

#### 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 están situats en el carrer de Roger de Flor, 11-13, en el Terme Municipal de Santa Coloma de Gramanet, a la província de Barcelona.

Els solars son propietat de LAUSE, S.L.

El conjunt de solars tenen una superfície de 938,71 m<sup>2</sup> i la seva planta és de forma irregular. La llinda nord-est dona al carrer de Roger de Flor. La sud dona a un vial de nova obertura. Al sud-oest dona amb la prolongació del carrer de Letamendi. La llinda nord-oest dona a un altre solar.

La topografia inicial del conjunt de solars consistia en una pendent uniforme en direcció sud. Actualment, el solar està constituït per diverses plataformes adaptades a aquest condicionant topogràfic i a les edificacions existents.

La situació dels solars s'indica en el plànol nº 1. SITUACIO. Les seves formes dimensions i topografia es reflecteixen en el plànol nº 2. TOPOGRAFIA ACTUAL.

D'acord amb el Plá Especial dels barris del Sector de Singuerlin a aquests solars els hi correspon la qualificació de Zona d'Edificació Residencial Unifamiliar - R/a.

#### B. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

L'objecte d'aquest Estudi de Detall és determinar els gálils edificatoris que permetin la construcció de sis vivendes unifamiliars agrupades amb façana al carrer de Roger de Flor. Tot, d'acord amb les prescripcions establertes en el Plá 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 volumétrica 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 limits 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'index de 0,75 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl 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

En tots els casos la superfície i la façana de cada solar es igual o superior als 150,00 m<sup>2</sup> 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 de cada solar son les següents:

|         | Superfície            | Façana<br>Roger de Flor | Xamfrá | Nou vial |
|---------|-----------------------|-------------------------|--------|----------|
| Solar A | 186,06 m <sup>2</sup> | 11,07 m.                | 6,50 m | 18,04 m. |
| Solar B | 150,18 m <sup>2</sup> | 6,00 m.                 |        | 1,58 m.  |
| Solar C | 150,44 m <sup>2</sup> | 6,00 m.                 |        |          |
| Solar D | 150,44 m <sup>2</sup> | 6,00 m.                 |        |          |
| Solar E | 150,44 m <sup>2</sup> | 6,00 m.                 |        |          |
| Solar F | 151,15 m <sup>2</sup> | 6,09 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 Plá Especial dels barris del Sector Singuerlin, les edificacions es destinaran a l'habitatge.

Els habitatges serán adossats, com s'admet en l'article 21.- Tipus d'ordenació, del esmentat Plá Especial.

En cap cas l'edificabilitat de les vivendes superarà els 0'75 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>sol, que s'especifiquen en l'article 22.- Edificabilitat neta i en l'article 37. Agrupacions en filera. Apartat 4, del Plá Especial.

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

En el cas de l'edificació situada en el solar F s'ha adosat a la mitgera doncs l'edificació existent en el solar veí hi està adosada en la seva major part.

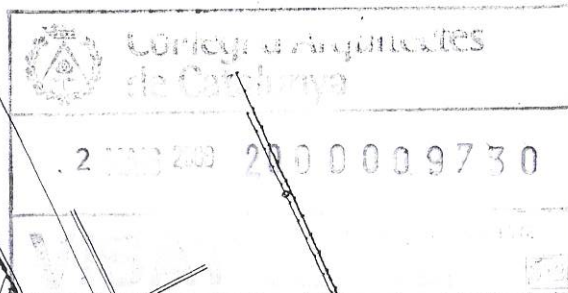
Finalment, els solars s'adeqüen topogràficament, d'acord amb els límits establerts a l'article 34.- Adaptació topogràfica i moviment de terres del Plá Especial.

