DILIGÈNCIA .-

Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia... 2 6 ARR 1999

3 MAIG 199

El Secretari General.

Humu.

SECRETARIA

Estudio de detalle para la construcción de un edificio de cuatro viviendas unifamiliares adosadas en la calle Génova 9-11 de Santa Coloma de Gramanet (Barcelona) para AESE INMUEBLES S.L.

Xavier Fernández Guillamón. Arquitecto C/ Maduixes, 3. Urb. "La Llobera" CABRILS (BARCELONA) Tel.fax 7507374

MEMORIA DESCRIPTIVA



PROYECTO:

Estudio de detalle para la construcción de un edificio de cuatro viviendas unifamiliares adosadas en la calle Génova 9-11 de Santa Coloma de Gramanet (Barcelona).

PROPIEDAD:

Aese Inmuebles s.l.
NIF B60947744
Avda. Generalitat 45- 47
08922 Santa Coloma de Gramanet

DESCRIPCIÓN DEL SOLAR:

Solar de forma trapezoidal de dimensiones 28.09, 27.46, 19.95 y 32.20 m., con una superficie total de 774.57 m2. Tiene acceso solo por una de sus caras que corresponde con la calle Genova 9 y 11. El resto de los lindes limitan con parcelas de la misma calle que solo se encuentran edificadas en su lado izquierdo.

Toda la superficie de la parcela en su estado natural debió tener una pendiente uniforme con un desnivel total de 3 m. Posteriormente al edificar la vivienda unifamiliar que actualmente se encuentra en la parcela, se debieron construir unos bancales de manera que actualmente dispone de un perfil escalonado. Se procederá a derribar la edificación existente y a regularizar el perfil del solar de manera que las viviendas unifamiliares proyectadas dispongan en su parte posterior de un jardín plano.

No existe en el solar ningún arból que se considere de la suficiente entidad para su conservación.

ORDENANZAS:

Calificación urbanistica: Residencial UNIFAMIDEZ (P/a)
Tipo de ordenación: Edificación aislada (posibilidad de agrupación bajo ciertas condiciones).
Ocupación máxima de parcela 40 %

hh h eine dr

Número máximo de plantas: Planta baja mas un piso.

Separación a fondo de parcela: 3 m.

Dimensiones mínimas de la parcela : 150 m2 y 6 m. de fachada.

Edificabilidad: 0.75 m2t/m2s Altura máxima: 6.50 m.

separación laterales: 1/6 anchura parcela

separación a vial: 3 m.



JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ORDENANZAS:

Superficie parcela 774 m2 > 150x4 = 600 m2Ocupación 276 m2 = 35.7 % < 40 %

Altura < 6.50m Numero plantas PP+1PP

Frente 28.09 m > 6x4=24 m.

Separación vial 3.00 m.

Separación laterales 1.00 m = 6/6 m.Edificabilidad 0.71 < 0.75 m2t/m2s

PARCELACION:

Con lindes perpendiculares a la fachada y superficies y anchura acorde a la Normativa vigente se divide la parcela inicial en cuatro de las siguientes dimensiones :

Parcela A	199.34 m2
Parcela B	192.78 m ²
Parcela C	194.60 m2
Parcela D	187.85 m ²

DESCRIPCIÓN DE LOS EDIFICIOS:

Dadas las condiciones de las edificaciones laterales se ha optado por una agrupación de las cuatro viviendas adosándolas por sus medianeras manteniendo separaciones solo por los lados extremos.

El edificio se desarrolla en tres niveles diferenciados : Planta sótano con un acceso común a todas las viviendas a fin de disminuir las repercusión de las rampas en cuanto a

1

VIVIENDA TIPO B (2 UD.):

Planta baja:

Recibidor-distribuidor9.45 m2Cocina12.75 m2Aseo5.10 m2Comedor-estar27.30 m2

Superficie útil planta baja : 54.60 m2

Planta piso:

 Distribuidor:
 11.87 m2

 Dormitorio 1
 6.46 m2

 Dormitorio 2
 11.48 m2

 Baño
 5.86 m2

 Dormitorio 3
 7.01 m2

 Dormitorio 4
 15.24 m2

Superficie útil planta piso: 57.92 m2

Superficie útil total: 112.52 m2 Superficie construida: 130.52 m2

CUMPLIMIENTO NORMATIVA HABITABILIDAD:

Las viviendas objeto de este proyecto cumplen con los Decretos 274/95 y 314/96 de la Generalitat de Catalunya sobre nivel de habitabilidad objetiva. Nivel B, completo, cuatro dormitorios.



