

A. SITUACIÓ, PROPIETAT I CARACTERÍSTIQUES DELS SOLARS PER ALS QUALS ES REDACTA AQUEST ESTUDI DE DETALL.

El solar pel que es redacta aquest Estudi de Detall està situat entre els carrers de Ramón Berenguer, 139-141 i Roger de Flor, 8-10, del Terme Municipal de Santa Coloma de Gramanet, a la província de Barcelona.

El solar és propietat de LAUSE, S.L.

El solar té una superfície de 914,96 m², malgrat que a les escritures i constin 923,02 m².

El solar té forma trapezoidal, amb les mitgeres amb altres solars situades ortogonalment al carrer de Roger de Flor. Aquest carrer està situat a l'oest del solar. La façana al carrer de Ramon Berenguer està situada a l'est.

Les voreres ens indiquen, mitjançant les seves cotes, una topografia inicial del terreny consistent en una pendent uniforme en direcció sud-est. Actualment el solar està constituit per varíes plataformes planes que malgrat l'alteració de la topografia inicial es van adaptan a les cotes determinades per les voreres en els seus punts més extrems.

Les condicions urbanístiques del solar, son les corresponents a Zona Residencial Unifamiliar-R/a.

B. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

L'objecte d'aquest Estudi de Detall és permetre la divisió de l'actual solar en sis nous solars mitjançant la redacció del corresponent Projecte de Parcel·lació, així com determinar els gàlibs edificatoris que permetin la construcció de sis vivendes unifamiliars agrupades, tres amb façana al carrer de Ramon Berenguer i les altres tres amb façana al carrer de Roger de Flor. Tot, d'acord amb les prescripcions establertes en el Plà Especial dels barris del Sector Singuerlin.

C. NORMATIVA APLICABLE

Aquest Estudi de Detall es redacta d'acord amb les disposicions dels següents articles del Plà Especial dels barris del Sector Singuerlin.

Article 35. Casos Singulars.

Pels casos singulars no previstos en aquesta Secció, que poguesin donar lloc a una ordenació volumètrica alternativa, aquesta serà possible mitjançant un Estudi de Detall





d'Iniciativa Municipal, que no alteri el sostre construït ni l'alçada reguladora.

Article 37. Agrupacions en filera.

S'admetran ordenacions d'edificis unifamiliars adossats en filera, sempre que compleixin les condicions següents:

1. L'execució del conjunt sigui unitària.
2. L'ordenació quedi definida de forma unitària mitjançant un Estudi de Detall, que prevegi un màxim de 6 habitatges i 36 mts. de façana, i on a més a més s'estableixi la parcel·lació. Les parcel·les resultants estaran obligades a tenir algun dels seus límits en contacte directe amb la via pública.
3. El conjunt d'edificis es situï dins el conjunt de parcel·les de forma que respecti les distàncies establertes a l'article 0.-1 i 2) i la filera sigui paral·lela al carrer.
4. L'edificabilitat sigui, com a màxim, la que resulti d'aplicar l'índex de 0,75 m²st/m²sòl al conjunt de les parcel·les de l'operació.
5. L'alçada reguladora sigui 6,50 mts. corresponent a PB+1PP.

D. SOLUCIO EMPRADA

1. Solars

El solar existent, tant per la seva superficie (914,96 m²), com per les seves façanes (19,95 mts. en el carrer de Ramon Berenguer i 19,05 mts. en el carrer de Roger de Flor), permet la seva divisió en sis nous solars. Tres d'aquests solars tenen façana al carrer de Ramon Berenguer i els altres tres al carrer de Roger de Flor.

En tots els casos la superficie i la façana de cada solar es igual o superior als 150,00 m² i 6,00 mts., que respectivament s'indican en l'article 23.- Parcel·la mínima, del Plà Especial dels barris del Sector Singuerlin.

Les superficies i façanes resultants de cada solar son les següents:

	Superficie (m ²)	Façana (mts.)
Solar A	150,00	6,65
Solar B	150,00	6,65
Solar C	150,00	6,65
Solar D	159,26	6,03
Solar E	155,40	6,35
Solar F	150,30	6,67

La forma i situació i dimensions de cadascun d'aquests solars

es reflecteix en el plànol nº.2 PLANTA.

2. Habitatges.

D'acord amb l'article 36.- Usos, del Plà Especial dels barris del Sector Singuerlin, les edificacions es destinaran a l'habitació.

Els habitatges seran adossats en grups de tres, com s'admet en l'article 21.- Tipus d'ordenació, del esmentat Plà Especial.

