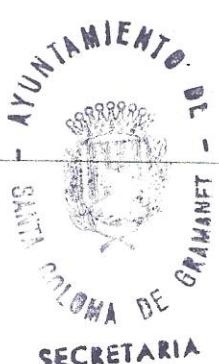


Aprobado con carácter DEFINITIU

e. lla 24 JUN. 1986

Santa Coloma de Gramenet, a 03 JUL. 1986

El Secretario,



[Handwritten signature]



Diligencia.

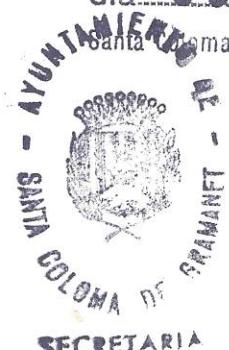
INICIALMENTE

Aprobado por el Ayuntamiento

Pleno, en sesión celebrada el
día 30 ABR. 1986 de 19

Santa Coloma de Gramenet,

El Secretario,



[Handwritten signature]

ESTUDI DE DETALL DE L'ILLA DELIMITADA PELS CARRERS ASTURIAS, LETAMENDI, PRIMAVERA, I AVDA. CATALUNYA.

URBANITZACIÓ DEL CARRER ASTURIES.

BARRI DE SINGUERLIN

SANTA COLOMA DE GRAMENET

ESTUDI DE DETALL DE L'ILLA DELIMITADA PELS CARRERS, ASTURIAS,
PRIMAVERA I AVDA CATALUNYA.

MEMORIA:

I.- Necessitat i objecte d'aquest Estudi de Detall:

L'illa, està situada en el centre d'una forta expansió de Sta. Coloma de Gramanet, en el barri de Singuerlin.

Es desenvolupa en el cim d'una vessant, que té una pendent del 30 % orientada cap al mar i al sol total de Llevant a Ponent amb vistes sobre St. Adrià i Barcelona, imposibles de tapar, desnada la seva cota.

Degut a l'accidentada tipografia de l'illa, així com el fort desnivell que hi ha, d'uns 12 metres, es veu clarament que l'ordenació prevista per el P.G.M., no contempla el impacte urbà i estètic que pot ocasionar l'edificació d'uns blocs de pisos plurifamiliars situats en mig d'un fort desnivell.

Considerem doncs, que el P.G.M., no s'adapta a la tipologia edificatòria idònia, (implantació de blocs plurifamiliars aïllats, 20 a/9), precissant a les hores el Estudi de Detall, per tal de adequar una tipologia edificatoria que respecten els paràmetres bàsics, donats per el P.G.M., sigui més adient.

Aquesta necessitat de canvi, encara més reforçada, quan en l'illa dues de les cinc parcelles existents, no reuneixen els paràmetres donats per el P.G.M., i per tant condannades a desaparèixer o a ésser anexionades, ja que no tenen ni feixanes ni superfícies mínimes que puguin ésser edificables.

P.G.M. superficie mínima 400 m²

Façana mínima 14 m.

Així doncs, l'objecte d'aquest estudi és d'acord amb allò que preveuen la Llei del Sòl i el Reglament de Planejament, ajustar una tipologia edificatòria de tal manera, que, complint les determinacions del P.G.M., la nova solució s'adapti millor a la topografia del terreny i donqui la viabilitat edificatòria a les parcel·les B i C.

2.- Solució proposada. (veure plànol núm 2.3.)

La proposta és substituir els blocs plurifamiliars aïllats, per cases en filera, de tal forma que s'adaptin millor a la topografia i a la parcel·lació existent B i C.

Es tractar de situar fileres de cases unifamiliars al voltant dels carrers Avda de Catalunya i Primavera, ja que el carrer Letamendi està qualificat com zona d'equipaments.

Això possibilita que les parcel·les B, C i D, puguin aprofitar-se per edificar, sense tenir que anexionar-se per arribar a la superfície mínima de parcel·la.

Al carrer Astúries, es desestima la colocació d'una filera de cases per tal de poder lliurar el sòl de migdia a l'espai interior de les fileres perimetrals esmentades.

En la parcel·la A, que és majoritària en l'illa, es situen dues fileres de cases, una en la part superior tocant, a la zona d'equipaments, i l'altra a la part inferior paralelament a la Avda. Catalunya. En mig de les dues fileres, es deixa un espai que permet la seva utilització per els veïns.

