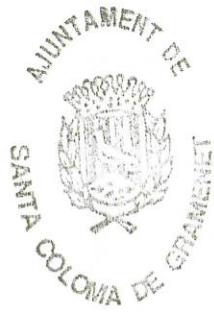


ESTUDI DE DETALL
Galceran Marquet
Avinguda Primavera
Ramon Berenguer
Santa Coloma de Gramenet

Promoció
LLIBERT RUIZ I AIJON

Arquitecte
XAVIER VILASECA I GIRALT



ESTUDI DE DETALL
=====

MEMORIA

En la finca propietat del Sr. Llibert Ruiz i Aijón amb domicili al carrer Mn. Jaume Gordi nº36 de Santa Coloma de Gramenet i D.N.I. nº 38.651.634 es preten construir un conjunt d'edificis per vivendes unifamiliars i locals. La finca en qüestió esta emplaçada en front als carrers Galceran Marquet, Avinguda Primavera i Ramón Berenguer a Santa Coloma de Gramenet. La calificació urbanística, assignada per el Pla General Metropolita aprovat definitivament amb data 14 de juliol de 1976, era de 20a/9 corresponent a edificació aillada i plurifamiliar, un posterior Pla va matitzà dita assignació urbanística calificant-la de Residencial Singuerlin. La diferència esencial es que aquesta segona assignació permet tan sols edificació unifamiliar, encara que d'acord amb l'article 10 del planejament vigent en aquesta zona, en l'article 10.12 s'admeten ordenacions d'edificis adosats en filera sempre que es compleixin les condicions següents:

a.-L'ordenació quedí definida de forma unitaria mitjançant un Estudi de Detall, que prevegi un màxim de 6 habitatges i on ademés s'estableixi la parcel·lació. Les parcel·les resultants estaran obligades a tenir algun dels seus límits en contacte directe amb la via pública.

b.-L'execució del conjunt sigui unitaria.

c.-El conjunt d'edificis se situï dintre del conjunt de parcel·les de forma que respecti les distàncies estableertes de 3 metres pel front, costats i fons de parcel·la i la filera sigui paralela al carrer.

d.-La parcel·la mínima sigui de 250 m². pels dos edificis extrems de la filera i de 175 pels interns de la mateixa.



e.-L'amplada minima de la parcel·la sigui de 5,5 m.

f.-L'edificabilitat sigui com a màxim la que resulti d'aplicar l'index de 0,75 m²s/m²s. al conjunt de les parcel·les de l'operació.

g.-L'alçada reguladora sigui 6,15 m. corresponent a PB+i planta.

Les noves alineacions definides per el Pla vigent, varien les existents en el front al carrer Ramon Berenguer de tal manera que enmarquen una porció del sol, que es proposa pasi a ser adquirit per la propietat com a sobrant de vial.

En quant a l'apartat (a) donat que el solar té 1.700 m². més 88,45 m². de sobrant de vial, tenint en compte que el màxim d'habitatges que permet conformar la nova figura en l'estudi de detall es de 6 habitatges i que en el Pla es defineix l'ocupació de l'edificació autoritzada, se'ns obliga a segregar la finca en dues fases d'actuació. Una primera fase amb front al carrer Ramon Berenguer i l'Avinguda Primavera (Part baixa) i una segona fase amb front al carrer Galceran Marquet (Part alta). Planol nº0 i nº1.

En la primera fase es defineixen 5 vivendes amb una superficie de 1025 m². tal com dictamina l'apartat (d) en el qual la parcel·la mínima en els edificis extrems te de ser de 250 m². i 175 m². els interiors.

La superficie del solar resta calculada a continuació i fa referència a les figures geomètriques definides en el planol nº0 de l'expedient:

Superficies figures geométriques:

$$A = \frac{27,5 \times 11,4}{2} = 156,75 \text{ m}^2.$$



$$B = \frac{50,5 \times 24,7}{2} = 623,68 \text{ m}^2.$$

$$C = \frac{50,5 \times 7,4}{2} = 186,95 \text{ m}^2.$$

$$D = \frac{34,7 \times 20,2}{2} = 350,47 \text{ m}^2.$$

$$E = \frac{34,7 \times 19,1}{2} = 314,03 \text{ m}^2.$$

$$F = \frac{24,7 \times 12}{2} = 148,20 \text{ m}^2.$$

$$G = \frac{7,2 \times 1,8}{2} = 6,48 \text{ m}^2.$$

$$H = \frac{2,7 \times 2,2}{2} = 2,97 \text{ m}^2.$$

$$I = \frac{2,0 \times 2,0}{2} = 2,00 \text{ m}^2.$$

TOTAL 1.788,43 m².

