
TRABAJO : ESTUDIO DE DETALLE PARA DESARROLLO DEL AMBITO DE
LA U.A.4

EMPLAZAMIENTO: AVD. DE LA TORRE ROJA, 18
SANTA COLOMA DE GRAMANET (BARCELONA)

PROPIETARIO : D. JOSE JURADO PAREDES

1.- INTRODUCCION

El presente proyecto consiste en un Estudio de Detalle para desarrollo de la Unidad de Actuación 4 (U.A.4), prevista por el Pla Especial de Reforma Interior del Barri Dels Safareigs (12-3-87), en el terreno formado por las parcelas números 18 y 19 de la Avd. de la Torre Roja, propiedad respectivamente de los Sres. JOSE JURADO PAREDES(parcela nº 18) y BARTOLOME SANCHEZ RINCON (parcela nº 19).

El Estudio de Detalle se propone por parte del Sr. JOSE JURADO PAREDES, propietario de la parcela número 18 (fachada a la Avd. de la Torre Roja).

En consideración al estado actual de las parcelas 18 y 19, en lo referente a edificación existente, indicar que la parcela nº 19 está ocupada por una vivienda de planta baja y tres pisos, mientras la parcela nº 18 se encuentra sin edificación alguna, estando situada entre dos solares ya edificados con planta baja y dos pisos (parcela nº 17, nº de calle 16).

Se propone y se justifica el presente Estudio de Detalle al objeto de permitir la edificación en la parte de la parcela número 18, con frente a la Avd. de la Torre Roja, reduciendo el ámbito de la unidad Urbanística (U.A.4) a la parte restante de las parcelas, con frente al Parque de la Torre Roja.

Este Estudio de Detalle propuesto viene dado por los siguientes fundamentos:

1.- Mejor adecuación de la edificación nueva propuesta al tejido edificatorio existente, por una parte conectando con el edificio actualmente en construcción, de promoción pública (INSTITUT CATALA DEL SOL), en la fachada al Parque de la Torre Roja y por otra parte completando la trama edificatoria con fachada a la calle Torre Roja (actualmente edificada en las parcelas números 17 y 19).

2.- Mejor ordenación respecto a edificios existentes ó en construcción con nuevas alturas edificatorias previstas y nueva volumetría propuesta.

3.- Facilitar la actuación por partes en las U.A.4., primero edificando con frente a la calle Torre Roja (PB+2) y posteriormente y de forma unitaria en el resto de las parcelas, tal como se indica en este Estudio de Detalle (PB+3).

4.- Por intereses público, dado que con la propuesta de modificación de la U.A.4., se hace factible el cierre de la manzana y una mejor disposición volumétrica de los edificios a realizar, teniendo en cuenta la existencia de una vivienda en la parcela nº 19 que impide actualmente desarrollar la U.A.4.

2.-MEMORIA INFORMATIVA

El estudio de detalle se refiere al desarrollo del ámbito de la unidad de actuación Urbanística U.A.4 según el planeamiento vigente P.E.R.I. "BARRI DELS SAFAREIGS" del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramanet (Barcelona), aprobado en fecha 12-3-87.

La unidad de actuación U.A.4 tiene una superficie total de 636,10 m² es de forma rectangular y forma esquina dando fachada a la Avd. de la Torre Roja en un frente de 14,10 ml. y al parque de la Torre Roja con un frente de 49,20 ml.

Forman la U.A.4 los solares nº 18 propiedad de D. JOSE JURADO PAREDES, con una superficie de 322,70 m² sin edificar y el solar nº 19 propiedad de D. BARTOLOME SANCHEZ RINCON, con una superficie de 313,40 m², y con una edificación con fachada a la Avd. de la Torre Roja con un total de 264 m² edificados en planta baja, dos pisos y atico.

La calificación de los terrenos que integran la U.A.4 es 13 b-s regulada por el Artº 12 de P.E.R.I. "BARRI DELS SAFAREIGS" que textualmente se transcribe:

Article 12.- Regulació de la nova edificació a la zona residencial semiintensiva del Barri dels Safareigs (clau 13b-s).

El tipus d' ordenació, usos permesos i paràmetres reguladors a aquesta zona son els mateixos que per la zona 13b estableix el P.G.M. amb les particularitats següents: (llevat de les assenyalades a les disposicions comuns per a totes les zones).

a) Usos permesos - els que estableix l'art.303 del P.G.M.

b) Paràmetres reguladors de l'edificació

b.1.- Alçada de la planta baixa.

Medida desde la cota de referència de la planta baixa.

Alçada màxima - 3,75

Alçada mínima - 3,50

b.2.- Alçada reguladora màxima.

Medida desde la rasant del carrer al punt mig de cada tram de façana amb distinta cota de referència de la planta baixa.

PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5
7 m.	10 m.	13 m.	16 m.	19 m.

Per a la determinació de les alçades de l'illa compresa entre l'Avinguda Generalitat i l'Avinguda Torre Roja, i les de la façana nord al Parc de la Torre Roja seran d'aplicació els croquis núms. 2 i 5.3.

b.3.- Alçada mínima de les plantes: 3 m.

Medida entre plans superiors dels elements residents dels forjats.

b.4.- Patis de ventilació.

Els patis de ventilació dels nous edificis s'adaptarán als de les edificacions existents col.lindants, sempre que aquests es trobin dins l'ordenació que el present Pla proposa.

b.5.- Construccions a l' espai lliure interior d'illa.

Es permeten amb les següents condicions:
La planta baixa de l'edificació principal de la parcel.la.