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







DELIGENCIA.-  
 Aprobado por el Plé de l'Ajuntament, en  
 sessió pública de data 27 de JULIOL 2000  
 Servei Tècnic de l'Ajuntament, 28 NOV. 2000

El Secretari General.  
*[Handwritten signature]*



ESTUDI DE DETALL

C. Roger de Flor, 11-13. SANTA COLOMA DE GRAMANET

PLANOL N°

1

SITUACIO

LA PROPIETAT

L'ARQUITECTE

ESCALA

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

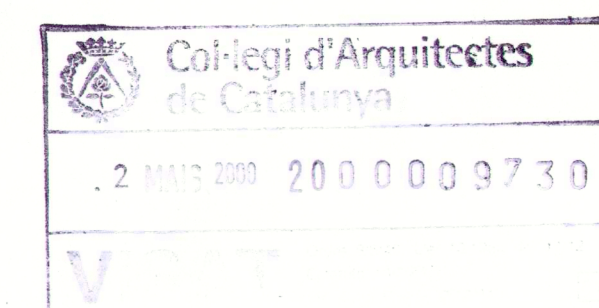
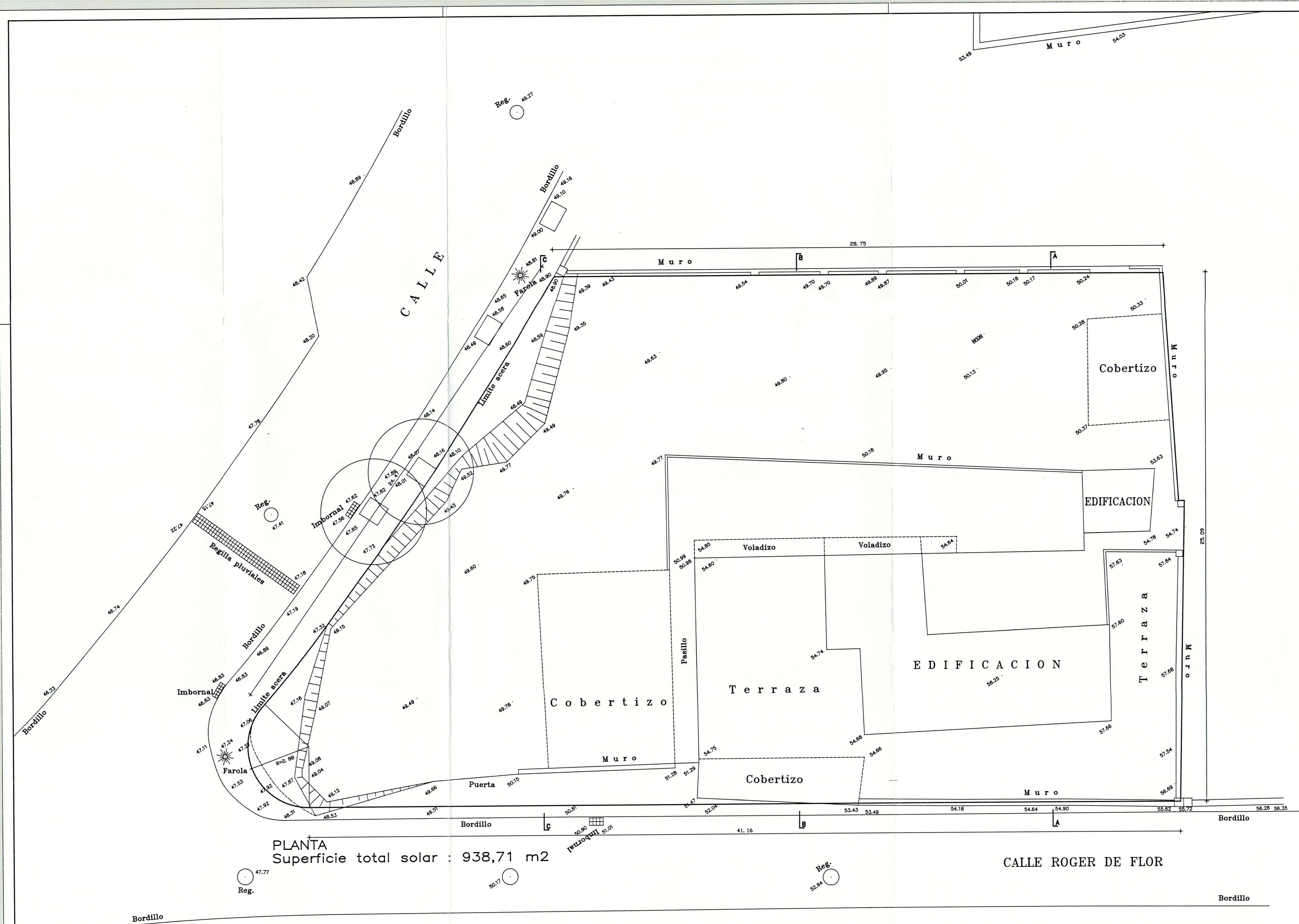
1:500