Superficie sobrant de vial

$$X = \frac{5,4 \times 1,1}{2} \times 22,4 = 72,00 \text{ m}^2.$$

$$V = \frac{8,2 \times 1,6}{2} = 6,56 \text{ m}^2.$$

$$Y = \frac{2,7 \times 1,1}{2} = 1,48 \text{ m}^2.$$

$$Z = \frac{8,0 \times 1,8}{2} = 7,20 \text{ m}^2.$$



TOTAL 88,04 m².

Dita superficie coincideix amb la que figura en la Escriptura d'herència que s'acompanya en les fotocopies adjuntes.

Al respecte del apartat (b), l'execució del conjunt serà unitaria, però en diverses fases per cada una de les dues agrupacions.

Es respecten les distàncies de tres metres en el fons i costats de les edificacions, sen les dues fileres previstes paral·leles al carrer.

Les parcel·les, tal com indica l'apartat (d) son de 250 m², les extremes i 175 m², les interiors, malgrat dita condició, en el planol nº 1 es defineixen ademés les zones lliures privades de cada una de les vivendes; la resta seria zona lliure comunitària, admesa com a tal en l'article 250 apartat 29 de les Ordinances Metropolitanes.
(Planol nº1)

L'edificabilitat està per sota de la que resultaria d'aplicar l'índex 0,75 m²s/m²s. en el conjunt de les parcel·les de l'operació, tal com s'esmenta i aclara en el planol nº2 de l'expedient.

Al respecte de l'edificabilitat, hi ha que esmentar que, donat els determinants topogràfics del solar, la franja d'edificació es subdivídeix en dos cosos, (aplicació A.R.M. en edificació aillada), de manera que l'alçada reguladora s'aplica a cada un dels, definint el conjunt resultant una línia de màxima envolvent (planol nº3).

La situació especial de la parcel·la, degut al seu front davant d'un sistema de protecció de vial (9), va propiciar que la propietat ens demanés una possible solució al greu problema que representa el desnivell entre els carrers Galceran Marquet i avinguda Primavera. L'alternativa que es presenta és una aportació que permet senyalitzar, amés de l'accés de vehicles a la planta soterrani, també les rasants.



L'Estudi de Detall ens obliga a determinar unes noves rasants a fi de fer factible el projecte que es proposa. Les referides cotes restan grafiades en el planol nº4 acompanyant a una possible ideia d'urbanització.

Barcelona a 20 de decembre de 1989

XAVIER VILASECA I GIRALT
Arquitecte

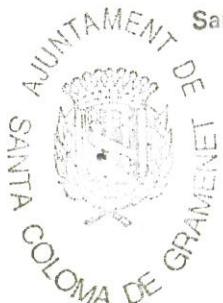


DILIGÈNCIA./

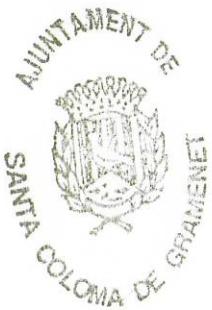
Aprovat pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebra la dia **31 Maig 1990**

Santa Coloma de Gramenet, **4 Juny 1990**

El Secretari General,



SECRETARIA



RIUDOR - VINYETA
NOTARIAL

Número setecientos setenta y nueve.-----

MANIFESTACION DE HERENCIA

En Barcelona, a trece de marzo de mil novecientos ochenta y nueve.-----

Ante mi, JOSE-LUIS GASCH RIUDOR, Notario de Barcelona y de su Ilustre Colegio,-----