L' edificació a l'espai lliure interior d' illa corresponent a una parcel.la, no podràn sobrepassar, en el front de mes cota, en mes de 3 mts. l' alçada possible de l'edificació al mateix espai de les finques col.lindants.

b.6.- Cosos sortints:

Als carrers de menys de 12 mts. només es permeten cossos oberts amb un vol màxim de 50 cmts. Als edificis que donin façana a carrers de 12 mts. o més d'ample, també es permeten cossos sortints tancats, sempre i quan:

La superficie de material transparent-vidre, haurà d'ésser superior al 60 % del total de la superficie del cos sortint.

El vol màxim serà d'un metre.

La longitud total màxima dels cosos sortints sigui igual o inferior a la meitat de la longitud total de la façana.

A l' espai interior d'illa no s' admetràn cosos sortints que superin les aliniacions grafiades al plànol núm. 4.

c) Altres disposicions.

Per a les zones 13 b que es trobin a l'entorn d'una edificació protegida- amb codi Ep al plànol núm. 4- serà d'aplicació els paràgrafs b.3, b.5 i b.6 de l'article 13- Regulació de la nova edificació a la zona R-TS. L' entorn de protecció d' aquestes edificacions es grafiat al plànol núm.4.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 CARACTERISTICAS Y SITUACION DE LA U.A.4

La unidad de actuación urbanística U.A.4 es una actuación sencilla, que regula la edificación de una esquina de la manzana, comprendida entre las calles Avd. de la Torre Roja y Parque de la Torre Roja con una superficie total de 636,10 m² y afectando únicamente a los propietarios de las parcelas nº 18 D. JOSE JURADO PAREDES y nº 19 D. BARTOLOME SANCHEZ RINCON.

Las alineaciones y rasantes de los viales ya están establecidas y consolidadas, no quedando afectadas por el presente estudio de detalle.

El solar nº 19 está edificado con respecto a la Avd. de la Torre Roja con un frente de 6,65 ml. en planta baja y 3 pisos y con una profundidad edificada de 14,00 ml.

El estudio de detalle de la unidad de actuación U.A.4 no modifica el volumen total correspondiente, ni afecta a los viales existentes, rasantes, alineaciones o a terceras personas.

3.2 ORDENACION PROPUESTA

El estudio de detalle propone el desarrollo de la U.A.4 mediante una sub-división de los solares números 18 y 19 en 18A, 18B, 19A y 19B, tomando en consideración la edificación ya existente, en lo que será el solar 19B, de forma que se establezca el marco legal que permita la edificación de características similares en el solar 18A, reduciendo el ámbito de actuación futura de la U.A.4 a los solares 18B y 19B, de forma unitaria y conjunta.

La ordenación propuesta cumplirá las siguientes condiciones:

1.- Se tratará como fachadas las medianeras y paramentos al descubierto al ejecutar la unidad de actuación en parcelas 18B y 19B.

2.- Para respetar edificabilidad prevista, no se cubrirá parte de la planta baja correspondiente a parcelas 18B y 19B (patio interior).

3.- Se cubrirá a nivel de planta baja con acceso desde el Parque de la Torre Roja para cerrar la visual de la nueva fachada propuesta y su conexión a edificio existente en la esquina (parcela 19A), hasta el mínimo marcado (plano propuesta 4.4).

4.- La medianera de la vivienda existente (parcela 19A), deberá rehabilitarse y tratarse adecuadamente al realizar la unidad de actuación (parcelas 18B y 19B), de forma que resuelva adecuadamente la esquina actual,(caso de no sustituir la vivienda existente por otra nueva edificación).

5.- La edificación en las parcelas 18B y 19B se llevará a cabo a traves de un único proyecto Arquitectónico, que garantice la unidad del conjunto (Arquitectonica, volumétrica, estética, etc), debiendo realizarse de forma simultanea y conjunta.

3.3 ESTUDIO COMPARATIVO DE LA PROPUESTA

3.3.1 EDIFICABILIDAD

El Estudio de Detalle propuesto para el desarrollo de la U.A.4, mantiene invariable el volumen total edificatorio, previsto en las Ordenanzas vigentes en la U.A.4, cuyos desgloses y cálculos se reflejarán a continuación, considerando como 1ª fase las parcelas 18A y 19A con frente a la Avd. de la Torre Roja, el 19A ya edificado y el 18A edificable, con un techo edificable respectivamente de 285 m² y 275 m², quedando pendientes para edificar en la U.A.4 (M= modificada) 1,266,65 m² de un total máximo edificable de 1.826,65 m².

El estudio comparativo de edificabilidad y el reparto correspondiente quedan reflejados en los cuadros siguientes:

ORDENACION VIGENTE:

PARCELA N°	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	A.R.M.
18	322,70 M2	886,45 M2	PB+2
19	313,40 M2	940,20 M2	PB+2
TOTAL	636,10 M2	1.826,65 M2	--

Nota: medidas reales.

MODIFICACION PROPUESTA:

PARCELA N°	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	A.R.M
18A	126,00 M2	275,00 M2	PB+2
18B	196,70 M2	611,45 M2	PB+3
19A	129,10 M2	285,00 M2	PB+2
19B	184,30 M2	655,20 M2	PB+3
TOTAL	636,10 M2	1.826,65 M2	-----

JUSTIFICACION SOLUCION ADOPTADA:

PARCELA N°	SUPER. PARCELAS	EDIFICADAS
18A + 18B	322,70 M2	886,45 M2
19A + 19B	313,40 M2	940.20 M2

3.3.2 ALTURA REGULADORA:

La edificación en parcela 18A, según alineación de vial correspondiente a la Avd. de la Torre Roja, tendrá una altura reguladora de 10 m. (P.Baja + 2 pisos).

