

ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITUADO EN LA CONFLUENCIA DE TRES CALLES.

RAMBLA SAN SEBASTIAN 26, SAGARRA 20-24, SAN JOSE 23-25



M E M O R I A

EMPLAZAMIENTO

El solar objeto del Estudio de Detalle, está situado en Santa Coloma de Gramenet, en la confluencia de las calles Rambla Sant Sebastià, Sagarra y Sant Josep, con la numeración correspondiente que se indica en el título.

PROPIETARIO

PROMOTORA DE VIVIENDAS Y NAVARRO S.L.
representada por D. Juan Ramon Mena Navarro
C/ Moli, 40-46 08016 Barcelona NIF B60114154

ARQUITECTOS

D. Enrique Martinez-Quintanilla García
C/. Loreto, 13-15 B 08029 Barcelona
D. Emilio Barris Pérez
Avda. Generalitat, 16 3º 2ª 08922 Santa Coloma de Gramenet

ANTECEDENTES

Existe un solar con unas edificaciones antiguas y locales con un uso en funcionamiento. Por el decreto del Registro de Solares y Edificación Forzosa, se plantea la necesidad de la construcción de una obra nueva aprovechando el máximo volumen permitido por la Ordenación vigente.

Como consecuencia de la nueva alineación a que está sometido el solar en la parte de la Rambla Sant Sebastià, se obliga a la cesión al Ayuntamiento de una zona de solar que será destinada a vial y cuya superficie es de 128,00 m2., totalmente urbanizada.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA RESULTANTE

La parcela, una vez deducida la zona de cesión, tiene una superficie resultante de 400,00 m2. con frentes a Rambla Sant Sebastià, 26, Calle Sagarra, 20-24 y Calle Sant Josep, 23-25 de Santa Coloma de Gramenet.

El desnivel entre las rasantes de vía pública en los vértices del solar, tomando el origen 0.00 en el más alto del bordillo actual de la Rambla, es el siguiente:

En la Rambla, -0,10 y -0,37

En la calle Sagarra -1,06 y -2,96

En la calle Sant Josep -2,96

Las tres calles estan dotadas de acceso pavimentado, dotación de alumbrado público, red de alcantarillado, redes de suministro de agua potable, electricidad, gas natural y teléfono.

CARACTERISTICAS URBANISTICAS

Zona 13b. Densificación Urbana Semiintensiva.

Profundidad edificable: Edificación total

Altura reguladora máxima: Rambla S. Sebastià 16,70 m (Pb + 4P)
-hasta una profundidad de 19 m.

Calle S. Josep 10,60 m. (Pb + 2P)

Fachada mínima: 6,50 m.

Nº máximo de viviendas: 358 v/ha = 14,32 viv.

PROPUESTA Y SU JUSTIFICACION

En atención al programa de necesidades explicitadas por la propiedad y a los condicionantes urbanísticos de la zona, se propone la siguiente VOLUMETRIA, conservando el techo edificable pero variando la profundidad edificable de la Rambla, aumentándola en 1,625 m. y disminuyendo la altura reguladora de la Calle S. Josep, dejándola en 6,75 m., con una edificación de planta baja y un piso, que es la altura de toda la fachada correspondiente de la calle S. Josep que tiene una entidad visual en sí misma, a la que se sumará el acabado con unos materiales clásicos pero de la mayor dignidad posible (mármol). Como resultado se obtienen unas viviendas de mayor superficie y con una distribución interior y de programa más adaptado a las necesidades de la zona y a los condicionantes estéticos del edificio, disminuyendo el número de viviendas totales a construir en beneficio de una menor densificación de la zona.

La justificación de superficies y profundidades edificables se describe a continuación:

ACTUAL Solar=	26,00 x 16,00 - 1/2 4,00 x 4,00 x 2	= 400,00 m2.
P. tipo=	19,00 x 16,00 - 1/2 4,00 x 4,00	= 296,00 m2.
A repartir		= 104,00 m2.