FDO. XAVIER FERNÁNDEZ GUILLAMÓN Arquitecto



su ocupación y las molestias que hubiesen podido producir en el tráfico el disponer de cuatro accesos independientes; planta baja por donde se dispone de los accesos a las viviendas y planta piso como zona de noche de estas mismas.

Planta sótano: Se destina a aparcamiento con una zona común de acceso y garajesecrataria independientes para cada vivienda comunicados directamente a estas por una escalera directa. Disponen de las siguientes superficies útiles:

Garaje vivienda tipo A (1 ud.)	30.25 m2
Garaje vivienda tipo B (dos ud)	34.20 m2
Garaje vivienda tipo C (1 ud)	60.00 m2

Superficie construida

293.30 m2

DESCRIPCION DE LAS VIVIENDAS:

VIVIENDA TIPO A (2 UD.): Planta baja:

8.19 m2
13.72 m2
2.95 m2
28.50 m ²

Superficie útil planta baja:

53.36 m2

Planta piso:

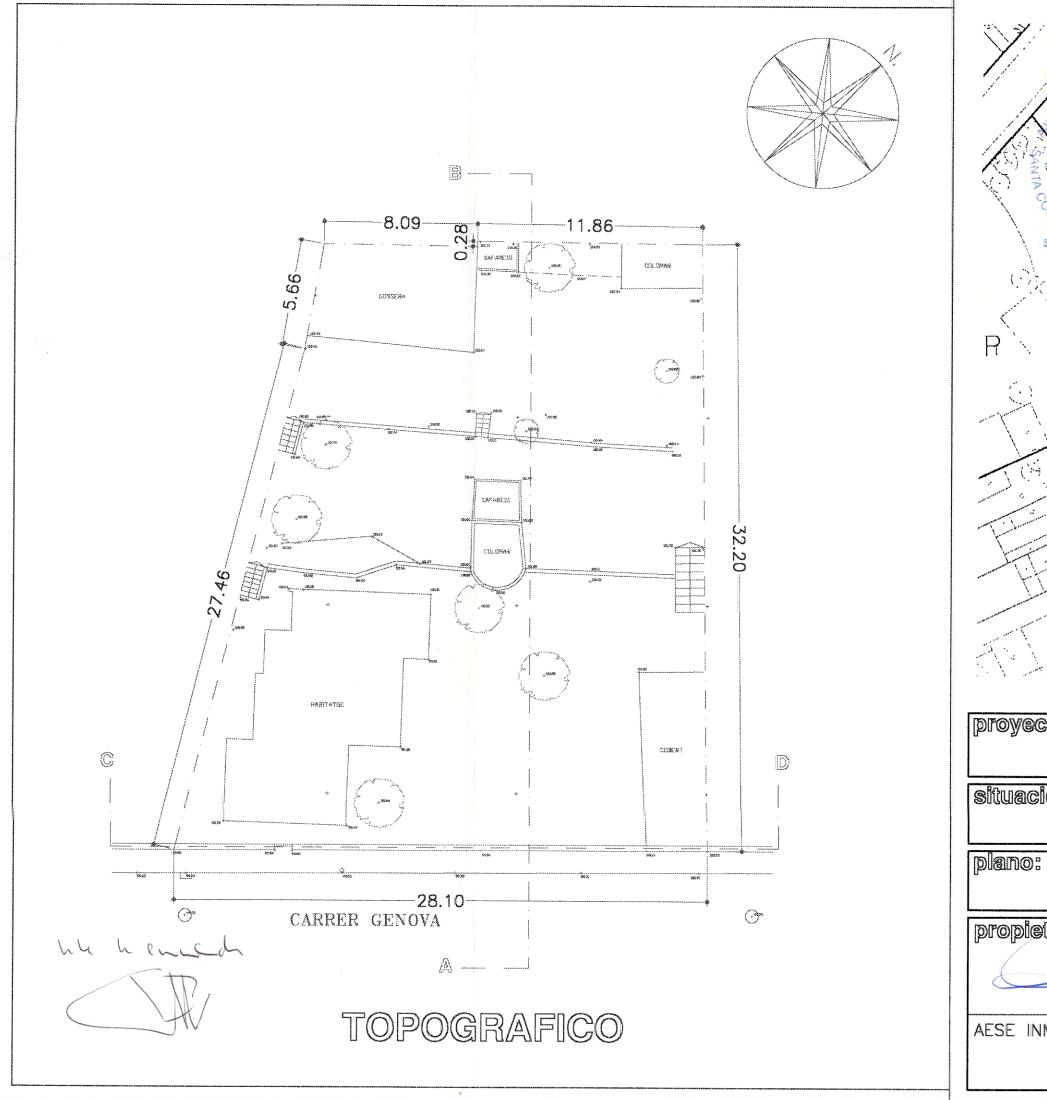
Distribuidor:	3.70 m2
Dormitorio 1	8.20 m2
Dormitorio 2	11.50 m2
Baño	5.78 m ²
Dormitorio 3	13.72 m ²
Dormitorio 4	10.45 m ²