En cap cas l'edificabilitat de les vivendes supera els 0'75 m² st/m²sol, que s'especifiquen en l'article 22.- Edificabilitat neta i en l'article 37. Agrupacions en filera. Apartat 4, del Plà Especial.

L'ocupació de les vivendes no supera el 40%, que s'especifica en l'article 24.- Ocupació màxima, del Plà Especial.

Les edificacions s'han alineat d'acord amb les separacions a al carrer i sense superar el 16,00 mts. paralels a la façana al carrer que s'indiquen en l'article 25.- Alineació de l'edificació, del Plà Especial.

En el cas de les edificacions situades en els solars C i D, aquestes s'han separat més d'1/6 de les partitions laterals d'acord amb l'article 26.- Separacions a les partitions, Apartats 1 i 4, del Plà Especial. En el cas de les parcel·les A i F, les edificacions s'adossen a les mitgeres de les edificacions existents d'acord amb l'apartat 3, del mateix article.

La cota de les plantes baixes de les edificacions s'adequaran de manera que sigui possible la construcció i l'accés, mitjançant una rampa, a la planta soterrani, d'acord amb les determinacions establertes en l'article 29 del Plà Especial. La determinació d'aquesta cota no suposarà cap alteració de la resta de paràmetres urbanístic com l'alçada màxima, l'alçada lliure de les plantes i/o cossos sortints, d'acord amb el que s'especifica en els articles 27, 30 i 31 del Plà Especial. Per tant, la volumetria de les edificacions resta inalterable.

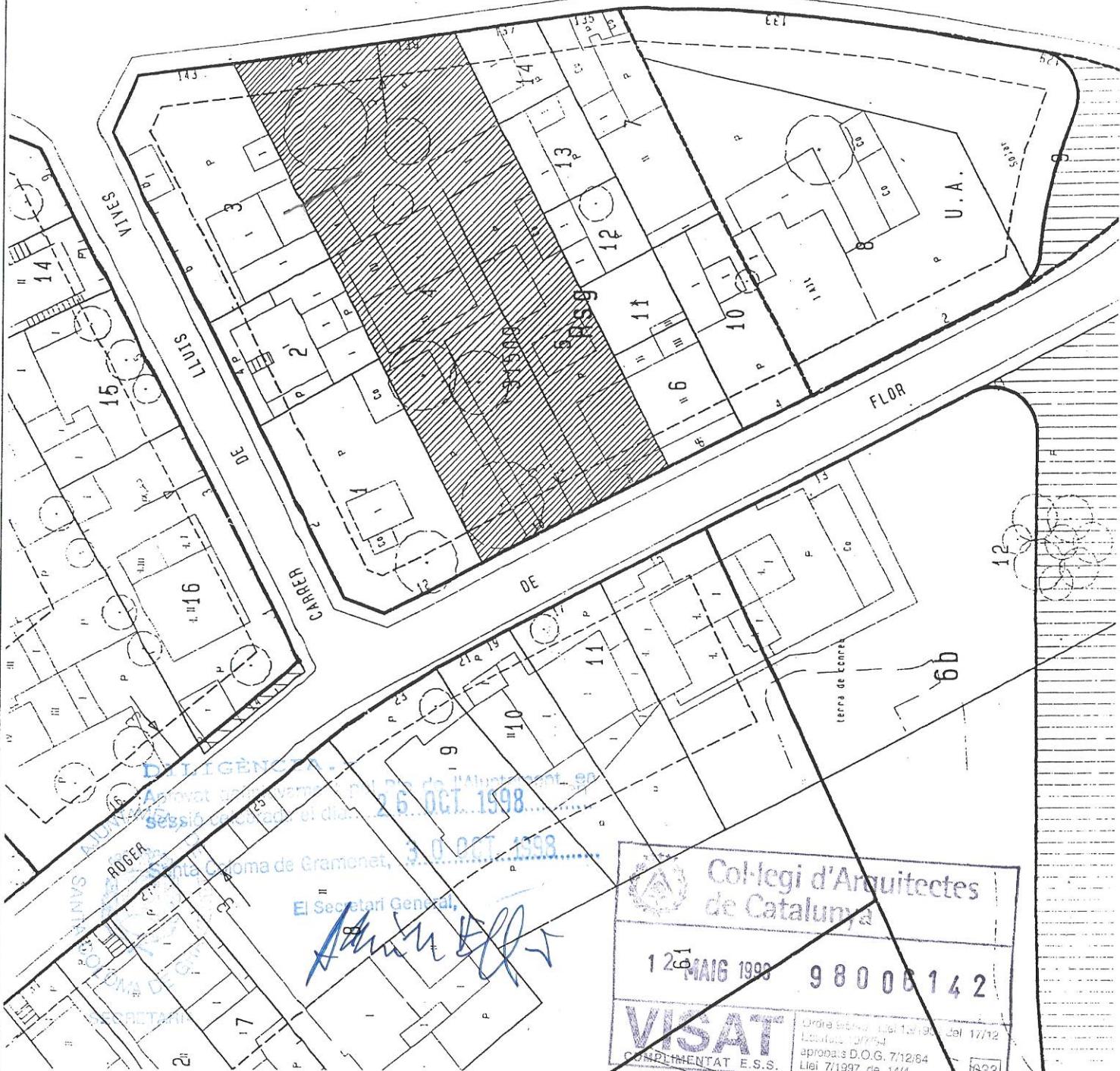
Finalment, els solars s'adequen topogràficament, d'acord amb els límits establerts a l'article 34.- Adaptació topogràfica i moviment de terres del Plà Especial.

