

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

Els solars pel que es redacta aquest Estudi de Detall estan situats a la cr illa del carrer de Lluís Vives i de l'avinguda de Ramón Berenguer, en el Terme Municipal de Santa Coloma de Gramanet, a la província de Barcelona.

El solar situat en el carrer de Lluís Vives, número 9, és propietat de LAUSE, S.L.

Aquest solar té una superfície de 535,80 m² i la seva planta  s de forma irregular. La llinda sud dona al carrer de Lluís Vives. La sud-est a la cantonada del carrer de Lluís Vives i de l'avinguda de Ramón Berenguer. A l'est dona amb l'altre solar motiu d'aquest projecte de parcel.lació. La resta de llindes donen a altres solars.

El solar situat en front del número 145 de l'avinguda de Ramón Berenguer es trove en aquest moment en procés de registre a favor de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramanet, a efectes de poder vendre'l a LAUSE, S.L..

Aquest solar té una superfície de 105,50 m² i la seva planta  s trapezoidal. La llinda est dona a l'avinguda de Ramón Berenguer. La sud-est a la cantonada del carrer de Lluís Vives i de l'avinguda de Ramón Berenguer. A l'oest dona amb l'altre solar motiu d'aquest projecte de parcel.lació. La llinda nord dona a un altre solar.

La topografia inicial dels dos solars consistia en una pendent uniforme en direcció sud-est. Actualment, el solar de Lluís Vives, està constituït per v ries petites plataformes planes adaptades a aquest condicionant topogràfic.

La situació dels solars s'indica en el plànol n  1. SITUACIO. Les seves formes dimensions i topografia es reflecteixen en el plànol n  2. TOPOGRAFIA ACTUAL.

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  s permetre la divisió dels actuals solars en quatre nous solars mitjançant la redacció del corresponent Projecte de Parcel.lació, així com determinar els g l bs edificatoris que permetin la construcció de quatre vivendes unifamiliars agrupades, totes amb façana a l'avinguda de Ramón Berenguer i una també amb façana al carrer de Lluís Vives. Tot, d'acord amb les prescripcions establertes en el Pl  Especial dels barris del Sector Singuerlin.

C. NORMATIVA APLICABLE

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

Article 35. Casos Singulars.

Pels casos singulars no previstos en aquesta Secció, que poguessin 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 resultant, tant per la seva superfície (641,30 m²), com per la longitud de les seves façanes (6,68 mts. en el carrer de Lluís Vives, 35,67 mts a l'avinguda de Ramon Berenguer i 9,17 mts. a la cantonada d'ambdós vials) permet la seva divisió en quatre nous solars. Tres d'aquests solars tenen façana a l'avinguda de Ramon Berenguer i l'altre a aquesta avinguda i al carrer de Lluís Vives.

En tots els casos la superfície 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 Plá Especial dels barris del Sector Singuerlin.



Les superfícies i façanes resultants de cada solar són les següents:

	Superfície	Façana Ll. Vives	Xamfrà	Façana R. Berenguer
Solar A	164,95 m2	6,68 m.	9,17 m.	6,89 m.
Solar B	151,10 m2			8,74 m.
Solar C	150,70 m2			8,02 m.
Solar D	174,55 m2			12,02 m.

La forma, situació i dimensions de cadascun d'aquests solars es reflecteix en el plànol nº 3. PLANTA.

2. Habitatges.

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

Els habitatges seran adossats, 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 al carrer i sense que les façanes posteriors superin l'alineació fixada en els plànols d'ordenació, com s'indica en l'article 25.- Alineació de l'edificació, del Plà Especial.

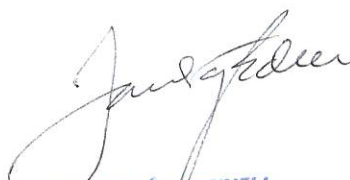
En el cas de l'edificació situada en el solar D. Aquesta s'ha separat 2,00 m. de la partió lateral, degut a l'alçada del mur de contenció de terres del solar mitganer, que es d'aproximadament 5,50 mts. des de la rasant del carrer. Una separació superior no significaria cap millora referida a l'assoleig o ventilació de l'edifici a construir, atès de que a aquesta façana no hi dona cap habitació o sala de la vivenda. Tampoc, l'alçada de l'edifici a construir, en relació a la del mur existent, ha d'afectar l'edifici del solar veí, degut a que es tracta d'un edifici de caràcter docent força separat de la tanca de separació pel pati del centre.

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 parametres urbanístic com l'alçada màxima, l'alçada lliure de les plantes i/o cossos sortins, 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'adeqüen topogràficament, d'acord amb els límits establerts a l'article 34.- Adaptació topogràfica i moviment de terres del Pla Especial.

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


SANTIAGO PADRÉS CREIXELL
ARQUITECTO



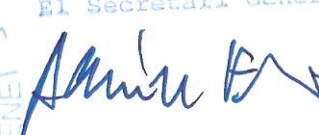
DILIGÈNCIA/. -

Aprovat per Decret de l'Alcaldia

núm.

Santa Coloma de Gramenet, a

El Secretari General,



SECRETARIA

AGRUPACIÓ I SEGREGACIÓ



A. SITUACIÓ, PROPIETAT I CARACTERISTIQUES DELS SOLARS PER ALS QUALS ES REDACTA AQUEST PROJECTE DE PARCEL·LACIÓ.

Els solars pels que es redacta aquest Projecte de Parcel·lació estan situats a la crüilla del carrer de Lluís Vives i de l'avinguda de Ramon Berenguer, en el Terme Municipal de Santa Coloma de Gramanet, a la província de Barcelona.

El solar situat en el carrer de Lluís Vives, número 9, és propietat de LAUSE, S.L.

Aquest solar té una superfície de 535,80 m² i la seva planta és de forma irregular. La llinda sud dona al carrer de Lluís Vives. La sud-est a la cantonada del carrer de Lluís Vives i de l'avinguda de Ramon Berenguer. A l'est dona amb l'altre solar motiu d'aquest projecte de parcel·lació. La resta de llindes donen a altres solars.

El solar situat en front del número 145 de l'avinguda de Ramon Berenguer es troba actualment en procés de registre a favor de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramanet, a efectes de poder vendre'l a LAUSE, S.L.