El volumen restante (parcela 18B + 19B) regulado por U.A.4 (M= modificado), tendrá una altura reguladora máxima de 13 m., correspondiente a PB+3 plantas.

4.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

PARCELA N° 18: JOSE JURADO PAREDES
C/. Cristobal de Moura, 229
08019 BARCELONA
Teléfono 305.41.36

PARCELA N° 19: BARTOLOME SANCHEZ RINCON
Avd. DE LA TORRE ROJA, 20
08923 SANTA COLOMA DE GRAMANET (BARCELONA)

5.- RELACION DE PLANOS

1.4 SITUACION/EMPLAZAMIENTO	E.1:2000 / 1:500
2.4 PARCELARIO	E.1: 500
3.4 ESTADO ACTUAL	E.1: 200
4.4 ORDENAMIENTO VIGENTE/ MODIFICACION PROPUESTA	E.1: 200

BARCELONA, NOVIEMBRE DE 1.990

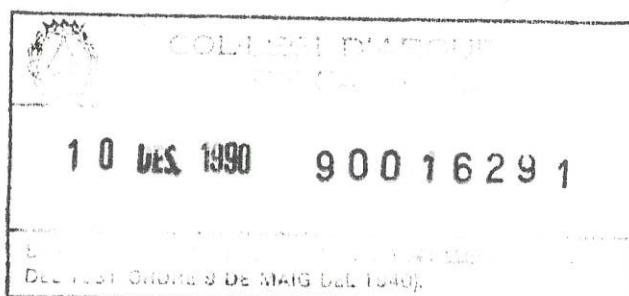
VICENTE MARIN AMIEVA
Arquitecto

PEDRO MODREGO UBAU
Arquitecto



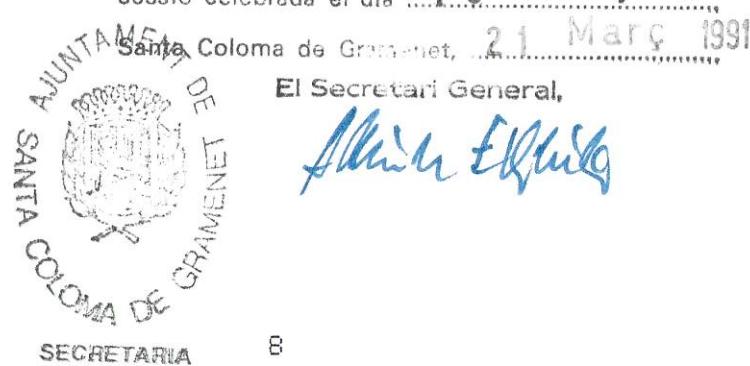
DILIGÈNCIA.-

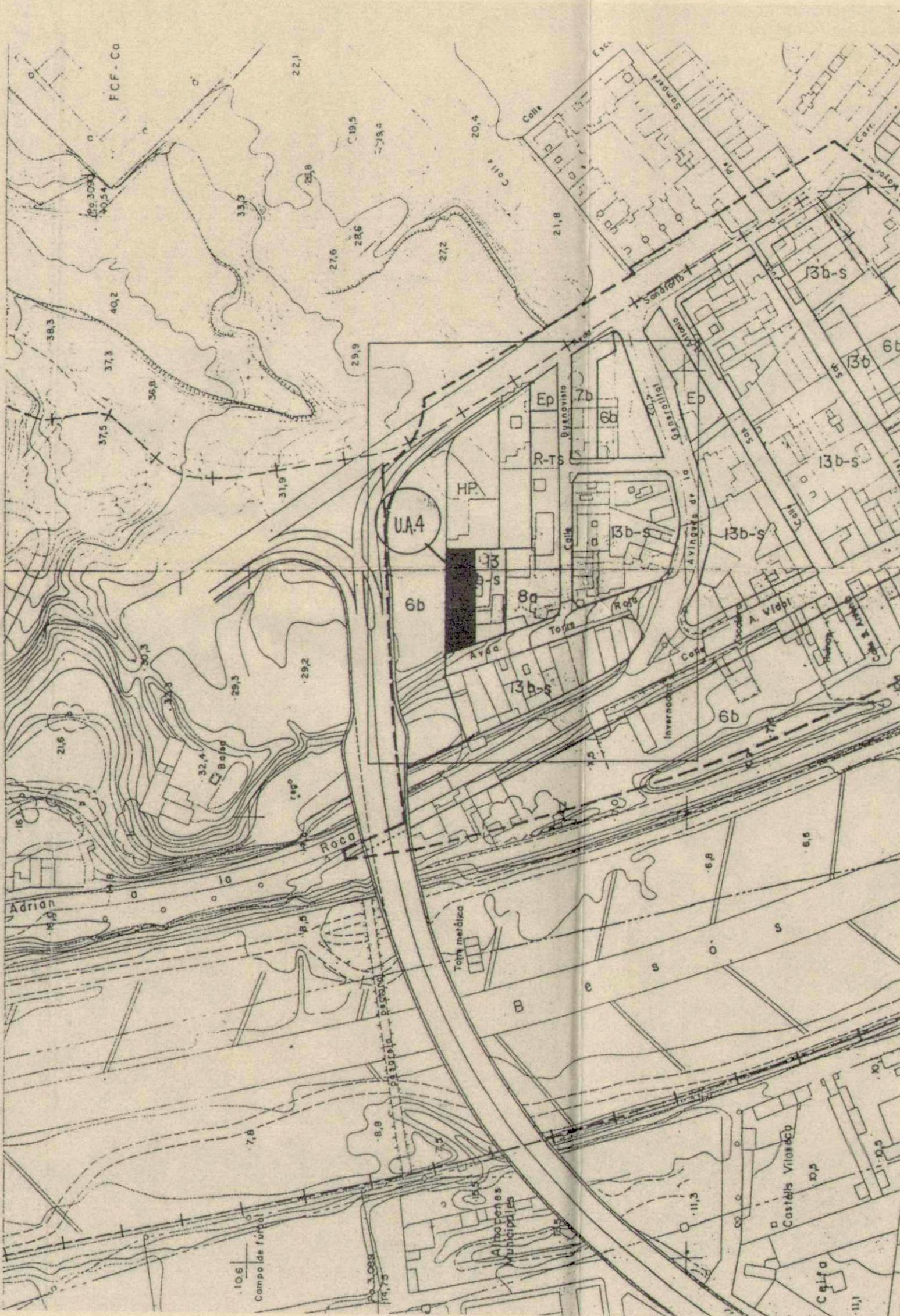
Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia... 3.0 Setembre 1991
Santa Coloma de Gramenet, 3 Octubre 1991



