

ESTUDIO DE DETALLE PARA ADOSAR CONJUNTO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES
EN EL SOLAR SITUADO EN AVDA. ANSELM DE RIU Nº 109 A 209 STA. COLOMA
DE GRAMENET, BARCELONA

1.-PROMOTOR : FRANCISCO TORCAL ESTERAS Y OTROS
AVDA. STA. COLOMA Nº 89
STA. COLOMA DE GRAMENET BARCELONA

2.-ARQUITECTO: D. JOSEP CORRETJA I GATNAU
C/ CERDEÑA 397-399 4949
BARCELONA 08025

3.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.-ANTECEDENTES

El solar objeto de este estudio se encuentra situado tal como describe el plano de situación en la Avda. Anselm de Riu en el barrio de Singuerlin en la zona alta de la ciudad.

Dentro del ámbito del Plan General de Ordenación del Area Metropolitana en el solar existen dos calificaciones urbanísticas. La parte mas importante esta calificada como edificación aislada Unifamiliar RSg. (Residencial Singuerlin). El resto de solar está calificado como via cívica que se denomina 5b y que es de cesión obligatoria y gratuita como sistema. Así tal como se ve en el plano de situación el solar dispone de unas líneas de edificación máxima, con respecto de la profundidad edificable y de una línea de alineación obligatoria que corresponde a la de fachada que está retranqueada 3 metros con respecto de la alineación de vial. También ofrece la posibilidad de que en algunas parcelas con la pendiente del terreno favorable la posibilidad de colocar en la franja de los 3 mts. sin edificar de la fachada el garaje siguiendo la alineación de vial. Se admite la vivienda unifamiliar adosada previa el cumplimiento de algunas condiciones entre las que se encuentra la redacción de un estudio de detalle para justificar esta posibilidad.

3.2.-OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Siguiendo con el parrafo anterior se observa cual es el objeto de este estudio que es el de ubicar en el solar un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas pues se adapta mucho mejor a la tipología de solar que poseemos que es el correspondiente a las dos parcelas Nº 201-203, ya que las otras que figuran en la misma manzana están construidas con su edificabilidad ampliamente colmatada y actualmente evidentemente fuera de ordenación no ya solo por su exceso de edificabilidad sino por su inadaptabilidad con respecto a las profundidades edificables y tipología propuestas en el Plan General y sus modificaciones posteriores y actualmente vigentes como son el PERI Singuerlin. Con el Estudio de Detalle se da justificación del cumplimiento de las otras condiciones que se exigían para que pudiera ser factible la construcción de las viviendas adosadas.

3.3.-CONDICIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.

Para que pueda ser posible la ordenación según edificios unifamiliares adosados se demuestra que se cumplen las condiciones descritas en el artículo 10 apartado 12 de las Ordenanzas tal como se detalla a continuación:

A/ La ordenación queda definida de forma unitaria mediante el presente Estudio de Detalle que prevee cuatro viviendas y 32,10 de fachada inferior al máximo de seis viviendas y fachada de 36 m. que se contempla la Ordenanza.

B/ La ejecución será unitaria ya que los dos propietarios se han puesto de acuerdo para que así sea.

C/ El conjunto de edificios se situa dentro de la parcela resultante de forma que respete como mínimo las distancias establecidas de 3m. con respecto a fachada, costados y fondo de la parcela y que la hilera sea paralela a la calle.

D/ Las parcelas resultantes son superiores en superficie a las descritas en las Ordenanzas que son 250 m2 de las extremas y 175 de las internas, pues la inferior (Parcela 3) mide 297,90 m2.

E/ La anchura mínima de parcela tambien es superada pues la inferior mide 5,89 m. superior a los 5,5 m.

F/ La edificabilidad Ordenada se situa en 0,75 m2t/m2s que aplicandolo en el global de la actuación de las dos parcelas da una superficie, una vez descontada la zona 5b, de 1.463 m2 con una construcción máxima de 784 m2, lo cual da un coeficiente total de 0,53 m2t/m2s.

G/ La altura sera de 6,15 correspondiente a P.B. + 1P. medido desde el cuerpo auxiliar que nos sirve de Garaje.

3.4 JUSTIFICACION CUERPO AUXILIAR

Para justificar la creación del cuerpo auxiliar se ha procedido a la realización de planos de perfiles topográficos en los se grafia la solución con y sin cuerpo auxiliar y se demuestra que sin el cuerpo auxiliar la parte posterior de las plantas baja y primera queda practicamente enterrada en el terreno. Para ayudar a su justificación tambien hay dos argumentos que influyen sobremanera. Primeramente que tal como se ve en los documentos fotograficos, las construcciones unifamiliares vecinas ya poseen este cuerpo auxiliar por lo cual no desentonaría, teniendo en cuenta además que la manzana vecina lo tiene reglamentado como obligatorio, aparte de que todas las parcelas edificadas incluso antes de esta nueva ordenanza lo poseen. Además de esta aseveración hay que tener en cuenta como hemos visto en el apartado anterior que el coeficiente de edificabilidad de 0,75 está solo apurado parcialmente y aunque contáramos este espacio que es en gran parte sótano no llegaríamos al máximo permitido en casas adosadas, que aun es mas pequeño que el coeficiente de 1,0 que aplicaríamos en el caso de realizar viviendas unifamiliares aisladas.

3.5 CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto se solicita que la edificación permitida sea la de vivienda adosada compuesto de cuerpo auxiliar siguiendo la alineación de vial pegado a la calle y planta baja y piso retranqueada tal como se detalla en el plano Nº 7 en el cual se dan las alineaciones como envolventes que dan una profundidad mínima de 13 m. suponiendo que se aplique a todas las parcelas esta misma profundidad que como hemos dicho es la menor de todas ellas dado que la inclinación es variable con respecto a los laterales y con un angulo cercano a los 60. Además de la parcelacion propuesta en los dos solares descritos tambien se incluye la parcelación propuesta en los solares colindantes, siempre teniendo en cuenta su hipotetica voluntad de adaptación al planeamiento vigente que es muy remota dado que como hemos dicho su edificabilidad y condiciones urbanisticas están notoriamente en descuerdo con dicho planeamiento actual, además de lo relativamente reciente de su construcción que hace que pasen bastantes años antes de que la misma se quede obsoleta.

Barcelona a 7 de Mayo de 1.990

EL ARQUITECTO



DILIGÈNCIA./

Aprobat pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 26 Juliol 1990

Santa Coloma de Gramenet, 31 Juliol 1990

El Secretari General,



Almira E. King

MEMORIA GRAFICA

PLANOL 1	ESTAT ACTUAL
PLANOL 2	TOPOGRAFIA
PLANOL 3	PLANEJAMENT
PLANOL 4	SECCIONS TERRENY VIGENTS
PLANOL 5	SECCIONS TERRENY PROPOSADES
PLANOL 6	SECCIONS TERRENY PROPOSADA
PLANOL 7	PARCEL.LACIO PROPOSADA
PLANOL 8	PARC. PROPOS. FASE EDIFICAR
PLANOL 9	ALÇAT PROPOSAT.
PLANOL 10.....	DETALLS FOTOGRAFICS
PLANOL 11.....	DETALLS FOTOGRAFICS
PLANOL 12.....	DETALLS FOTOGRAFICS



DADES APLICADES SEGONS
PERI SINGUERLÍN CALIFICACIÓ RSg.
ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA

PARCEL·LA	SUP.	COEF. EDIF.	SOSTRE EDIFICABLE
A	601	0.75	450,75
B	625	0.75	468,75
C	627	0.75	470,25
D	836	0.75	627
E	427	0.75	320,25
F	401	0.75	300,75
ILLA	3.517	0.75	2.637,75

PLANOL	1	ESCALA 1:500
ESTAT ACTUAL		
L'ARQUITECTE	EL PROMOTOR	
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	
	<i>[Signature]</i>	
	<i>[Signature]</i>	
JOSEP CORRETJA GATNAU	FRANCISCO TORCAL E. PABLO VILLARROLLA R. GREGORIO VILLARROLLA R.	