Aquest solar té una superfície de 105,50 m² i la seva planta és trapezoidal. La llinda est dona a l'avinguda de Ramon Berenguer. La sud-est a la cantonada del carrer de Lluís Vives i de l'avinguda de Ramon Berenguer. A l'oest dona amb l'altre solar motiu d'aquest projecte de parcel·lació. La llinda nord dona a un altre solar.

La topografia inicial dels dos solars consistia en una pendent uniforme en direcció sud-est. Actualment, el solar de Lluís Vives, està constituït per varies petites plataformes planes adaptades a aquest condicionant topogràfic.

La situació dels solars s'indica en el plànol nº 1. SITUACIÓ. Les seves formes i dimensions es reflecteixen en el plànol nº 2. SOLARS ACTUALS.

B. OBJECTE DEL PROJECTE DE PARCEL·LACIÓ

Aquest Projecte de Parcel·lació es redacta en desenvolupament de l'Estudi de Detall redactat per a aquests solars, i té per objecte l'agrupació dels dos solars existents i posterior divisió en quatre nous solars, d'acord amb les prescripcions establertes en el Plá Especial dels barris del Sector Singuerlin.

Val l'afegit
Andreu

C. NORMATIVA APLICABLE

Aquest Projecte de Parcel·lació es redacta d'acord amb les disposicions dels següents articles del Pla Especial dels barris del Sector Singuerlin, corresponents a Zona Residencial Unifamiliar-R/a.

Article 23. Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima serà de 6 mts. d'amplada mitja i 150 m² de superfície.

S'exceptuen únicament d'aquesta limitació les parcel·les existents que no es puguin agrupar amb les veïnes, per estar aquestes ja consolidades per l'edificació, i sempre i quan no es tracti d'una parcel·la inclosa en una Unitat d'Actuació delimitada expressament per l'agrupació de parcel·les.

Article 35. Casos Singulars.

Pels casos singulars no previstos en aquesta Secció, que poguessin 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.

D. SOLUCIO EMPRADA

Inicialment, s'agrupen els dos solars existents, de manera que la superfície i façanes del solar resultant són els següents:

	Superfície	Façana Ll. Vives	Xanfrà	Façana R. Berenguer
Solar 1	535,80 m ²	6,68 m.	7,67 m.	35,67 m.
Solar 2	105,50 m ²	-	1,50 m.	-
	-----	-----	-----	-----
Total	641,30 m ²	6,68 m.	9,17 m.	35,67 m.

L'agrupació dels dos solars existents, tant per la seva superfície total, com per les seves façanes permeten la seva divisió en quatre nous solars.

En tots els casos la superfície i façana de cada nou solar es igual o superior als 150,00 m² i 6,00 mts. respectivament.

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

	Superfície	Façana Ll. Vives	Xanfrà	Façana R. Berenguer
Solar A	164,95 m2	6,68 m.	9,17 m.	6,89 m.
Solar B	151,10 m2			8,74 m.
Solar C	150,70 m2			8,02 m.
Solar D	174,55 m2			12,02 m.

La forma i dimensions de cadascuna de les parcel·les resultants es reflecteix en el plànol nº 3. REPARCEL·LACIO.


SANTIAGO PADRÉS CREIXELL
ARQUITECTO

	Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
28 GEN. 2000 2000001603	
VISAT COMPLIMENTAT E.S.S.	Ordre 3/5/40. Llei 10/1932 del 17/12 Estatuts 10/7/84 aprovats D.O.G. 7/12/84 Llei 7/1997 de 14/4

DILIGÈNCIA/.-

Aprovat per Decret de l'Alcaldia

núm. MET

Santa Coloma de Gramenet, a

El Secretari General,







ESTUDI DE DETALL
C. LLuis Vives 9
SANTA COLOMA DE GRAMANET

SITUACIO



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

31 GEN. 2000 2000001606

PLANOL N°

1

LA PROPIETAT

Signature of Gabriel Llausa

LAUSE, S.L.