DILIGÈNCIA./

Aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia ... 19 Març 1991





P. SITUACION

E. I:2000

P. EMPLAZAMIENTO

E. I:500

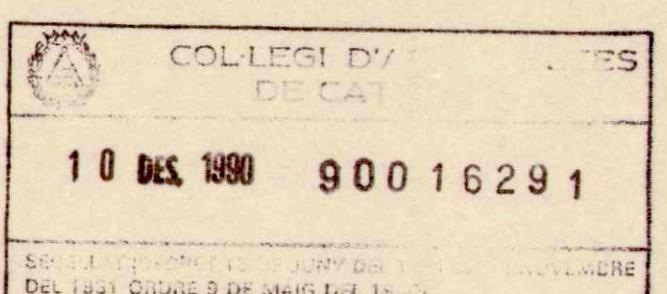


ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDAD DE ACTUACION (U.A.4). BARRIOS DELS SAFAREIGS.
AVDA. DE LA TORRE ROJA N. 18 y 19. SANTA COLOMA DE GRAMENET (BARCELONA)

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	E.I:2000 y I:500	I:4
ARQUITECTOS	PROPIEDAD	
VICENTE MARÍN AMIEVA BARCELONA, NOVIEMBRE 1990	PEDRO M. MODREGO UBAU JOSE JURADO PAREDES	
		EXPT. N° 246

DILIGÈNCIA.
Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en
sessió celebrada el dia 3 d'Octubre 1991.
Santa Coloma de Gramenet, 3 d'Octubre 1991
El Secretari General,
Alfredo Eguiluz

DILIGÈNCIA.
Aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament en
sessió celebrada el dia 10 de Març 1991
Santa Coloma de Gramenet, 21 de Març 1991
El Secretari General,
Alfredo Eguiluz





PARCELARIO

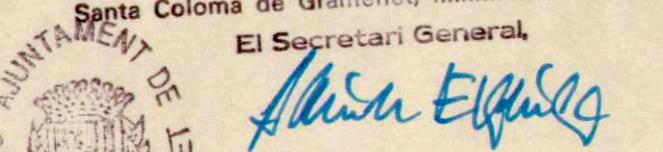
1:500

Nº PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
18	JOSE JURADO PAREDES	322.70 m ²
19	BARTOLOME SANCHEZ RINCON	313.40 m ²

DILIGÈNCIA.
Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia 30 Setembre 1991
Santa Coloma de Gramenet, 3 Octubre 1991

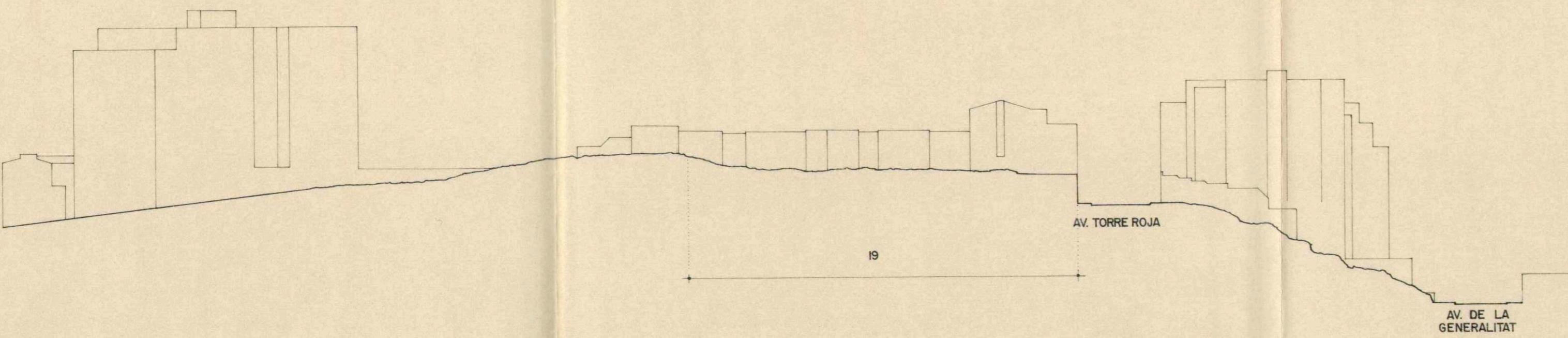


DILIGÈNCIA.
Aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia 19 Marc 1991
Santa Coloma de Gramenet, 21 Marc 1991
El Secretari General,