LAUSE, S.L.

SANTIAGO PADRES CREIXELL

ABRIL - 2000





DILIGÈNCIA.-  
Aprova el projecte presentat pel Dile de l'Ajuntament, en  
sessió celebrada el dia 27 NOV. 2000  
Santa Coloma de Gramenet, 28 NOV. 2000



El Secretari General,  
*Amir E*

ESTUDI DE DETALL  
C. Roger de Flor, 11-13. SANTA COLOMA DE GRAMANET

TOPOGRAFIA ACTUAL

LA PROPIETAT

*Gabriel*

LAUSE, S.L.

L'ARQUITECTE

*Santiago Padres i Creixell*

SANTIAGO PADRES I CREIXELL

PLANOL N°

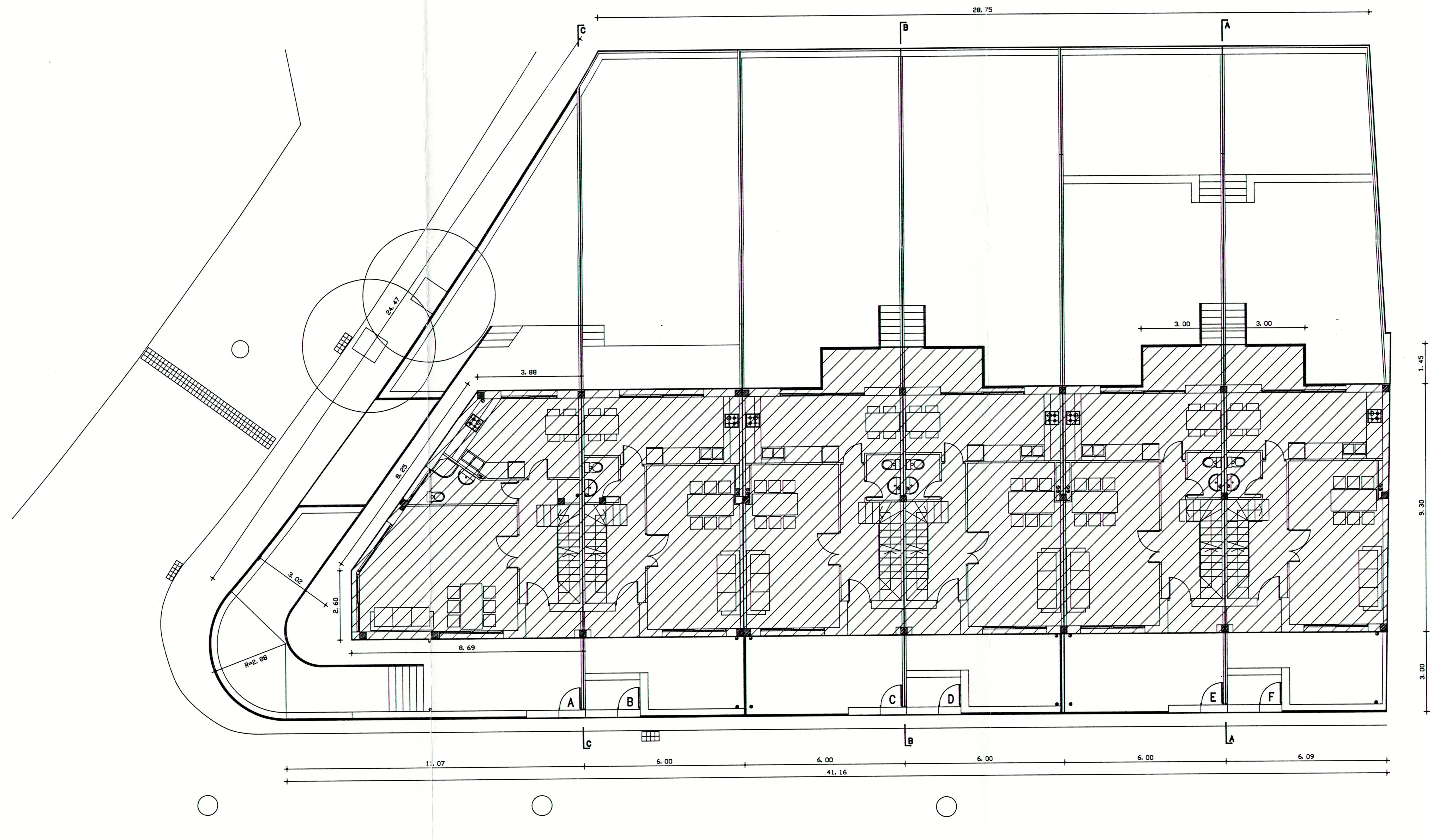
2

ESCALA

1:100

ABRIL-2000





PLANTA  
Superficie total solar : 938,71 m2

| PARCEL·LA | SUPERFICIE (m2) | OCUPACIO MAXIMA (40%) | OCUPACIO PROJECTE |
|-----------|-----------------|-----------------------|-------------------|
| A         | 186,06          | 74,42 m2              | 64,66 m2          |
| B         | 150,18          | 60,07 m2              | 55,80 m2          |
| C         | 150,44          | 60,17m2               | 60,15 m2          |
| D         | 150,44          | 60,17 m2              | 60,15 m2          |
| E         | 150,44          | 60,17 m2              | 60,15 m2          |
| F         | 151,15          | 60,46 m2              | 60,15 m2          |



DELIGÈNCIA: -  
Aprobat pel Consell de l'Arquitectura, en sessió ordinària, el 27 NOV. 2000  
Santa Coloma de Gramenet, 28 NOV. 2000



El Secretari General,  
*Antoni El*

ESTUDI DE DETALL  
C. Roger de Flor, 11-13. SANTA COLOMA DE GRAMENET

PLANTA

LA PROPIETAT

LAUSE, S.L.

