ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE LA FINCA SITA EN STA.COLOMA DE GRAMENET. CALLE GENOVA, 19-21 ESQUINA CALLE FLORENCIA, 12-14.

PROMOTOR: FRANCISCO ORTEGA MANZANO
Ntra. Sra. DE LA MERCÉ, 27-29
STA.COLOMA DE GRAMENET
08921BARCELONA

ARQUITECTO:DIEZ-CASCON ARQUITECTES, S.L.
MODOLELL,70 (BAJOS-LOCAL)
08021 BARCELONA

1.- SITUACIÓN:

La finca procede de dos solares que se agruparon y que corresponden a Florencia 12-14 y a Génova 19-21 del barrio latino del término municipal de Santa Coloma de Gramenet.

2.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

El solar está incluido en el ámbito del Pla Especial del Barri LLatí, siendo su calificación urbanística de zona de edificación residencial unifamiliar , clau R/a.

Sus parámetros principales son:

-Edificabilidad.....0,75M2T/M2S
-Parcela mínima.....150 M2
-Ocupación.....40% Sup.Parcela
-Altura máxima..... 6,50 (PB+PP)

3.- ESTADO ACTUAL:

La finca tiene condición de solar, al estar completamente urbanizado su entorno.

El solar está sin edificar y tiene una valla perimetral que lo delimita de los viales públicos .

Existe también una valla interior que separa las dos antiguas propiedades.

La forma geométrica del solar es un rectángulo, con la esquina correspondiente a la esquina de los viales achaflanado en una línea de 4,20.

La pendiente del mismo es según vial de la cota 102,70 a la cota 100.20 en calle Florencia y de la cota 100.2 a la cota 96.53 en calle Génova.Estos 6,17m de desnivel se reflejan en diagonal en el solar, con una caída de nivel de 3,19 en la medianera de la calle Florencia y una de 2,98 en la calle Génova.

4.- JUSTIFICACIÓN ESTUDIO DETALLE.:

La Normativa de la zona de edificación Residencial unifamiliar en el apartado de " **AGRUPACIONS EN FILERA** " establece que se admitirán ordenaciones de edificios unifamiliares adosados en hilera, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

1- Que la ejecución del conjunto sea unitaria.
2.- Que la ordenación quede definida de forma unitaria mediante un Estudio de Detalle, que prevea un máximo de 6 viviendas i 36 metros de fachada , y que se establezca la parcelación.
Las parcelas resultantes estarán obligadas a tener alguno de sus limites en contacto directo con la vía pública.
3.- Que el conjunto de edificios se sitúen dentro del conjunto de parcelas de forma que se respeten las distancias establecidas en el artículo 0-1) y 2) y la hilera sea paralela al vial.
4.- Que la edificabilidad sea, como máximo, la que resulte de aplicar el índice 0,75 m2/ m2 al conjunto de las parcelas de la operación.
5.- Que la altura reguladora sea 6,50 metros correspondientes a PB+ 1PP.

Así pues, la Normativa fija la necesidad de redactar un Estudio de Detalle para adosar en hilera las viviendas que se pretenden realizar en el solar objeto de este Estudio.

5.- PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE:

El Estudio de Detalle, y en cumplimiento de lo que establece la Normativa fija una volumetria para cuatro viviendas, paralela a la fachada a la calle Florencia, con una longitud de fachada inferior a 36 metros y con las fachadas de las cuatro viviendas con frente al citado vial y con un ancho de parcela superior a 6,00M.

La edificación se sitúa en un gálibo limitado por las distancias a calle y los 16 m de limitación de profundidad edificable.(Línea ideal paralela a calle Florencia).

Se establecen unos niveles de rasantes definitivas de acuerdo con el art. 255 de las NNUU del PGM, según plano nº 4, sobre los que se sitúan las edificaciones, y se determina su altura reguladora de 6,50 metros correspondientes a PB + 1PP.Estos niveles crean un escalonado para adaptarse a la pendiente del vial y del terreno.

A fin de crear una configuración arquitectónica equilibrada con unos anchos de parcela uniformes para las tres que no conforman la esquina y evitar así una parcelación con una geometría irregular y de acuerdo con lo establecido en el art. 60 de la normativa del Plan Especial, se fija unas separaciones a viales de 3,00M a la calle Florencia y de 2,80M a la calle Génova.

Dado que existe una construcción en la finca vecina y ésta ocupa más del 50% de su teórica profundidad edificable de 16 m-3m=13m., la edificación se adosa a esa medianera, tal como indica la Normativa.

La ocupación se fija en el limite del 40%, con un perímetro que delimita esta ocupación, y que se considera unitario de la parcela al realizarse la división posterior por coeficientes.

La edificabilidad, no superará el índice de 0,75% M2s/M2t, debiendo cumplir dicho índice el proyecto que desarrolle este Estudio de Detalle.

La cubierta se realizará con una pendiente del 30%.

Las alturas libres de las plantas será de 2,75 en planta baja y 2,50 en planta piso.