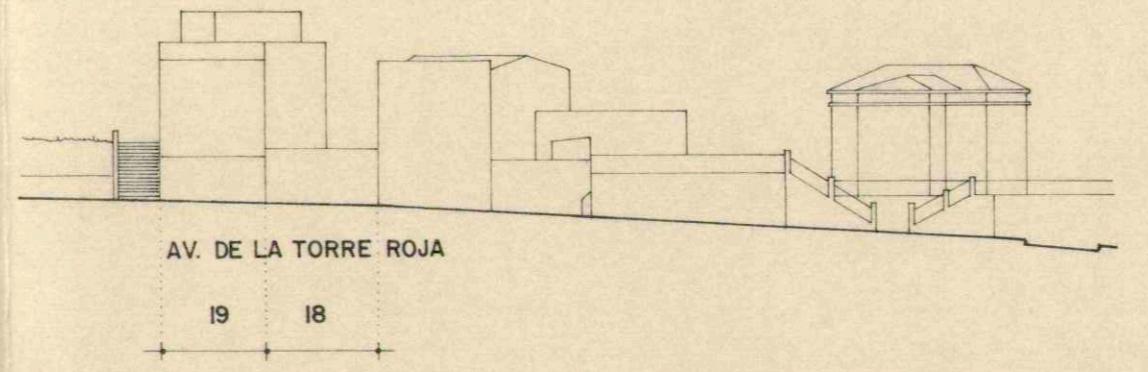
ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDAD DE ACTUACION (U.A.4). BARRIOS DELS SAFAREIGS.
AVDA. DE LA TORRE ROJA N° 18 y 19. SANTA COLOMA DE GRAMENET (BARCELONA)

PARCELARIO	E. 1:500	2.4
ARQUITECTOS	P. PROPIEDAD	
VICENTE MARÍN AMIEVA BARCELONA, NOVIEMBRE 1990	PEDRO M. MODREGO UBAU JOSE JURADO PAREDES	
		EXpte. N° 246

