

ESTUDIO DE DETALLE

ANTEPROYECTO PARA 6 VIVIENDAS UNIFAMILIARES

EMPLAZAMIENTO: AVD. DE L'ANSELM DE RIU nº 146-148

STA. COLOMA DE GRAMANET.

(BARCELONA.)

PROMOTOR: CATALANA DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.

ADMINISTRADORES: TEODORO JESUS RECIO SANTANO

CARLOS JOSE SEIJO SABATE

ESTUDIO DE DETALLE.

EMPLAZAMIENTO: AVDA DE L'ANSELM DE RIU N° 146 - 148.

STA. COLOMA DE GRAMENET.

Badalona, junio de 1998

J. L. PEREZ SARMIENTO
ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO: AVDA DE L'ANSELM DE RIU N° 146-148

STA. COLOMA DE GRAMENET

INDICE

1. Promotor. Descripción registral. Agrupación.
2. Ambito Estudio de Detalle.
3. Parcelación.
4. Solución Propuesta. Memoria Descriptiva.
5. Planeamiento Vigente. Adaptación de la propuesta al mismo.
6. Normativa de Obligado Cumplimiento.
7. Normativa de Tipo Informativo.

1. PROMOTOR. DESCRIPCION REGISTRAL. AGRUPACIÓN

El Promotor del Presente ESTUDIO DE DETALLE es la Empresa Catalana de Promociones Inmobiliarias S.L. con domicilio en Santa Coloma de Gramenet (Barcelona), calle Roger de Lauria nº 20.

Son Administradores solidarios de la referida Empresa, D. Teodoro Jesus Recio Santano y D. Carlos Jose Seijo Sabaté que tienen adquiridos los derechos para edificar sobre la finca en cuestión. Ésta resulta de la Agrupación de dos fincas siendo la descripción Registral de cada una de ellas la que a continuación se detalla:

-1) **Porción de Terreno edificable**, sita en el término municipal de Santa Coloma de Gramenet, aclaran hoy, Avda. de L'Anselm de Riu 146, comprensiva de dos solares que en junto tienen la superficie de cuatrocientos ochenta metros cuadrados, iguales a doce mil setecientos cuatro palmos sesenta y cuatro décimos, también cuadrados. Linda por el frente Oeste, con la Avenida de Anselmo de Riu; por la derecha saliendo, Norte, e izquierda Sur, con finca de que procede, propia de don Anselmo de riu o sus sucesores; y por la espalda Este, con propiedad de don Pedro Rosquellas.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de oriente, tomo 1235, libro 56 de Gramenet, folio 171, finca 2052, inscripción 2ª.

-2) **Una porción de terreno**, situada en Santa Coloma de Gramenet, forma los solares 10 y 11, manzana 210 de cierto plano de urbanización de la mayor finca de que se segrega, aclara, hoy con frente a la Avenida del Riu, donde le corresponde el número 148. Mide una superficie de cuatrocientos ochenta y seis metros cuadrados, iguales a

doce mil ochocientos sesenta y tres palmos cuarenta y cuatro décimos de palmo también cuadrados. Linda por su frente oeste, en una línea de doce metros en ángulo recto, con la Avenida de Anselmo de Riu; por la izquierda, entrando Norte, en una línea de cuarenta y un metros, con don Francisco vilarrasa; por la derecha Sur, en una línea de cuarenta metros, con don José Antonio Calvet y esposa; y por el fondo, Este, en una línea de doce metros, con don Pedro Rosquellas.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Oriente, tomo 1.547, libro 115 de Gramenet, folio 177, finca 5.647, inscripción 1ª.

A la vista de estos datos registrales comprobamos que la superficie total, resultado de sumar las superficies de cada una de ellas, es de 996 m2 y la ubicación definitiva será en la calle Anselmo de Riu n° 146-148.

2.AMBITO ESTUDIO DE DETALLE

El Ambito del Estudio de Detalle que nos ocupa es la totalidad de solar resultante de la agrupación antes descrita.

La forma del solar es rectangular con dos fachadas, una con frente a la calle Anselmo de Riu nº146-148 y otra fachada situada en el lado opuesto con frente a una calle aun sin nombre ni numeración que limita con la Plaza de la Guinardera. Esta última calle deberá quedar definida mediante proyecto aportado por el servicio Técnico correspondiente, del Ayuntamiento. El solar tiene una acusada pendiente que arranca desde la calle L'ANSELM DE RIU y va a morir a la fachada opuesta.

Las fincas descritas en el apartado anterior quedan claramente definidas en los planos de Información del Servicio Técnico de Urbanismo del Ayuntamiento de Sta. Coloma de Gramenet.

El solar resultante aparentemente puede contar con los necesarios servicios urbanos para que pueda ser considerado solar edificable.

Está ubicado en un sector que podemos calificar de Residencial y así está calificado Urbanísticamente como "ZONA DE EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (R/a)". Es la Normativa correspondiente a esta Calificación la que sus servicios nos servirán como base para elaborar el presente Estudio de DETALLE.

3. PARCELACION

La unidad de referencia en la “Zona de Edificación Residencial Unifamiliar (R/a)”, es siempre la parcela individual o unifamiliar. Comenzaremos este Estudio de Detalle definiendo nº y superficie de las Parcelas en las que se subdivide el solar de origen.

Según Normativa (artículo 23) la parcela mínima en esta zona deberá ser de 150 m², con una fachada mínima de 6mts. Dado que la superficie total del solar es de 996 m², su forma rectangular y las medidas totales del mismo, podrán obtenerse seis parcelas cuya superficie se ajusta al siguiente cuadro previa numeración del 1 al 6.

| | |
|-------------------|----------------------|
| Parcela nº 1----- | 160 m ² |
| Parcela nº 2----- | 160,6 m ² |
| Parcela nº 3----- | 165,4 m ² |
| Parcela nº 4----- | 150 m ² |
| Parcela nº 5----- | 150 m ² |
| Parcela nº 6----- | 180 m ² |

TOTAL 996 m²

El detalle de esta Parcelación se describe en los planos adjuntos. La diferencia de superficie de parcelas se debe a condicionantes del Proyecto a presentar y en especial al acceso independiente que debe realizarse a los parkings de las 3 viviendas previstas con frente a la calle L'ANSELM DE RIU desde la calle situada en el extremo opuesto del solar.

4. SOLUCION PROPUESTA. MEMORIA DESCRIPTIVA

Se propone la construcción de 6 viviendas unifamiliares, una por parcela. Tres con frente a la Avda. L'Anselm de Riu y tres con frente a la calle opuesta (calle s/n). Cada una de las seis se ubicará dentro de los límites que definen la parcela sobre la que se asientan.

A causa de la regularización prevista, motivada por la acusada pendiente del terreno, el sistema de accesos difiere entre las 3 viviendas de la zona superior (acceso por el piso 1º) y las 3 de la parte inferior (desde la planta inferior o ZOCALO).

Cada una de las referidas viviendas constará de las siguientes plantas: **SÓTANO**, **BAJA** y **PISO 1º**. La cubierta será accesible.

La planta **SÓTANO** se destinará a aparcamientos y servicios. Éstas plantas independientes y tendrán sus accesos exteriores en la forma siguiente:

Las tres de la fachada inferior (Este) directo desde la calle s/n que da frente a la plaza de la Guinardera.

Las tres con fachada a Avda. l'Anselm de Riu (Oeste) tendrán acceso subterráneo y directo desde la fachada opuesta. Habrán de preverse las necesarias servidumbres de paso.