El resto de parámetros no definidos por este Estudio de Detalle serán los que definen la Normativa.

La planta sótano será comunitaria con una servidumbre de paso de las parcelas 1, 2 y 3 respecto de la 4.

6.- PARCELACIÓN :

Se establece una parcelación que cumplirá las condiciones siguientes:

Parcela mínima	150 m2
Fachada mínima	6 ml

y que es la siguiente:

Parcela 1 : Por el Noreste linda con la calle Florencia; al Sudeste con la calle Génova; al Sudoeste con la finca vecina de la calle Génova; y al Noroeste con la finca resultante 2. Tiene una Sup. de169,05 m2.

Parcela 2 : Por el Noreste linda con la calle Florencia; al Sudeste con la parcela resultante 1; al Sudoeste con la finca vecina de la calle Génova; y al Noroeste con la finca resultante 3. Tiene una Sup. de 150,09 m2.

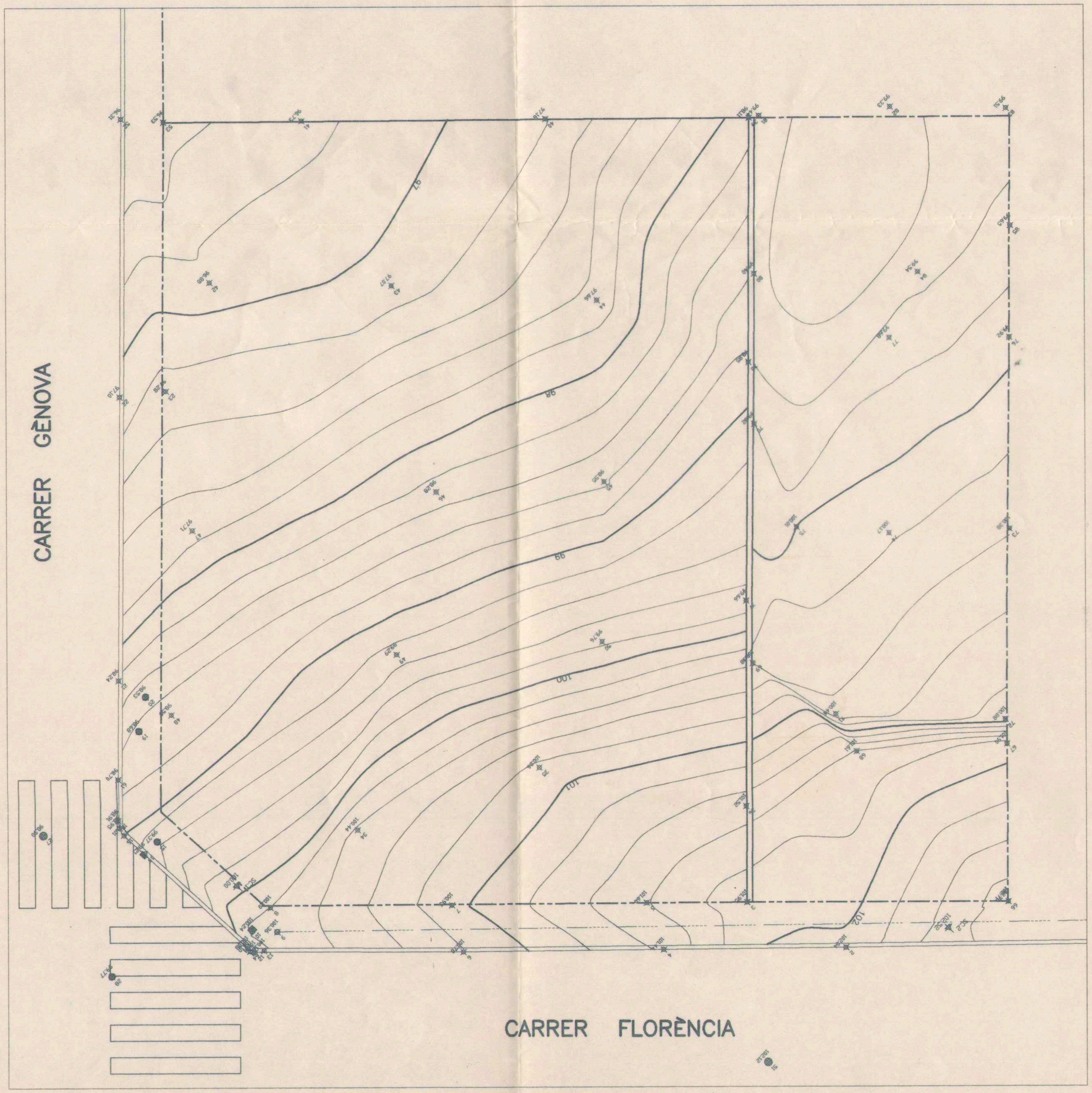
Parcela 3 : Por el Noreste linda con la calle Florencia; al Sudeste con la finca resultante 2; al Sudoeste con la finca vecina de la calle Génova; y al Noroeste con la finca resultante 4. Tiene una Sup. de 150,09 m2.