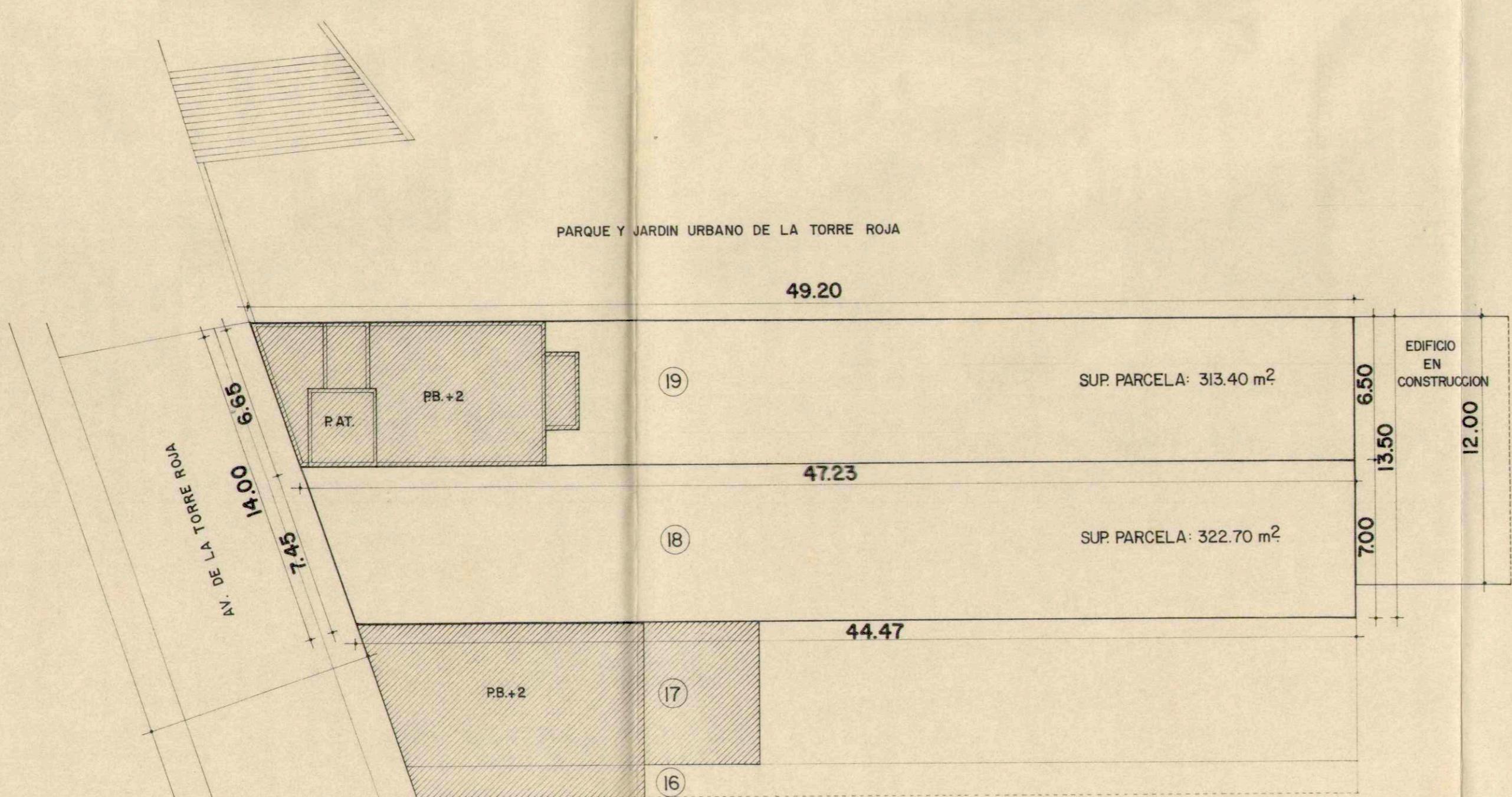


ALZADO PARQUE DE LA TORRE ROJA

E. 1:500



ALZADO AVENIDA DE LA TORRE ROJA



PLANTA ESTADO ACTUAL

DATOS URBANISTICOS

PLAN VIGENTE: PERI "BARRI DELS SAFAREIGS" (12-3-87)	
U.A.4:	
ALTURA REGULADORA:	10 m. (P. B. + 2)
ALTURA MINIMA:	
P. BAJA:	3.50 m.
PLANTAS:	3.00 m.
PROFUNDIDAD EDIFICABLE:	
PARQUE TORRE ROJA:	12.00 m.
AVDA. TORRE ROJA:	18.00 m.
ALINEACION:	SEGUN VIAL
PATIOS:	ADAPTADOS A EDIFICIOS COLINDANTES EXISTENTES

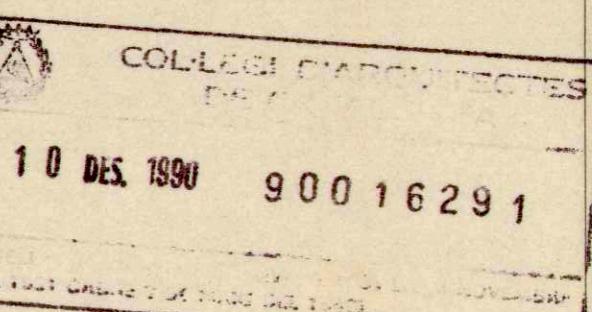
DILIGÈNCIA.-
Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia.....30. Setembre...1991
Santa Coloma de Gramenet, 13 Octubre 1991

SANTA COLOMA DE GRAMENET
El Secretari General,
Maria E. Ferrer

DILIGÈNCIA./
Aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia 10. Març 1991.
Santa Coloma de Gramenet, 21 Març 1991
El Secretari General,

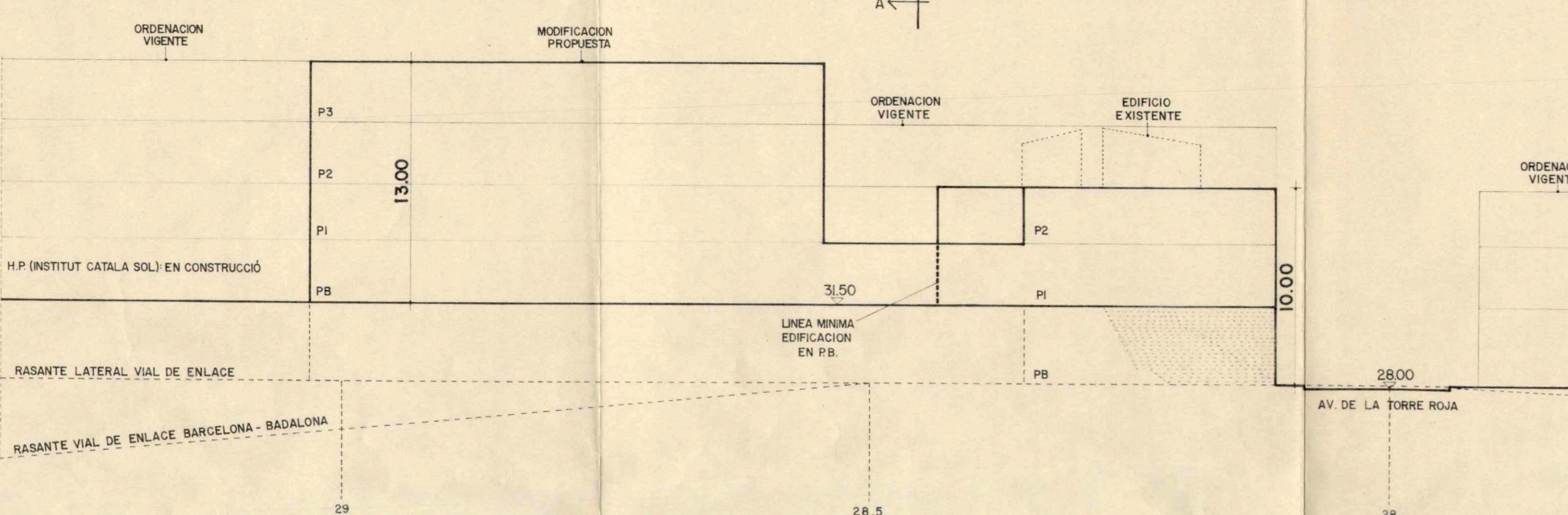
Maria E. Ferrer

SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA
AUJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