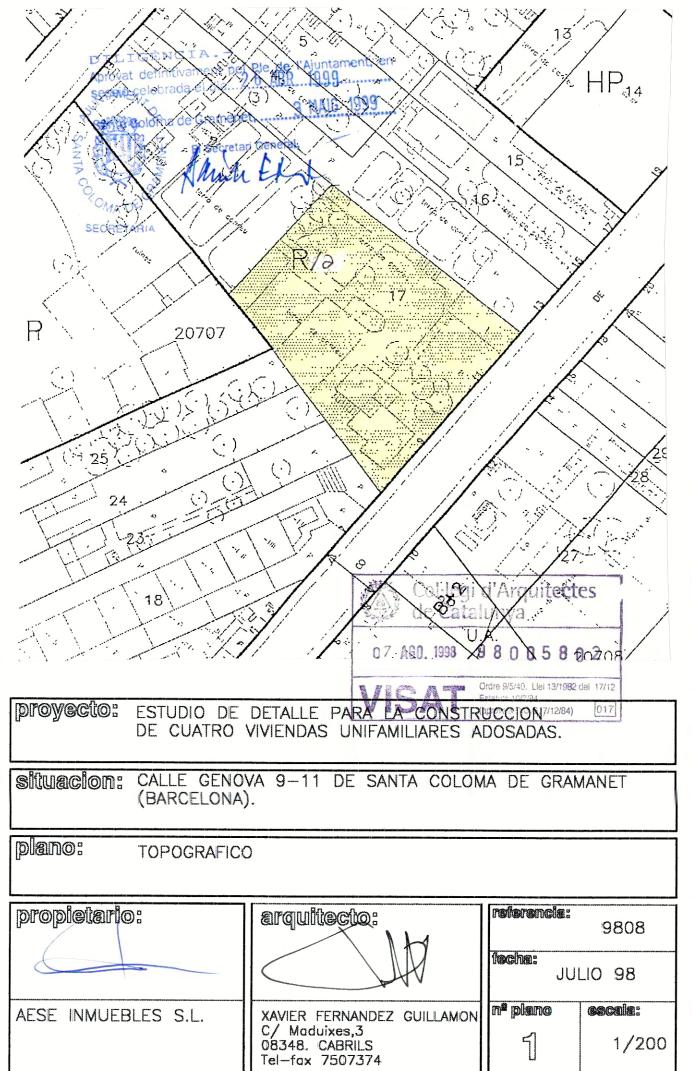
Superficie útil planta piso:

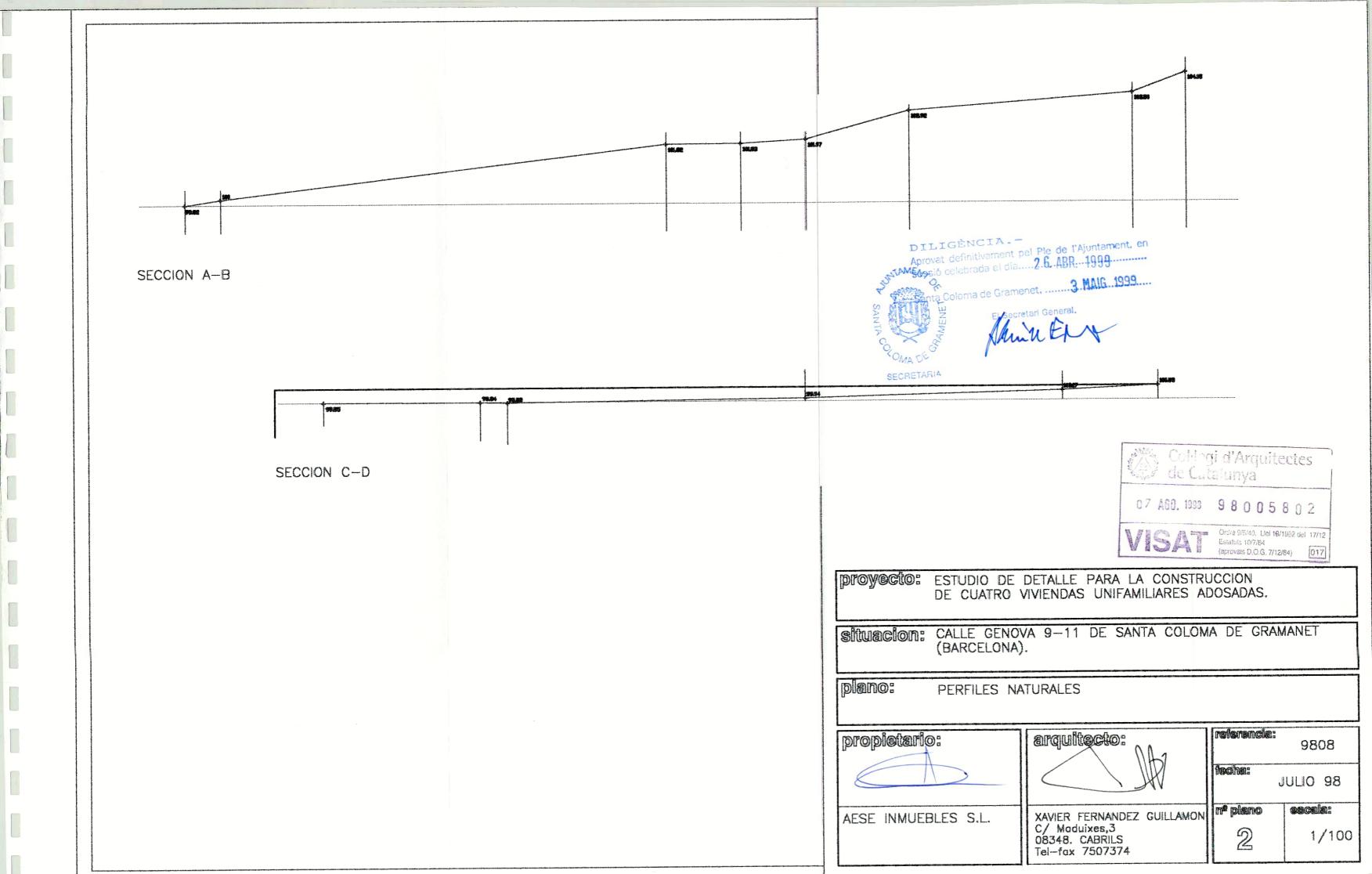
53.35 m²

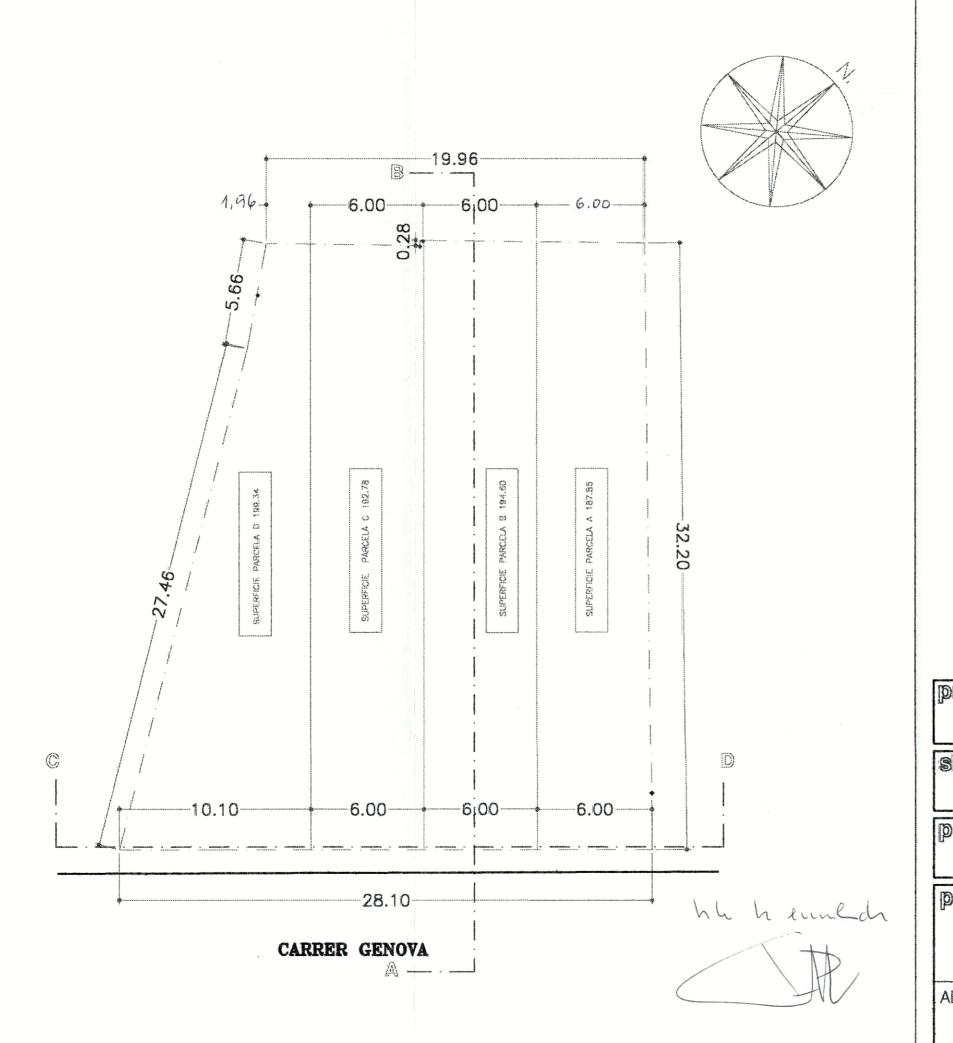
Superficie útil total: 106.71 m2 Superficie construida: 137.40 m2

2











PIOY CLOS ESTUDIO DE DETALLE PARA LA CONSTRUCCION DE CUATRO VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS.

SÍTUACION: CALLE GENOVA 9-11 DE SANTA COLOMA DE GRAMANET (BARCELONA).

plano: PARCELACION

propietario:

AESE INMUEBLES S.L.

arquitecto:

XAVIER FERNANDEZ GUILLAMON C/ Maduíxes,3 08348. CABRILS Tel-fax 7507374

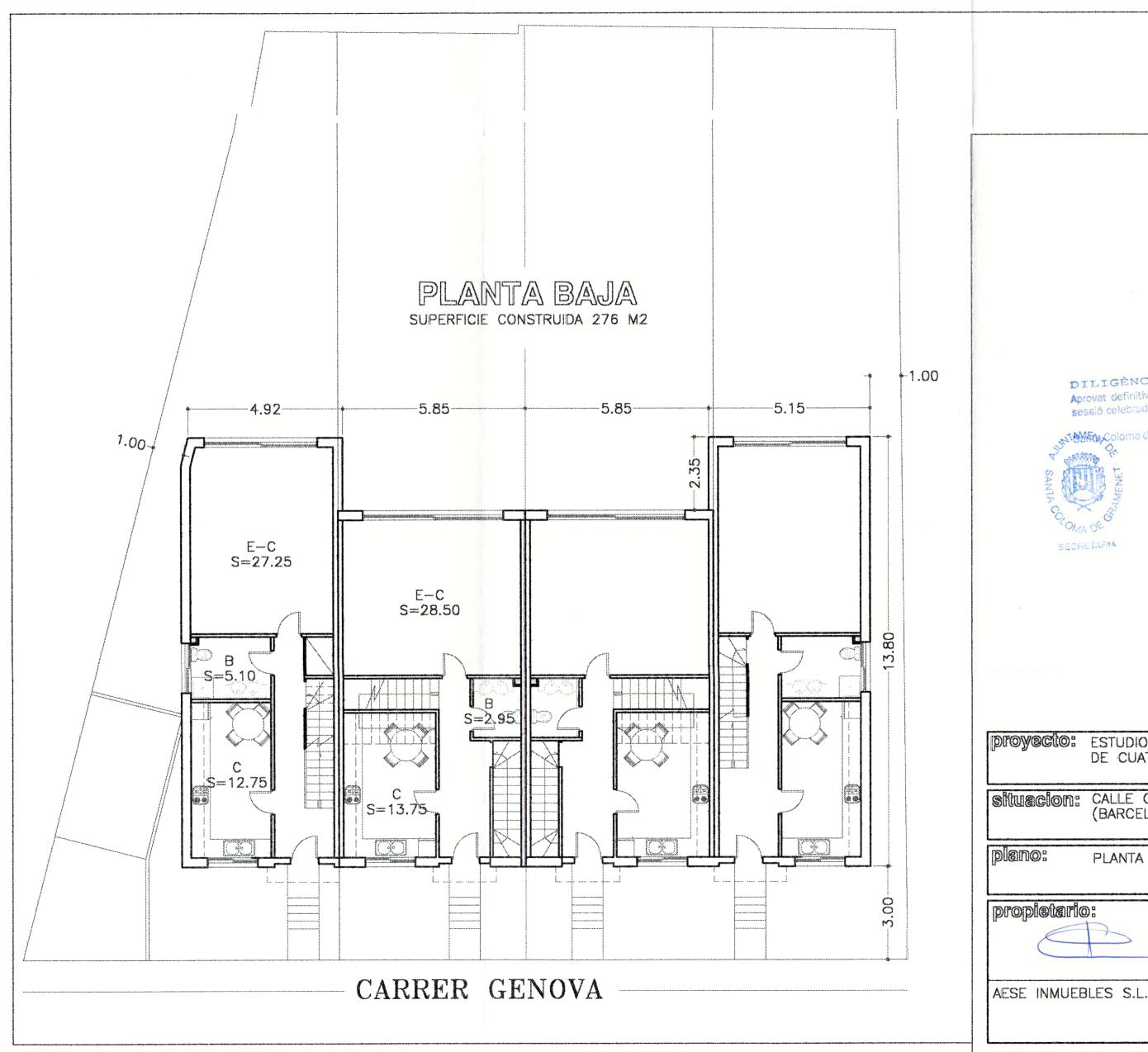
referencia:

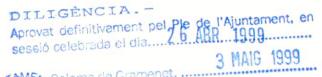
JULIO 98

3

1/200

9808









ESTUDIO DE DETALLE PARA LA CONSTRUCCION DE CUATRO VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS.

SITURGION: CALLE GENOVA 9-11 DE SANTA COLOMA DE GRAMANET (BARCELONA).

plano:

PLANTA BAJA



arquitecto:

referencia: 9808

lecha:

XAVIER FERNANDEZ GUILLAMON C/ Maduixes,3 08348. CABRILS Tel-fax 7507374

JULIO 98 nº plano escala:

4 1/100







Proyecto: estudio de detalle para la construccion de cuatro viviendas unifamiliares adosadas.

SITUACION: CALLE GENOVA 9-11 DE SANTA COLOMA DE GRAMANET (BARCELONA).

plano: PLANTA PISO

propietario:

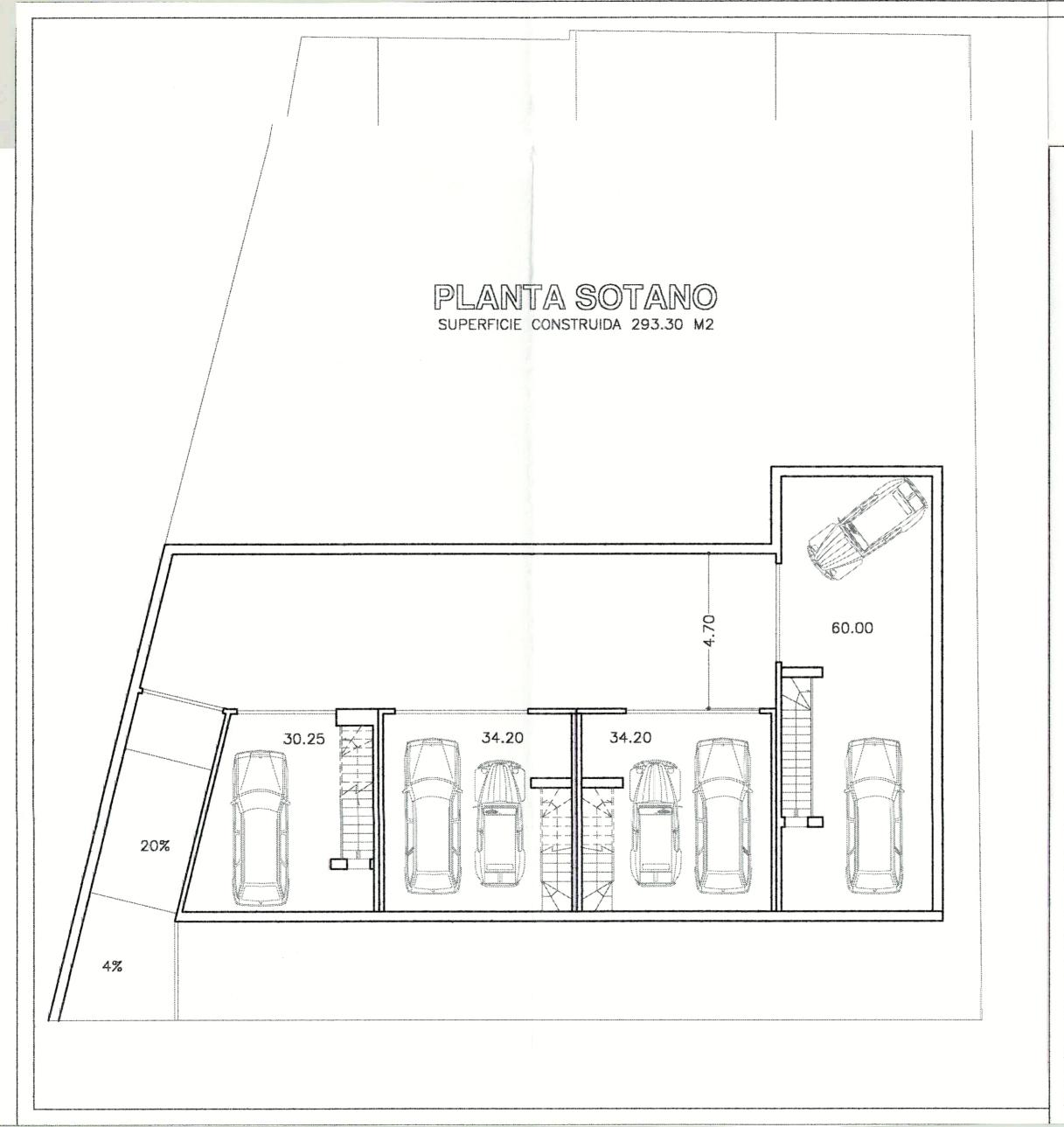
AESE INMUEBLES S.L.

arquitecto:

XAVIER FERNANDEZ GUILLAMON C/ Moduixes,3 08348. CABRILS Tel-fax 7507374

referencia: 9808 fecha: JULIO 98

5 1/100



DILIGÈNCIA.-

3 MAIG 199



SECRETARIA



Proyecto: estudio de detalle para la construccion de cuatro viviendas unifamiliares adosadas.

SITURCION: CALLE GENOVA 9-11 DE SANTA COLOMA DE GRAMANET (BARCELONA).

plano: Planta sotano

propietario:

AESE INMUEBLES S.L.



XAVIER FERNANDEZ GUILLAMON C/ Maduixes,3 08348. CABRILS Tel-fax 7507374

referencia: 9808 fecha:

JULIO 98

6

ne plano

1/100

oscola:

