

Sg. 2502

DILIGÈNCIA./

Aprobat inicialment pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia 30 MARÇ 1998.....



Santa Coloma de Gramenet, 31 MARÇ 1998..

El Secretari General,

[Handwritten signature]

J.FABREGAT MASANA

DR. ARQUITECTE

RAUM, S. L.

C/ MUNTANER N. 414 -08006-BARCELONA
TELF. 201.67.77 - FAX. 202.11.68

REF: 2.788

AVDA.PALLARESA, 26-42 I CARRER DE BARO, 32-34
SANTA COLOMA DE GRAMENET (BARCELONA)

L'ENTITAT PROMOTORA

PROVICAT SANT ANDREU, S.A.

Administrador D. VÍCTOR DE BOTTON ROMY

ESTUDI DE DETALL

RAUM, S.L.
Josep Fabregat Masana – doctor arquitecte
Muntaner, 414. 08006 barcelona



**ESTUDIO DE DETALLE
DE UN SOLAR EN SUELO URBANO
DEL TERMINO MUNICIPAL DE
STA. COLOMA DE GRAMANET
(BARCELONA)
PROMOVIDO POR PROVICAT SANT ANDREU, S.A.**

Barcelona, Febrero de 1.998
Ref. 2.788

MEMORIA



1. OBJETO

El presente Estudio de Detalle promovido por PROVICAT SANT ANDREU, S.A. en terrenos de su propiedad, situados en suelo urbano del término municipal de Sta. Coloma de Gramanet en la Avd. Pallaresa, 26-42 y C. Baró, 32-34, tiene como objeto la ordenación de los volúmenes de edificación según la normativa vigente en el suelo descrito anteriormente.

2. JUSTIFICACION Y CONTENIDO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

2.1. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Aplicación del Decreto legislativo 1/1990 de 12 de Julio, texto Refundido de los Textos Legales vigentes en Catalunya en materia urbanística, y de la Normativa Urbanística del Plan General Metropolitano de Barcelona, aprobado definitivamente el 14 de Julio de 1976/BOP 19 de Julio de 1976.

2.2. CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo con la Normativa establecida por el P.G.M. de aplicación en el presente caso, la manzana que nos ocupa está clasificada de suelo urbano y tiene las siguientes calificaciones.

Una zona central calificada como 7a Equipamientos Comunitarios y Dotaciones Actuales. Esta zona da frente a la Avda. de la Pallaresa y a la C. Mare de Deu dels Angels.

Los extremos Norte y Sur de la manzana tienen la calificación de 13b Densificación Urbana Semiintensiva.

La zona Norte da frente a la Avd. de Francesc Macià y Avd. Pallaresa.

La zona Sur donde se encuentra el solar objeto de la ordenación de volumen da frente a la C. Mare de Deu dels Angels, C. De Baró y Avda. Pallaresa.



2.3. SUPERFICIES DE LA MANZANA

Zona 7 a	9.794,- m2.
Zona Norte 13b	5.802,- m2.
Zona Sur 13b	4.667,- m2.
Total zonas 13b	10.469,- m2.
Total manzana	20.263,- m2.

2.4. ORDENACION PREVISTA

La edificación se desarrolla según lo previsto en el articulado "según alineación de vial" lo que nos da una ocupación de la planta baja de la totalidad del solar, es decir incluyendo el patio de manzana, y una edificación en cuatro plantas pisos, que se desarrolla a lo largo de los viales a los que da frente el solar con una profundidad edificable de 25 m.

Esto produce dos medianeras, una que queda descubierta y recae sobre los terrenos en los que se ubica el "Col.legi Públic Torre Balldovina" y otra con el edificio de la C. de Baró, 28 y 30.

2.5. ORDENACION PROPUESTA

La presente ordenación de volumen tiene por objeto mejorar las dos medianeras mencionadas.

2.5.1. Medianera con el Col.legi Public Torre Balldovina

Cesión de una franja de terreno de 353,80 m2. Para darle mayor holgura y espacio libre a este equipamiento público. Retranqueo de 1,- m. de este nuevo linde en plantas pisos.