La forma i situació i dimensions de cadascun d'aquests habitatges es reflecteix en els plànols nº 3. PLANTA, nº 4. SECCIONS A i B, i nº 5. SECCIÓ C i FAÇANES.



RAMON

BERENGUER



ESTUDI DE DETALL

C. Ramon Berenguer, 139/141 – C. Roger de Flor, 8/10
SANTA COLOMA DE GRAMANET

SITUACIÓ

PLANO No.

1

LA PROPIETAT

LAUSE, S.L.

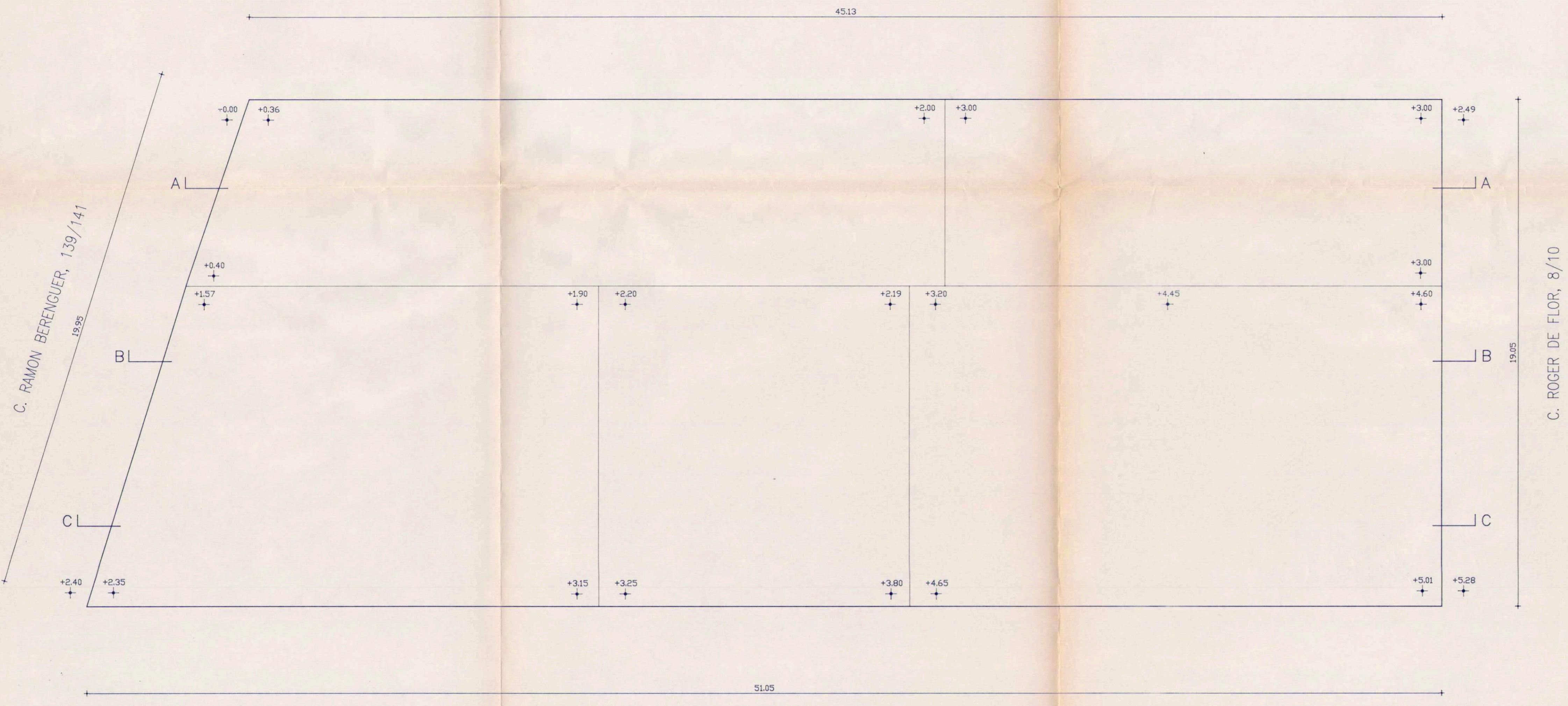
L'ARQUITECTE

SANTIAGO PADRES CREIXELL

ESCALA

1:500

MARÇ 1998



DILIGÈNCIA -
Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia 26 OCT 1998.
Santa Coloma de Gramenet, 30 OCT 1998.
El Secretari General,
[Signature]



ESTUDI DE DETALL
C. Ramon Berenguer, 139/141 – C. Roger de Flor, 8/10
SANTA COLOMA DE GRAMENET

TOPOGRAFIA ACTUAL

LA PROPIETAT *[Signature]* L'ARQUITECTE *[Signature]*
LAUSE, S.L. SANTIAGO PADRES CREIXELL