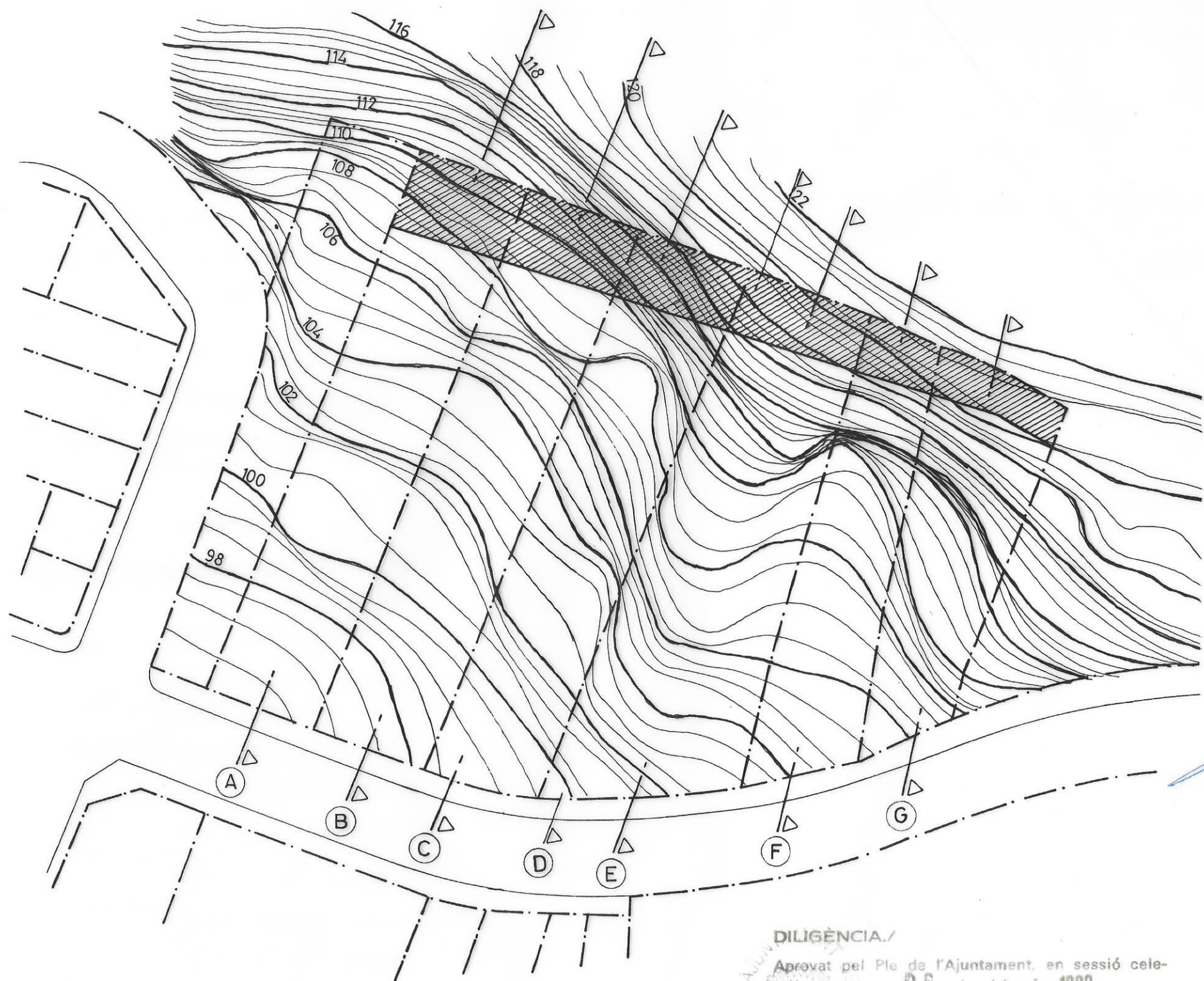
DILIGÈNCIA./

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia **26 Juliol 1990**

Santa Coloma de Gramenet, **31 Juliol 1990**

El Secretari General,
[Signature]
SECRETARIA

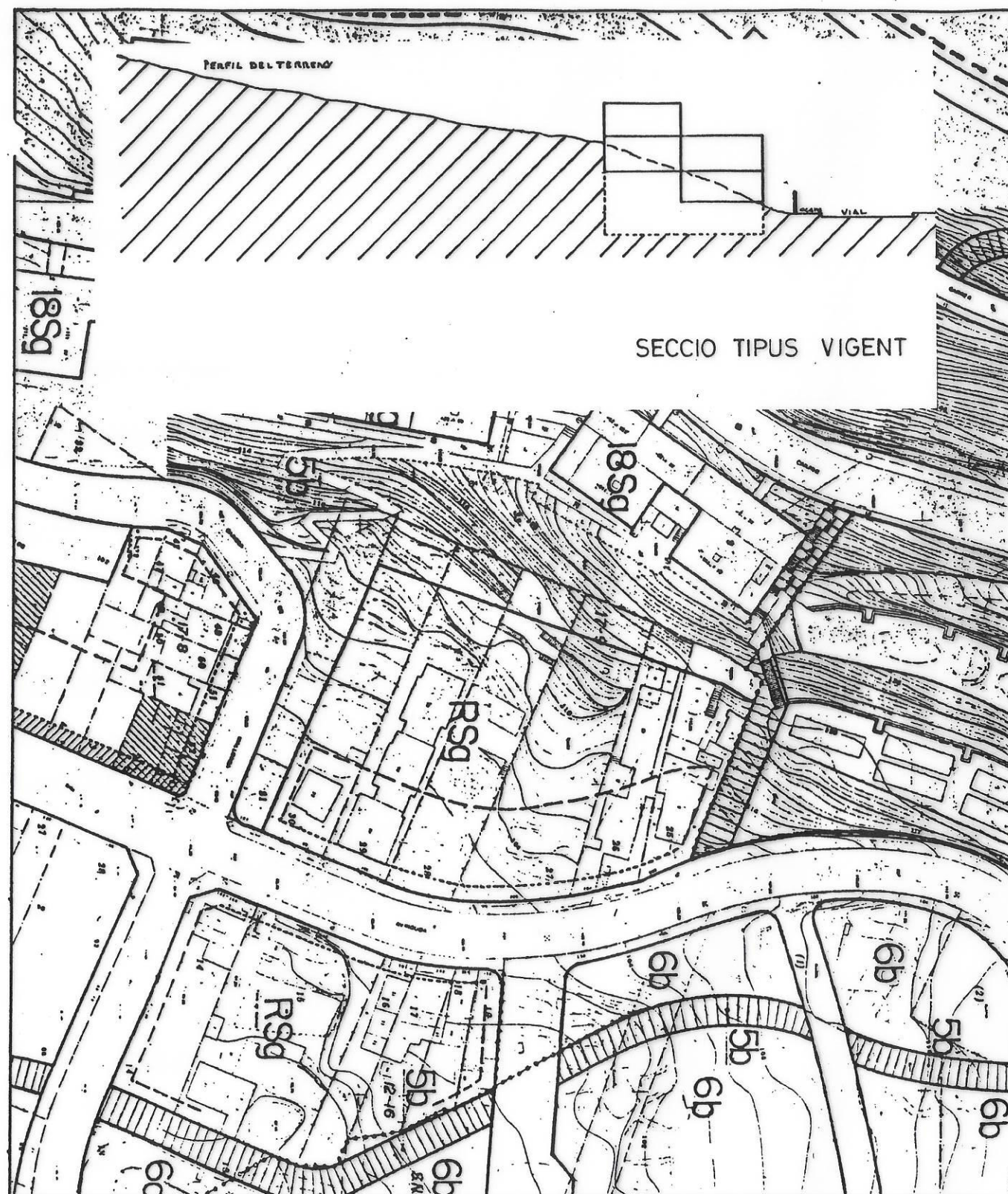
ESTUDI DE DETALL. AVD. ANSELMO RIU 109 al 209 STA. COLOMA DE GRAMENET



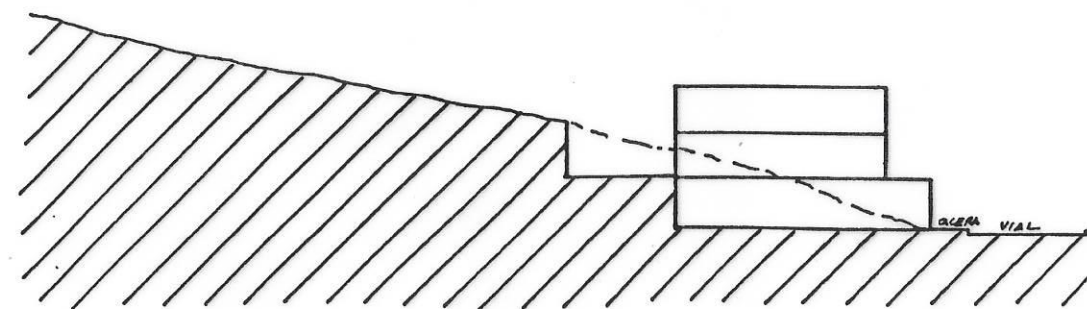
PLANOL	2	ESCALA 1:500
TOPOGRAFIA		
L' ARQUITECTE	EL PROMOTOR	
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	
	<i>[Signature]</i>	
	<i>[Signature]</i>	
JOSEP CORRETJA GATNAU	FRANCISCO TORCAL E. PABLO VILLARROLLA R. GREGORIO VILLARROLLA R.	