La renúncia a construir cases paralelament al carrer Astúries, que és objecte d'un projecte d'urbanització, per tal d'incloure un eix peatonal que comuni la part superior de la zona d'equipaments, amb la part inferior de l'Avda. Catalunya, ha de permetre

donar unes alineacions al carrer Astúries sense separació alguna, al canviar la tipologia d'edificació plurifamiliar afilada, per unifamiliar en filera. Aquesta renúncia de no collocar una filera de cases al llarg del carrer Astúries, tal com ja he dit permetrà no tancar la zona ajardinada intermitja de les dues fileres.

En la resta de parcel·les B-C-D es manté la tipologia de cases en filera, el que permetrà solucionar l'edificabilitat possible de les parcel·les B i C .

En totes elles, tal com veurem, es compleixen bàsicament els paràmetres donats pel P.G.M.

3.- Estudi comparatiu dels paràmetres urbanístics resultants del estudi de detall i del P.G.M.

En el plànol nº-2-3 hi ha el quadre comparatiu que demostren que els canvis propostos respecten l'esperit del P.G.M. en cuand els paràmetres fonamentals com volumetria, ocupació i edificabilitat.

Parcel·la A.

L'ocupació que es projecta es inferior al 40% del P.G.M. (39,82% que es proposa)

L'edificabilitat es inferior a 1m² sostre/ 1m² solar al no rabasar els 3.000m² davant el 3.048,15 m² del solar.

L'alçada permesa del P.G.M. es de PB + 2 mentre que en el projecte la segona planta es converteix en golfes inclinades, per la qual cosa la percepció visual de la casa es de una alçada molt inferior a la que resultaria d'aplicar sobre la segona planta la cuberta inclinada d'envers conillers. Igualment la A.M.R. de 9,15 m. del P.G.M. es respecta de manera que al deixar una terrassa al davant, dona una alçada aparent que es la que es veu, de 5,80 i 6,60 m. molt per sota del 9,15m.

En els extrems de les fileres que donen al carrer Asturias es sobrepassa l'alçada dels 9,15m. (veure plànol 3-3) Sense tenir en compte la tolerància que hi ha de més-menys 1m. que el P.G.M. permet de solar en pendent. (cdg + - 1m mes 9,15m. que dona un total de 10,15m)

L'adecuació de l'alçada en aquests dos punts suposaria trencar la unitat compositiva de tot el grup de cases en filera en els extrems per ser la cota del carrer inferior a la que hi ha a l'interior de la parcel·la.

La separació de la filera respecte a l'Avinguda Catalunya, és major que la que preveu el O.G.M. a efectes de millorar la zona ajardinada de cada vivenda.

Separació 8 i 6,50m molt superior al 3m. del P.G.M. En la filera superior igualment es deixan més de 3m. exceptuant la casa nº25 on es considera la separació, no desde la tanca metàlica de la zona d'equipaments (debut al triangle residual no aprofitable que resulta) sinó respecte del carrer Letamendi que també compleix. (3,80 superior a 3m.) .

Al carrer Primavera es situa a 3m tal com assenyala el P.G.M. una casa (nº13) que dona façana a la parcel·la A, deixant un passadís d'accés peatonal. Aquest accés peatonal millora l'accésibilitat de les dues fileres, respecte de l'extrem oposat al carrer Asturias.

La casa nº13 té com missió primordial taponar la mitgera que es produiria a la parcel·la C al no poder-se servir aquesta respecte del veïnat degut a la poca façana disponible (6,40m).

Finalment la casa nº25 s'ha optat per no adosar-la a la filera superior, degut a que això impediria la creació d'un eix de comunicació directe entre la filera superior i la zona ajardinada amb la zona d'equipaments del carrer Letamendi

A fi de donar mes amplitud a aquest pas la casa nº25 es separa de les parcel·les veïnes C i D 2m. reduint en 1m. la distància mínima marcada pel P.G.M. Aquesta distància pot arribar a ésser fins i tot de 1m. D'aquesta manera les edificacions continuarien tenint ventilació, es podríà aprofitar l'edificabilitat que li correspon a cada finca i donar encara mes amplitud al passavans esmentat.

Parcel·la B.

Aquesta parcel·la farà de rotula entre la filera del carrer Primavera i la de l'Avd. de Catalunya.

Per tal d'aprofitar l'edificabilitat que li corresponde i degut a que no compleix la superfície i façana mínima, es proposa en el canvi de tipologia plurifamiliar a unifamiliar situar una casa dins l'envolvent detallada en el plàndol 2-3 de manera que es respecten els restants paràmetres del P.G.M. deixant una distància mínima de separació de les finques veïnes de 2m per tal que l'edificació pugui ventilar.