L'ARQUITECTE

SANTIAGO PADRES I CREIXELL

PLANOL N°

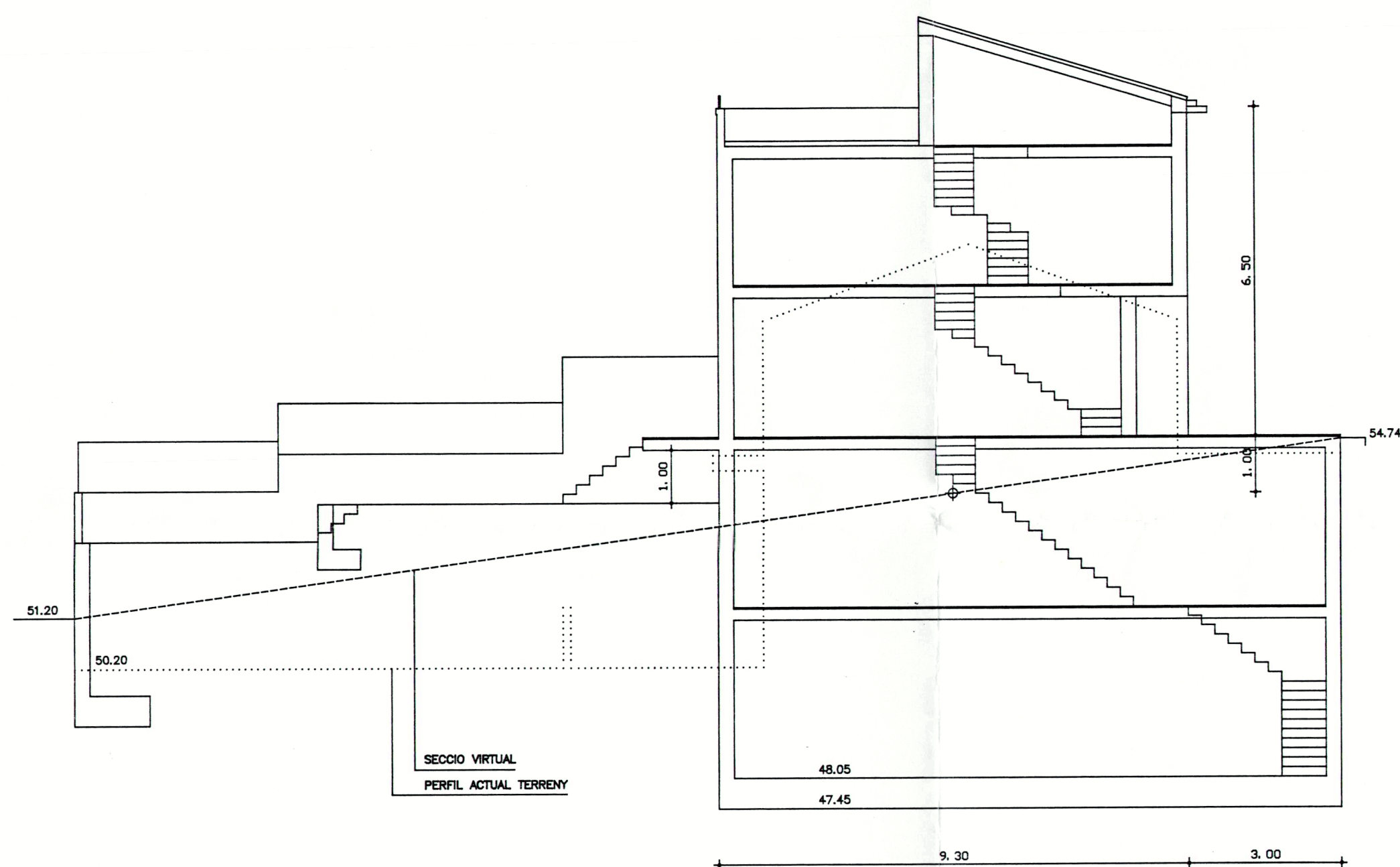
3

ESCALA

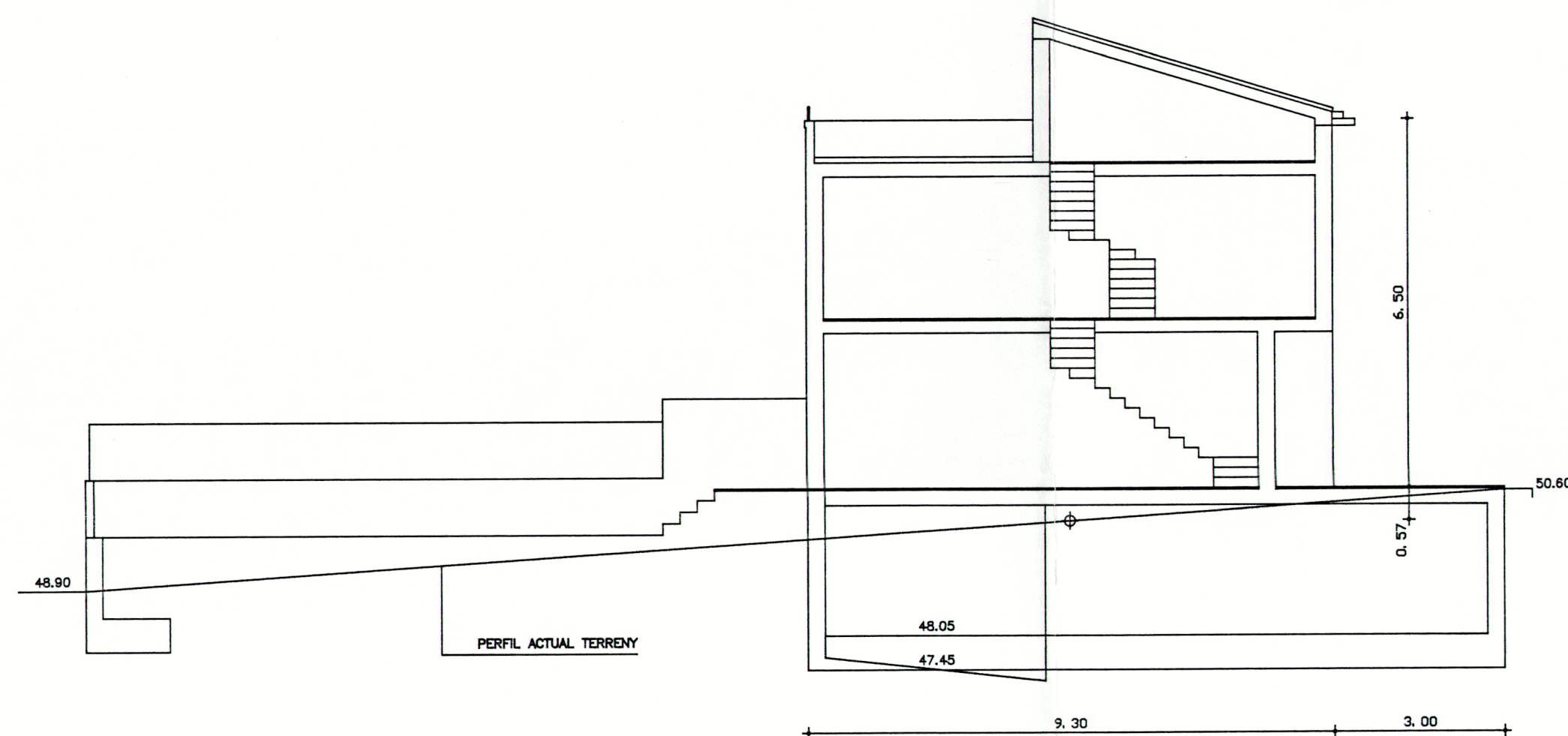