2.5.2. Medianera con edificio de viviendas de C. de Baró, 28-30

El edificio de la C. Baró nº 28 y 30 es una rehabilitación, recientemente terminada, de un edificio industrial reconvertido en viviendas. En la zona colindante con el solar objeto de la ordenación de volúmenes, consta de planta baja y tres plantas piso.



Para mejorar el encuentro de los dos edificios se propone, retranquear 2,- m. en plantas 3ª, 4ª y 5ª, con una profundidad de 11,80 m., coincidiendo con la profundidad edificada del edificio vecino.

A partir de esta profundidad, esta separación va creciendo hasta alcanzar el patio interior de manzana.

Esta ampliación a partir de los 11,80 m. afecta también a las plantas 1ª y 2ª, con el objeto que los vecinos con frente a la C.Mare de Deu dels Angels, nº 24, 26 y 28, afectados en su medianera posterior por la mayor altura del edificio y desnivel de las calles, dispongan de un retranqueo mayor.

2.5.3. Compensación

Como compensación a la cesión de terreno y a la pérdida de superficie edificada en los retranqueos se construirá una quinta planta piso. De tal manera que esta solución no aumenta la superficie edificada.

2.6. CUADRO COMPARATIVO

2.6.1. Superficie sobre rasante referidas al solar "A"

PLAN GENERAL METROPOLITANO	
Planta baja.....	2.720,64 m2.
Plantas 1ª y 2ª (2x1.926,48).....	3.852,96 m2.
Plantas 3ª y 4ª (2x1.898,98).....	3.797,96 m2.
Total.....	10.371,56 m2.

PROPUESTA	
Planta baja.....	2.366,84 m2.
Planta 1ª y 2ª (2x1.601,38).....	3.202,76 m2.
Planta 3ª,4ª y 5ª (3x1.586,06).....	4.758,18 m2.
Total.....	10.327,78 m2.

2.6.2. Superficies sobre rasante referidas a la zona 13b de la manzana

Edificación existente ajena	
C. M ^a de Deu dels Angels.....	6.435,- m2.
Avd. Francesc Macià.....	10.423,- m2.
Avd. Pallaresa.....	19.323,- m2.
Total edificación ajena.....	36.181,- m2.
Edificabilidad solar "A" según P.G.M.	10.371,56 m2.
Total manzana.....	46.552,56 m2.
Edificación existente ajena.....	36.181,00 m2.
Edificación solar "A" según propuesta E.D.	10.327,78 m2.
Total manzana.....	46.508,78 m2.

3. DOCUMENTACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1. MEMORIA

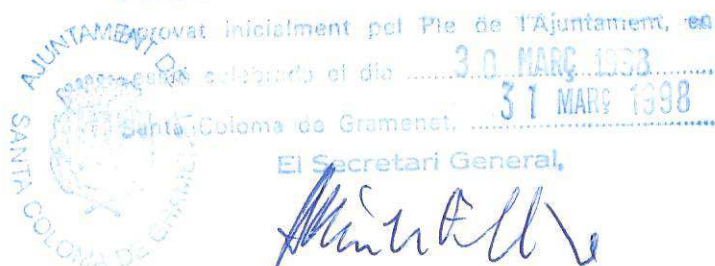
2. PLANOS

2.1. INFORMATIVOS

- 11. PLAN GENERAL METROPOLITANO, EMPLAZAMIENTO
- 12. ESTADO ACTUAL, TOPOGRAFICO SOLAR "A"
- 13. PLANTA DE LA ORDENACION VIGENTE Y ALZADOS

2.2. POYECTO

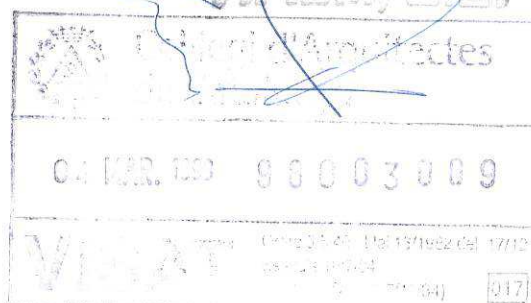
P4. PLANTA DE LA ORDENACION PROPUESTA Y ALZADOS



Barcelona, Febrero de 1.998

LA ENTIDAD PROMOTORA
PROVICAT
SANT ANDREU S.A.
P.P.