C O M P A R E C E

, DON MANUEL FORTANETE MASSANA, mayor de edad, soltero, contable, vecino de Barcelona (C/ Concepción Arenal, 70-72, ático 2º), con Documento Nacional de Identidad número 37.701.406.-----

I N T E R V I E N E

En propio nombre. Tiene a mi juicio, la capacidad legal necesaria para el presente acto, y -----

D I C E

PRIMERO.- Que su madre Doña Enriqueta Massana Teixido, fallecio el 18 de Abril de 1.986, bajo testamento autorizado por el Notario de esta Ciudad Don José Vall Serrano a 30 de Octubre de 1.967, en el que instituyó heredero universal y libre a su hijo



el aquí compareciente.-----

Me exhibe y se acompañarán por separado a la primera copia que de la presente se libre certificados de defunción y últimas voluntades y copia auténtica del testamento antes referido.-----

SEGUNDO.- Que, los bienes dejados por la causante a su fallecimiento, son los siguientes:-----

1 Casa en Santa Coloma de Gramenet, de planta baja y un piso con cubierta de terrado de ochenta metros sesenta y seis decímetros cuadrados, con un pequeño patio delante, otro mayor detrás y dos pasillos a los lados, edificada sobre un solar señalado de número tres, manzana diez y seis de las en que se divide para su urbanización la mayor finca de que procede; tiene frente a la calle de Galcerán Marquet, ocupa una superficie de cuatrocientos setenta y nueve metros cuadrados, equivalentes a doce mil seiscientos setenta y ocho plamos, diez y siete décimos y Linda: por su frente, Oeste, con dicha calle; por la izquierda, entrando, Norte y por la derecha Sur, con testante terreno del vendedor señor Riu, y por el fondo Este, con sucesores del propio vendedor Sr. Riu.-----

INSCRIPCION.- Inscrito el título que se dirá en



el Registro de la Propiedad nº 1 de Santa Coloma de Gramenet, al tomo 93, libro 76 de Santa Coloma, folio 164, finca número 3.422, inscripción 2ª.-----

Valoración.- Se valora en TRES MILLONES QUINIENTAS MIL PESETAS.-----

2) Porción de terreno de extensión quinientos cuarenta y seis metros noventa y seis decímetros cuadrados, equivalentes a catorce mil cuatrocientos setenta y siete palmos cuarenta y seis céntimos, sita en Santa Coloma de Gramenet, constituye el solar número uno, manzana diez y seis de las en que fué dividida para su urbanización la mayor finca; tiene una figura irregular y Linda al Oeste, considerando frente, con la calle de Galcerán Marquet, en una línea de diez y ocho metros; por la derecha entrando, en una linea quebrada; uno de cuyos lados mide veintiún metros setenta céntimos y el otro veinte metros veinticinco centímetros, con restante terreno que quedó de la vendedora; por el fondo, Este, en linea de once metros con un torrente; y por la izquierda,



Norte, en otra línea de cuarenta y seis metros cincuenta centímetros con terreno propio de la compradora.-----

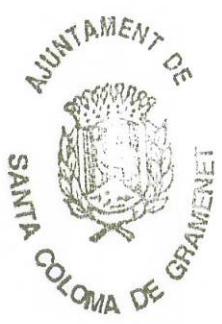
INSCRIPCION.- Inscrito el título que se dirá en el expresado Registro de la Propiedad al tomo 115, libro 92 de Santa Coloma de Gramenet, folio 237, finca número 3.867, inscripción 2@.-----

Valoración.- Se valora en DOS MILLONES DOSCIENTAS SESENTA MIL PESETAS.-----

3) Porción de terreno edificable, sita en Santa Coloma de Gramenet, de superficie seiscientos setenta y cinco metros siete decímetros cuadrados de figura muy irregular; lindante al frente, Oriente con un torrente, hoy calle Ramón Berenguer; por la derecha, entrando, Norte con terrenos segregados de la mayor finca propios de Emiliano Navajo y de Angel Gabriel; por la izquierda, Sur, con finca de Enriqueta Massana Teixidó; y por detrás, Poniente, con la calle de Galcerán Marquet.-----

INSCRIPCION.- Inscrito el título que se dirá en el expresado Registro de la Propiedad, tomo 115, libro 92 de Santa Coloma, folio 233, finca número 3.866, inscripción.-----