L'ARQUITECTE

Signature of Santiago Padres Creixell

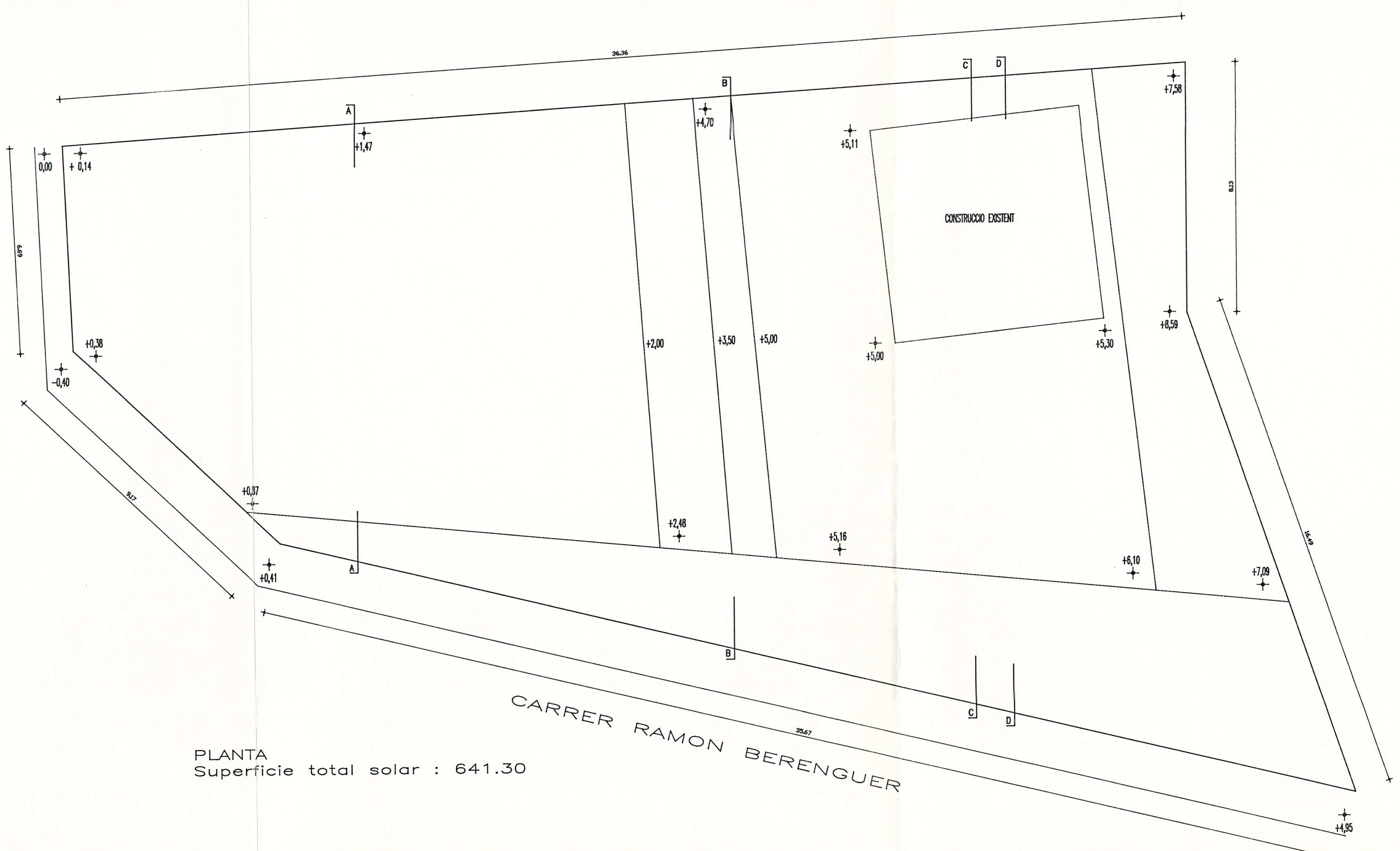
SANTIAGO PADRES CREIXELL

ESCALA

1:500

GENER - 2000

CARRER LLUIS VIVES



PLANTA
Superficie total solar : 641.30

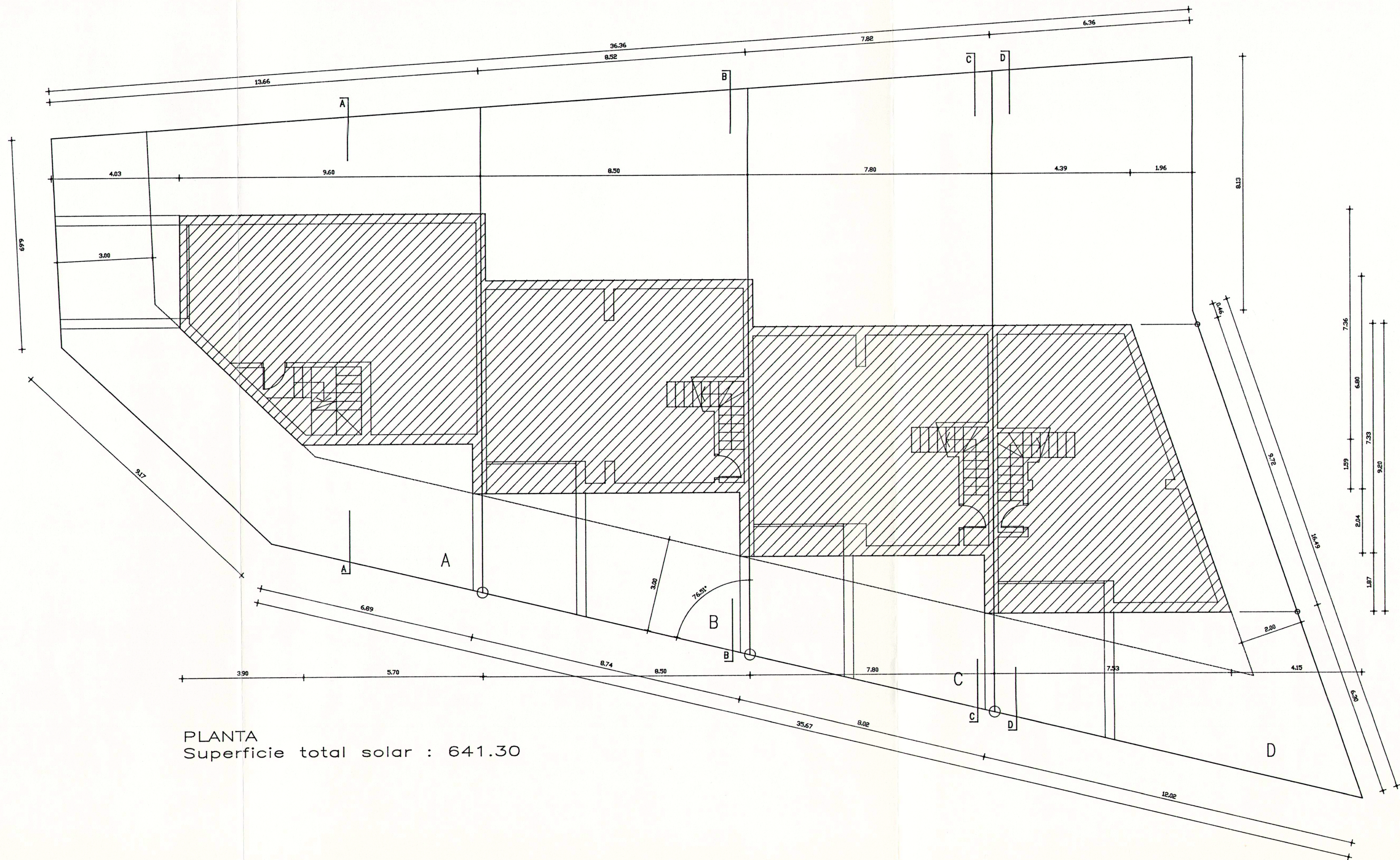
CARRER RAMON BERENGUER

DILIGÈNCIA/.-
Aprovat per Decret de l'Alcaldia
núm. 1078/2000- 8 MARÇ 2000
Santa Coloma de Gramenet, a 10 MARÇ 2000
El Secretari General,
Almudena
SECRETARIA

DILIGÈNCIA.-
Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia 26 JUNY 2000
Santa Coloma de Gramenet, a 26 JUNY 2000
El Secretari General,
Almudena
SECRETARIA