EL ARQUITECTO



EDIFICI VIVENDES
AVDA. PALLARESA 58

ESCOLES
BALLDOVINA



SOLAR



C./ DE BARO



AYUNTAMIENTO DE
MAYORALDIA DE GIPUZKOA
SECRETARIA



SOLAR



C. / DE BARO



EDIFICI VIVENDES
AVDA. PALLARESA 14





EDIFICI AVDA. PALLARESA N.14 BAIXOS + 5 PLANTES + ATIO



SOLAR A 1.00 M. DE LES ESCOLES BALLDOVINA

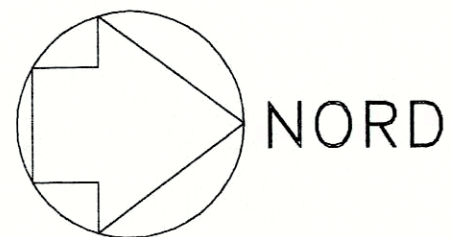
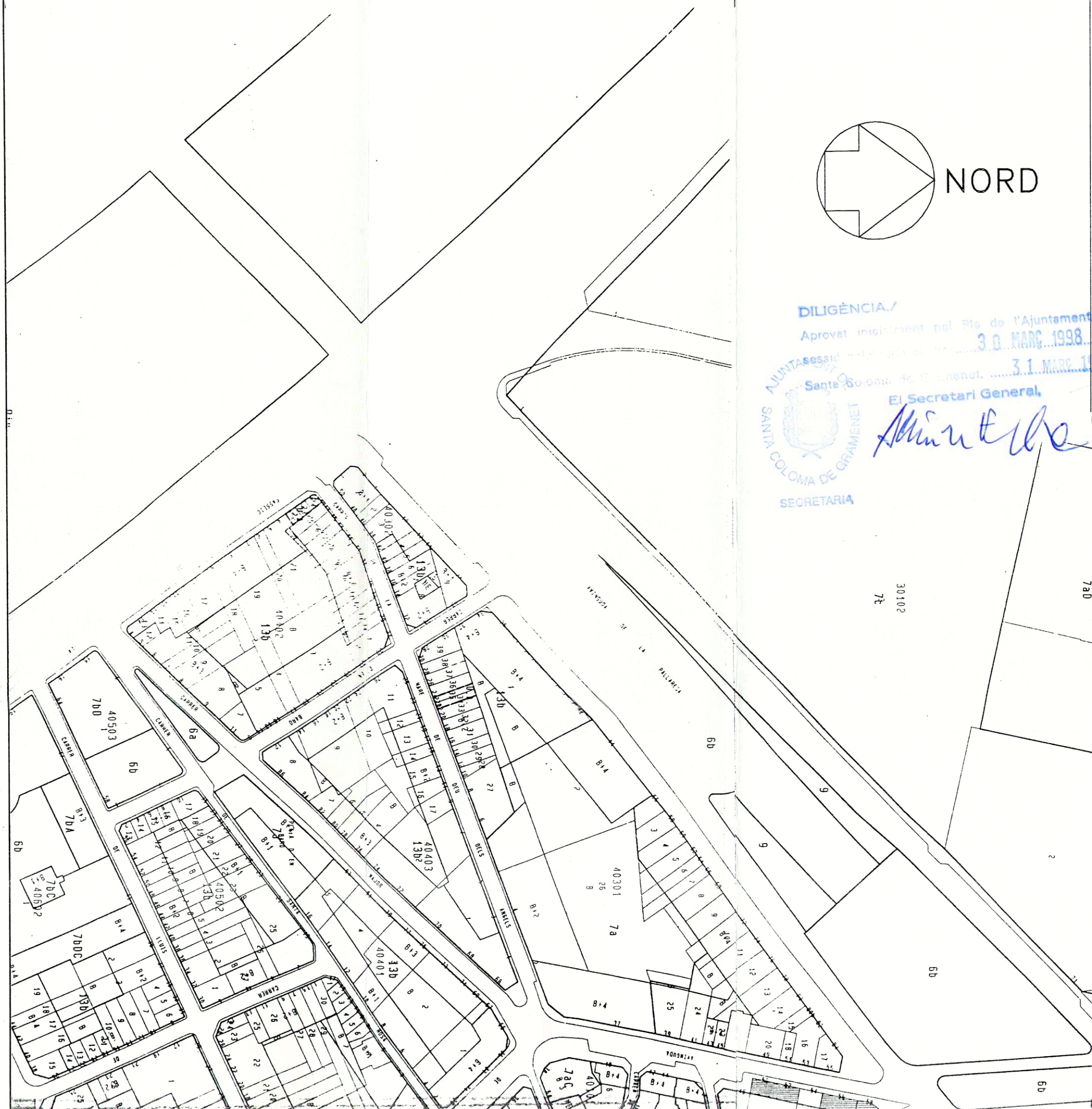