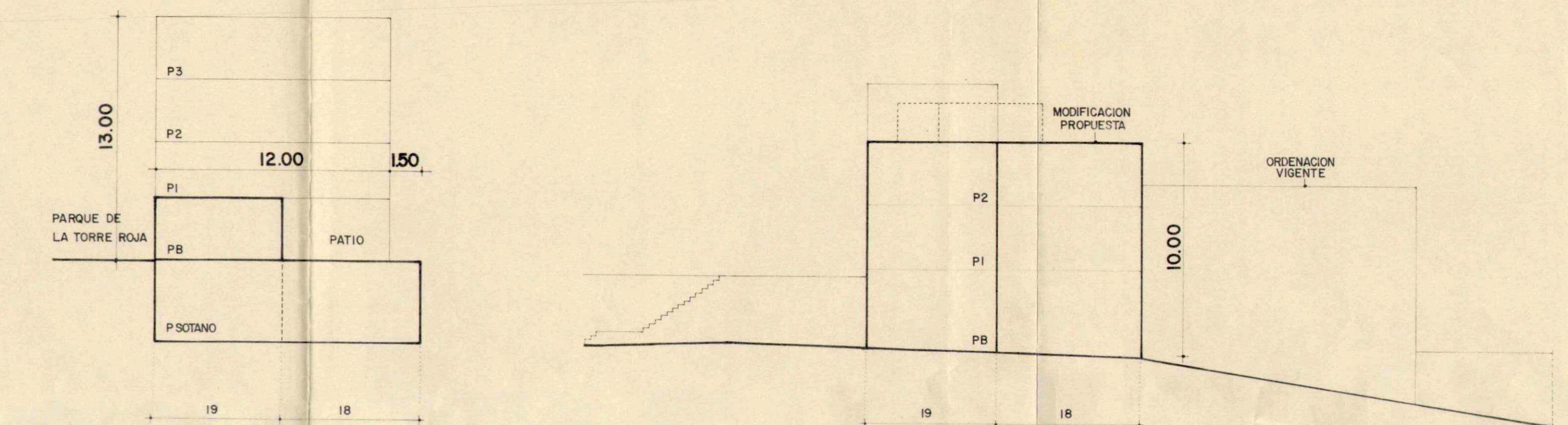


ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDAD DE ACTUACION (U.A.4). BARRIO DELS SAFAREIGS.
AVDA. DE LA TORRE ROJA N°s 18 y 19. SANTA COLOMA DE GRAMENET (BARCELONA)

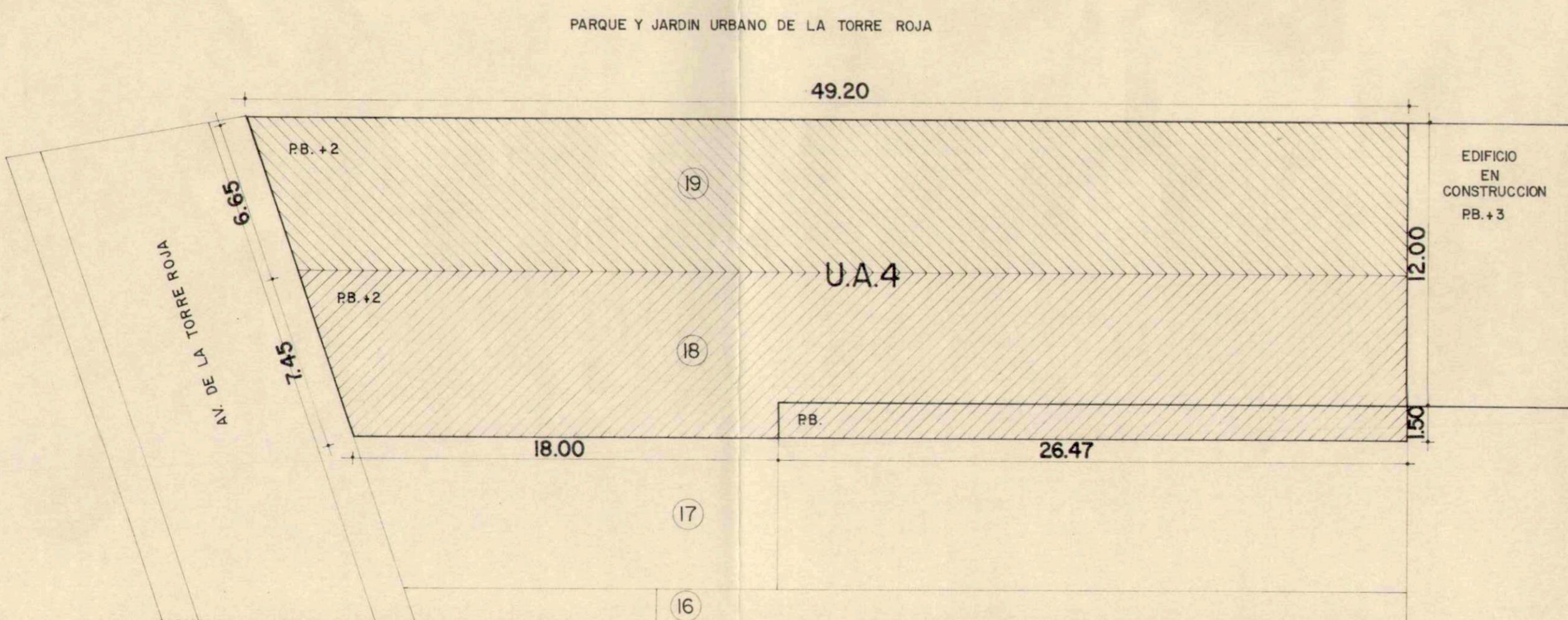
ESTADO ACTUAL CALIFICACION URBANISTICA	E. 1:200 1:500	3.4
ARQUITECTOS <i>Vicente Marin Amieva</i>	PROPIEDAD <i>Pedro M. Morego Ubau</i>	
VICENTE MARIN AMIEVA BARCELONA, NOVIEMBRE 1990	PEDRO M. MOREGO UBAU JOSE JURADO PAREDES	EXpte. N° 246