DILIGÈNCIA./
 Aprobat pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 29 Juliol 1990
 Santa Coloma de Gramenet, 31 Juliol 1990
 El Secretari General,
[Signature]
 SECRETARIA

TOPOGRAFIA TERRENY NATURAL E 1/500
 //CESIO NOU VIAL 5b



SECCIO TIPUS VIGENT



SECCIO TIPUS PROPOSTA

prolongacio del cos auxiliar igual illa anterior

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Sistemes

Serveis Tècnics	4
Xarxa Viària Bàsica	5
Vies Cíviques	5 b
Parcs i Jardins Urbans: Actuals	6 a
de nova creació	6 b
Metropolitans	6 c
Equipaments Comunitaris: Actuals	7 a
de nova creació	7 b
Protecció de Sistemes	9
Habitatge Públic	HP

Zones en Sòl Urbà

En densificació urbana. Semiintensiva	13 b
Transformació d'ús: espai lliure	17-6
Ordenació segons anterior volumetria específica:	
Especial Singuerlín	18 Sg
Ordenació en edificació aïllada:	
Plurifamiliar Singuerlín	20a/9Sg
Residencial Singuerlín	RSg

Sòl no Urbanitzable

Lliure permanent	26
------------------------	----

REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

En zona 13b: Alineació obligatòria de vial	—
Profunditat edificable màxima	—
Nombre màxim de plantes	B+2
Canvi de nombre màxim de plantes	—
Pas de vianants per sota de l'edificació	—
En zones 20a/9Sg, RSg i Equipaments:	
Perímetre regulador	—
Cota de referència a P.B.	C.R.P.B:+54
Alineació obligatòria del cos principal	—
Línia d'àmbit màxim d'edificació	—
Alineació obligatòria del cos auxiliar	—
Itinerari de vianants	—

GESTIÓ

Unitat d'Actuació tipus I	—
Unitat d'Actuació tipus II (Polígons actuals) i àmbit de P.E.	—
Unitat d'Actuació tipus III (Fusió parcel·laria)	—

PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

Finca protegida	—
-----------------------	---

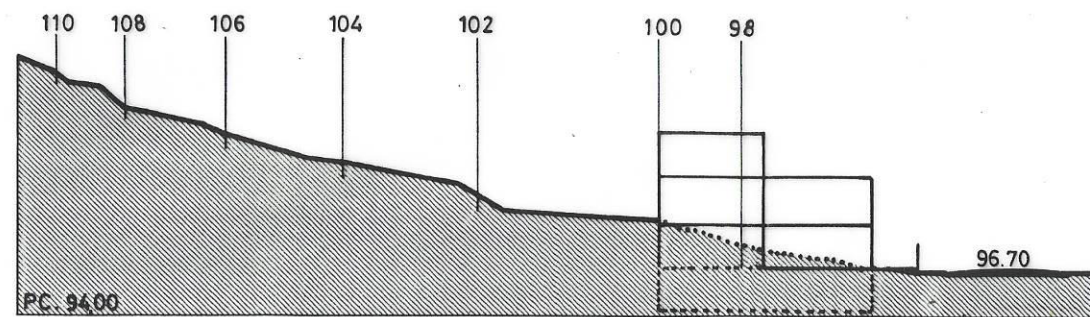
DILIGÈNCIA./

Aprobat pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 26 Juliol 1990
 Santa Coloma de Gramenet, 31 Juliol 1990
 El Secretari General,

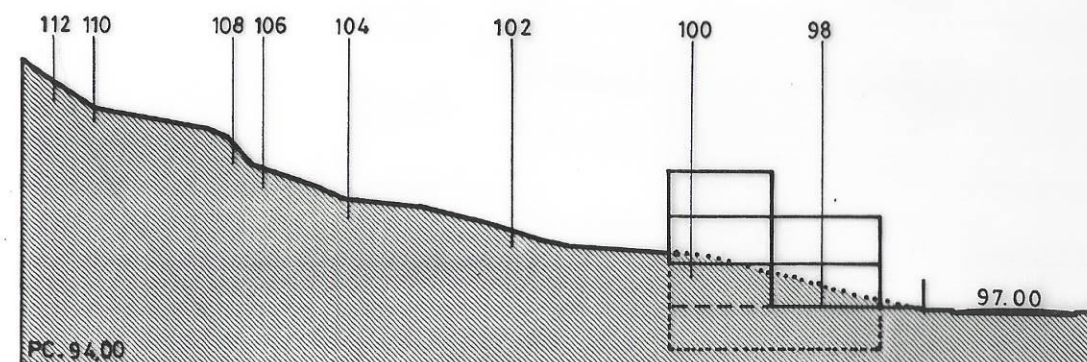
Almudena Espinosa

SECRETARIA

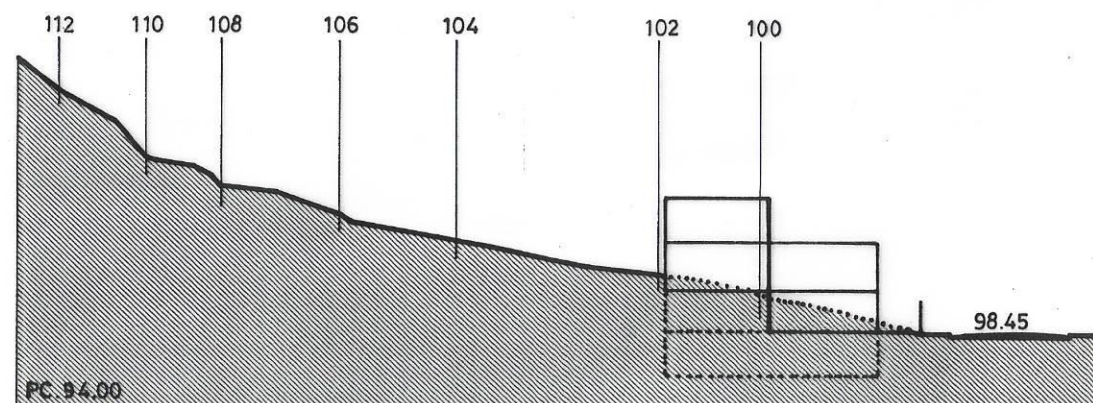
PLANOL	3	ESCALA 1:500
PLANEJAMENT		
L'ARQUITECTE	EL PROMOTOR	
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	
JOSEP CORRETJA GATNAU	FRANCISCO TORCAL E. PABLO VILLARROLA R. GREGORIO VILLARROLA	