AVINGUDA PALLARESA CANTONADA CARRER DE BARO



EDIFICI DE VIVENDES AVDA. PALLARESA N.58 BAIXOS + 5 PLANTES

SECRETARIA



DILIGÈNCIA/
Aprobat inicialment pel Pla de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 30 MARÇ 1998.
Santa Coloma de Gramenet, 31 MARÇ 1998.
El Secretari General,
Almudena
SECRETARIA

J.FABREGAT MASANA
—
DOCTOR ARQUITECTE
C/ MUNTANER N.414 -08006-BARCELONA
TELF. 201.67.77 - FAX. 202.11.68

L'ENTITAT PROMOTORA
**PROVICAT
SANT ANDREU, S.A.**
Administrador: D.VICTOR DE BOTTON ROMY
EDIFICI D'HABITATGES
AVINGUDA PALLARÉS N.26-42
CARRER DE BARO N.32-34
SANTA COLOMA DE GRAMENET

ESTUDI DE DETALL REF. 2.788
EMPLAÇAMENT

ESCALA 1:2000	PLANOL N.
SUBSTITUEIX ---	
SUBSTITUIT ---	
FEBRER 1.998	

L'ENTITAT PROMOTORA PROVICAT SANT ANDREU S.A. P.P.	L'ARQUITECTE <i>[Signature]</i>
---	------------------------------------