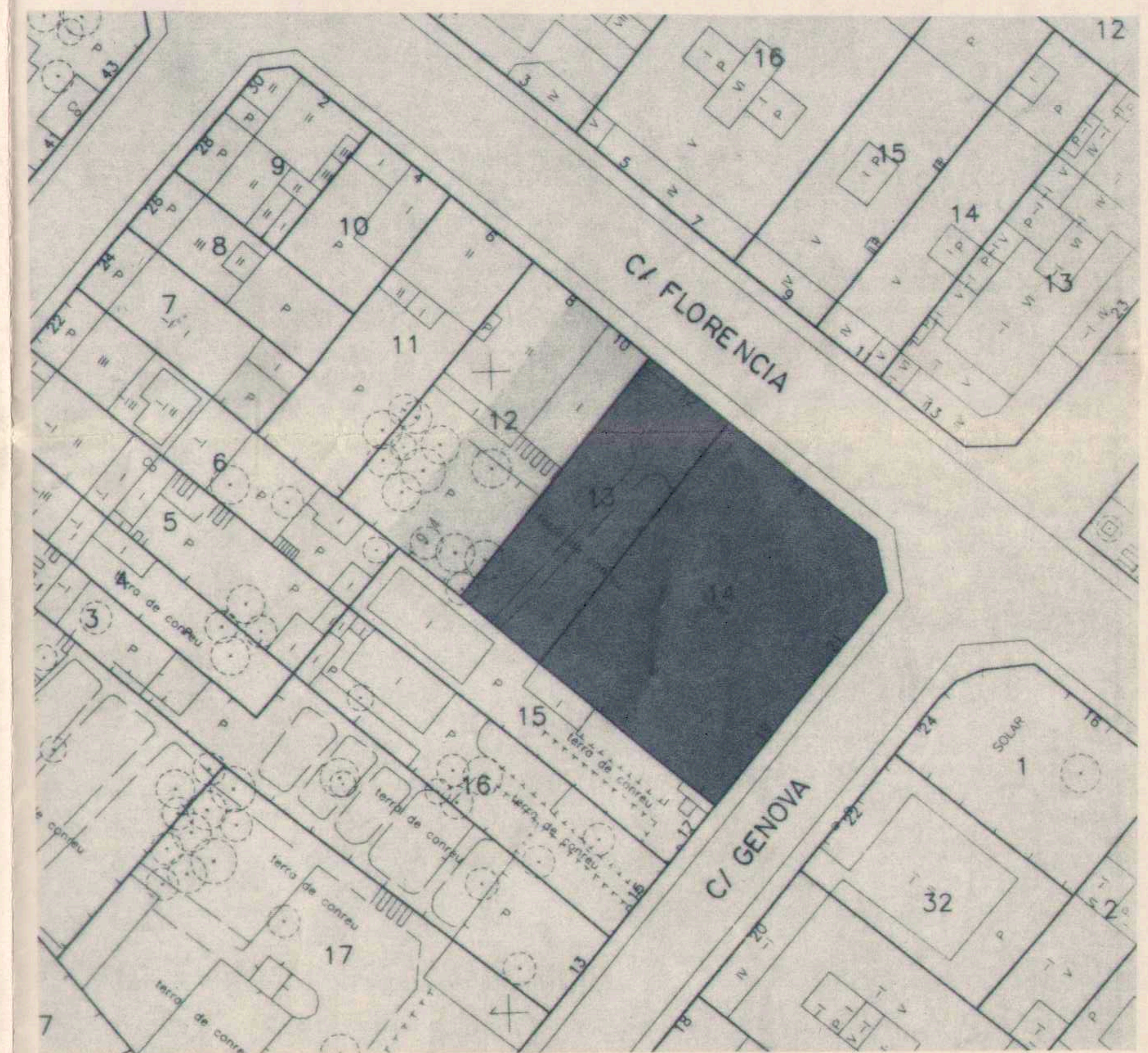
Parcela 4 : Por el Noreste linda con la calle Florencia; al Sudeste con la parcela resultante 3; al Sudoeste con la finca vecina de la calle Génova; y al Noroeste con la finca vecina de la calle Florencia. Tiene una Sup. de 151,66 m2.

VISADO EL ARQUITECTO

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
-7 JUL 1998 98012663
VISAT COMPLIMENTARI E.S.S.
Ordre 9/5/40 Llei 13/1982 del 17/12
Estatuts 13/7/84
Reglaments D.O.G. 7/12/84
Llei 7/1997 de 14/4
032