PROPUESTA Los 104,00 m2. que corresponden al segundo piso de la Calle S. Josep, se reparten en las cuatro plantas de viviendas que resultan.

$104,00/4 = 26,00$ m2. por planta de viviendas

Como se conserva la anchura de 16,00 m., se aumenta la profundidad en cada planta de $26,00/16,00 = 1,625$ m.

Con lo que resulta una profundidad edificable en Rambla de

$19,00 + 1,625 = 20,625$ m.

que es como se indica en la parte gráfica del Estudio de Detalle.

RESUMEN CONSECUENCIA DE LOS NUEVOS PARAMETROS

Zona 13b Densificación Urbana Semiintensiva

Profundidad edificable: Edificación total

Altura reguladora máxima: Rambla S. Sebastià 16,70 m (Pb + 4P)
-hasta una profundidad de 20,625 m.

Calle S. Josep 6,75 m. (Pb + 1P)

Fachada total > 6,50 m.

Nº máximo de viviendas: < 358 V/ha.

Usos permitidos: Comercial, residencial y aparcamiento.

Cuerpos salientes: En la calle Sagarra, sólo se permiten voladizos con un máximo de 0,50 m de saliente. En la Rambla y en fachada posterior del cuerpo de edificio retirado de la alineación de la calle S. Josep, terrazas con un saliente de 1,50 m. debiendo separarse 1 m. de las medianeras. Las tribunas ocuparan como máximo 1/3 de la longitud de la fachada.

La medianera tiene condición de fachada y como tal debe proyectarse.

La situación de la fachada posterior de la finca vecina, coincidente con la alineación posterior oficial, permite disponer un patio en esta medianera con caracter de patio mixto. Como tal no tiene limitación de superficie y sólo debe permitir la inscripción de un círculo de 1/6 de su altura con un mínimo de 3,00 m.

Como condiciones de diseño ni acabado de materiales se explicita ninguna condición especial en el PGM ni normativa posterior, sólo es condición necesaria un diseño trabajado y que realce el entorno ya que se prevé una vía de primera categoría en el ámbito municipal, apoyado por unos materiales lo más noble posibles y sin recurrir a estridencias injustificables.