La superficie de las plantas **SOTANO** o **ZOCALO**, **NO COMPUTARA** a efectos de superficie edificable.

Desde cada planta sótano o zócalo se dará acceso a la vivienda correspondiente mediante escalera interior.

En estas plantas de aparcamiento se ha previsto la ubicación de cuarto- Lavadero.

Entre las plantas baja y piso 1º se distribuirá la vivienda formada por las siguientes dependencias: recibidor, cocina, comedor, y cuatro dormitorios con los cuartos de baño necesarios. La distribución y orientación de estas dependencias varia según la parcela en que esten ubicadas y la orientación de la misma.

La **CUBIERTA**, será accesible desde la planta inferior y tendrá un espacio cubierto con teja en pendiente (zona de escalera) hasta una altura máxima de 1,80 mts y el resto, como terraza plana.

Cada vivienda tendrá un espacio exterior para su uso y disfrute exclusivo, hasta los límites que definen la parcela sobre la que está ubicada.

No se han previsto espacios de uso común a excepción de la rampa de acceso a las plantas sótano de las viviendas de L'Anselm de Riu, ya descrita.

El espacio cubierto, anexo a la escalera de acceso a CUBIERTA no será habitable y NO COMPUTARÁ a los efectos de superficie edificable.

5. PLANEAMIENTO VIGENTE. ADAPTACION DE LA PROPUESTA AL MISMO

El planeamiento vigente es el que corresponde la Calificación Urbanística como “Zona de Edificación Residencial Unifamiliar (R/a). A continuación repasaremos su articulado y confirmaremos el cumplimiento del mismo, en la Propuesta presentada.

Arts° 22-23-24 Edificabilidad neta. Parcela mínima y ocupación máxima

-Edificabilidad neta 0,75 m² T/m² suelo

-Parcela mínima 1510m²

-Ocupación máxima 40%

La edificabilidad y ocupación prevista para las plantas baja y piso en las que se desarrolla cada vivienda, cumple estos parametros, según el siguiente cuadro, para una superficie total de solar de 966 m² y para cada una de las parcelas en las que se subdivide

| PARCELA | SUP. PARCELA PARCELA MINIMA(150 m ²) | EDIFICABILIDAD PERMITIDA 0,75 m ² T / m ² S | EDIFICABILIDAD PROYECTADA P.BAJA Y PISO 1° | OCUPACION MAXIMA (40%) PERMITIDA | OCUPACION PROYECTADA |
|---------|--|---|--|----------------------------------|----------------------|
| 1 | 160 | 120 | 120 | 64 | 60 |
| 2 | 160,6 | 120,45 | 120 | 64,24 | 60 |
| 3 | 165,4 | 124,05 | 120 | 66,16 | 60 |
| 4 | 150 | 112,5 | 112,5 | 60 | 56,1 |
| 5 | 150 | 112,5 | 112,5 | 60 | 56,25 |
| 6 | 180 | 135 | 134,5 | 72 | 67,25 |
| TOTAL | 966 | 724,5 | 719,5 | 386,4 | 359,6 |

Art. 25 Alineaciones

Se ha mantenido la separación (3mts) y se cumple el apartado (2) de este artº ya que toda la edificación queda comprendida dentro del espacio limitado por la alineación de fachada y un plano ideal situado a 16 mts paralelo a aquella alineación.

Art. 26 Separaciones

Las separaciones a las fincas colindantes se han mantenido en todos los casos por encima de 1/6 permitido en este artº. Como mínimo se ha separado 1,50 mts. en la parcela nº (4).

En todos los casos es posible inscribir en circulo de 3 mts. entre la fachada posterior de la edificación y el fondo de la parcela.

Las nuevas edificaciones se han agrupado siguiendo lo estipulado en este articulo.

Art. 27-28-29-32

-Altura máxima

-Planta baja

-Planta sótano

-Zócalo

El acusado desnivel del solar en sentido descendente ha determinado la solución de situar las edificaciones escalonadas tomando como referencias la linea recta imaginaria que une los extremos opuestos del solar situados en ambas fachadas y en la siguiente forma:

(A) En el caso de Anselmo de Riu aplicando la Altura Reguladora de 6,50 sobre el c.g. de la plataforma en la que se asienta la vivienda.

(B) En caso de la calle s/n (frente Jardines de la Guinerdera) situando la edificación sobre el zócalo (artº 32) previsto.

De esta forma situando en una planta zócalo en la parte inferior del solar, es decir, en la calle con frente a la Plaza de la Guinardera, tal como queda grafiado en los planos adjuntos, queda amortiguado de forma considerable el desnivel natural del terreno y reducidos considerablemente los desfases en edificaciones y muros, que otra solución conllevaría.

En todas las parcelas se ha procurado aplicar correctamente la Altura Reguladora de 6,50 sobre el c.g. referido, pese a las dificultades que entrañan los diferentes niveles ideales de cada parcela, por el desnivel natural del terreno y por la pendiente de la calle L'ANSELM DE RIU.

Se ha considerado como planta sótano, las correspondientes al zócalo en la calle inferior y la situada por debajo de la planta baja, en las parcelas (1) (2) (3). Todas ellas se destinarán a aparcamiento accesos y servicios. Las superficies de los sótanos, NO COMPUTARÁN a los efectos de cálculo de Techo edificable.

La altura del zócalo estará dentro de la altura permitida y con frente a la calle se colocará cubierta plana y baranda calada.

Art. 30 Altura libre de las plantas

Las plantas bajas tendrán 2,75 mts de altura y las plantas pisos 2,50 mts como mínimo.

Art 31 Cuerpos salientes

No se han previsto cuerpos salientes en las fachadas, tanto a la calle como a interior. Por la Avda de L'ANSELM de Riu se ha previsto la ubicación de una escalera exterior,

adosada a fachada y en el mismo tratamiento que ésta, para acceder al nivel de la planta de acceso (piso 1º) a la vivienda.

Art. 33 Construcciones auxiliares

No se han previsto.

El resto del articulado no se considera que afecte a la Propuesta presentada

Los muros de separación entre las parcelas de la parte superior (1, 2, 3) y las de la parte inferior (4, 5 y 6) se han previsto de una altura nunca superior a la altura máxima permitida, es decir 3, 70 mts. (art. 255 N.U.).

Los muros laterales serán de una altura inferior a los antes descritos.

Todos los muros macizos se acabarán exteriormente con Tratamiento de fachada (obra vista, revoco y pintura o mortero monocapa).

Las vallas laterales de separación entre parcelas podrán ser macizas hasta una altura máxima de 1,80 mts, incluida la altura del muro lateral, si lo hubiese.

Las vallas exteriores, con frente a la Avda. de L'Anselm de Riu podrán ser macizas hasta una altura máxima de 1 metro. En la parte superior podrá colocarse chapa perforada u otro cerramiento transparente.

Las terrazas exteriores con frente a ambas calles, serán pavimentadas y provistas de los necesarios desagües. Podrá colocarse jardinería, césped o similar en la parte interior de las parcelas que no se corresponda con las zonas de sótano.

6. NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

A la vista de todo lo expuesto y del desarrollo de la propuesta, se considera Normativa de Obligado Cumplimiento, los siguientes parametros:

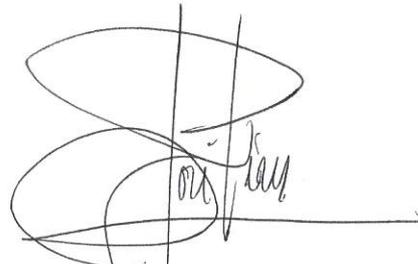
-Todos los artºs reflejados en el apartado anterior y tal como quedan reflejados en el mismo.

7. NORMATIVA DE TIPO INFORMATIVO

- Se considera Normativa de Tipo Informativo, la siguiente.
- Tratamiento exterior de fachadas. Inicialmente se ha previsto la utilización de ladrillo "obra vista" o mortero mono capa en todos los exteriores, muros y vallas.
- Distribución interior en viviendas y nº de dependencia. Todas deberán cumplir la Normativa vigente y cada vivienda cumplir individualmente el Programa Funcional.
- Tratamiento de pavimentos exteriores, jardinería, anexos a cada vivienda.
- Composición de huecos en fachadas.

junio de 1998

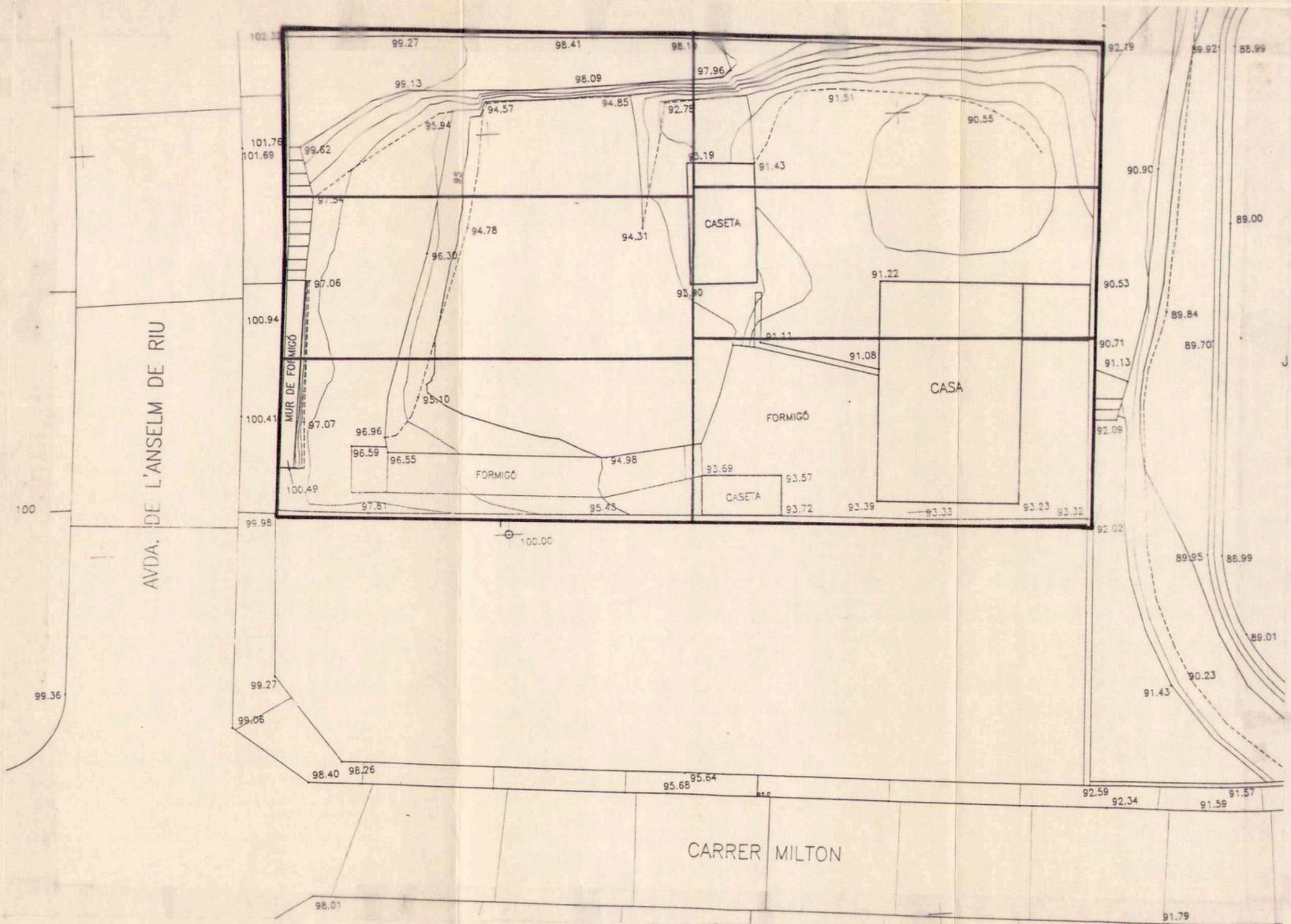
El Arquitecto



J. L. PEREZ SARMIENTO
ARQUITECTO

| | |
|---|---|
|  | Col·legi d'Arquitectes de Catalunya |
| - 9 JUL 1998 | 9 8 0 1 2 1 8 2 |
| VISAT COMPLIMENTAT E.S.S. | Ordre d'Inscripció 13/1582 del 17/12 Estatuts 10/794 aprobats D.O.G. 7/12/84 Llei 7/1997 de 14/4 |

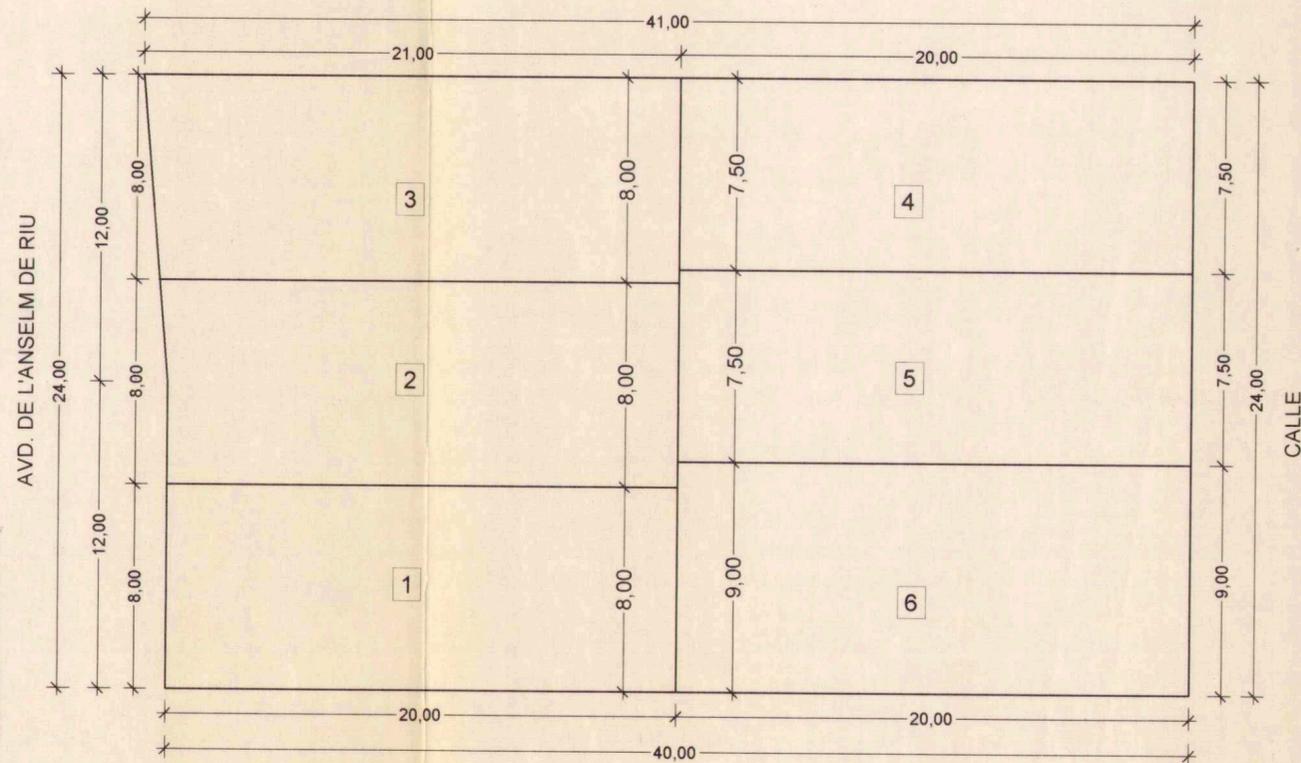
033



EMPLAZAMIENTO-PARCELACION
SUP.SOLAR: 966 m²

E: 1/200

| PARCELA | SUPERFICIE (m ²) |
|---------|------------------------------|
| 1 | 160 |
| 2 | 160.60 |
| 3 | 165.40 |
| 4 | 150 |
| 5 | 150 |
| 6 | 180 |
| TOTAL | 966 |



EMPLAZAMIENTO-PARCELACION
SUP.SOLAR: 966 m²

E: 1/200

ESTUDIO DE DETALLE

TOPOGRAFICO-PARCELACION E: 1/200

PARCELACION E: 1/200

ANTEPROYECTO PARA 6 VIVIENDAS UNIFAMILIARES

EMPLAZAMIENTO: AVD. DE L'ANSELM DE RIU n° 146-148

STA. COLOMA DE GRAMANET.

PROMOTOR: CATALANA DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.

ADMINISTRADORES: TEODORO JESUS RECIO SANTANO

CARLOS JOSE SEIJO SABATE



EL PROMOTOR

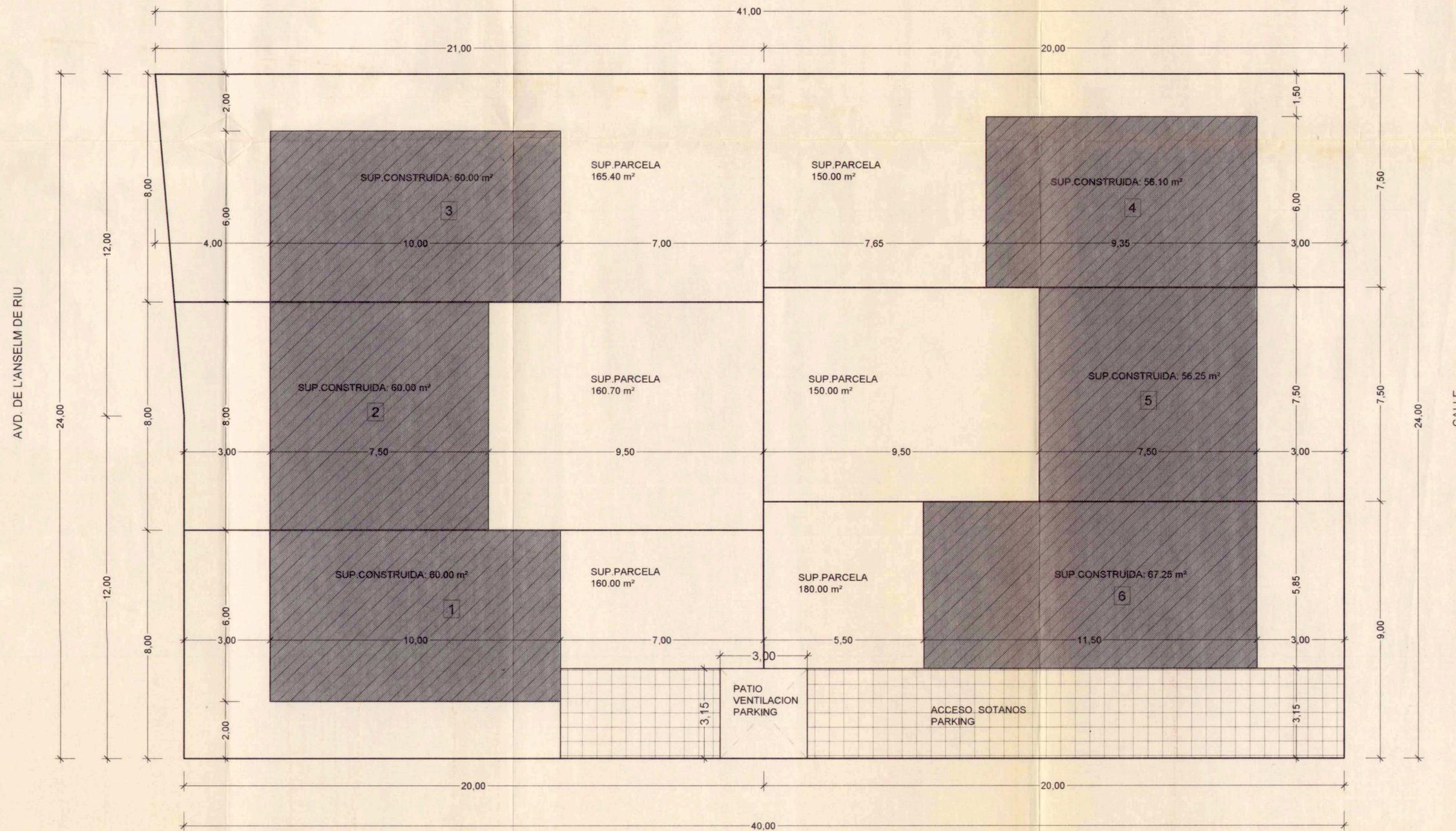
[Signature]

EL ARQUITECTO

[Signature]

**L. PEREZ SARMIENTO
ARQUITECTO**

| PARCELA | PARCELA (m²) MINIMA (150) | EDIFICABILIDAD 0.75 m² T / m² S | EDIFICABILIDAD PROYECTADA | OCUPACION MAXIMA (40%) | OCUPACION PROYECTADA |
|---------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 1 | 160 | 120 | 120 | 64 | 60 |
| 2 | 160-60 | 120.45 | 120 | 64.24 | 60 |
| 3 | 165.40 | 124.05 | 120 | 66.16 | 60 |
| 4 | 150 | 112.50 | 112.50 | 60 | 56.10 |
| 5 | 150 | 112.50 | 112.50 | 60 | 56.25 |
| 6 | 180 | 135 | 134.50 | 72 | 67.25 |
| TOTAL | 966 | 724.5 | 719.50 | 386.40 | 355.60 |



EMPLAZAMIENTO
SUP.SOLAR: 966 m²

E: 1/100

ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO

E: 1/100

ANTEPROYECTO PARA 6 VIVENDAS UNIFAMILIARES

EMPLAZAMIENTO: AVD. DE L'ANSELM DE RIU nº 146-148

STA. COLOMA DE GRAMANET

PROMOTOR: CATALANA DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.