Barcelona, 4 de Junio de 1998
EL ARQUITECTO





ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE FINCA

SITUACION y TOPOGRAFICO

1

ESCALA 1:100–1:100

MAYO 1.998

EL PROMOTOR

EL ARQUITECTO

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

-7 JUL 1998 98012663

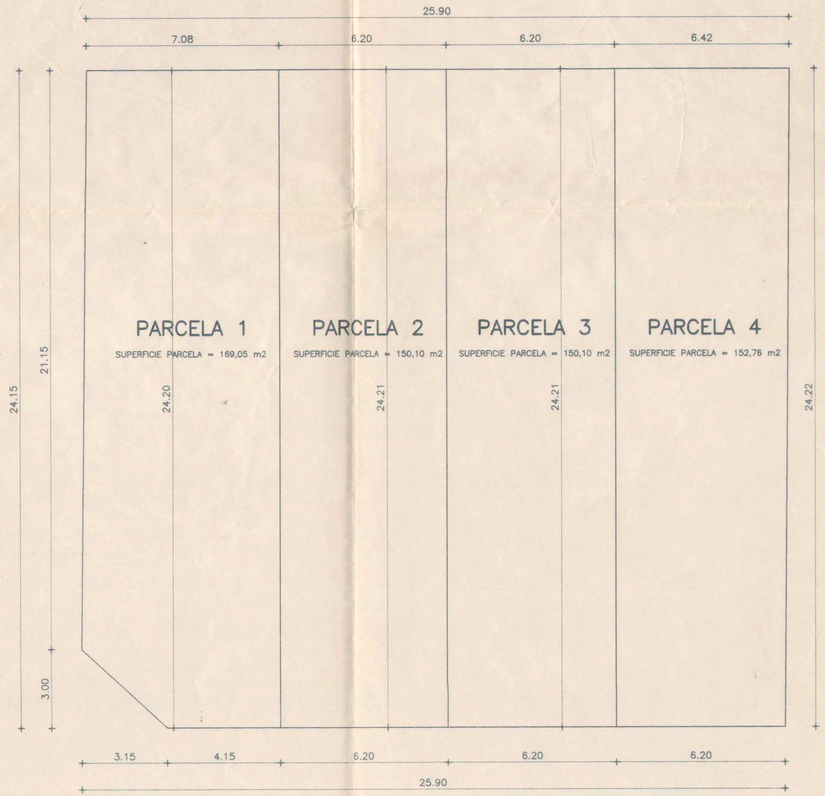
VISAT [illegible]

GEN-DET 9806

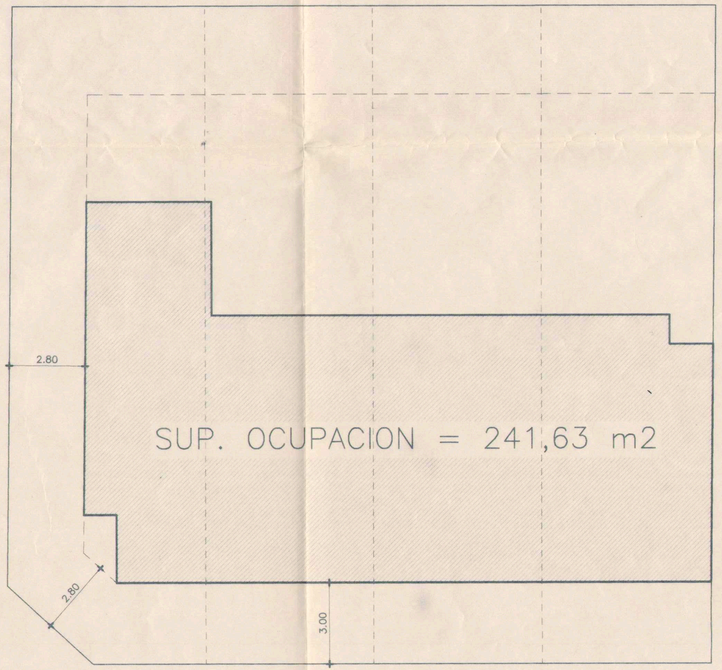
SITUACION: C/GENOVA esq. C/FLORENCIA; Sta. Coloma Grt.

PROMOTOR: FRANCISCO ORTEGA MANZANO

ARQUITECTO: DIEZ-CASCON ARQUITECTES, S.L.



PARCELACION



OCUPACION

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE FINCA

PARCELACION y OCUPACION

SUPERFICIE SOLAR = 622,70 m2 (40% = 249,08 m2)

2

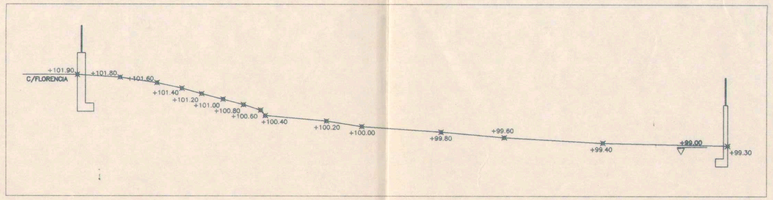
ESCALA 1:100 JULIO 1.998

EL PROMOTOR EL ARQUITECTO

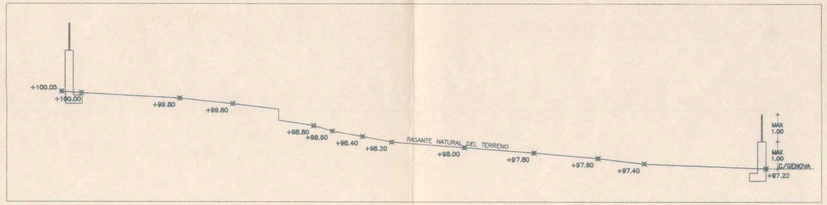
Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
-7 JUL 1998 98012663
VISAT
COL·LEGIAT E.P.S.