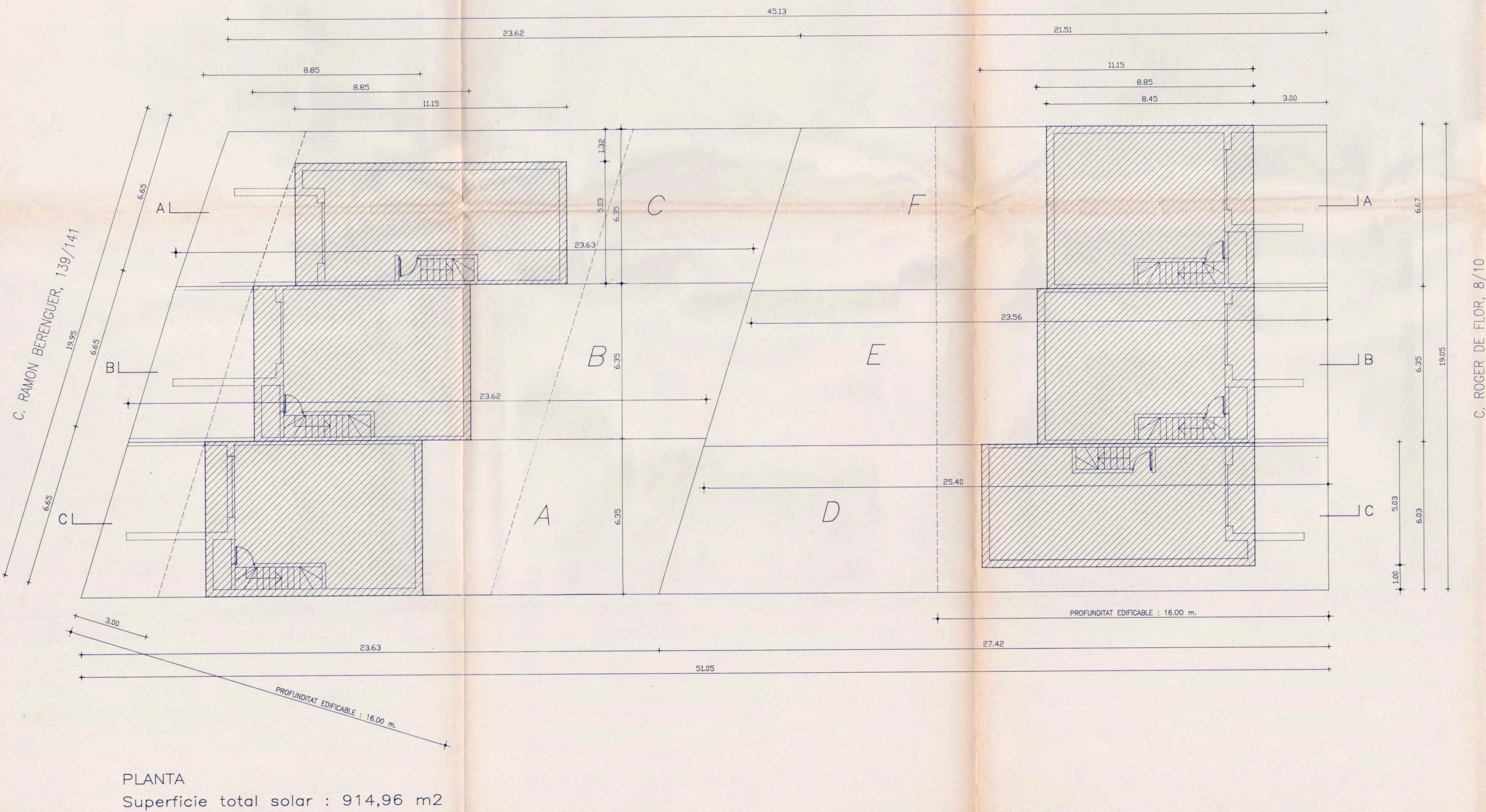
PLANOL № 2

2

ESCALA
1:100

MARÇ 1998

PARCELLA	SUPERFICIE (m ²)	OCCUPACIÓ MAXIMA (40%)	EDIFICABILITAT (0,75m ² st/m ² sòl)
A	150,00	56,19 m ² (37,46%)	112,39 m ² (112,50 m ²)
B	150,00	56,19 m ² (37,46%)	112,39 m ² (112,50 m ²)
C	150,00	56,08 m ² (37,38%)	112,17 m ² (112,50 m ²)
D	159,26	56,08 m ² (35,21%)	112,17 m ² (119,44 m ²)
E	155,40	56,19 m ² (36,15%)	112,39 m ² (116,55 m ²)
F	150,30	56,36 m ² (37,49%)	112,72 m ² (112,72 m ²)



ESTUDI DE DETALL
C. Ramon Berenguer, 139/141 – C. Roger de Flor, 8/10
SANTA COLOMA DE GRAMENET