ADMINISTRADORES: TEODORO JESUS RECIO SANTANO

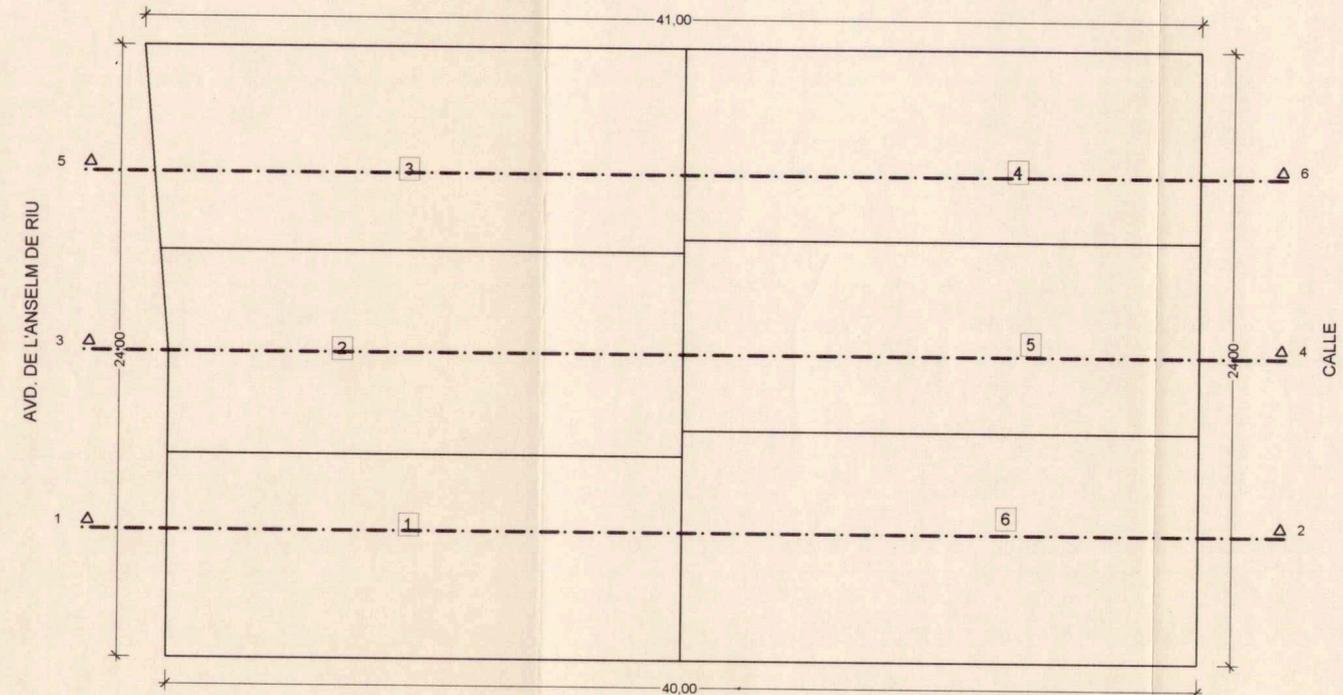
CARLOS JOSE SEIJO SABATE



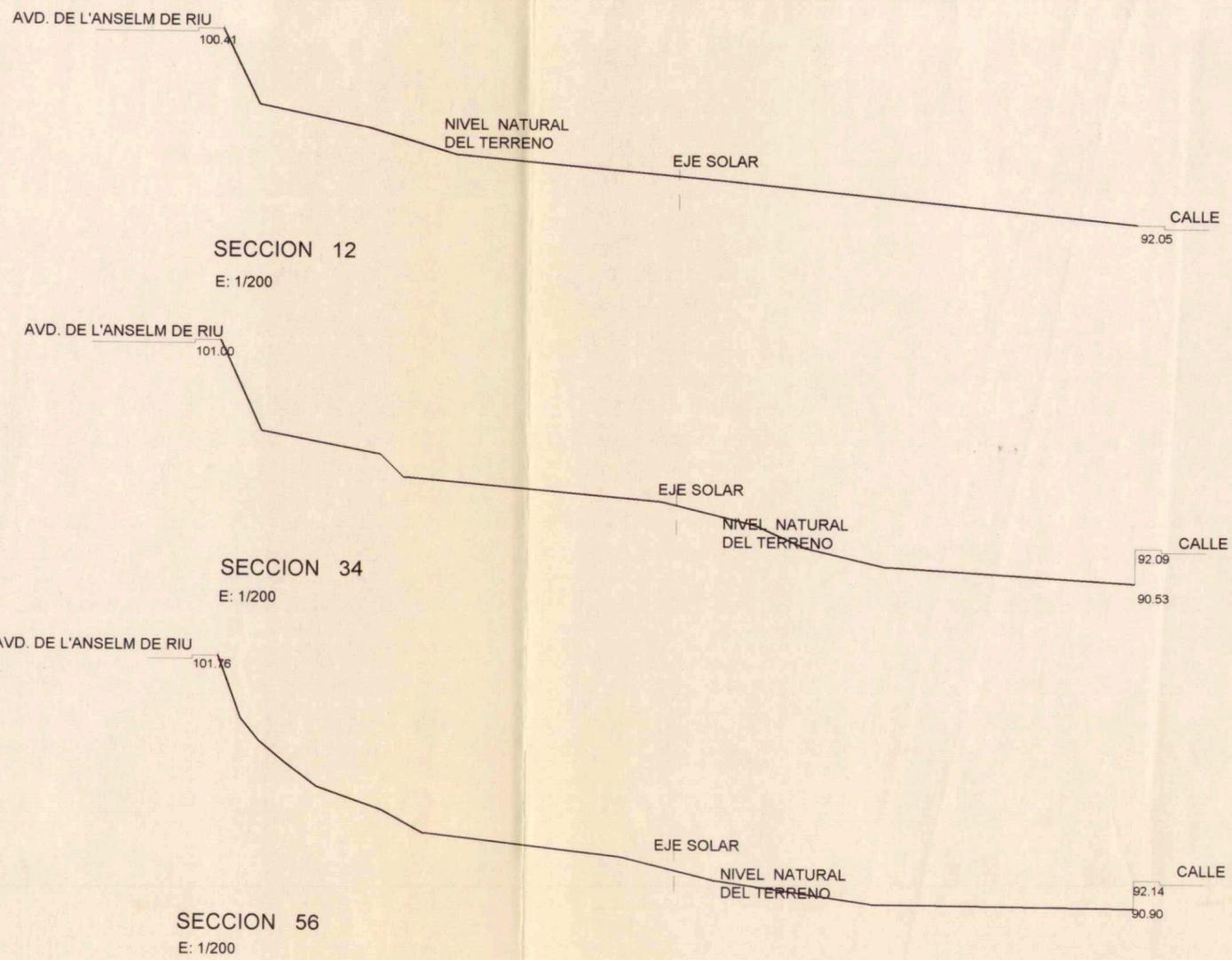
EL PROMOTOR

EL ARQUITECTO

J. L. PEREZ SARMIENTO
ARQUITECTO



EMPLAZAMIENTO E: 1/200
 SUP.SOLAR: 966 m²



ESTUDIO DE DETALLE

SECCIONES TERRENO E: 1/200
 EMPLAZAMIENTO E: 1/200

ANTEPROYECTO PARA
 6 VIVIENDAS UNIFAMILIARES

EMPLAZAMIENTO: AVD. DE L'ANSELM DE RIU nº 146-148
 STA. COLOMA DE GRAMANET.

PROMOTOR: CATALANA DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
 ADMINISTRADORES: TEODORO JESUS RECIO SANTANO
 CARLOS JOSE SEIJO SABATE



EL PROMOTOR

EL ARQUITECTO

J. L. PEREZ SARMIENTO
 ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE

SECCIONES EDIFICACION E: 1/200
EMPLAZAMIENTO E: 1/200

ANTEPROYECTO PARA 6 VIVIENDAS UNIFAMILIARES

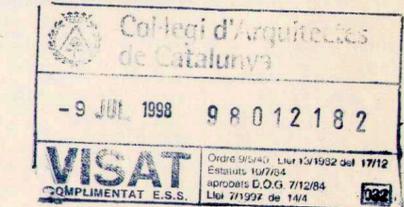
EMPLAZAMIENTO: AVD. DE L'ANSELM DE RIU nº 146-148

STA. COLOMA DE GRAMANET.

PROMOTOR: CATALANA DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.

ADMINISTRADORES: TEODORO JESUS RECIO SANTANO

CARLOS JOSE SEIJO SABATE



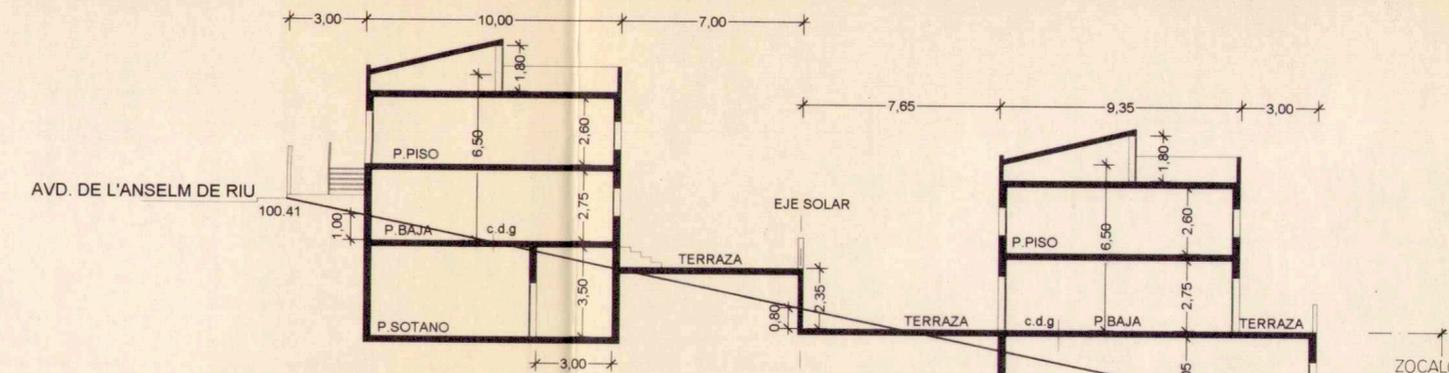
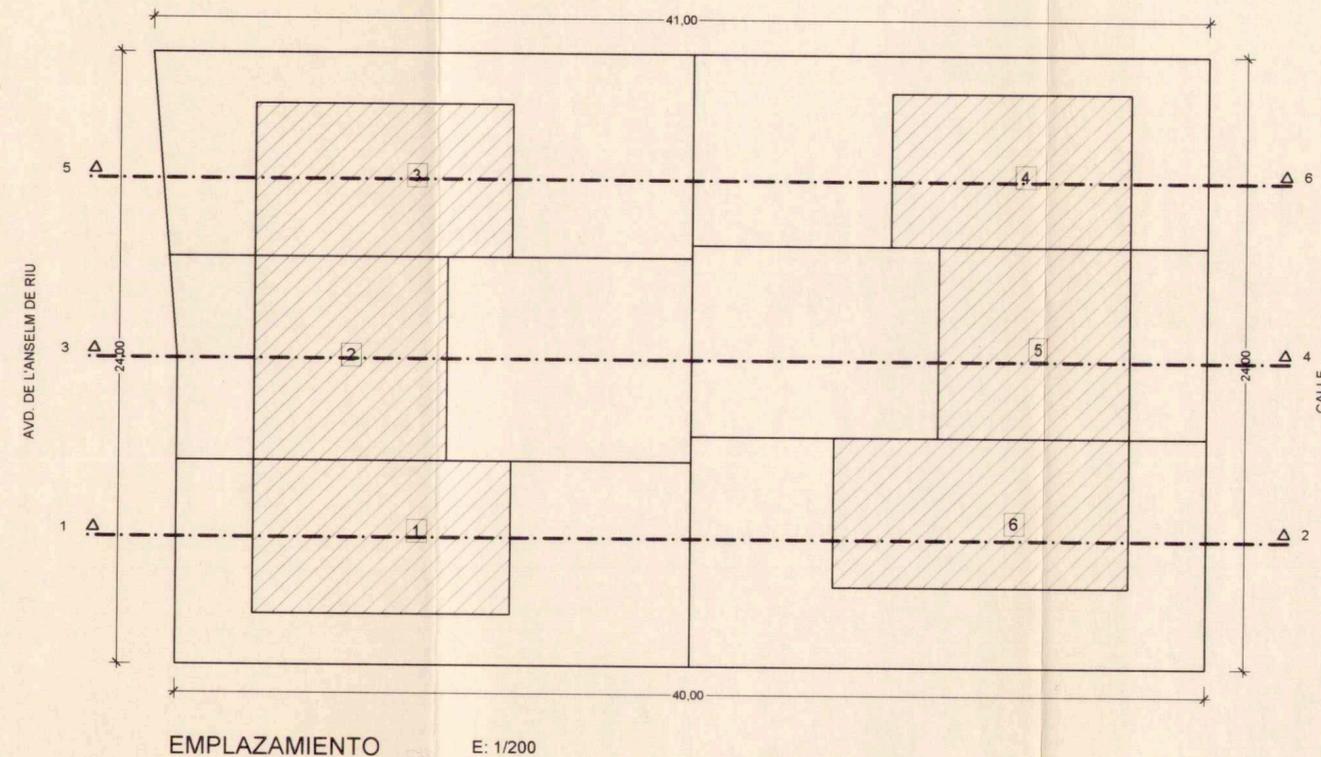
EL PROMOTOR