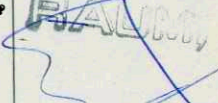
VISAT I PERMIS MUNICIPAL

04 MAR. 1998 98003009
VISAT
Ordre 3540. Llei 13/1982 del 17/12
Estatuts 11/784
(aprovat D.O.G. 7/12/84) 017

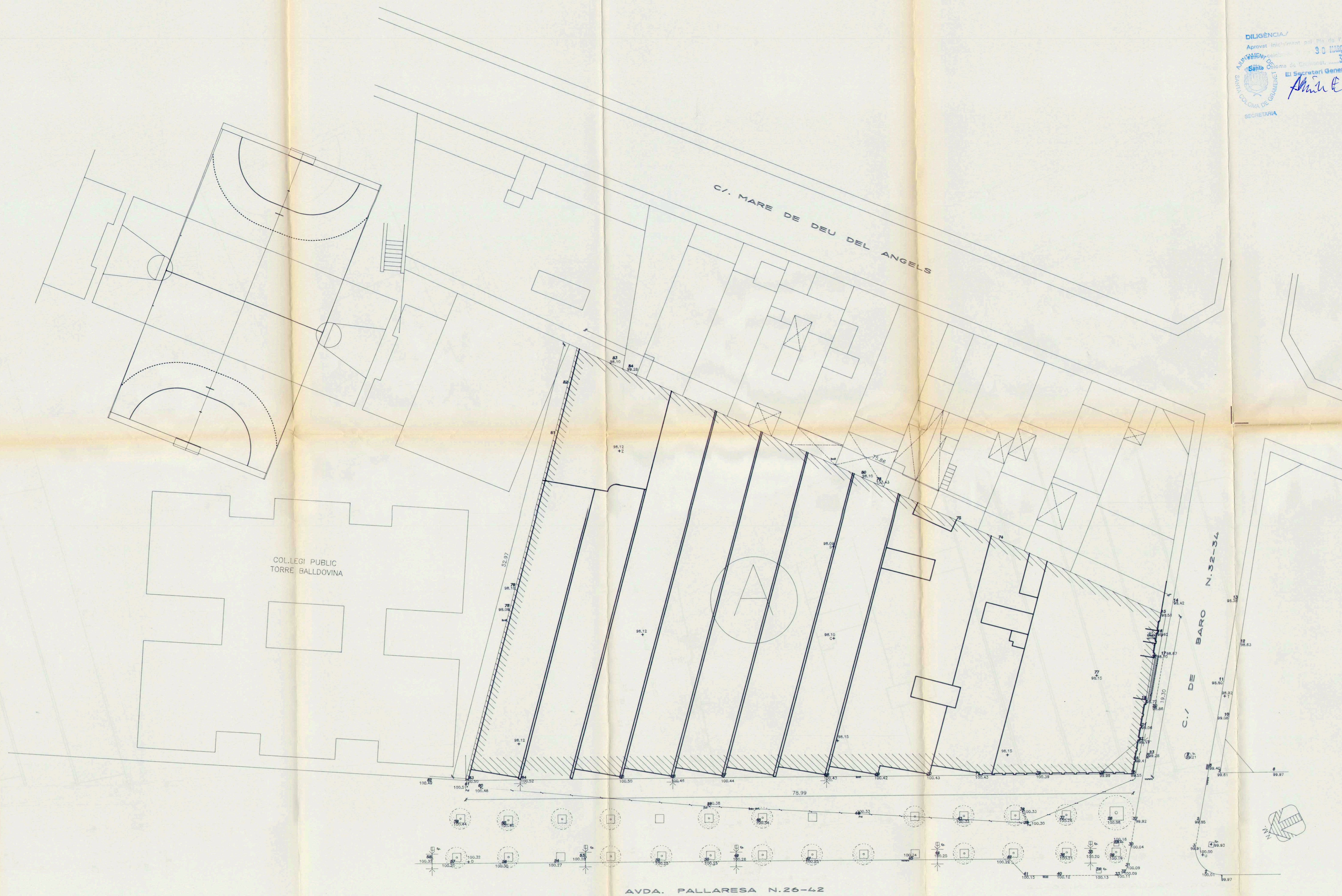
L'ENTITAT PROMOTORA
PROVICAT
SANT ANDREU, S.A.
Administrador: D.VICTOR DE BOTTON ROMY

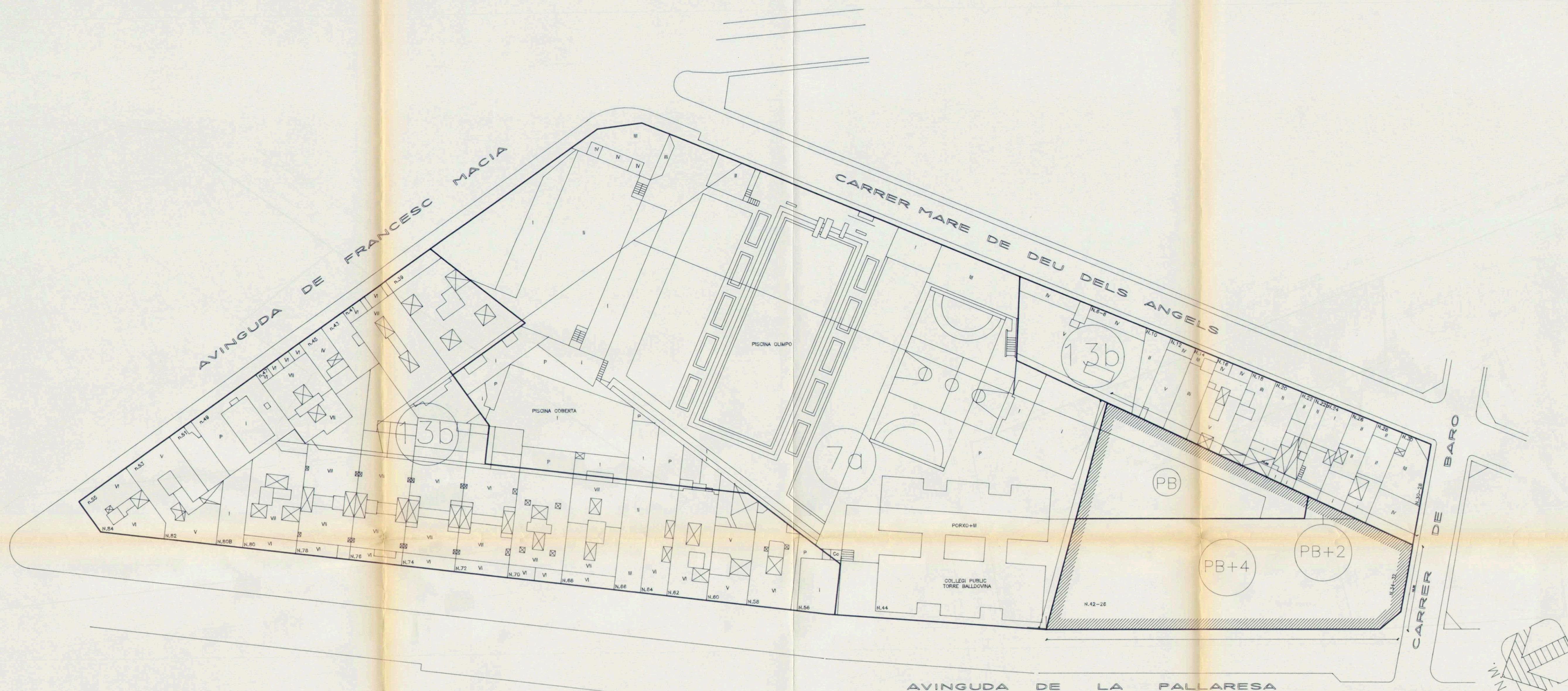
EDIFICI D'HABITATGES
AVINGUDA PALLARES N.26-42
CARRER DE BARO N.32-34
SANTA COLOMA DE GRAMANET