PLANTA

LA PROPIETAT

Gaudí López

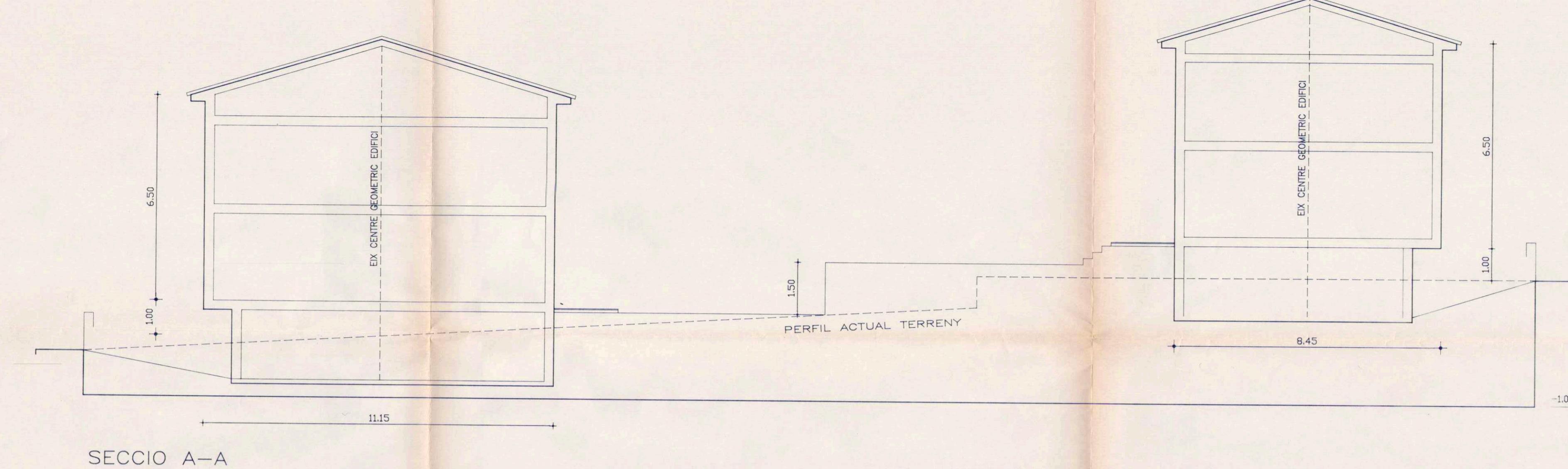
L'ARQUITECTE

Jordi Padró

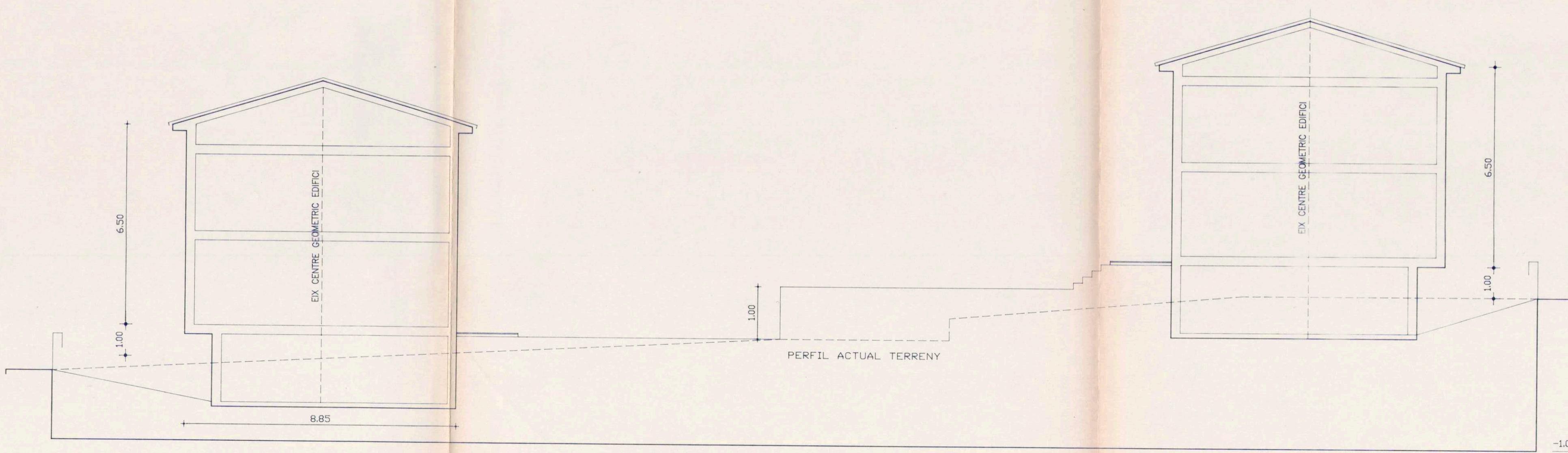
3

1:100

MARÇ 1998



SECCIO A-A



SECCIO B-B



DILIGÈNCIA.
Aprovat definitivament pel Pla de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia.....
26 OCT. 1998
