida en consideración la aparición de la medianera de la c/ Irlanda, este factor quedaría en parte compensado con la desaparición de la que de no compensar volumenes, aparecería por la c/ San Ramón. Esto no obstante y a pesar de que la primera medianera pasaría practicamente desapercibida, al ser la c/ Irlanda, de bajada y dadas las diferencias de altura entre nuestra obra y la vecina, el presente estudio de detalle propone que la misma debiera ser pintada en tono acorde con el conjunto.

Por todo lo expuesto, y a modo de resumen cito a continuación la propuesta esquematizada del presente Estudio de Detalle, y los razonamientos en que se apoya el mismo.



#### PROPUESTA

- a) Altura reguladora máxima para el solar: 10,60 mts. que corresponde a P.Baja 2 pisos.
- b) Planta Baja edificable en su totalidad.

#### FUNDAMENTOS

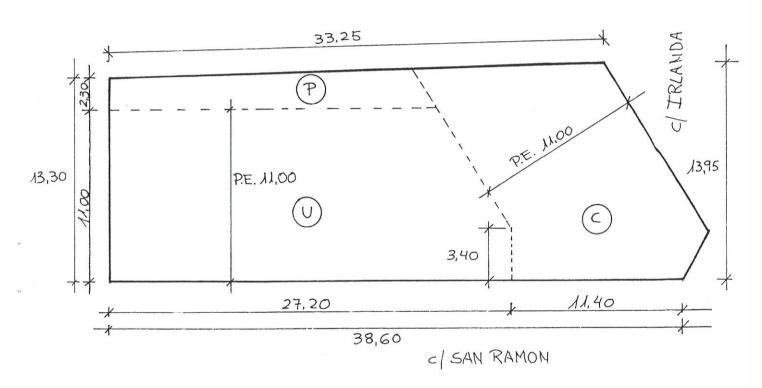
Articulo nº 14 de la Ley del Suelo y Ordenamzas Urbanisticas. Articulo nº 15 de Normas Urbanisticas.

- a) No se incrementa el volúmen edificable permitido para la zona por el Plan General Metropolitano.
- b) No se incrementa el numero de viviendas permitidas para la zona por el P.G.M.
- c) No se perjudica alos predios vecinos
- d) Se mejora la estética del conjunto.
- e) No representa agobio para la c/ San Ramon pues le falta tan solo algunos cms. para que el P.G.M. autorizase la altura reguladora que solicita el presente Estudio de Detalle.