ALZADO PARQUE DE LA TORRE ROJA



SECCION A-A

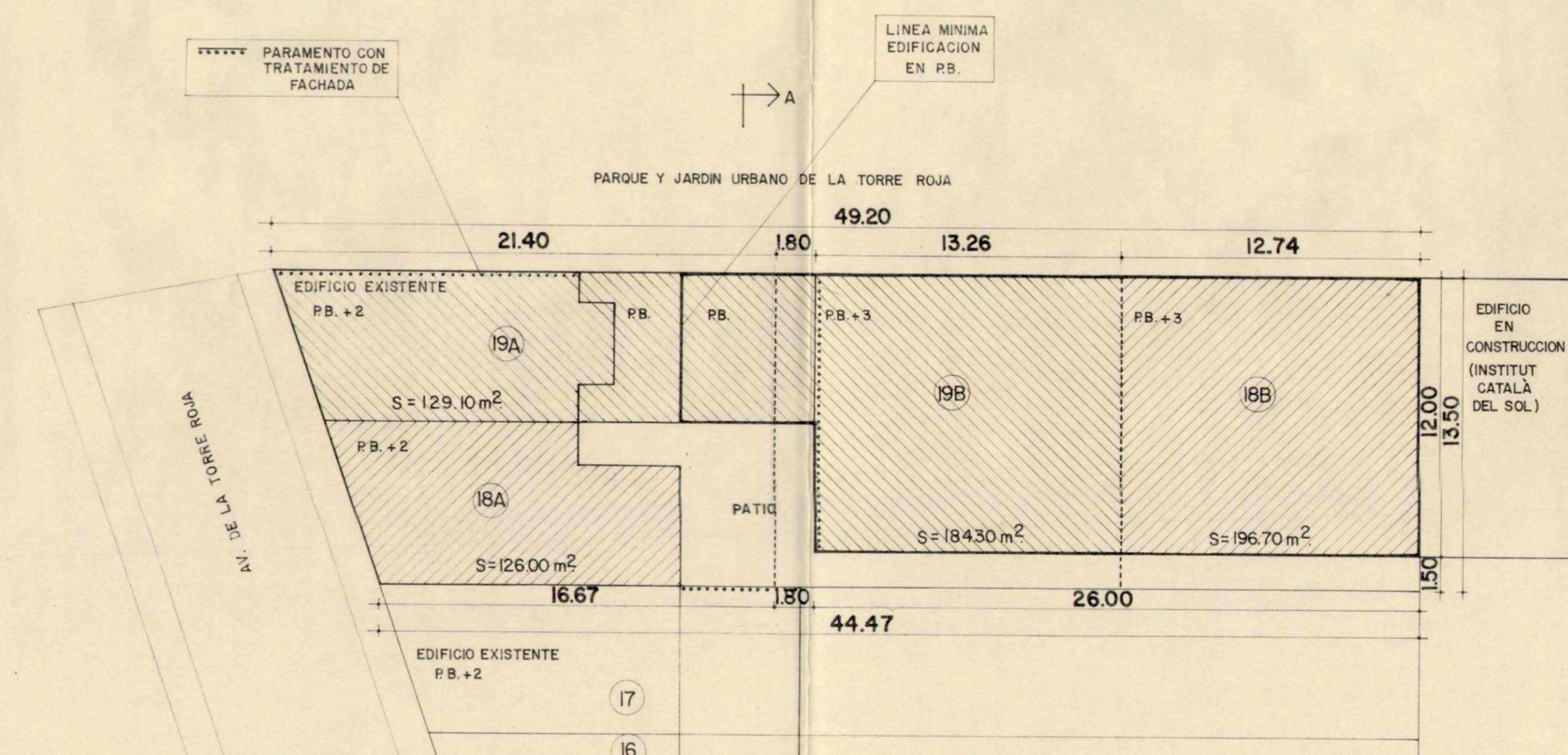


ORDENACION VIGENTE

CUADRO COMPARATIVO EDIFICABILIDAD

PARCELA N°	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD	A.R.M.
18	322.70	886.45	P.B.+2
19	313.40	940.20	P.B.+2
TOTAL	636.10	1826.65	-

MODIFICACION PROPUESTA



CUADRO COMPARATIVO EDIFICABILIDAD

PARCELA N°	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD	A.R.M.
18A	126.00	275.00	P.B.+2
18B	196.70	611.45	P.B.+3
19A	129.10	285.00	P.B.+2
19B	184.30	655.20	P.B.+3
TOTAL	636.10	1826.65	-

ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.4). BARRIO DELS SAFAREIGS.
AVDA. DE LA TORRE ROJA N° 18 y 19. SANTA COLOMA DE GRAMANET (BARCELONA)

ORDENACION VIGENTE
MODIFICACION PROPUESTA



E. I-200 44
ORDENACION VIGENTE
MODIFICACION PROPUESTA
ARQUITECTOS PROPIEDAD
VICENTE MARÍN AMIEVA PEDRO M. MODREGO UBAU JOSE JURADO PAREDES
BARCELONA, NOVIEMBRE 1990 EXPTE. N° 246