Santa Coloma de Gramenet,
30 OCT. 1998

El Secretari General,
Alfonso Ell



ESTUDI DE DETALL
C. Ramon Berenguer, 139/141 – C. Roger de Flor, 8/10
SANTA COLOMA DE GRAMANET

SECCIONS A i B

LA PROPIETAT

L'ARQUITECTE
Jordi Padró Creixell

PLANOL №
4

4

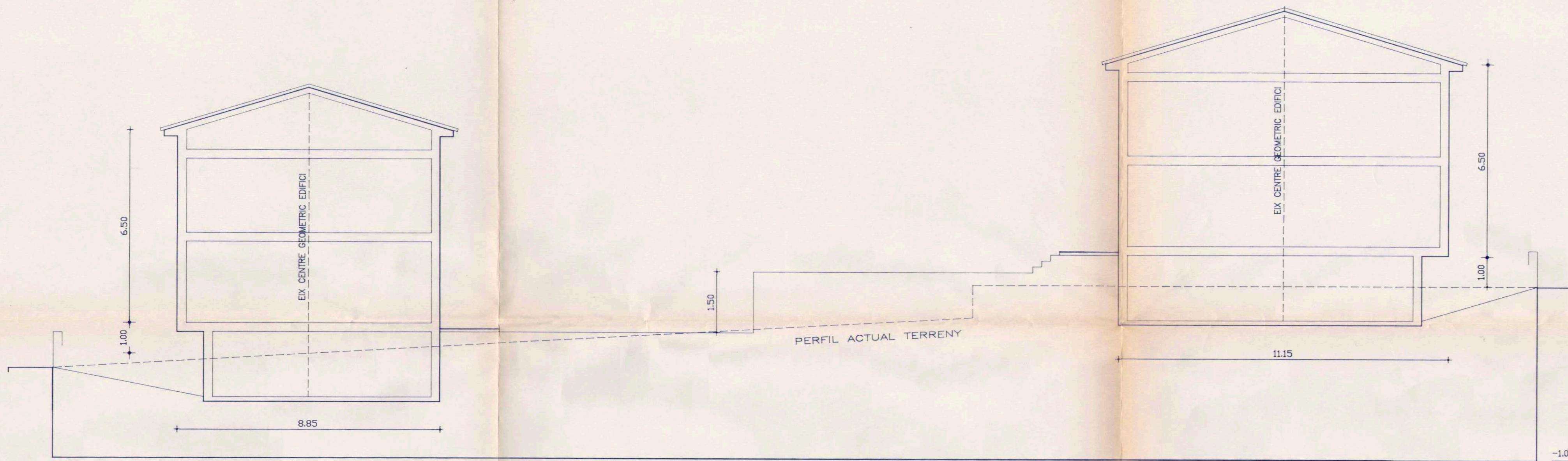
LAUSE, S.L.