Valoración.- Se valora en DOS MILLONES QUINIENTAS MIL PESETAS.-----



TITULO.- Le pertenecían las fincas descritas a la causante por herencia de Doña Amalia Teixido Pérez, fallecida a 8 de Octubre de 1.965, bajo testamento autorizado por el Notario Don Guillermo Alcover Surreda a 6 de Mayo de 1.949; herencia inventariada mediante escritura autorizada a 29 de Marzo de 1.966, por el Notario de Barcelona Don José Vall Serrano.--

TERCERO.- Que acepta la herencia de Doña Enriqueta Massana Teixidó, adjundicándose los bienes inventariados en plena propiedad.-----


CUARTO.- Hace constar que su patrimonio es inferior a cincuenta millones de pesetas y que no existen legitimarios o herederos forzosos en la herencia de la causante.-----

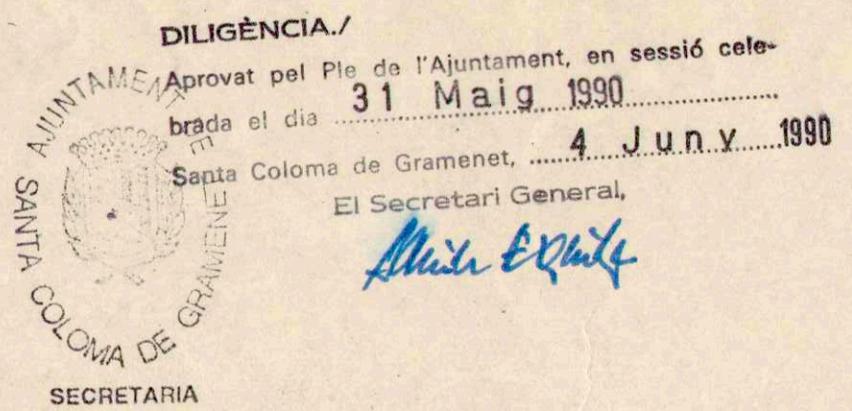
ASI LO OTORGA

Le hago las reservas y advertencias y le leo esta escritura, a su elección, tras enterarle de su derecho a hacerlo por si mismo, consintiendo en su contenido y firmando conmigo. De identificarle, por me-



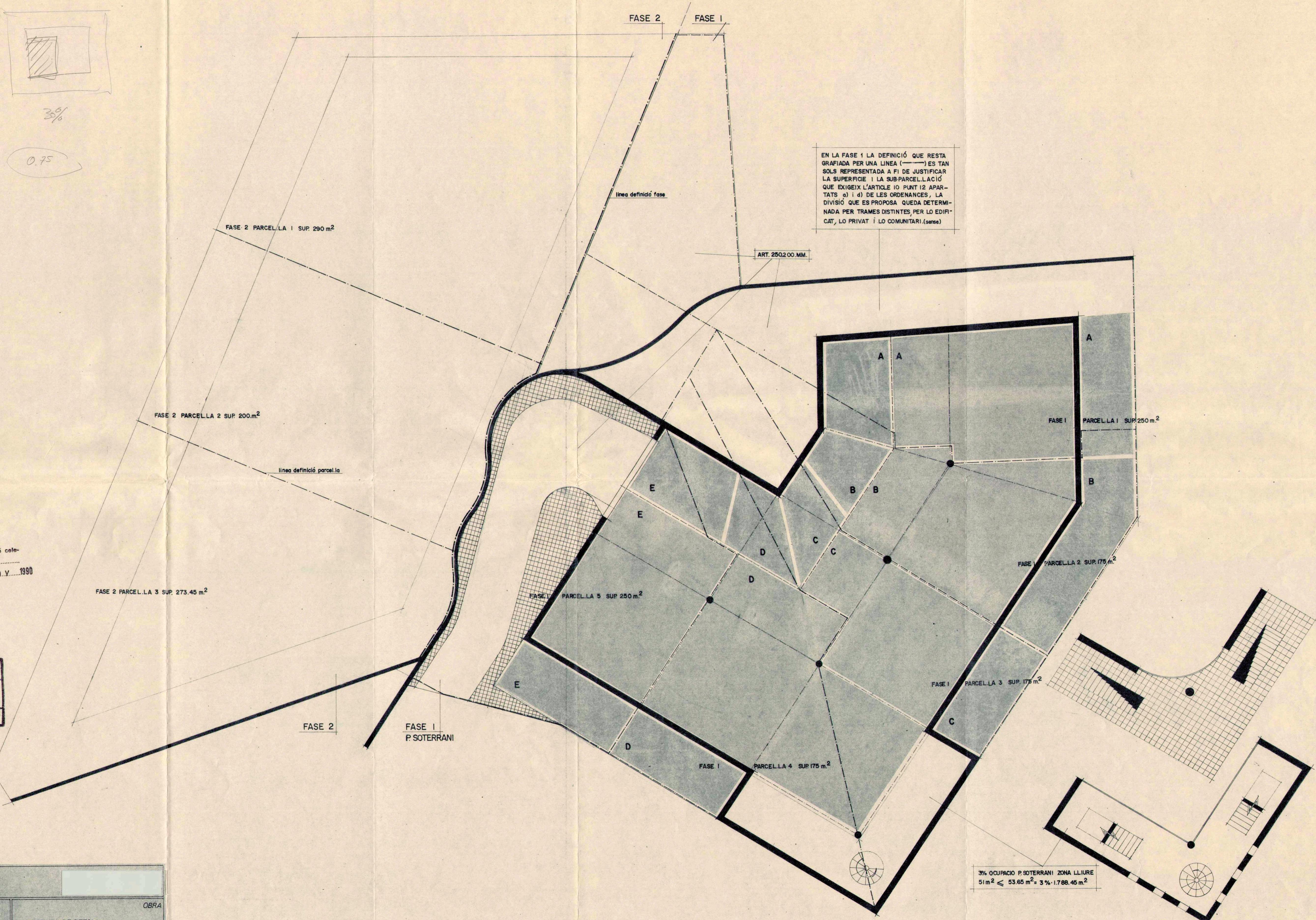
dio de la fotografía y firma de su reseñado Documento que me exhibe; y de todo lo demás consignado en el presente instrumento público, extendido en tres folios de papel del Timbre del Estado, de clase octava, serie OM, números 1.768.456, 1.768.457 y el presente, yo, el Notario, DOY FE.





VN

ARQUITECTE	OBRA	
XAVIER VILASECA I GIRALT	ESTUDI DE DETALL	
PROMOCIO	LOCALITZACIO	
LLIBERT RUIZ I AIJON	galceran marquet, primavera, r. berenguer SANTA COLOMA DE GRAMENET	
Arg.	Prom.	Títol
		PARCELLACIÓ
		OCCUPACIÓ
		deembre 1989
	Escala	Nº
	1:100	1





DILIGÈNCIA./
Aprovat pel Ple de l'Ajuntament, en sessió cele-
brada el dia 31 Maig 1990.
Santa Coloma de Gramenet, 4 J.V.O.Y. 1990
El Secretari General,
Maria Església