TOPOGRAFIC
SOLAR "A"

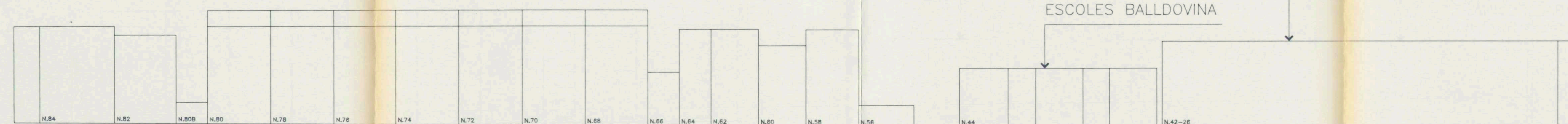
L'ENTITAT PROVICAT RA SAINT ANDREU S.A. R.P. 	L'ARQUITECTE 
---	---

VISAT I PERMIS MUNICIPAL
 Col·legi d'Arquitectes
 de Catalunya
 04 MAR. 1999 98003009
 Oficina 954045 - Tua 131032 del 1712
 Estelada 107/84
 (permuta 711.11.11 del 1984) 017

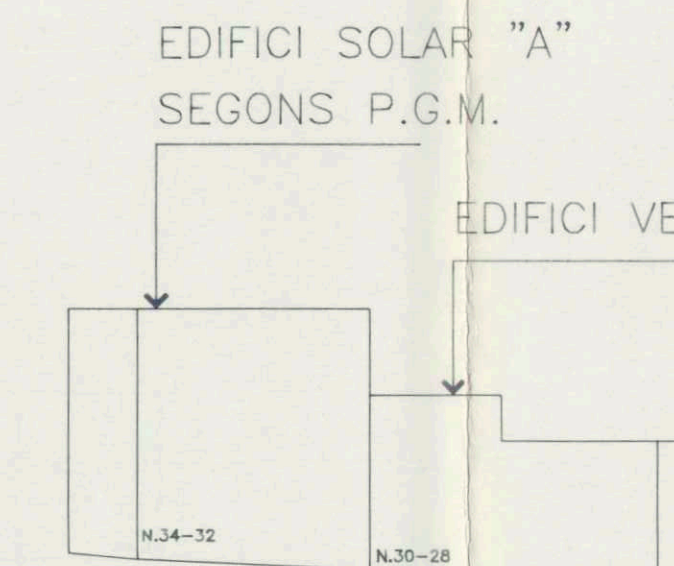




FAÇANA AVINGUDA DE LA PALLARESÀ (ORDENACIÓ VIGENT)