Carlos Seijo

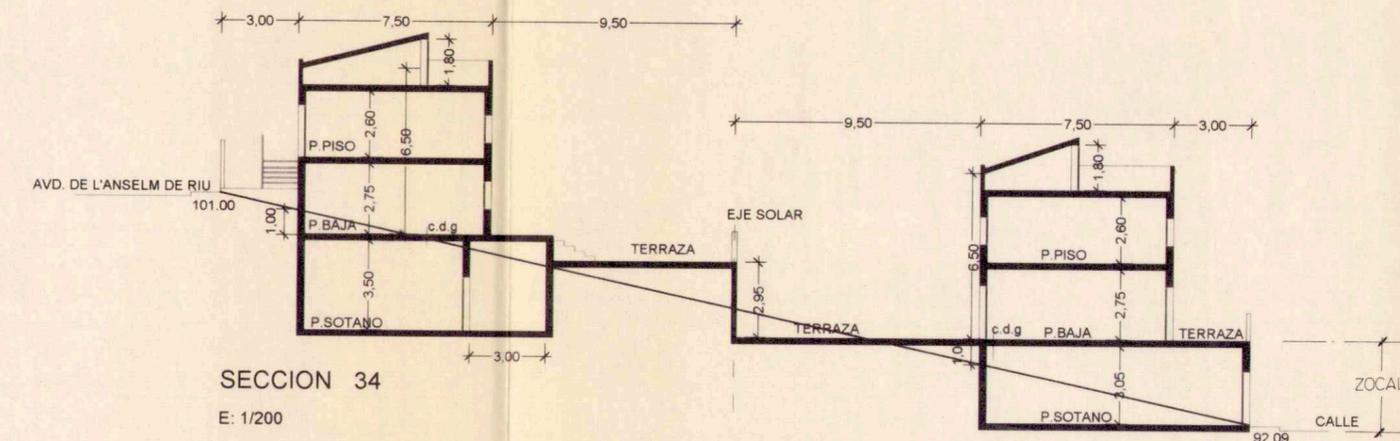
EL ARQUITECTO

J.L. Pérez Sarmiento

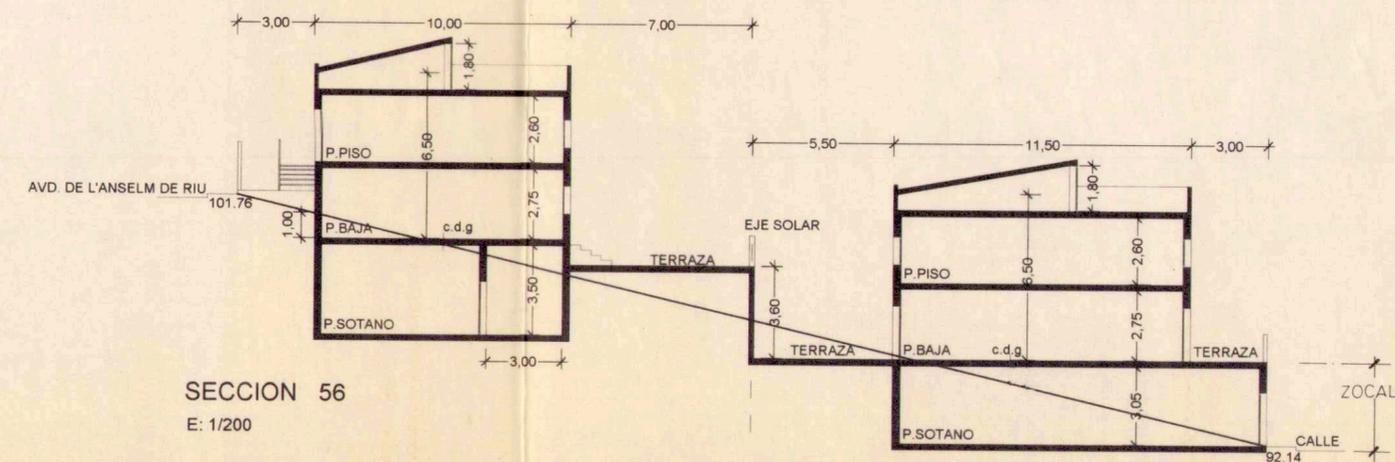
J.L. PEREZ SARMIENTO
ARQUITECTO



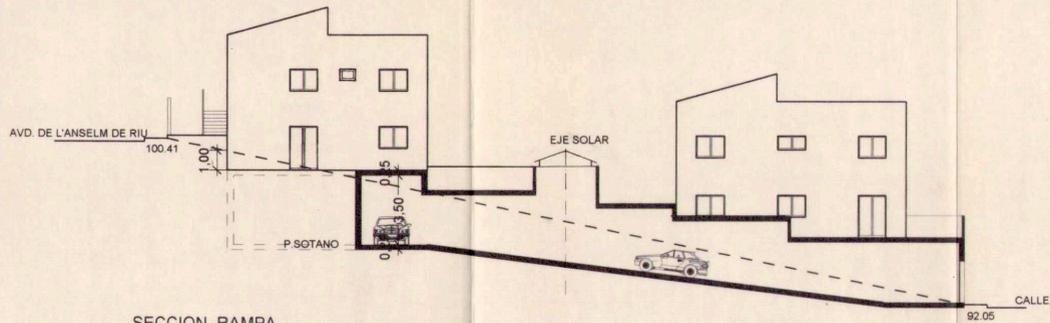
SECCION 12
E: 1/200



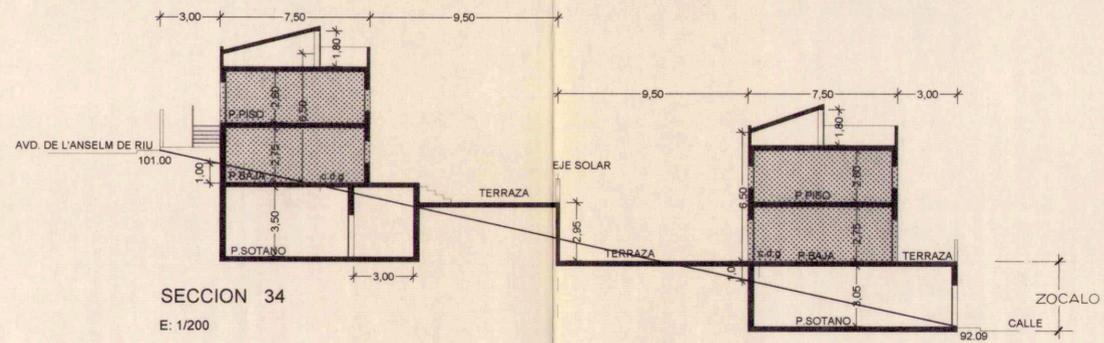
SECCION 34
E: 1/200



SECCION 56
E: 1/200



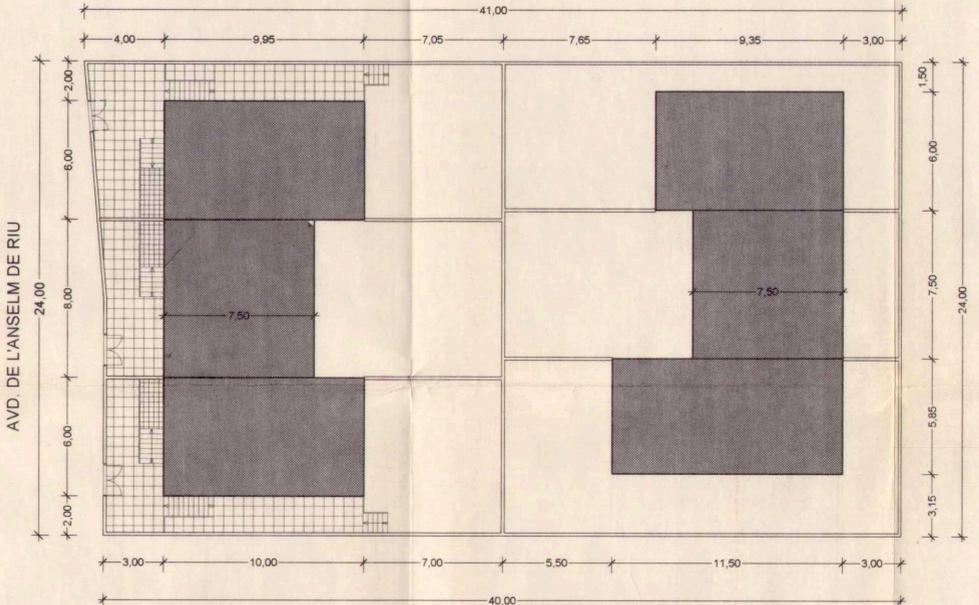
SECCION RAMPA
E: 1/200



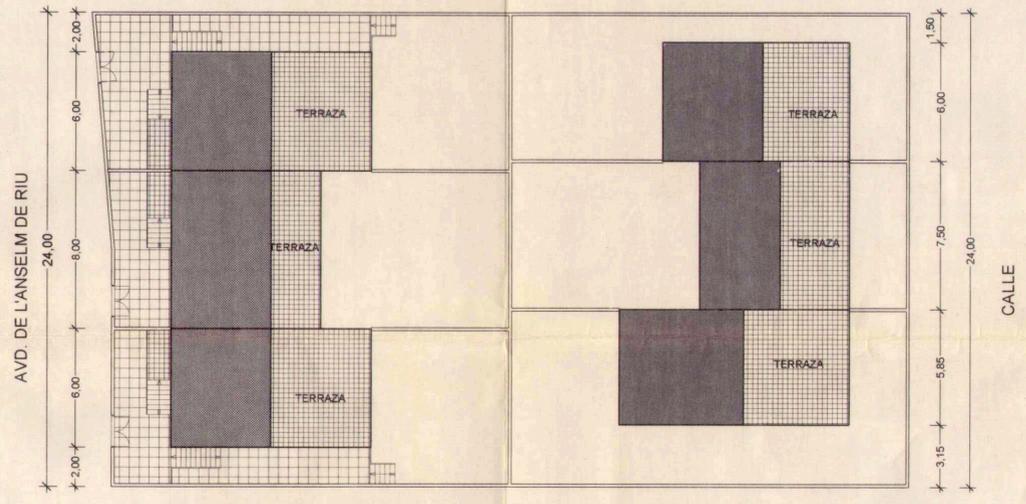
SECCION 34
E: 1/200

| CUADRO DE SUP.CONSTRUIDAS (m²) | | | | | | | |
|--------------------------------|-----|-----|-----|--------|--------|--------|---------|
| PARCELA | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | TOTAL |
| P.SOTANO | 60 | 60 | 60 | 74.10 | 78.75 | 84.80 | 417.65 |
| P.BAJA | 60 | 60 | 60 | 56.10 | 56.25 | 67.25 | 359.60 |