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
31 GEN. 2000 2000001608
VISAT COMPLIMENTAT
Cada 06/40. Llei 13/1982 del 17/12
Estatut 10/754
aprovat D.O.G. 7/12/84
Llei 13/1982 del 17/12

ESTUDI DE DETALL C. Lluís Vives, 9. SANTA COLOMA DE GRAMENET		PLANOL N° 2
TOPOGRAFIA ACTUAL		
LA PROPIETAT <i>Gabriel</i> LAUSE, S.L.	L'ARQUITECTE <i>Santiago Padres</i> SANTIAGO PADRES I CREIXELL	ESCALA 1:100 GENER-2000



PARCEL·LA	SUPERFICIE (m2)	OCUPACIO MAXIMA (40%)	EDIFICABILITAT (0,75m2st/m2sol)
A	164,95	65,98 m2 (39,96 %) 37,58	123,71 m2 (123,60 m2)
B	151,10	60,44 m2 (39,97 %) 37,25	113,32 m2 (113,26 m2)
C	150,70	60,28 m2 (39,99 %) 37,83	113,02 m2 (113,00 m2)
D	174,55	69,82 m2 (39,94 %) 37,41	130,91 m2 (109,12 m2)

Ver l'annexa
Jordi

DILIGÈNCIA/.-
Aprovat per Decret de l'Alcaldia
nº 1028/2000 - 8 MARÇ 2000
Santa Coloma de Gramenet, a 10 ABR 2000
El Secretari General,
Ramon Ex

DILIGÈNCIA/.-
Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia 2.6 JUNY 2000
Santa Coloma de Gramenet, a 2.6 JUNY 2000
El Secretari General,
Ramon Ex

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
31 GEN. 2000 2000001606
VISAT
COMPLIMENTAT E.S.
Ordre 02/00, Llei 13/1982 del 17/12
Estatut 15/7/84
Aprovat D.O.G. 7/12/84
Llei 12/87 de 14/1

ESTUDI DE DETALL
C. Lluís Vives, 9. SANTA COLOMA DE GRAMENET

PLANTA

LA PROPIETAT

Gabriel Llorens

LAUSE, S.L.