GEN-DET 9806

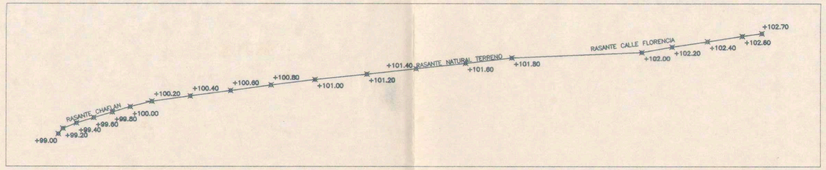
SITUACION: C/GENOVA esq. C/FLORENCIA; Sta. Coloma Grt.
PROMOTOR: FRANCISCO ORTEGA MANZANO
ARQUITECTO: DIEZ-CASCON ARQUITECTES, S.L.



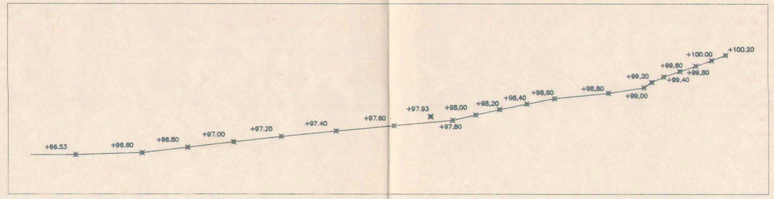
SECCION A



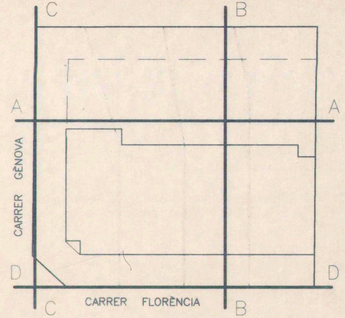
SECCION B



SECCION D



SECCION C



ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE FINCA

PERFILES

3

ESCALA 1:100

MAYO 1.998

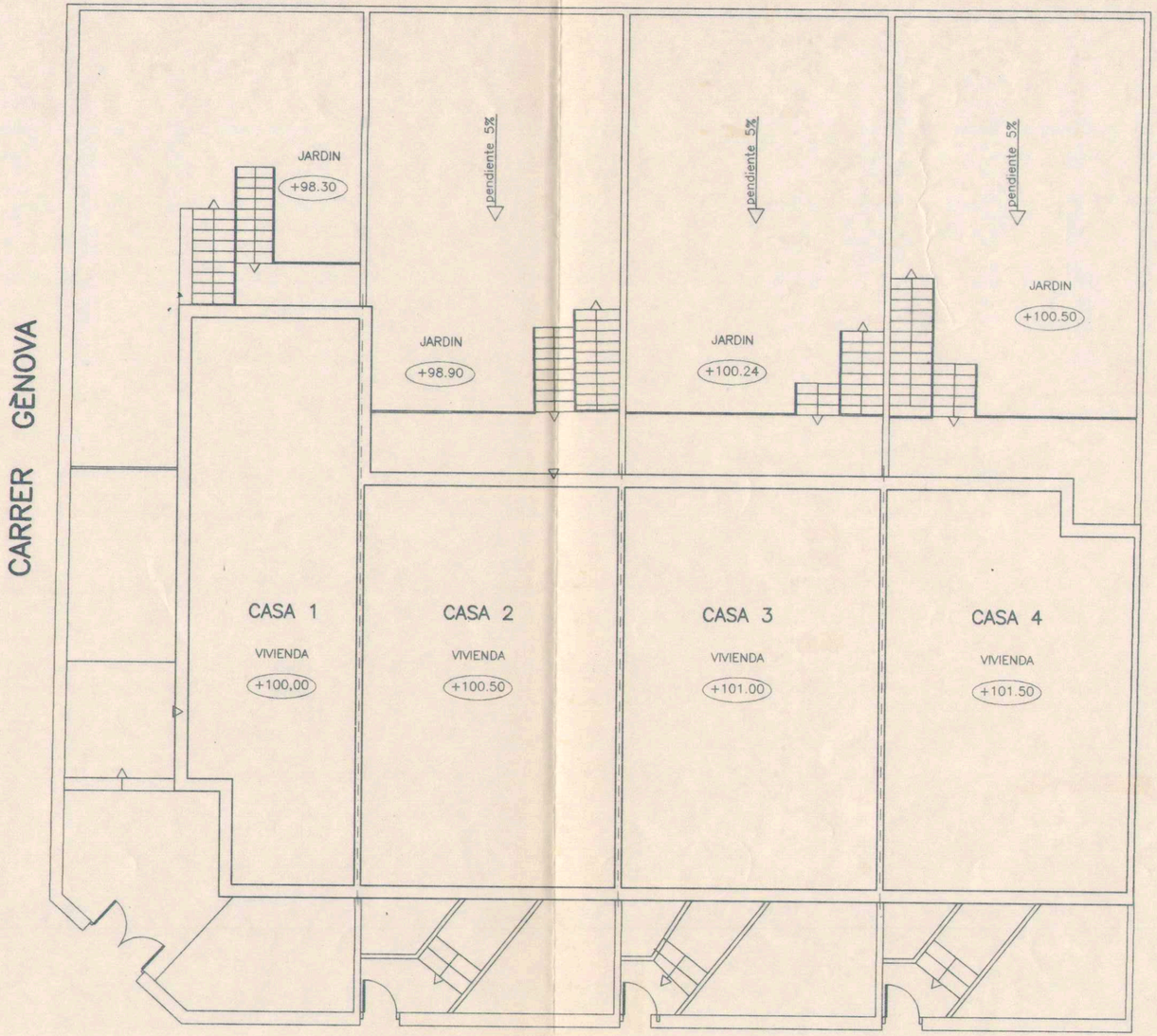
EL PROMOTOR

EL ARQUITECTO

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
-7 JUL. 1998 98012663
VISAT
COMPLEMENTARI E.S.S.

GEN-DET 9806

SITUACION: C/GENOVA esq. C/FLORENCIA; Sta. Coloma Grt.