En Santa Coloma de Gramenet, 27 de Mayo de 1.996

Los Arquitectos

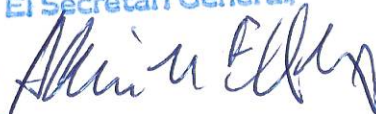


DILIGÈNCIA./

Aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 25 JUNY 1996

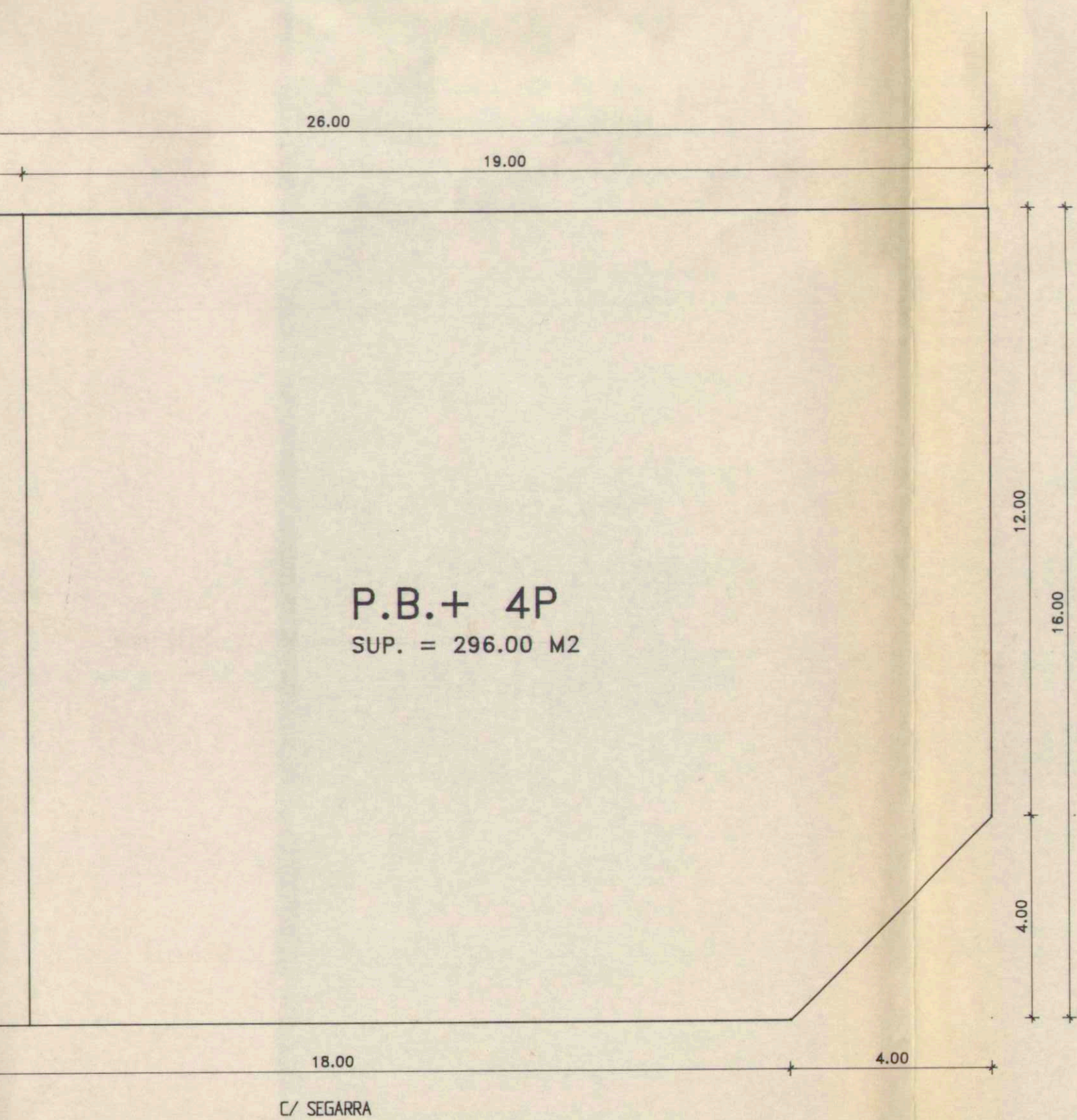
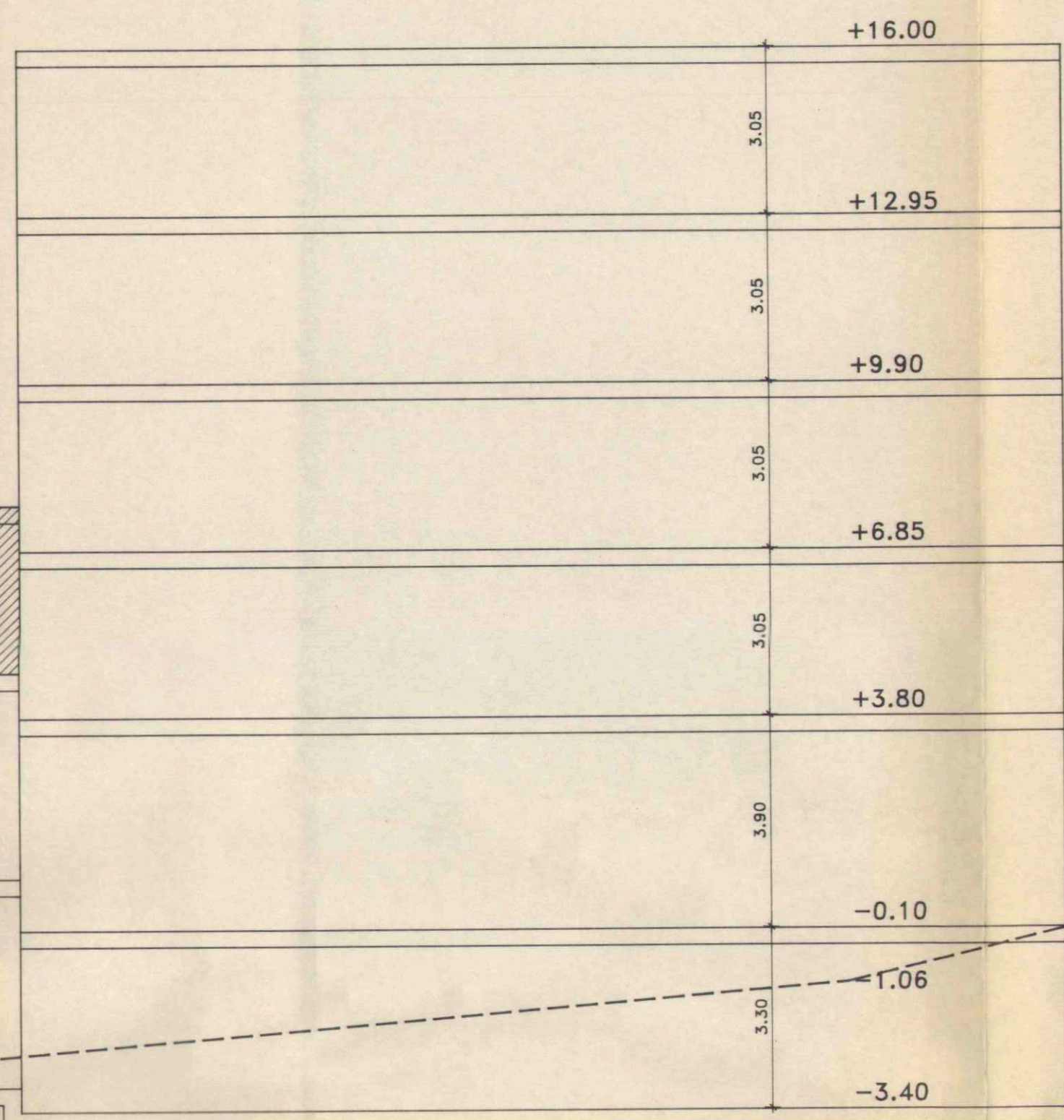
Santa Coloma de Gramenet, 25 JUNY 1996