FAÇANA CARRER DE BARO (ORDENACIÓ VIGENT)



DILIGÈNCIA
Aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Colònia de Gramenet el dia 30 MARÇ 1998.
El Secretari General, *Montelló*

PROVICAT
SANT ANDREU, S.A.
Administrador: D.VÍCTOR DE BOTTÓN ROMY
EDIFICI D'HABITATGES
AVINGUDA PALLARESÀ N.26-42
CARRER DE BARO N.32-34
BARCELONA

ESTUDI DE DETALL REF. 2.788

PL. DE L'ORDENACIÓ VIGENT I ALÇATS

ESCALA 1:500
SUBSTITUEIX
SUBSTITUIT
FEBRER 1998

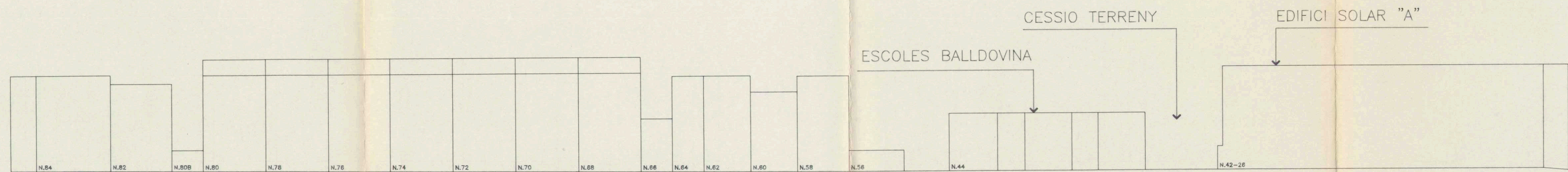
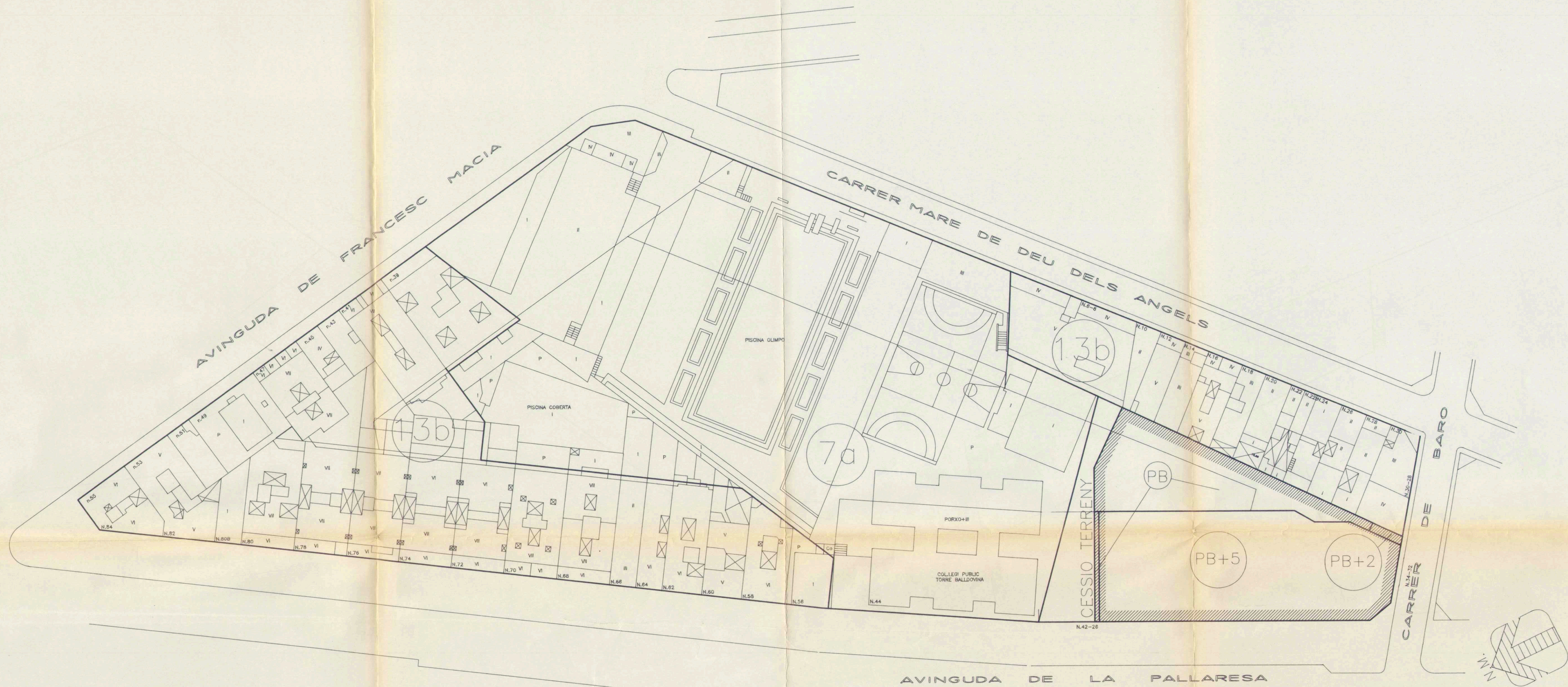
PLANOL N. 03
1 03