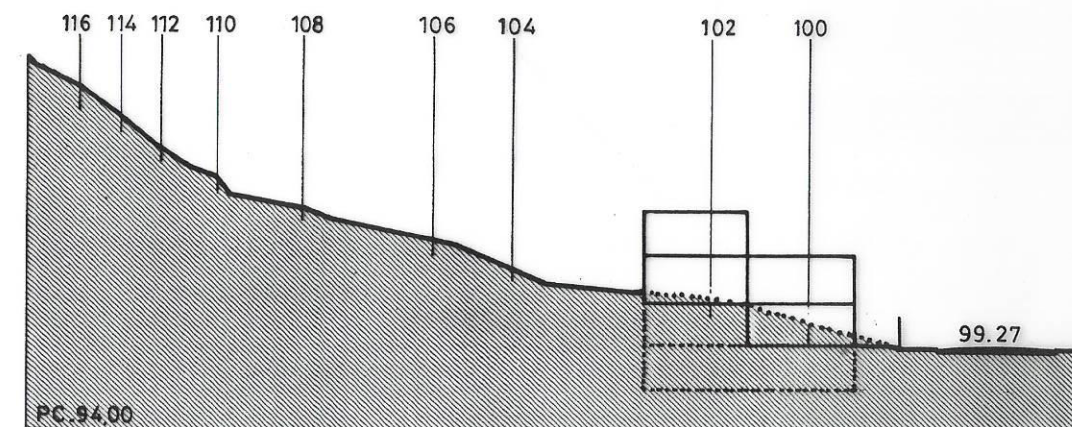
SECCIO A



SECCIO B



SECCIO C



SECCIO D

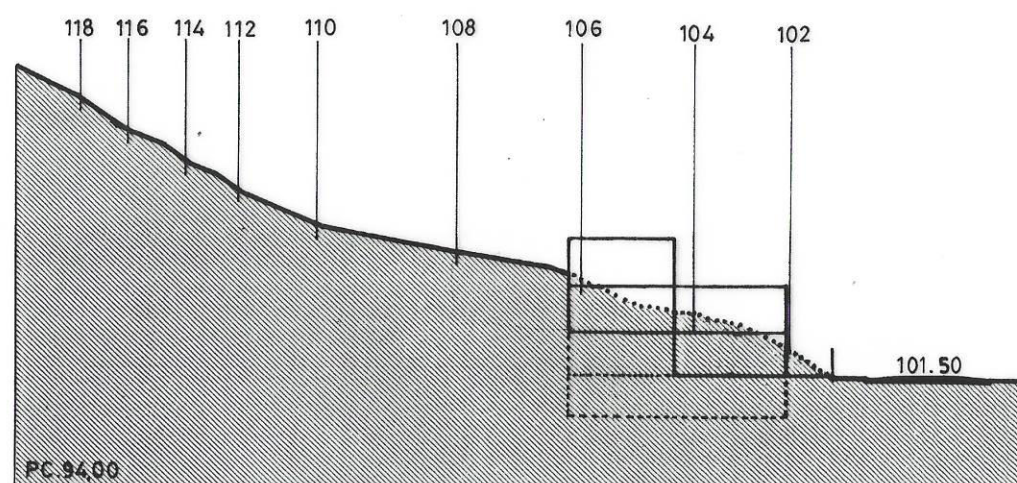
DILIGÈNCIA./

Aprobat pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 26 Juliol 1990

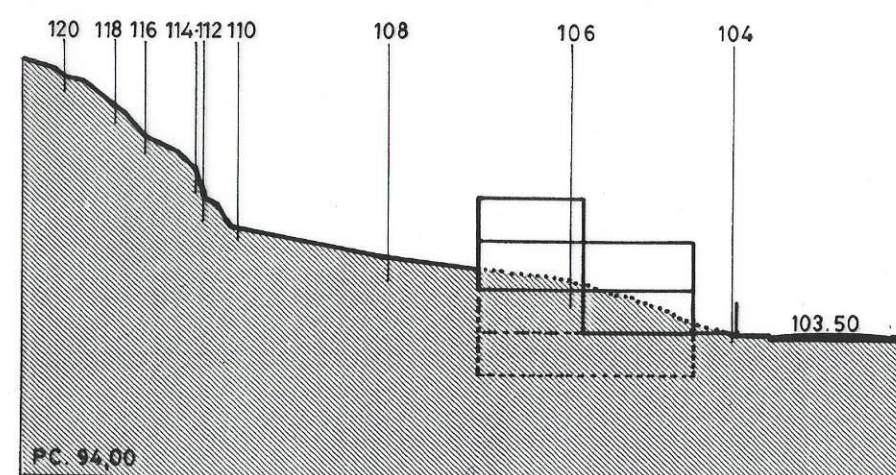
Santa Coloma de Gramenet, 31 Juliol 1990

El Secretari General,

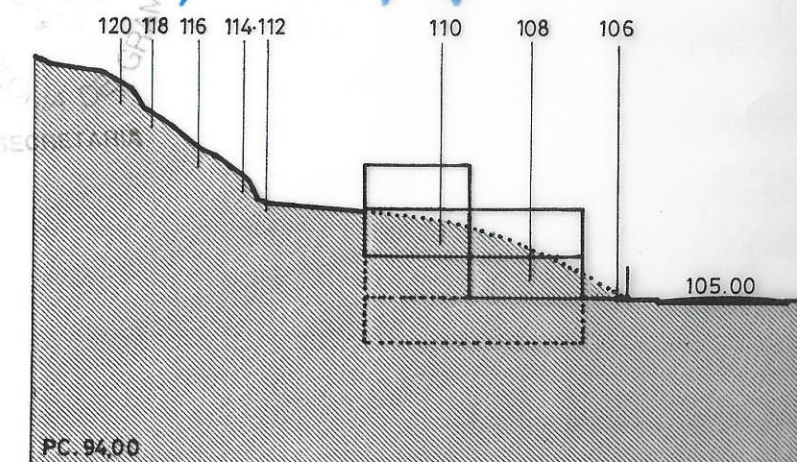
[Signature]