PROMOTOR: FRANCISCO ORTEGA MANZANO
ARQUITECTO: DIEZ-CASCON ARQUITECTES, S.L.



ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE FINCA

NIVELES

4

ESCALA 1:100

JULIO 1.998

EL PROMOTOR

EL ARQUITECTO

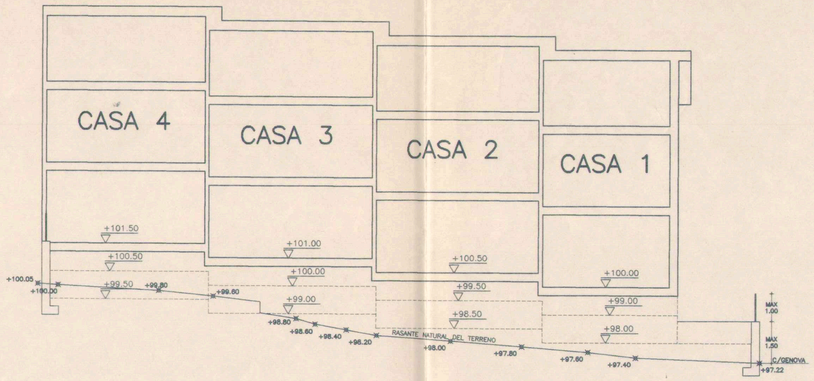
Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
-7 JUL. 1998 98012663
VISAT COMPLEMENTAT C.O.A.C.
Ordre 8/5/40. Llei 13/1982 del 17/12
Estatuts 10/7/84
Aprovats D.O.G. 7/12/84
Llei 7/1997 de 14/4
032

GEN-DET 9806

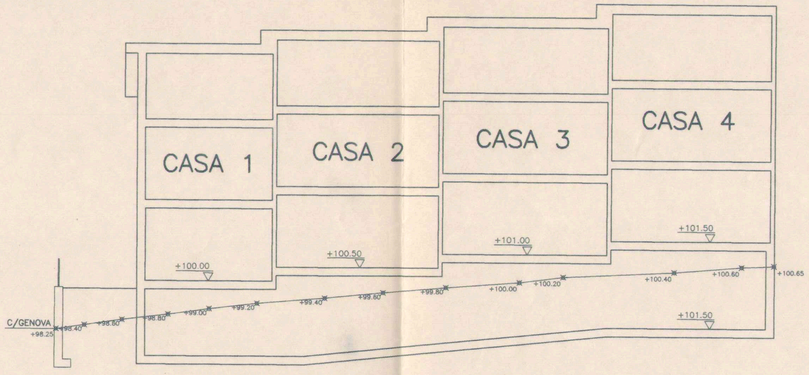
SITUACION: C/GENOVA esq. C/FLORENCIA; Sta. Coloma Grt.

PROMOTOR: FRANCISCO ORTEGA MANZANO

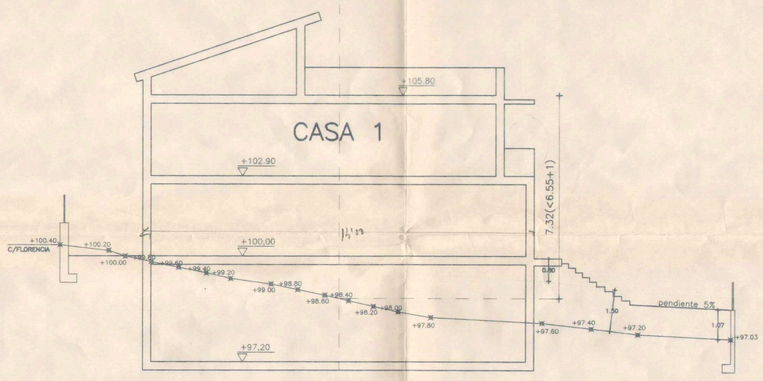
ARQUITECTO: DIEZ-CASCON ARQUITECTES, S.L.