L'ARQUITECTE

Santiago Padres i Creixell

SANTIAGO PADRES I CREIXELL

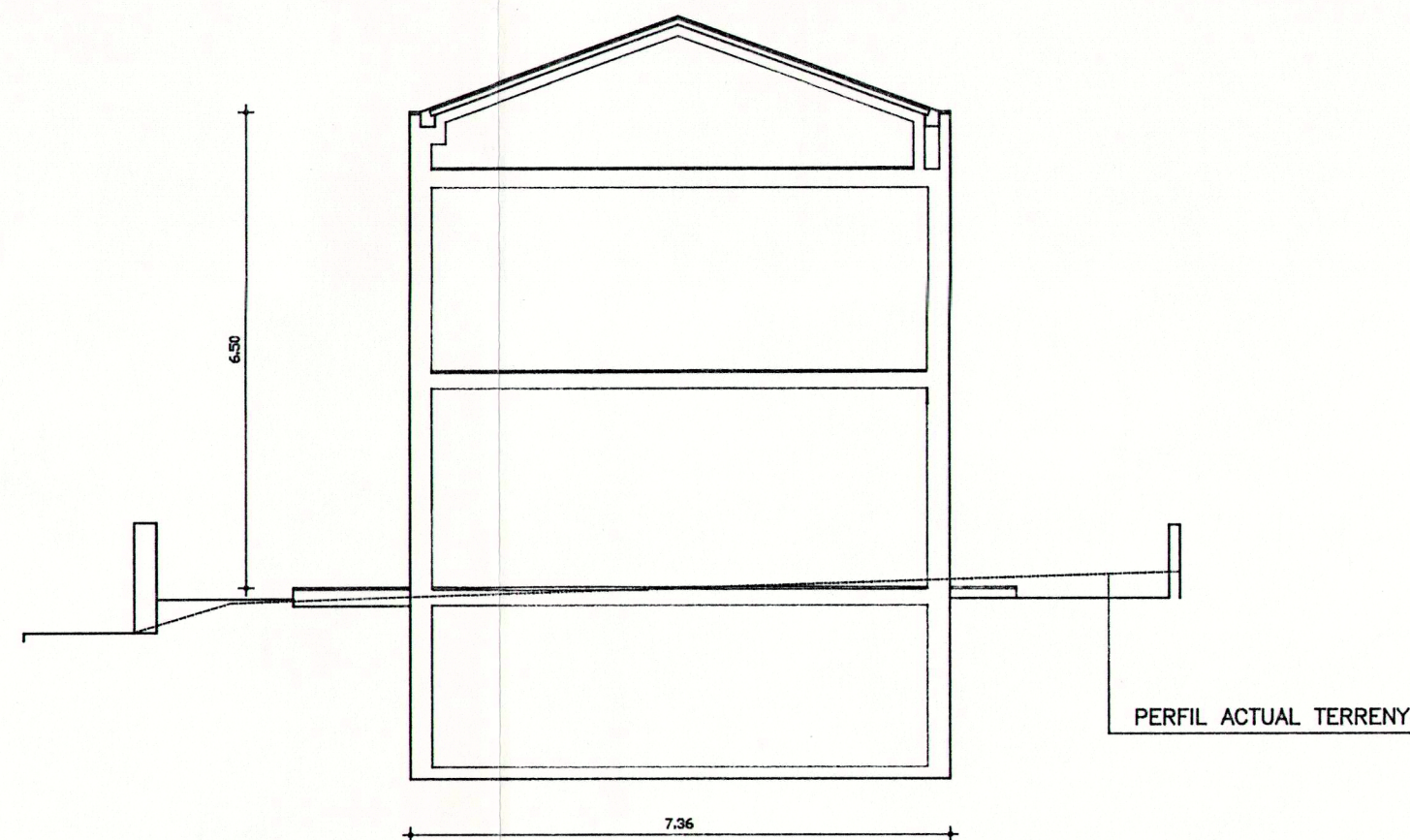
PLANOL Nº

3

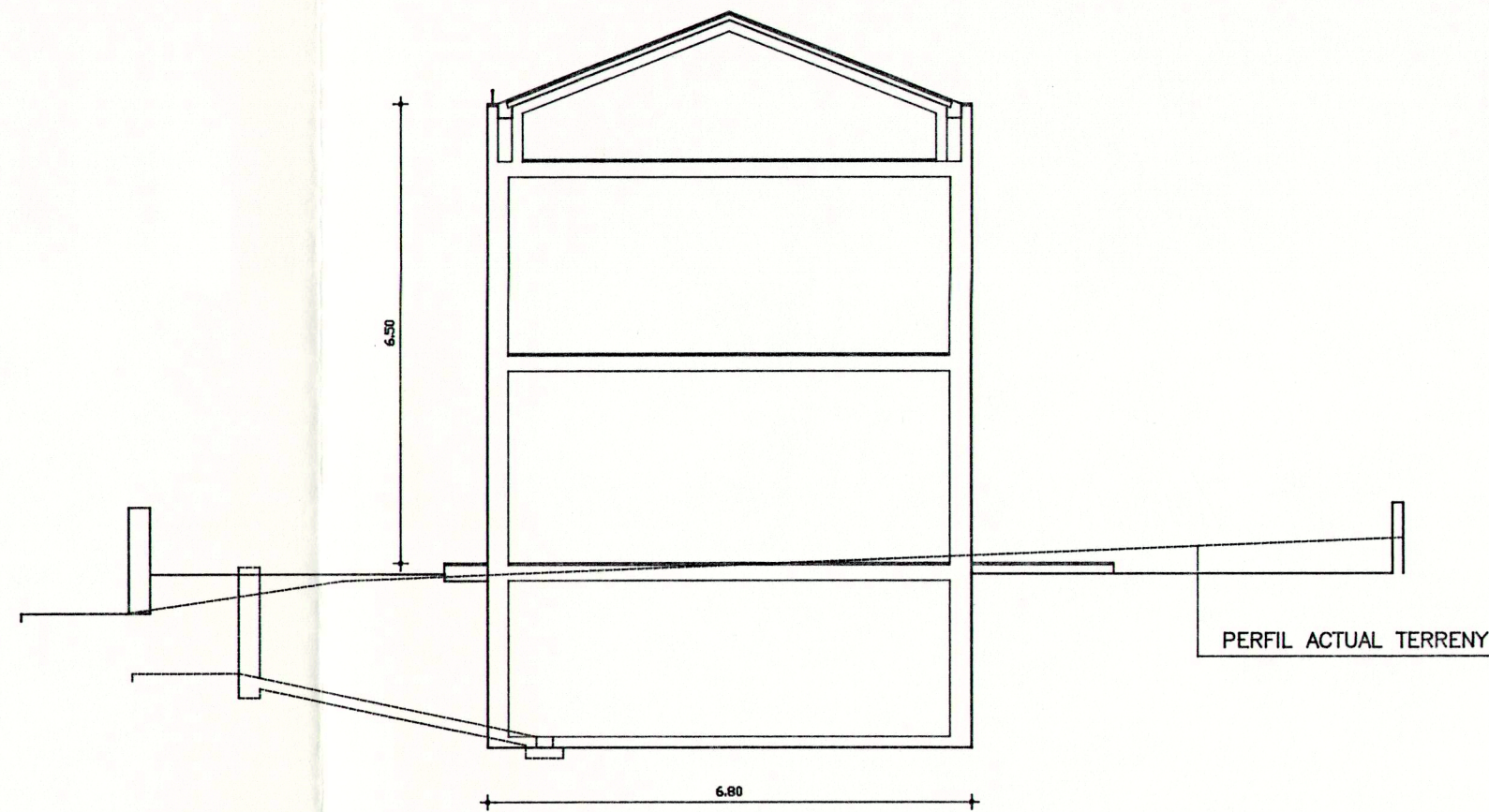
ESCALA

1:100

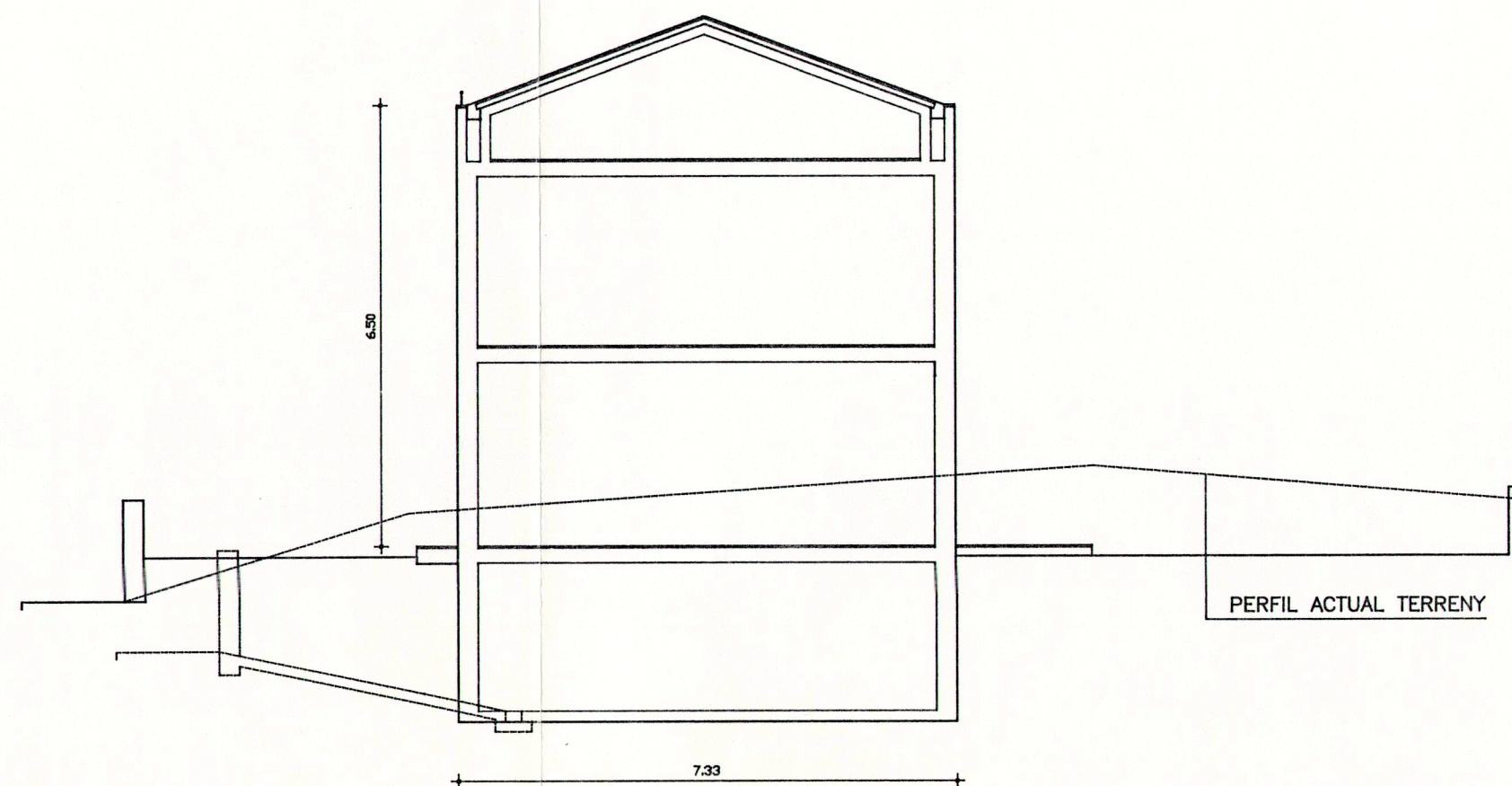
GENER-2000



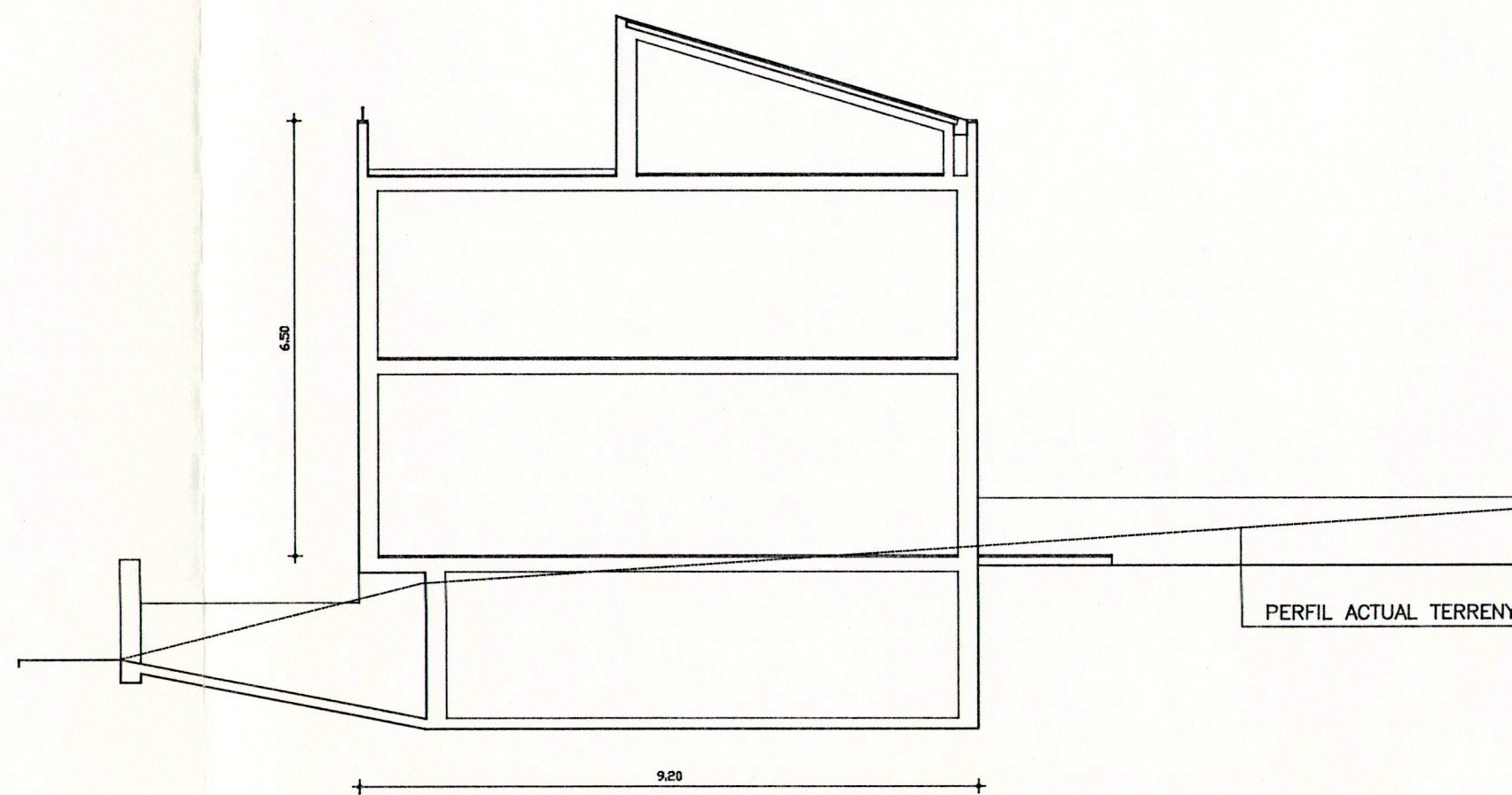
SECCIO A-A



SECCIO B-B



SECCIO C-C



SECCIO D-D

DILIGÈNCIA /.-
 Aprobat per Decret de l'Alcaldia
 n.º 1078/2000 - 8 MARÇ 2000
 Santa Coloma de Gramenet, a 10 ABR 2000
 El Secretari General,
Amir R
 SECRETARIA

DILIGÈNCIA /.-
 Aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
 sessió celebrada el dia 2.6 JUNY 2000
 Santa Coloma de Gramenet, a 2.6 JUNY 2000
 El Secretari General,
Amir R
 SECRETARIA



ESTUDI DE DETALL
 C. Lluís Vives, 9. SANTA COLOMA DE GRAMENET

SECCIONS

LA PROPIETAT

Gabriel Lopez
 LAUSE, S.L.