SECCIO E



SECCIO F



SECCIO G

PLANOL N°
ESCALA 1:500

4

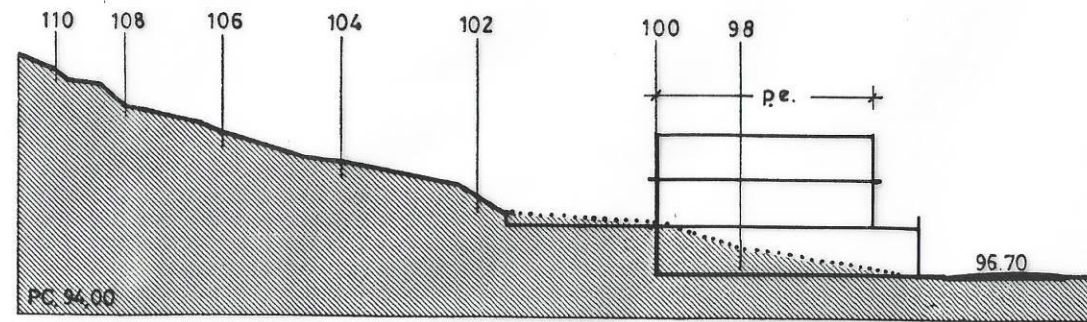
SECCIONS TERRENY VIGENTS

L'ARQUITECTE

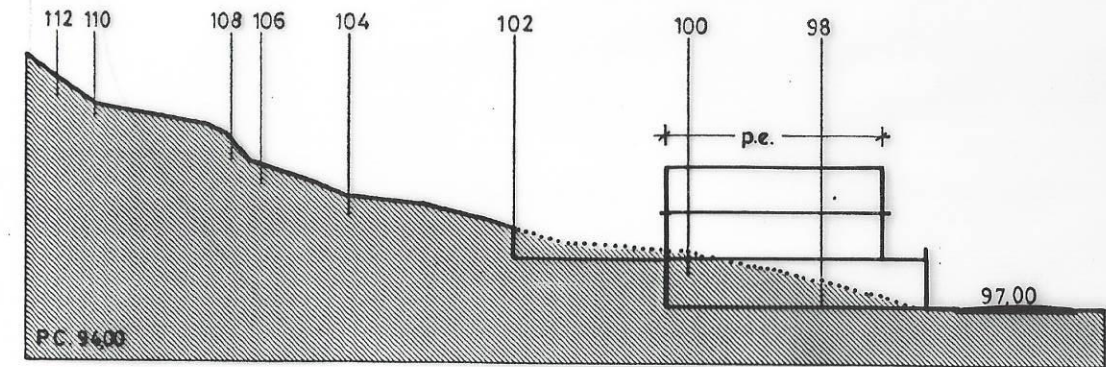
JOSEP CORRETJA I GATNAU

EL PROMOTOR

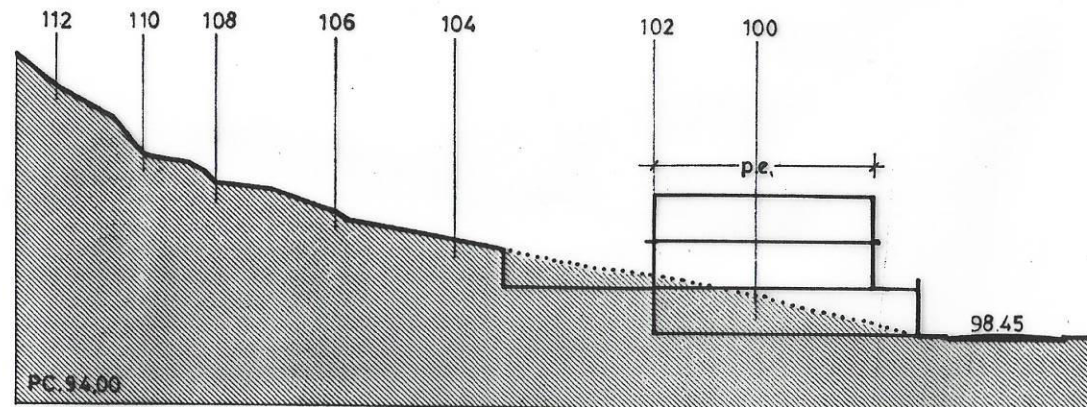
FRANCISCO TORCAL ESTERAS
PABLO VILLARROLLA ROYO
GREGORIO VILLARROLLA ROYO



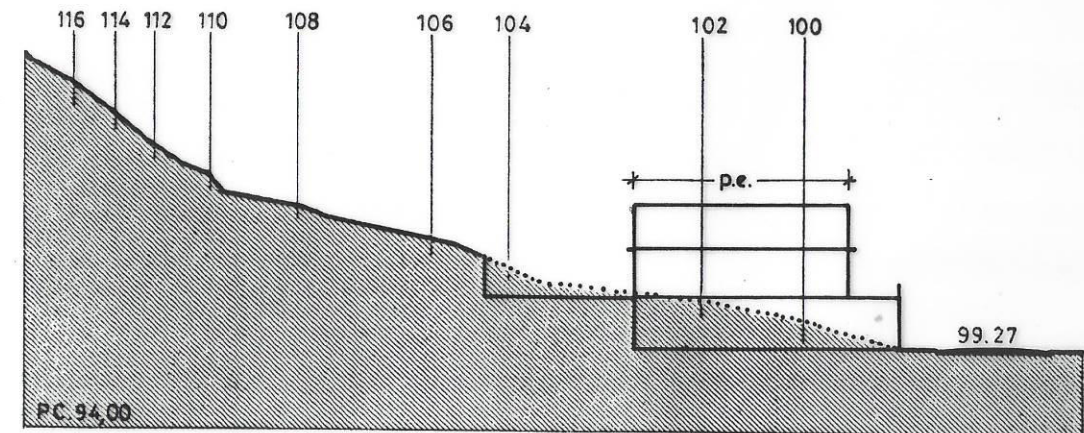
SECCIO A



SECCIO B

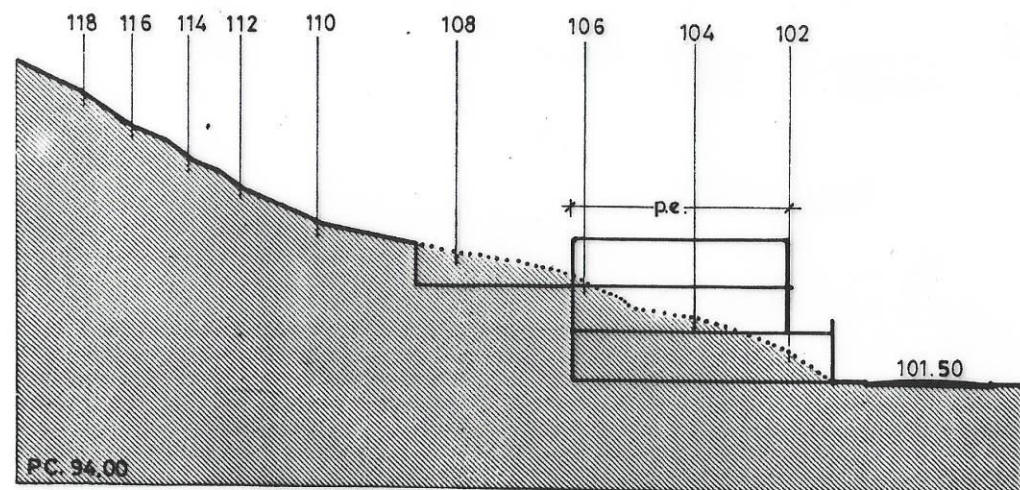


SECCIO C

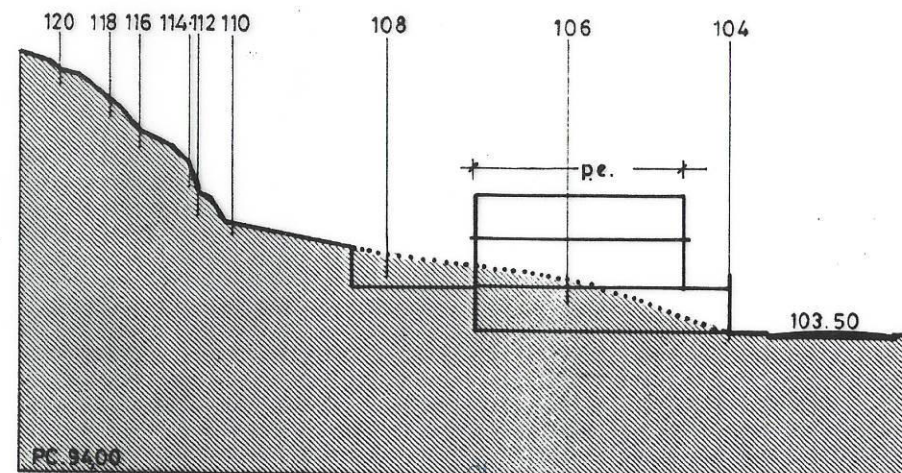


SECCIO D

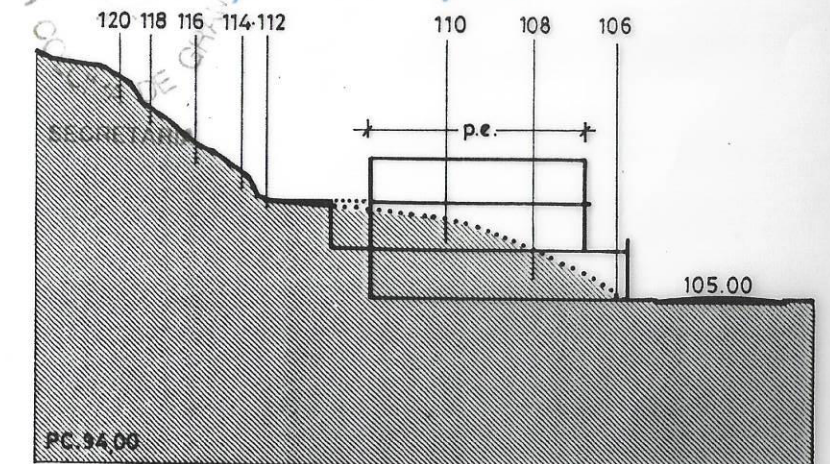
p.e. (profunditat edificada) = 13.00 mts



SECCIO E



SECCIO F



SECCIO G

DILIGÈNCIA./

Aprobat pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 26 Juliol 1990

Santa Coloma de Gramenet, 31 Juliol 1990

El Secretari General,

Antoni Elvira

PLANOL N°
ESCALA 1:500

5

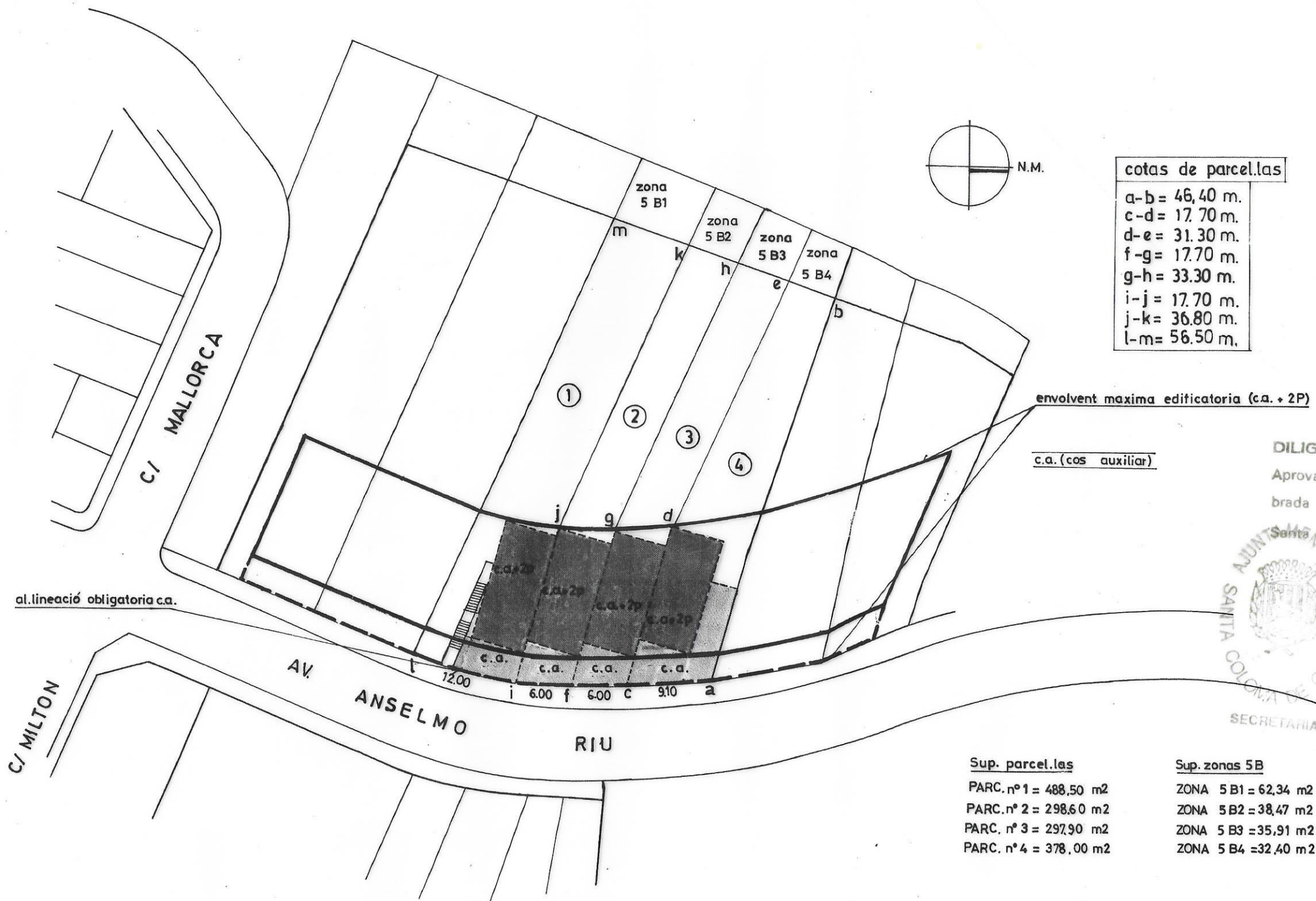
SECCIONS TERRENY PROPOSADES

L'ARQUITECTE

JOSEP CORRETJA GATNAU

EL PROMOTOR

FRANCISCO TORCAL ESTERAS
PABLO VILLARROLLA ROYO
GREGORIO VILLARROLLA ROYO



DILIGÈNCIA./

Aprobat pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 20 de Juliol 1990

Santa Coloma de Gramenet, 31 Juliol 1990

El Secretari General,

Almudena Eguía



PLANOL	7	ESCALA 1: 500
PARC. PROPOSADA		
L'ARQUITECTE	EL PROMOTOR	
<i>Josep Corretja</i>	<i>Francisco Torcal</i>	
	<i>Pablo Villarrolla</i>	
	<i>Gregorio Villarrolla</i>	
	FRANCISCO TORCAL E. PABLO VILLARROLLA R. GREGORIO VILLARROLLA R.	
JOSEP CORRETJA GATNAU		