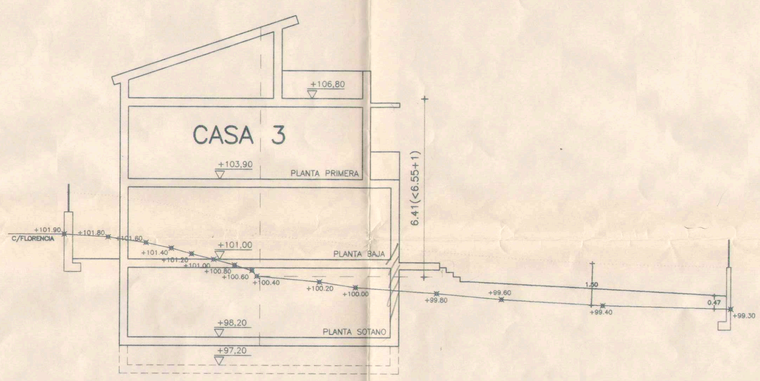
SECCION A



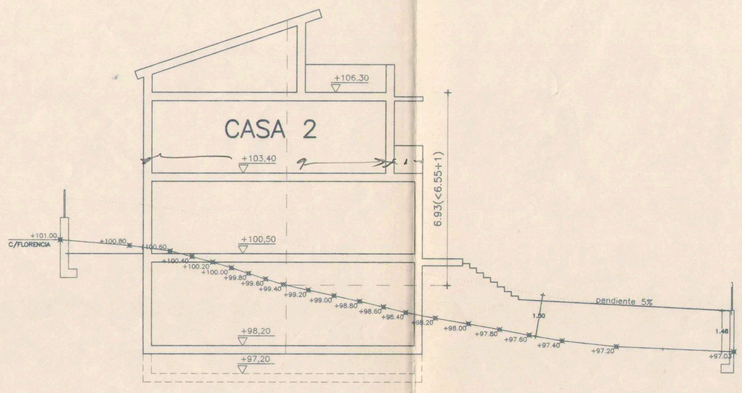
SECCION B



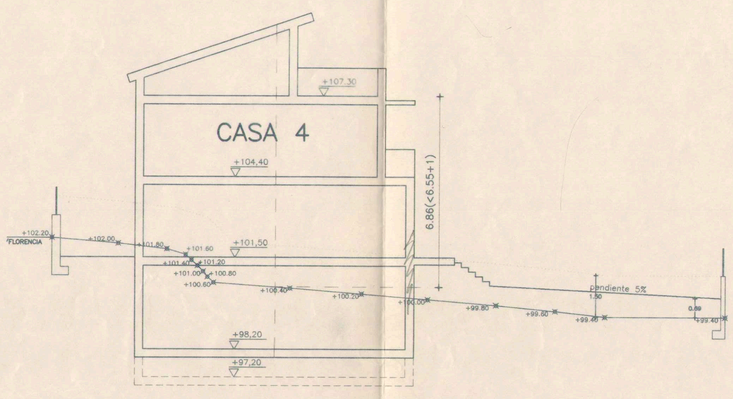
SECCION C C'



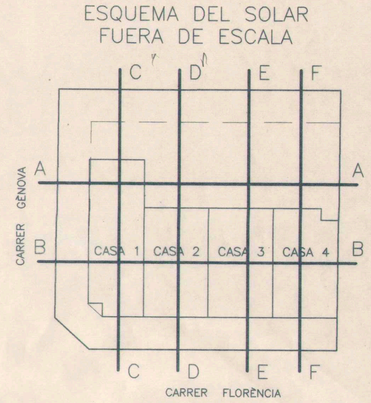
SECCION E



SECCION D D'



SECCION F



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
-7 JUL 1998 98012663
VISAT
COMPROVAT