## JUSTIFICACION DE STANDARES URBANISTICOS

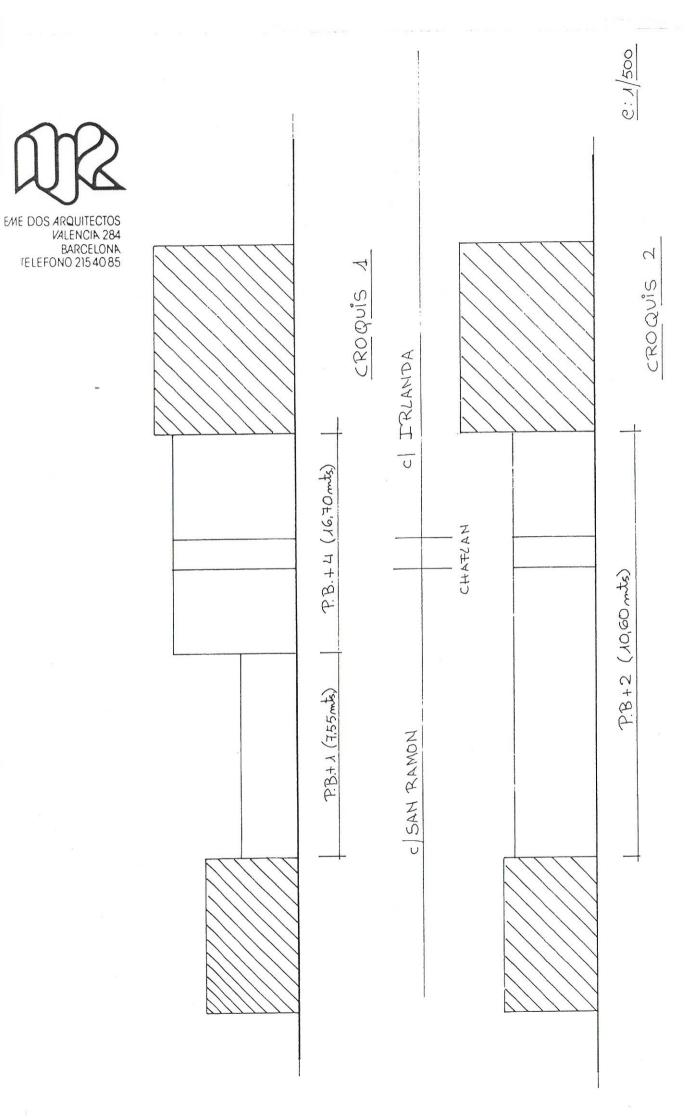
#### CROQUIS ACOTADO



S. total del solar una vez practicada la cesión del vial sup. Total = 498,01 m2.

- (C) s. edificable a 16,70mts. P.B. + 4 = 176,06 m2.
- (U) s. edificable a 7,55mts. P.B. + 1 = 271,07 m2.
- P s. edificable a patio de manzana = 50,88 m2.

Total .... 498,01 m2







Dado que el presente estudio de detalle, modifica unicamente la edificabilidad del solar que forma esquina entre las calles Irlanda y San Ramon, centraremos la justificación de los standares urbanisticos unicamente en él mismo:

### Volumen permitido por el P.G.M.:

Zona	C	 176,06	m2.	x	16,70	m	=	2.940.20	m3.
Zona	U	 271,07	m2.	x	7,55	m	=	2.046,57	m3.
Zona	P	 50,88	m.2	x	0,00	nı	=	0,00	m3
								4.986,77	m3

Volumen proyectado por este Estudio de Detalle:

Zona C+U .. (176,06+271,07) x 10,60 = 4.739,57 m3.

Zona P ... 50,88 m2 x 3,30 mts. = 167,90 m3.

4.907,47 m3

4.907,47 m3. < 4.986,77 m3.

Por lo que se refiere a viv./Ha., no se deberán edificar en el solar objeto de este Estudio de Detalle, mas de 17viv. pues: 176,06+271,07 = 447,13 m2., y 447,13m2. x 358 vivv./Ha. = 16,007254 viv., lo que según el P.G.M. permitirá edificar en el mismo 17 viv.

Barcelona 24 de abril de 1985

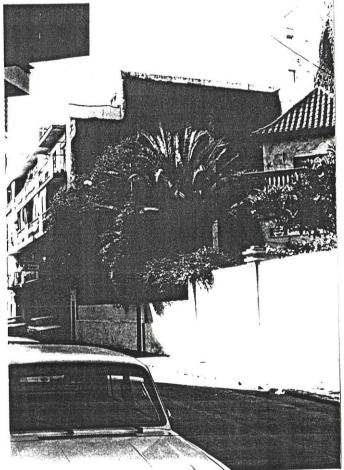
El Secretario,

Aprobado con caracter inicial
rer el Ayuntamiento Pieno, en sesión celebrar.  ALFREDO MAIER  ARQUITECTO
o dia 31 MAYU 1503
Marie Coloma de Gramanet, a 30 JUL 1985
El Secretario,  ME DOS, ARCHITECTOS, BARCELONA  VALENCIA 284, TELEFONO 2154085  APROVAT DEFINITIVAMENT
el día 20 JUL, 1985
Santa Coloma de Gramanet, a 30 IIII 1985





c/ IRLANDA ESQ. c/ SAN RAHON



c/ SAN NAMON



c/ IRLANDA



EME DOS ARQUITECTOS
VALENCIA 284
BARCELONA
FELEFONO 215 40 85

A instancias de Ayuntamiento, mediante sugerencia verbal que se me hizo en la consulta previa a este estudio de detalle, se recoge la posibilidad alternativa para la medianera de la finca vecina por la c/ Irlanda, de caso de que la Comunidad de vecinos de la c/ Irlanda, 66 de Santa Coloma de Gramanet, lo comunique fehacientemente por escrito a la propiedad, antes de que se realice la cubierta de aguas del edificio que se proyectará en el solar objeto de este estudio de detalle, esta aceptará ceder servidumbre de vistas, para las viviendas vecinas que se hallen por encima del último forjado de su obra, para lo que en contrapartida, la comunidad de propietarios vecina, se responsabilizará del tratamiento de la medianera, eximiendose en consecuencia la propiedad de cualquier actuación en la misma.

Todas las gestiones tendentes a realizar la actuación mencionada en el parrafo anterior, serán por cuenta del Ayuntamiento, no comprometiendose la propiedad a otra cosa que a ceder los derechos de vistas, a las viviendas de la comunidad de propietarios de la c/ Irlanda, 66, que siendo colindantes con su obra, se hallen por encima del último forjado de la misma, caso de recibir comunicación fehaciente por escrito en el plazo mencionado.