DILIGÈNCIA./

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 26 Juliol 1990

Santa Coloma de Gramenet, 31 Juliol 1990

El Secretari General,

Almudena E. Riquelme



PLANOL Nº
ESCALA 1:200

8

PARC. PROPOSADA - FASE A EDIFICAR

L'ARQUITECTE

[Signature]

EL PROMOTOR

FRANCISCO TORCAL ESTERAS
PABLO VILLARROLLA ROYO
GREGORIO VILLARROLLA ROYO

[Signature]

[Signature]

[Signature]



AVD. ANSELMO RIU

DILIGÈNCIA./

Aprobat pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 26 Juliol 1990

Santa Coloma de Gramenet, 31 Juliol 1990

El Secretari General,

[Signature]



PLANOL N°
ESCALA 1:100

9

ALÇAT PROPOSAT

L'ARQUITECTE

JOSEP CORRETJA I GATNAU

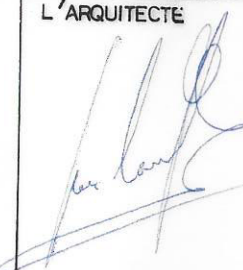
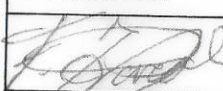
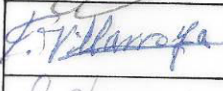
EL PROMOTOR

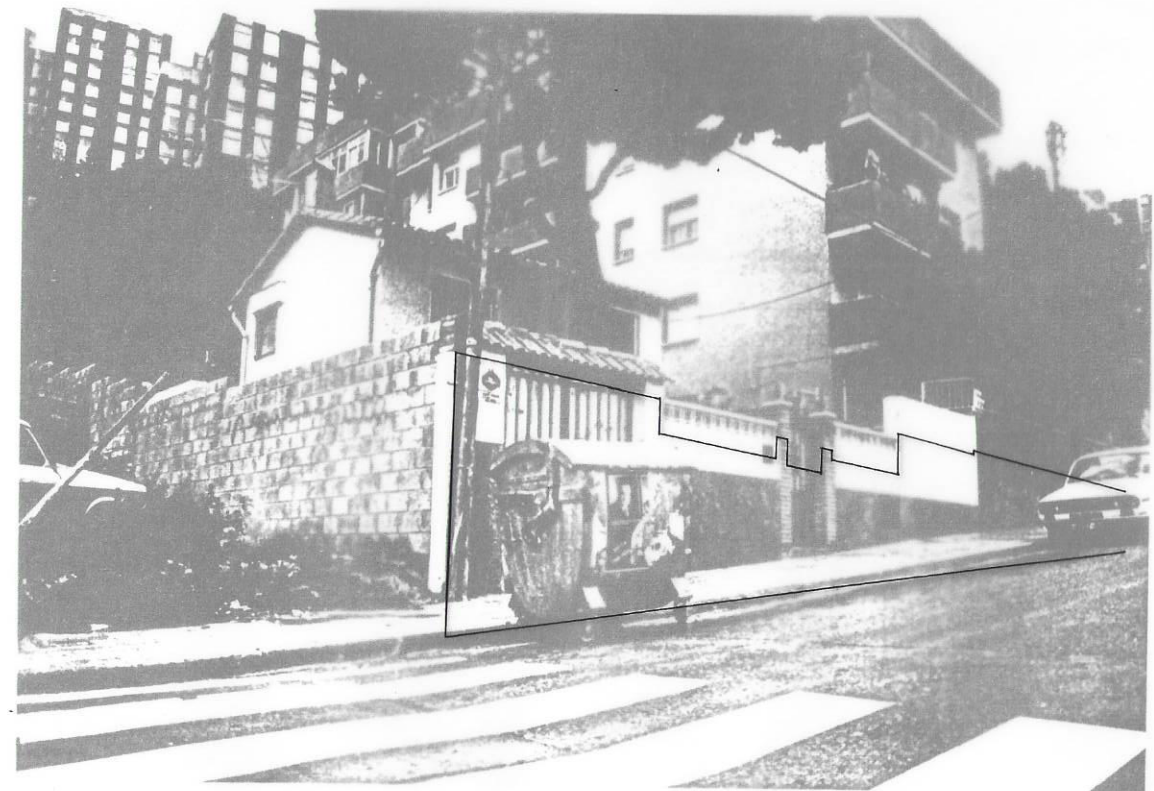
FRANCISCO TÓRCAL ESTERAS
PABLO VILLARROLLA ROYO
GREGORIO VILLARROLLA ROYO

[Signature]

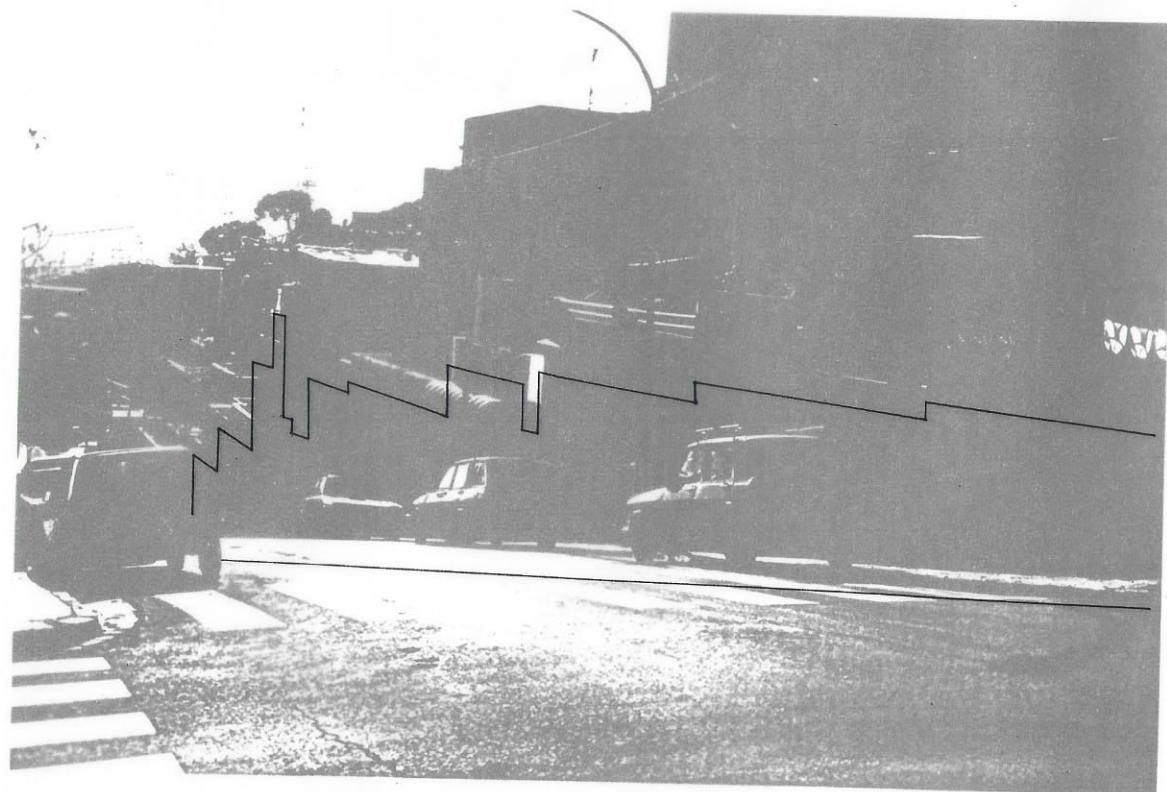
[Signature]

[Signature]