El Secretari General,



SUPERFICIE A COMPENSAR

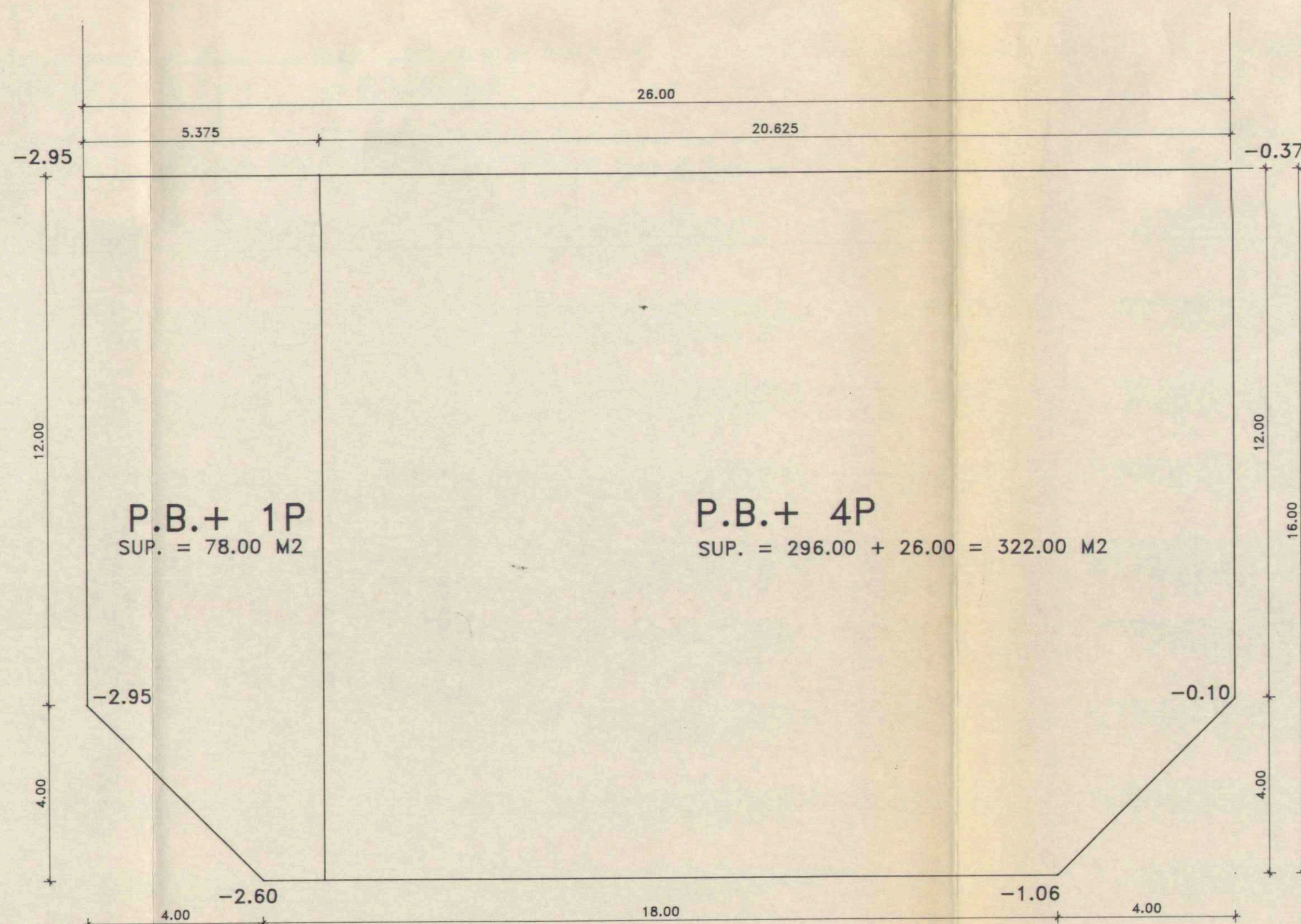
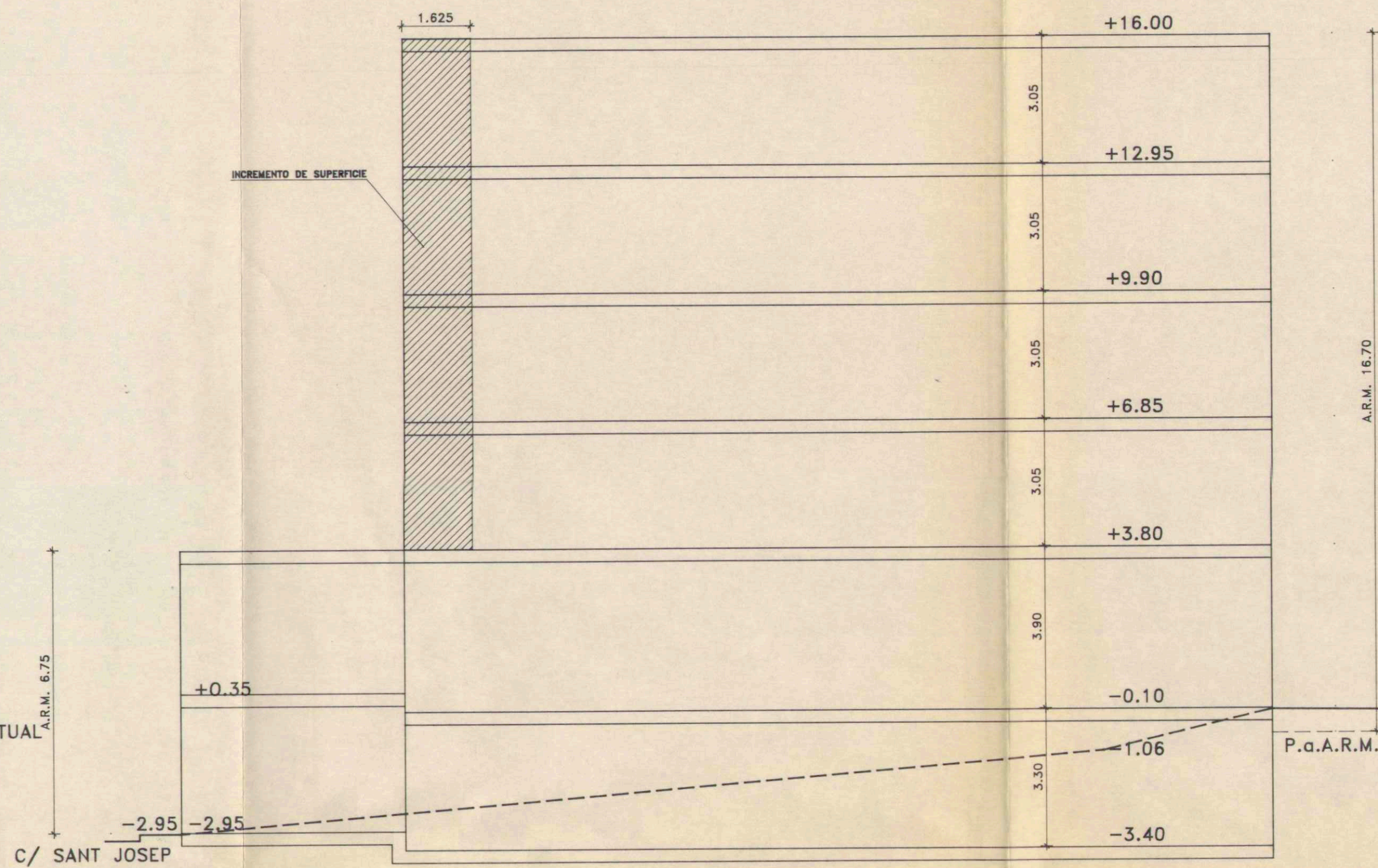
Superficie solar = $26.00 \times 16.00 - 1/2 \times 4.00 \times 4.00 = 400 \text{ m}^2$
 Superficie inicial Pl.Tpo = $19.00 - 1/2 \times 4.00 \times 4.00 = 296.00 \text{ m}^2$
 SUPERFICIE A COMPENSAR = 104.00 M^2