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE FINCA

SECCIONES

5

ESCALA 1:100

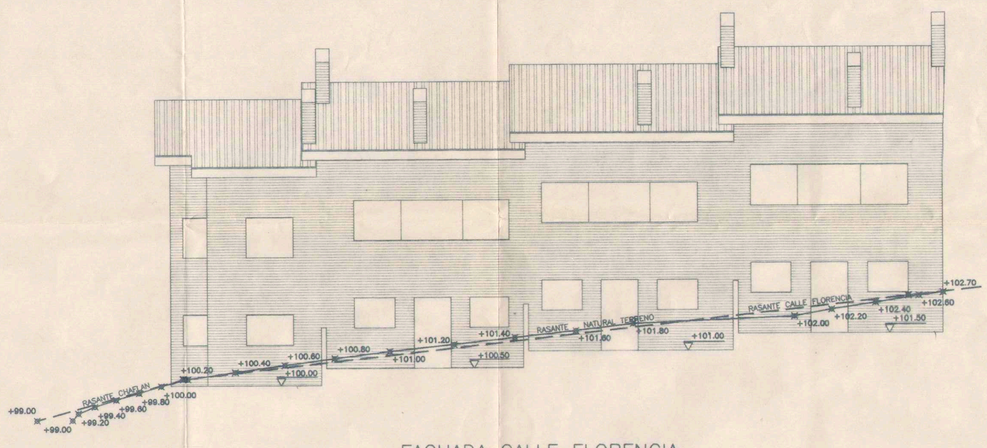
JULIO 1.998

EL PROMOTOR

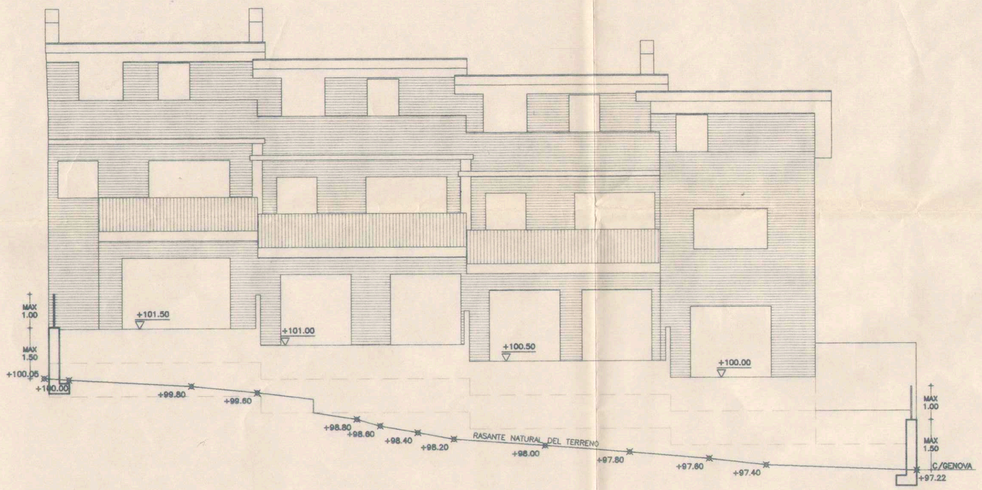
EL ARQUITECTO

GEN-DET 9806

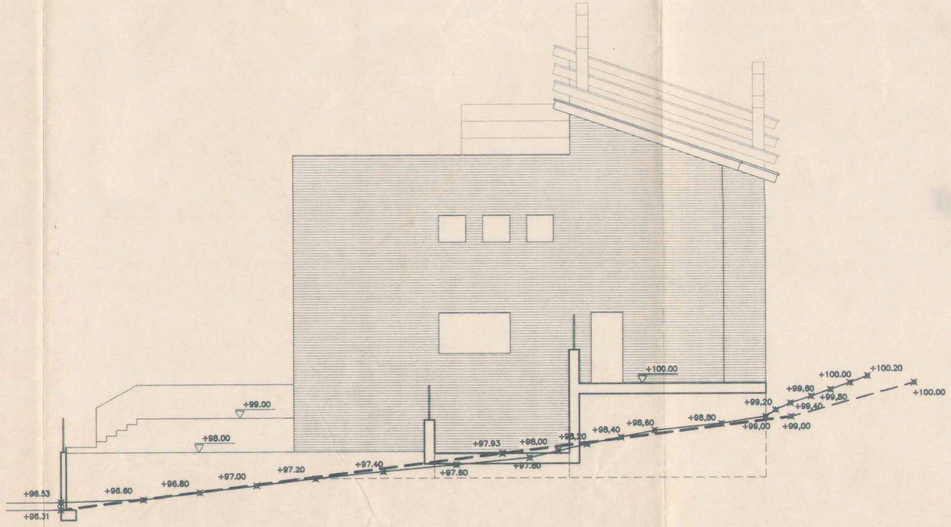
SITUACION: C/GENOVA esq. C/FLORENCIA; Sta. Coloma Grt.
PROMOTOR: FRANCISCO ORTEGA MANZANO
ARQUITECTO: DIEZ-CASCON ARQUITECTES, S.L.



FACHADA CALLE FLORENCIA



FACHADA POSTERIOR



FACHADA CALLE GENOVA

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
-7 JUL 1998 S8012663
VISAT
COMPLIMENTAT S.S.S.

ESTUDIO DE DETALLE DEORDENACION DE FINCA

ESTUDIO DE FACHADAS

COLORES Y MATERIALES A DEFINIR

5

ESCALA 1:100

JULIO 1.998

EL PROMOTOR

EL ARQUITECTO

GENOVA 9806

SITUACION: C/GENOVA esq. C/FLORENCIA; Sta. Coloma Grt.
PROMOTOR: FRANCISCO ORTEGA MANZANO
ARQUITECTO: DIEZ-CASCON ARQUITECTES, S.L.