| P.PISO | 60 | 60 | 60 | 56.10 | 56.25 | 67.25 | 359.60 |
| CUBIERTA | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 180 |
| TOTAL | 210 | 210 | 210 | 216.30 | 221.25 | 249.30 | 1316.85 |

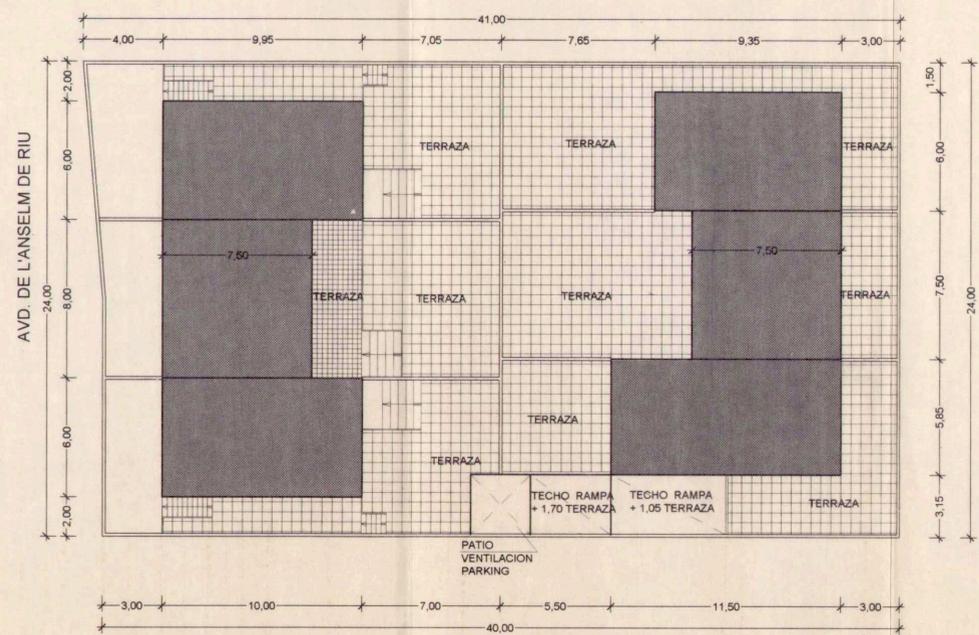
5 COMPLIABLE
713.20



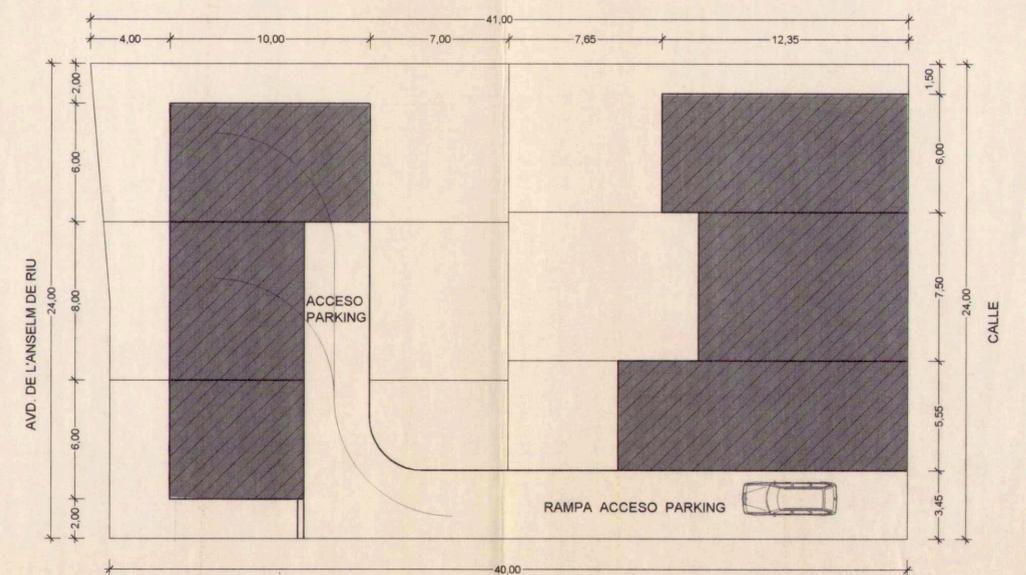
P.PISO
E: 1/200



P.CUBIERTA
E: 1/200



P.BAJA
E: 1/200



P.SOTANO
E: 1/200

ESTUDIO DE DETALLE

PLANTAS E: 1/200
SECCIONES E: 1/200

ANTEPROYECTO PARA
6 VIVIENDAS UNIFAMILIARES

EMPLAZAMIENTO: AVD. DE L'ANSELM DE RIU nº 146-148
STA. COLOMA DE GRAMANET.

PROMOTOR: CATALANA DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
ADMINISTRADORES: TEODORO JESUS RECIO SANTANO
CARLOS JOSE SEJO SABATE



EL PROMOTOR

J. L. PEREZ SARMIENTO
ARQUITECTO