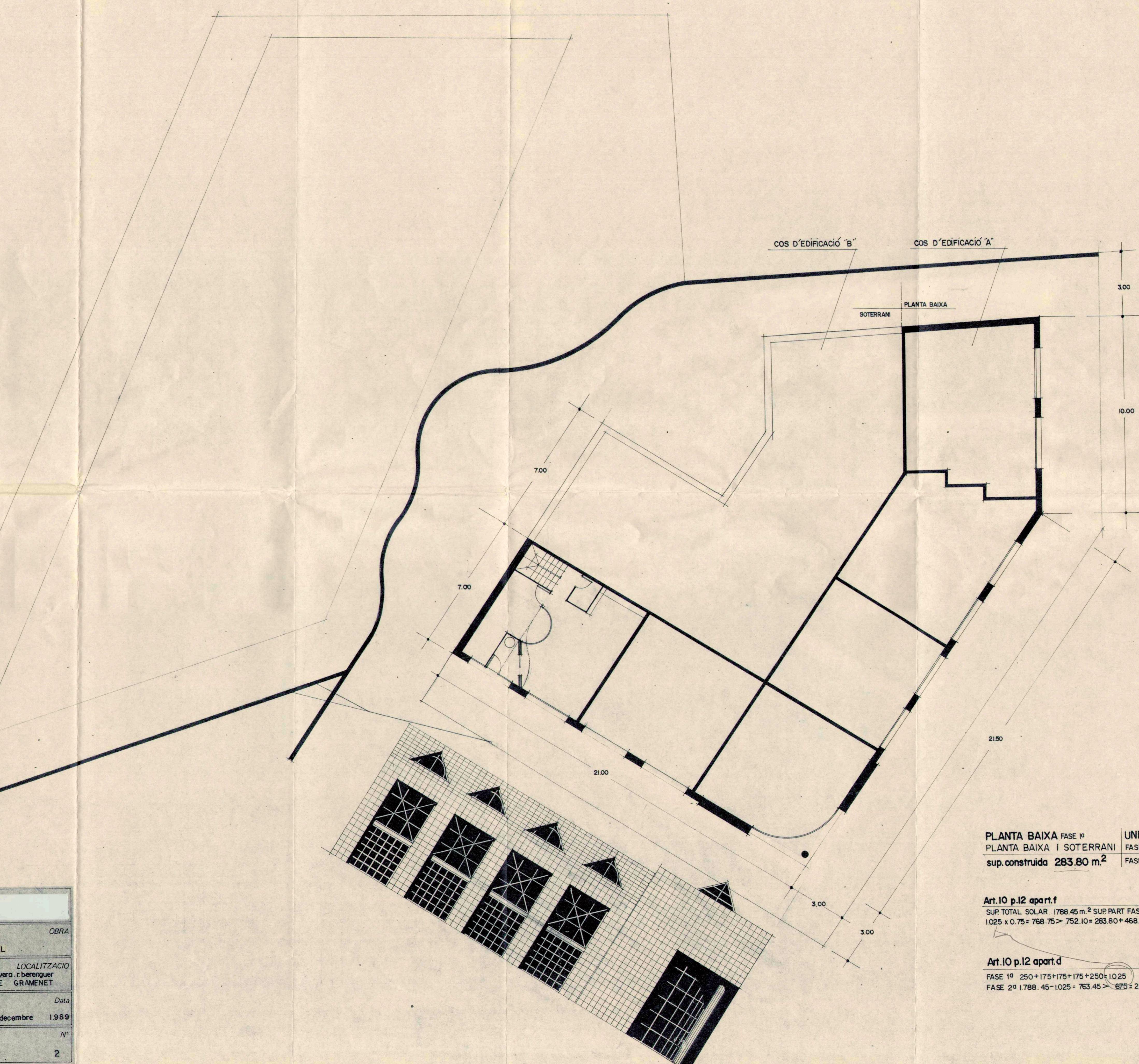


12 ENE. 1990 89018042

REGISTRAT (DECRET 13 DE JULY DE 1990 LI - 4 NOVEMBRE
DEL 1881 ORDRE 9 DE MARÇ)

VN

ARQUITECTE		OBRA	
XAVIER VILASECA I GÍRALT	II.909-1	ESTUDI DE DETALL	
PROMOCIO		LOCALIZACIÓ	
LLIBERT RUIZ I AJÓN		galeria marquet, primavera i berenguer	
Arg.	Prom.	SANTA COLOMA DE GRAMENET	
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>		
		Títol	Data
		EDIFICABILITAT	desembre 1989
		Escala	Nº
	1:100		2



PLANTA BAIXA FASE 1 ^a	UNITATS
PLANTA BAIXA I SOTERRANI	FASE 1 ^a 5 viv.
sup. construïda 283.80 m ²	FASE 2 ^a 3 viv.

Art.10 p.12 apart.f
SUP TOTAL SOLAR 1788.45 m² SUP PART FASE 1^a 1025m²
1025 x 0.75 = 768.75 > 752.10 = 283.80 + 468.30

Art.10 p.12 apart.d
FASE 1^a 250+175+175+175+250=1025
FASE 2^a 1788.45-1025 = 763.45 > 675 = 250+175+250