L'ARQUITECTE

Santiago Padres i Creixell
 SANTIAGO PADRES I CREIXELL

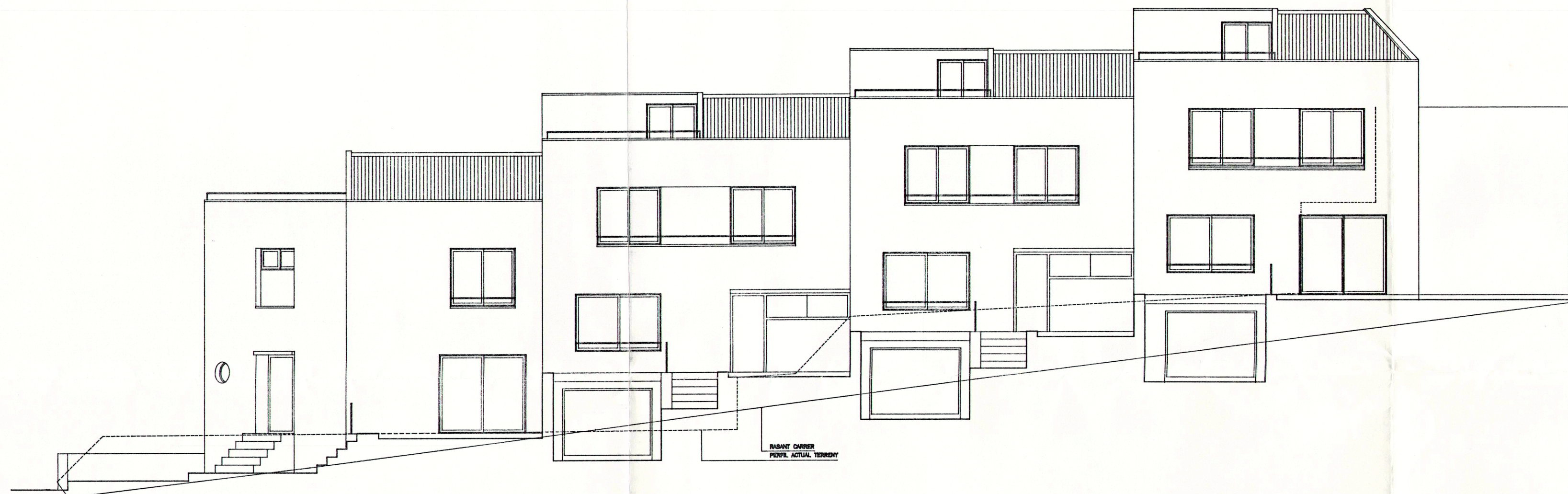
PLANOL N.º

4

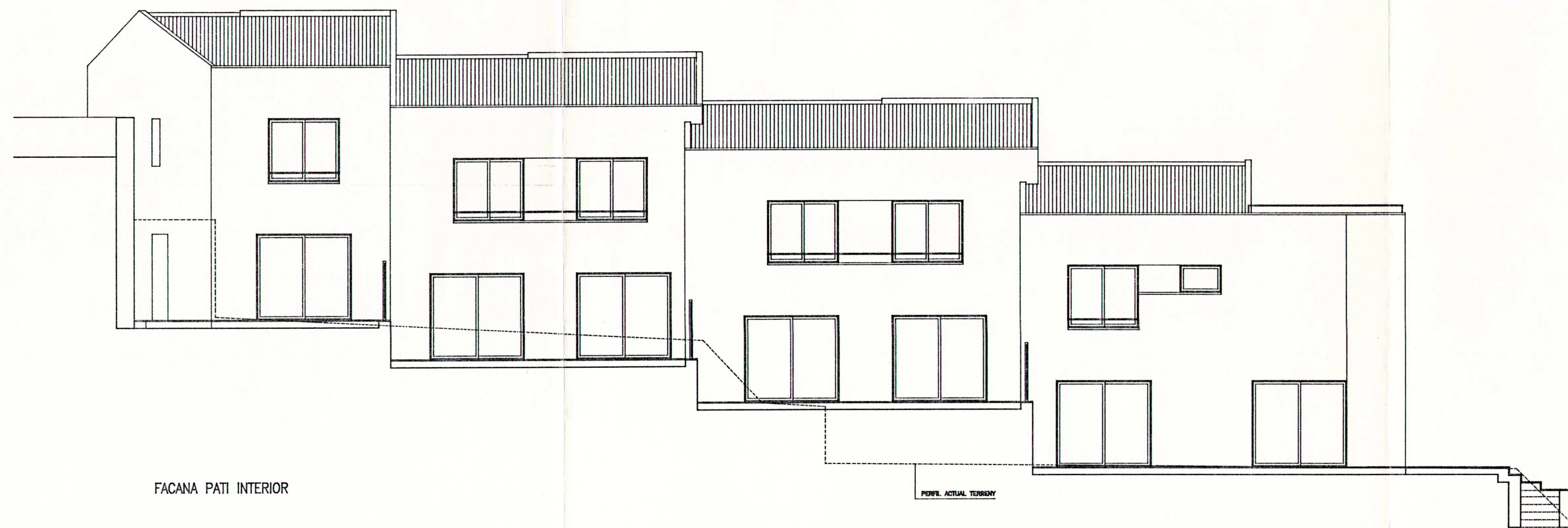
ESCALA

1:100

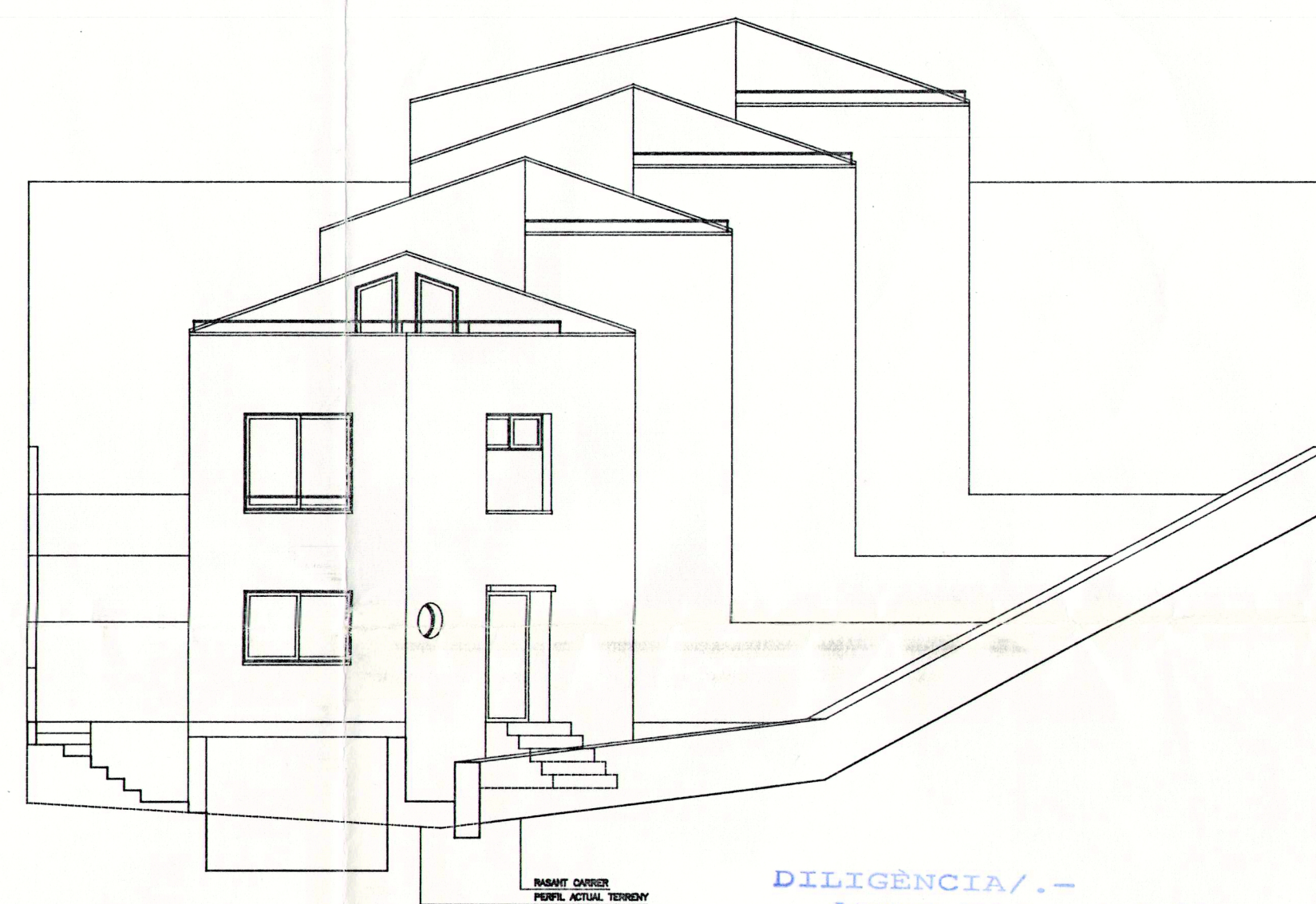
GENER-2000



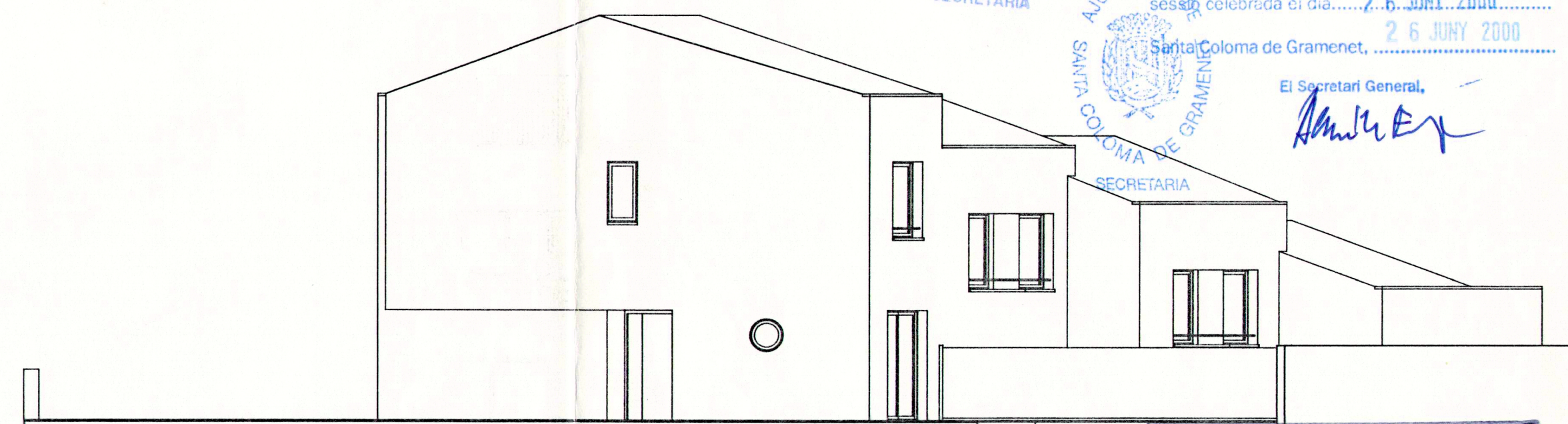
FACANA CARRER RAMON BERENGUER



FACANA PATI INTERIOR



FACANA CARRER LLUIS VIVES



FACANA LATERAL PATI INTERIOR

DILIGÈNCIA / -
Aprovat per Decret de l'Alcaldia
núm. 1078/2000 - 8 MARÇ 2000
Santa Coloma de Gramenet, a 10 ABR 2000

El Secretari General,
Amir E

DILIGÈNCIA / -
Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia 26 JUNY 2000
Santa Coloma de Gramenet, a 26 JUNY 2000

El Secretari General,
Amir E

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
31 GEN. 2000 2000001606
VISAT
COMPLIMENT DE VISAT

ESTUDI DE DETALL
C. Lluís Vives, 9. SANTA COLOMA DE GRAMANET

FACANES

LA PROPIETAT
epal
LAUSE, S.L.

L'ARQUITECTE
Santiago Padres
SANTIAGO PADRES I CREIXELL

PLANOL N°
5
ESCALA
1:100
GENER-2000