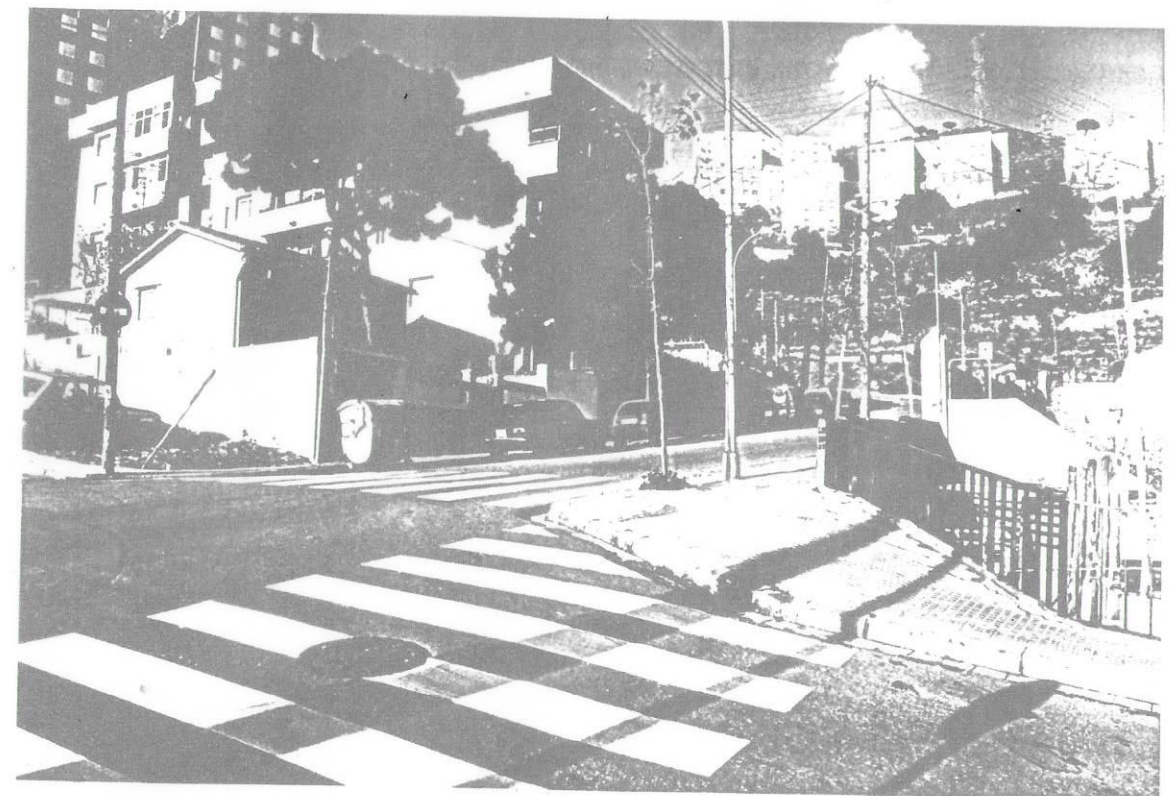
PLANOL	10	
DETALLS FOTOGRAF.		
L'ARQUITECTE	EL PROMOTOR	
		
		
		
JOSEP CORRETTJA GATNAU	FRANCISCO TORCAL PABLO VILLARROLLA R. GREGORIO VILLARROLLA R.	