Sup. solar 163,36m²

Volum edificabilitat 1m² sostre/1m² solar.....< 163,36

Ocupació .. 40% 40% x163,36=<65,34m²

Alçada..... PB+2 - 9,15m max.

Parcel·la C.

Tal com s'ha dit, degut a la casa nº 13, es pot afegir una edificació a la mitjana i ocupar tota l'amplada de que es disposa.

Es proposa doncs una filera de cases encapçalades per la nº13, la de la parcel·la C i les de la D.

Aquesta filera es separa 3m. del carrer com demana el P.G.M. per tal de deixar el màxim de solar disponible a la part trassera del pati, que està ben orientat cap al mig dia.

S'ha projectat una profunditat edificable de 11.80m per tal que la seva ocupació no sobrepassi el 40%.

Sup. solar 188,85m²

Volum edificable 1m² sostre/1m² solar... 188,85m²

Ocupació .. 40% 40x188,85 = 75,54m²
11,80x6,40= 75,52m²

Alçada PB+2 - 9,15m

Parcel.la D.

De la mateixa manera que en les anteriors parcel·les es respecten els paràmetres donats pel P.G.M. en cuand a edificació volumètria i edificabilitat

Sup.solar 449,93m²

Volum edificable 1m² sostre/1m² solar... 449,93m²

Ocupació .. 40% 40x100x449,93 = 179,97m²
11,80x 15,25 = 179,95m²

Alçada PB+2 - 9,15m

A efectes d'aprofitar l'edificabilitat que li pertoca i donar una continuitat a la filera del carrer Primavera, es proposa reduir a 2m. la distància mínima del carrer Letamendi de manera que la façana promig resultant dins la parcel.la D sigui els 15,25m que esgotan l'ocupació màxima.

Aquest 15,25m permetran donar cabuda a 3 cases de 5m cada una i possibilitar el tractament unitari de tota la filera

24 JUN. 1986
Santa Coloma de Gramenet, a 03 JUL. 1986

El Secretario,

Montcada i Reixac, Abril de 1986

L'Arquitecte

AMADOR VÍNALS I SUBIRANA
ARQUITECTE
Major, 59, 1.er, 2.^o - MONTCADA
Telf. 564 58 79

DILIGENCIA./

Aprobado por el Ayuntamiento

Pleno en sesión celebrada el
día 30 ABR. 1986 de 19.....



SECRETARIA - AYUNTAMIENTO
de SANTA COLOMA DE GRAMENET

SECRETARIA

El Secretario,



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

INFORME: referent a l'Estudi de Detall de l'illa delimitada pels carrers Asturias, Letamendi, Av. Primavera i Av. Catalunya i de la urbanització del Carrer Asturias, presentat amb R.E. Núm 8893, amb data 14-4-1.986.

L'Estudi de Detall proposa l'adeqüació de la tipologia edificatoria establerta pel P.G.M. a la situació i topografia del terreny respectant l'aprofitament urbanistic que aquell li dona, la qual cosa té una incidencia molt favorable sobre el paisatge urbà de l'entorn. També contempla la urbanització del carrer Asturias que li correspon executar al propietari de la finca situada a la cantonada del carrer Asturias i l'Av. de Catalunya.

L'Estudi presentat es pot aprovar inicialment amb la introducció de les següents esmenes, que hauràn de ser recollides en l'aprovació definitiva:.

PRIMER: INCLOURÉ a la documentació un plànom topogràfic i parcel·lari de l'illa.

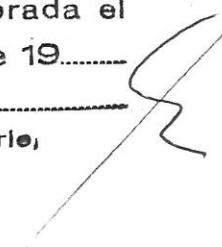
SEGON: ENDARRERIR la façana a l'Av. Primavera fins a una distància de 8 metres de l'aliniació del carrer.

TERCER: SITUAR l'edificació a la finca situada a la cantonada està l'Avinguda Catalunya i Primavera a la mateixa aliniació que la resta d'edificacions amb front a aquests carrers permetent que l'edificació es situi a 1 metre com a màxim de les partins.

QUART: SITUAR l'edificació aïllada que dona front al carrer Letamendi (casa núm. 25) aliniada amb la filera

...../.....

DILIGENCIA
AYUNTAMIENTO
Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno, en sesión celebrada el
dia 30 ABR. 1986 de 19.
Santa Coloma de Gramenet,
El Secretario,
SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA





Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

...../.....

de cases que dona front al mateix carrer.-----

Santa Coloma de Gramenet, 21 d'abril del 1.986

Vist i Plau:

EL CAP DEL SERVEI D'URBANIS-
ME I HABITATGE,

Sg: F. Navarro

EL CAP DEL NEGOCIAT D'IN-
FORMACIÓ URBANISTICA,

Sg: Andreu Moreno i Plaza.