L'ENTITAT PROMOTORA
PROVICAT
SANT ANDREU, S.A.
P.P.

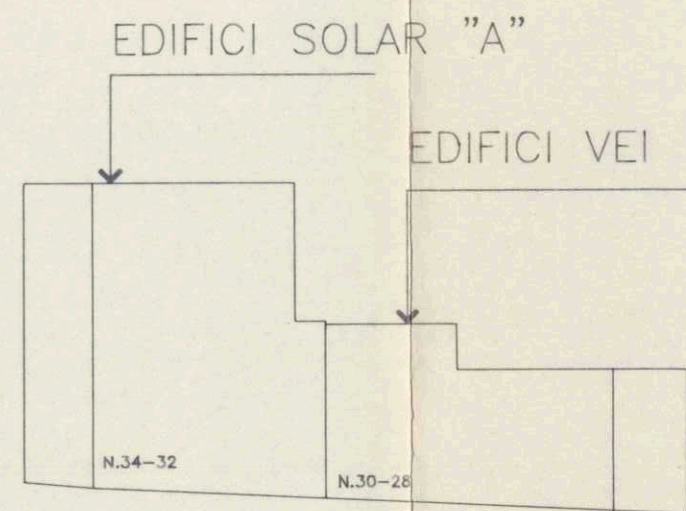
L'ARQUITECTE
J. FABREGAT MASANA
RAUM, S.L.

VISAT I PERMIS MUNICIPAL

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
04 MAR. 1999 98003009
VISAT



FAÇANA AVINGUDA DE LA PALLARESA (ORDENACIO PROPOSTA)



FAÇANA CARRER DE BARO (ORDENACIO PROPOSTA)

DILIGENCIA/
 Aprovat inicialment pel Pla de l'Ajuntament de Barcelona, celebrada el dia 30 MARÇ 1998
 El Secretari General,
 SECRETARIA

J.FABREGAT MASANA
 DOCTOR ARQUITECTE
 C/ MUNTANER N.414 -08006-BARCELONA
 TELF. 201.67.77 - FAX. 202.11.68

L'ENTITAT PROMOTORA
PROVICAT
SANT ANDREU, S.A.
 Administrador: D.VICTOR DE BOTTON ROMY
 EDIFICI D'HABITATGES
 AVINGUDA PALLARESA N.26-42
 CARRER DE BARO N.32-34
 BARCELONA

ESTUDI DE DETALL REF. 2.788

PL. DE L'ORDE
NACIO PROPOSTA
I ALÇATS

ESCALA 1:500 PLANOL N.
 SUBSTITUEIX --- **04**
 SUBSTITUIT ---
 FEBRER 1.998 **P 04**

L'ENTITAT PROMOTORA
SANT ANDREU S.A.
 P.P.
 L'ARQUITECTE
RAUM, S.L.

VISAT I PERMIS MUNICIPAL
 Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
 04 MAR. 1998 98003009
VISAT
 Gm. 95510, Llei 13/1982 del 17/10
 EXP. N.º 10764
 (EXPEDIENTE D.O.S. 7/12/94) 0171