SANTIAGO PADRES CREIXELL

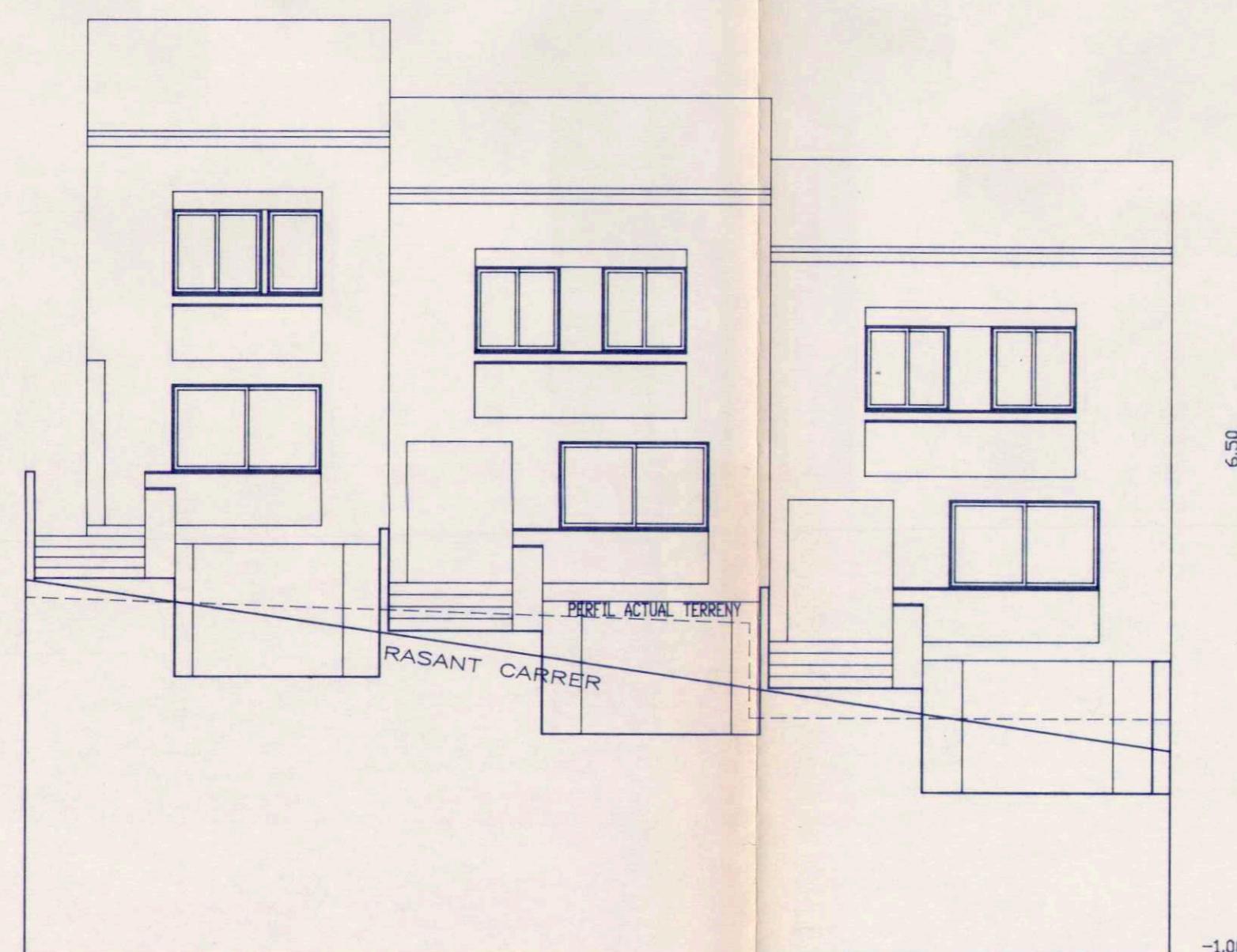
ESCALA

1:100

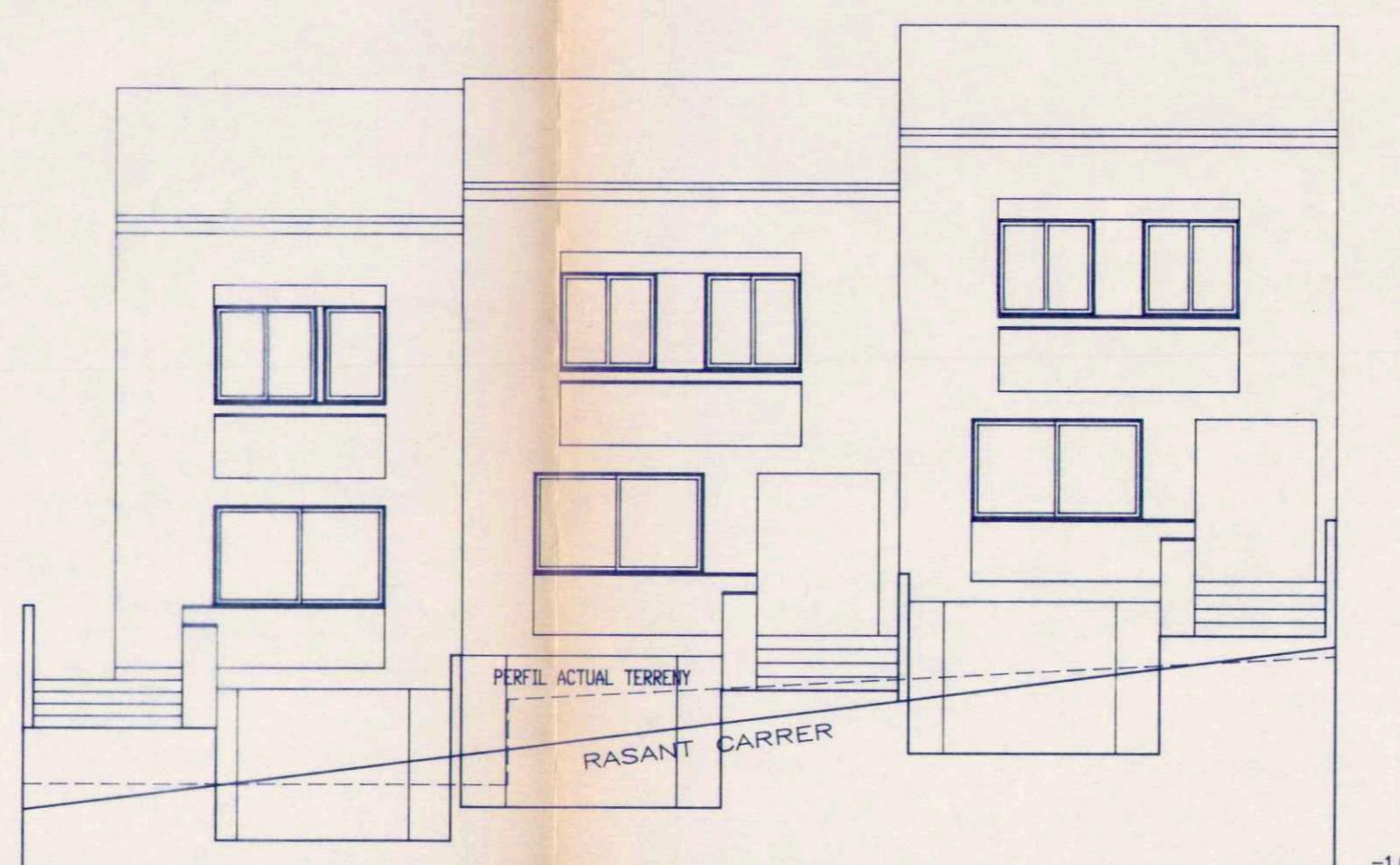
MARÇ 1998



SECCIO C-C



FAÇANA C. ROGER DE FLOR 8/10



FAÇANA C. RAMON BERENGUER, 139/141

DILIGÈNCIA.
Aprovat definitivament pel Pla de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia 26 OCT 1998
Santa Coloma de Gramenet, 30 OCT 1998
El Secretari General,
[Signature]



ESTUDI DE DETALL
C. Ramon Berenguer, 139/141 – C. Roger de Flor, 8/10
SANTA COLOMA DE GRAMANET

SECCIO C i FAÇANES

LA PROPIETAT

[Signature]
LAUSE, S.L.

L'ARQUITECTE

[Signature]
SANTIAGO PADRES CREIXELL

PLANOL N°

5

ESCALA

1:100

MARÇ 1998