Aprobado con carácter de finalidad

24 JUN. 1986

Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet, a 03 JUL. 1986

El Secretario,

SECRETARIA



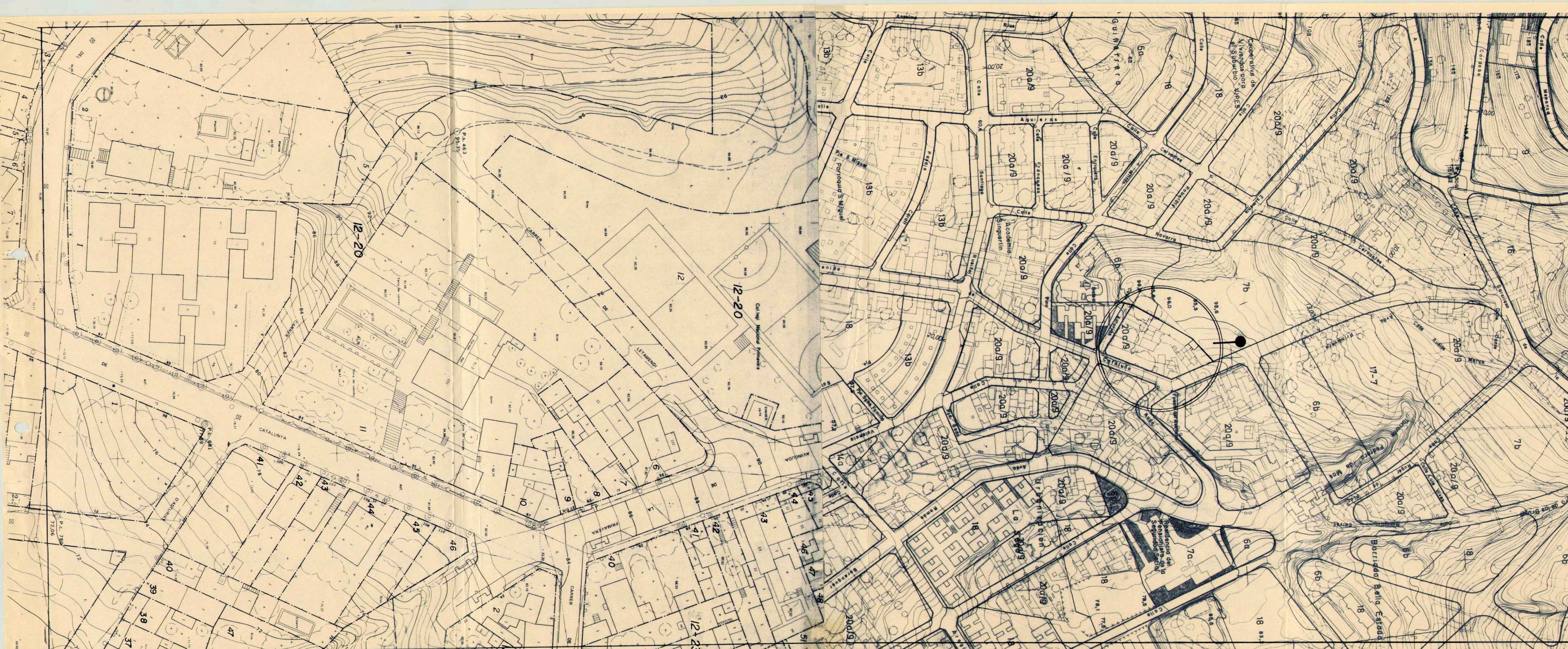
DILIGENCIA./

Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno, en sesión celebrada el
día 30 ABR. 1986 de 19.....

Santa Coloma de Gramenet,.....

El Secretario,





Aprobado con carácter DEFINITIVO
el día 24 JUN. 1986
Santa Coloma de Gramenet, a 03 JUL. 1986
El Secretario,

propuesta estudio detalle de la manzana delimitada por las calles Asturias Letamendi y Avda-Catalunya.

Barrio Singuerlin

el arquitecto AMADOR VINALS SLEIRANA
AMADOR VINALS I SLEIRANA
Arquitecto
Avda. 59, 1er. 2º - MONTCADE
Tel. 2545070

la propiedad
modo
EXPEDIENTE

EMPLAZAMIENTO
SITUACION
ORDENACION P. GENERAL

MONTCADE MARZO 1986

1