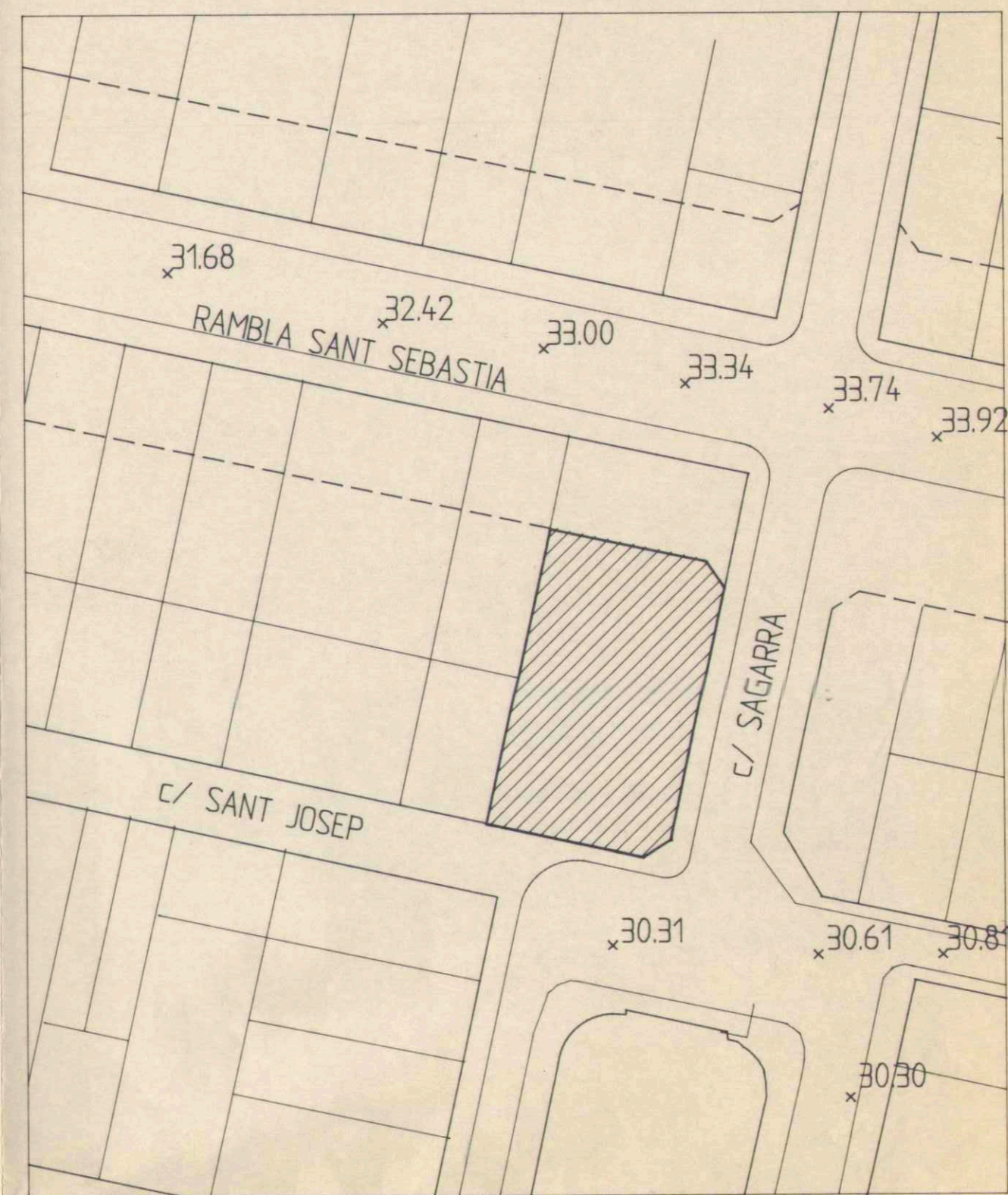
NORMATIVA ACTUAL (P.G.M.)

INCREMENTO DE SUPERFICIE

Incremento de superficie por planta = $16.00 \times 1.625 = 26.00 \text{ m}^2$
 INCREMENTO TOTAL = $26.00 \times 4P. = 104.00 \text{ M}^2$



PROPUESTA ALTERNATIVA



DILIGENCIA/
 Aprobat inicialment pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 25 JUNY 1996.
 Santa Coloma de Gramenet, 25 JUNY 1996
 El Secretari General,



[Signature]

ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITUADO EN RAMBLA SANT SEBASTIA 26, C/ SAGARRA 20-22 Y SANT JOSEP 23-25, SANTA COLOMA DE GRAMENET			
Arquitecto : ENRIQUE MARTINEZ-QUINTANILLA GARCIA EMILI BARRIS PEREZ			
Dibujado : MAYO 1996	SITUACION, ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA ALTERNATIVA		Archivo :
Modificado :	PROMOTORA DE VIVIENDAS Y NAVARRO S.L.		298
ESCALA 1/100 1/500	Propietario : <i>[Signature]</i>	Arquitecto : <i>[Signature]</i>	Plano : 1