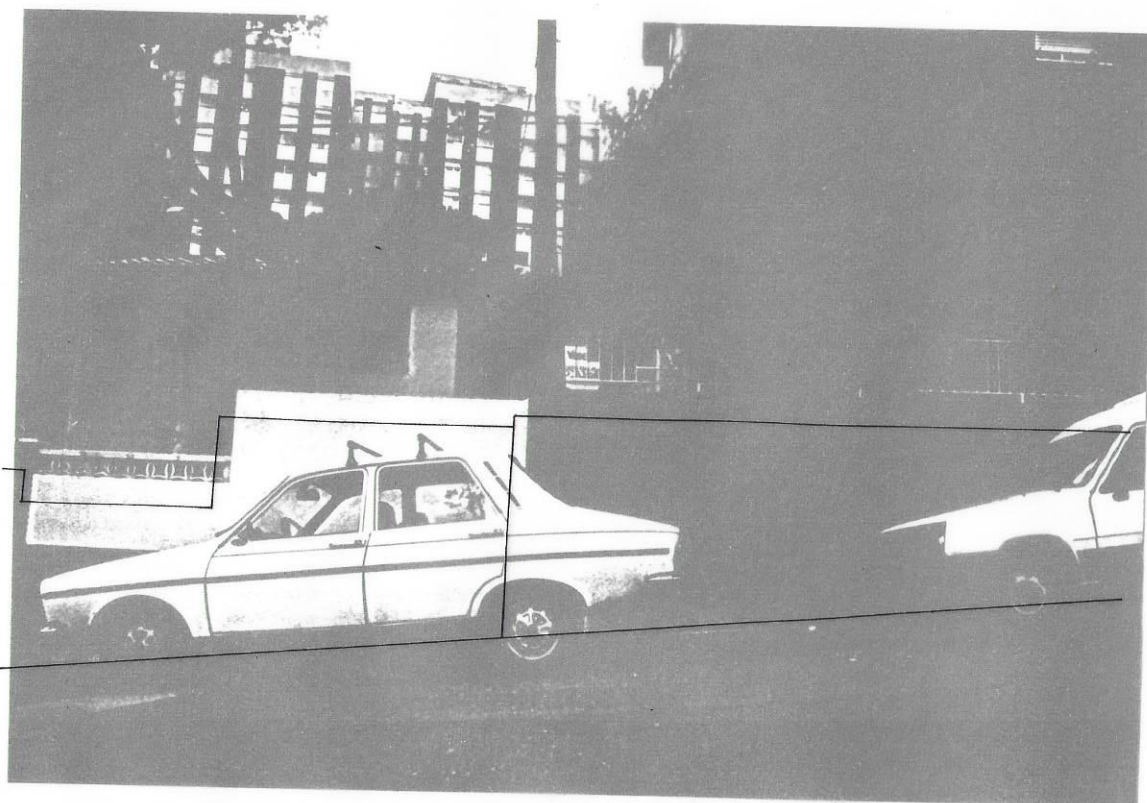


FRONTS CONSOLIDATS A L'ILLA EN ESTUDI



TIPOLOGIA DE COS AUXILIAR EXISTENT EN L'ILLA ANTERIOR

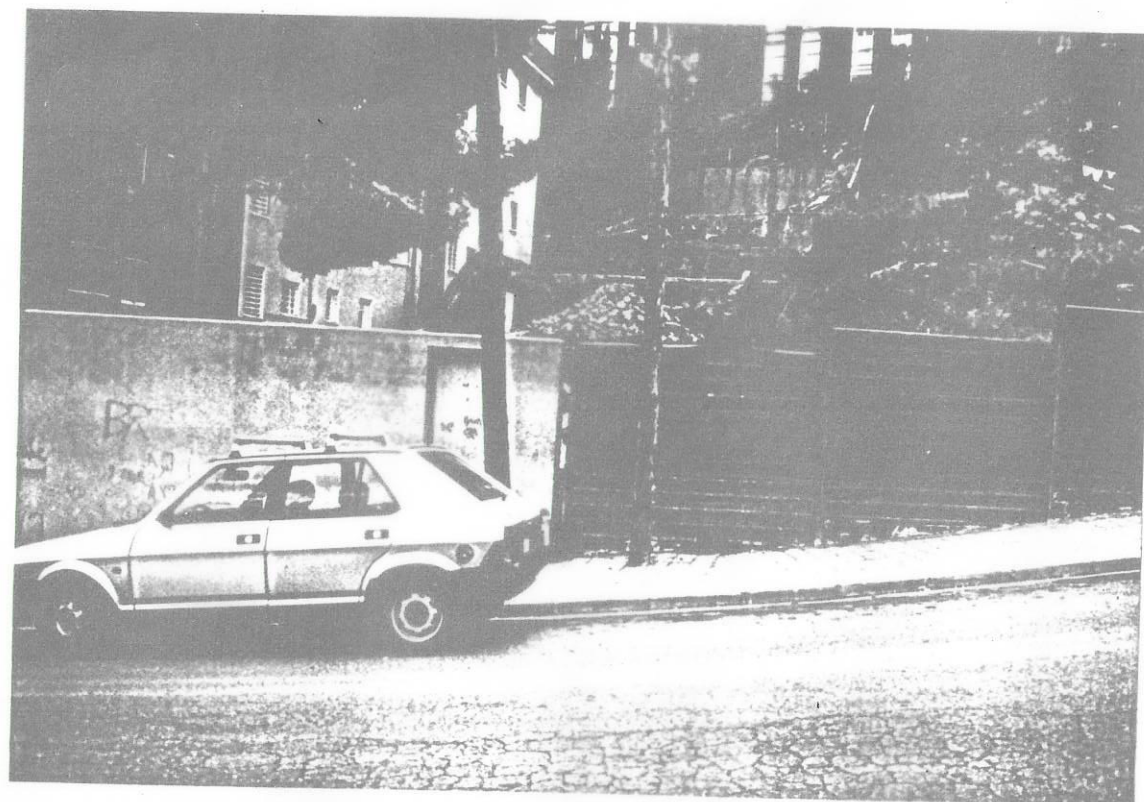


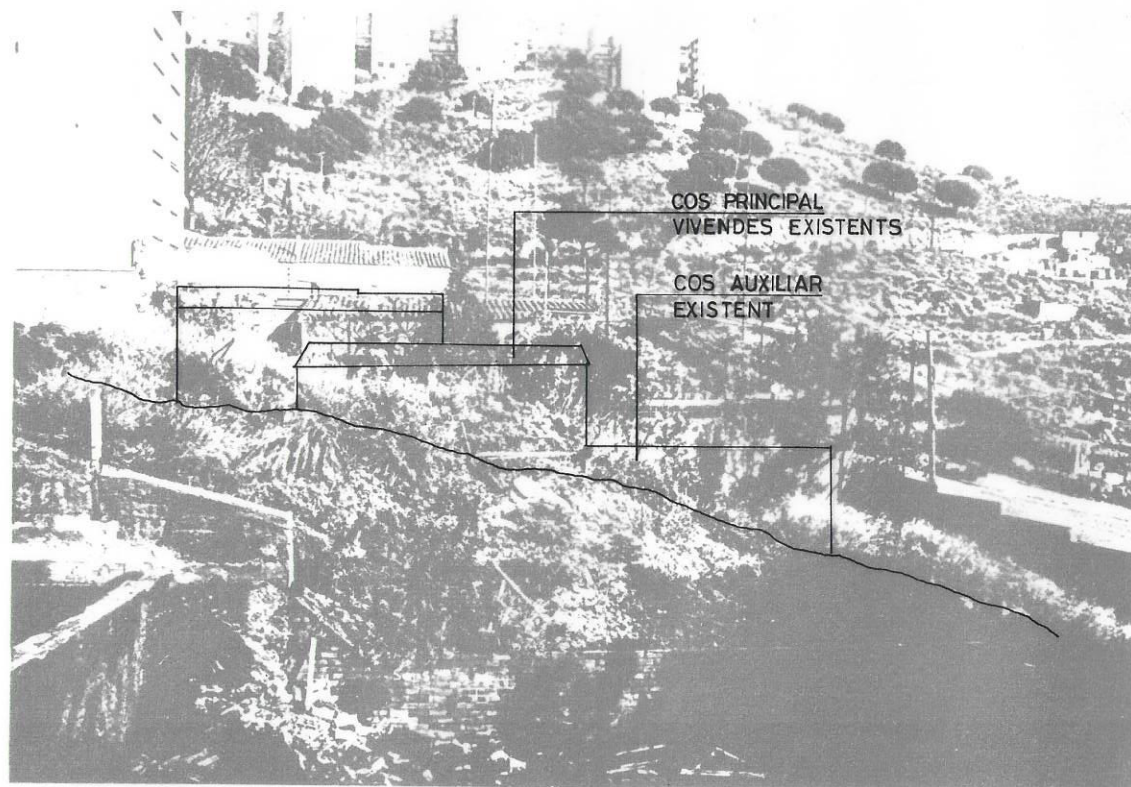


FRONTS CONSOLIDATS A L'ILLA EN ESTUDI

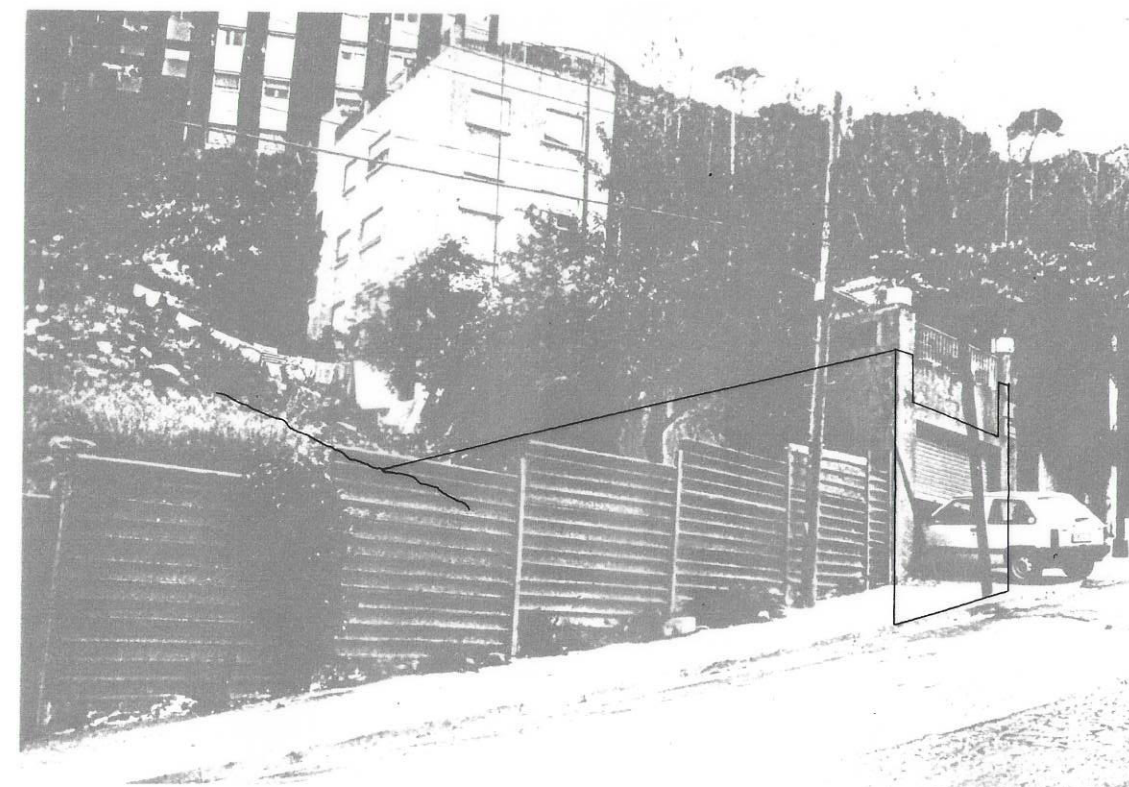


FRONTS CONSOLIDATS A L'ILLA EN ESTUDI

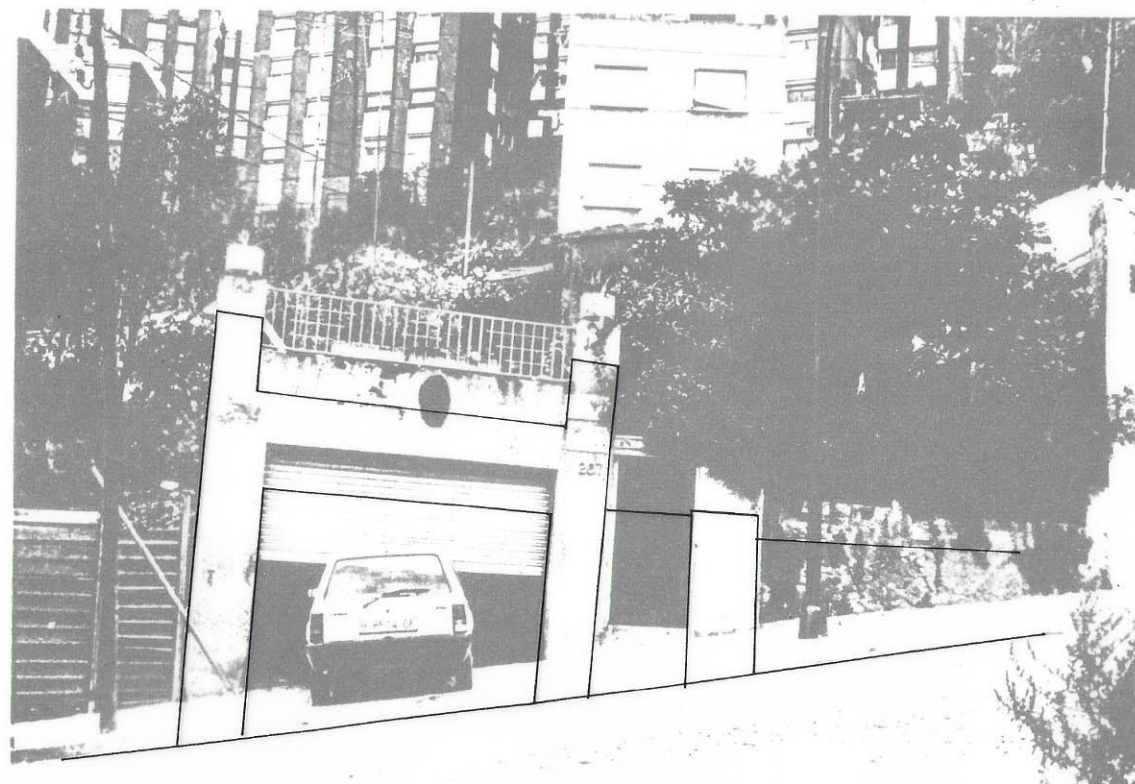




SECCIÓ TIPUS PROPOSTA SEGONS TIPOLOGIA EXISTENT



COS AUXILIAR EXISTENT



COS AUXILIAR EXISTENT



COS AUXILIAR EXISTENT

PLANOL N°
ESCALA 1:500

12

DETALLS FOTOGRAFIS

L. ARQUITECTE

JOSEP CORRETJA GATNAU

EL PROMOTOR

FRANCISCO TORCAL ESTERAS
PABLO VILLARROLLA ROYO
GREGORIO VILLARROLLA ROYO

[Signature]

[Signature]

[Signature]

ESTUDI DE DETALL. AVD. ANSELMO RIU 109 al 209. STA. COLOMA DE GRAMANET.