1:100

ABRIL-2000

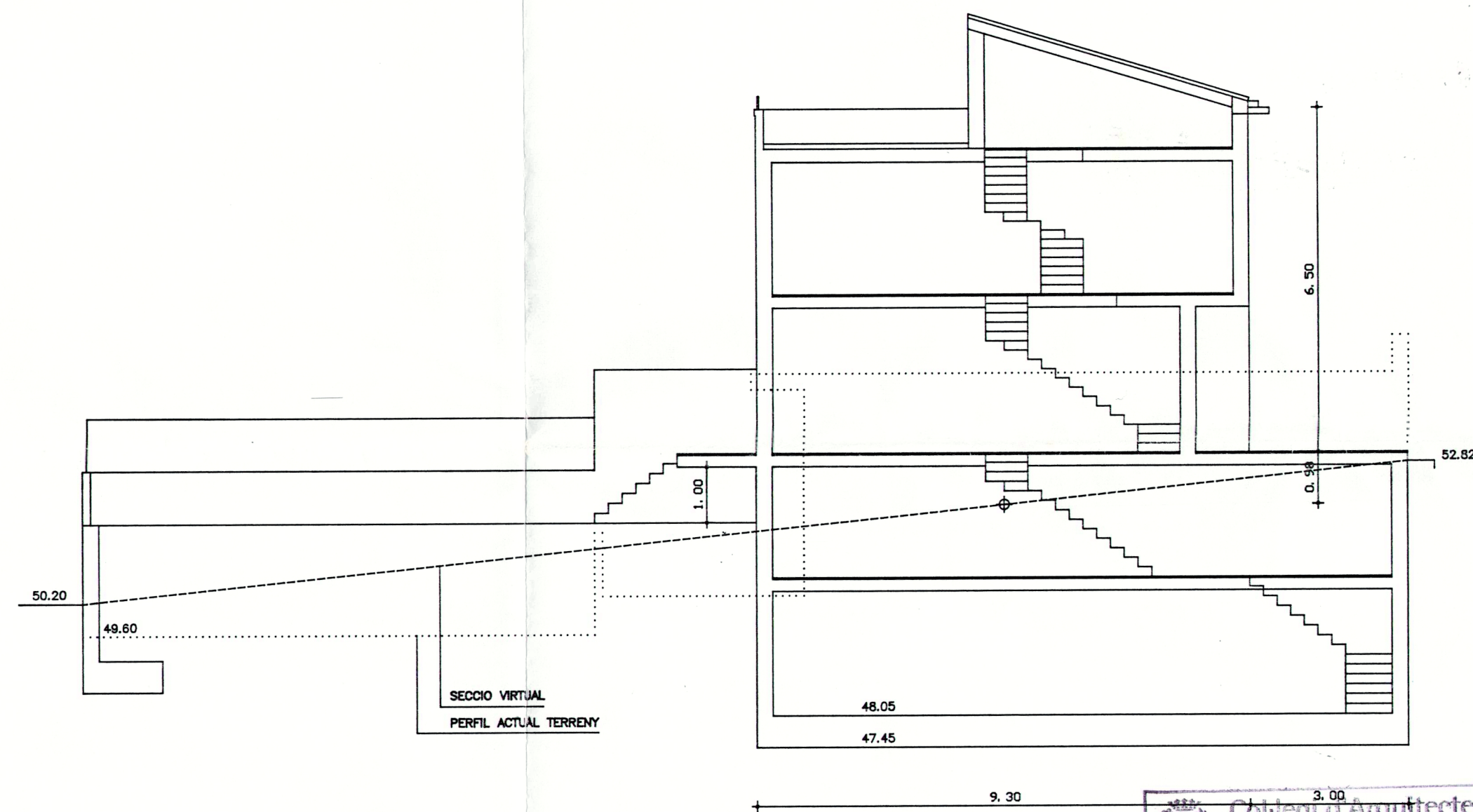




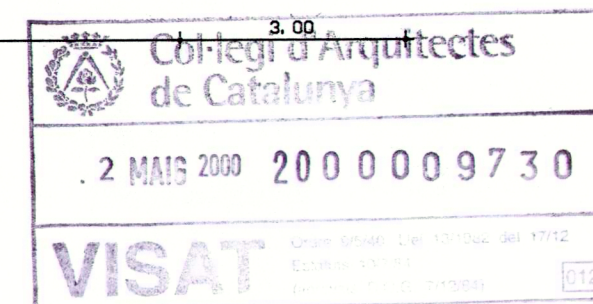
SECCIO A-A



SECCIO C-C



SECCIO B-B



**DILIGÈNCIA.**  
Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el **27 NOV. 2000**,  
Santa Coloma de Gramenet, **28 NOV. 2000**



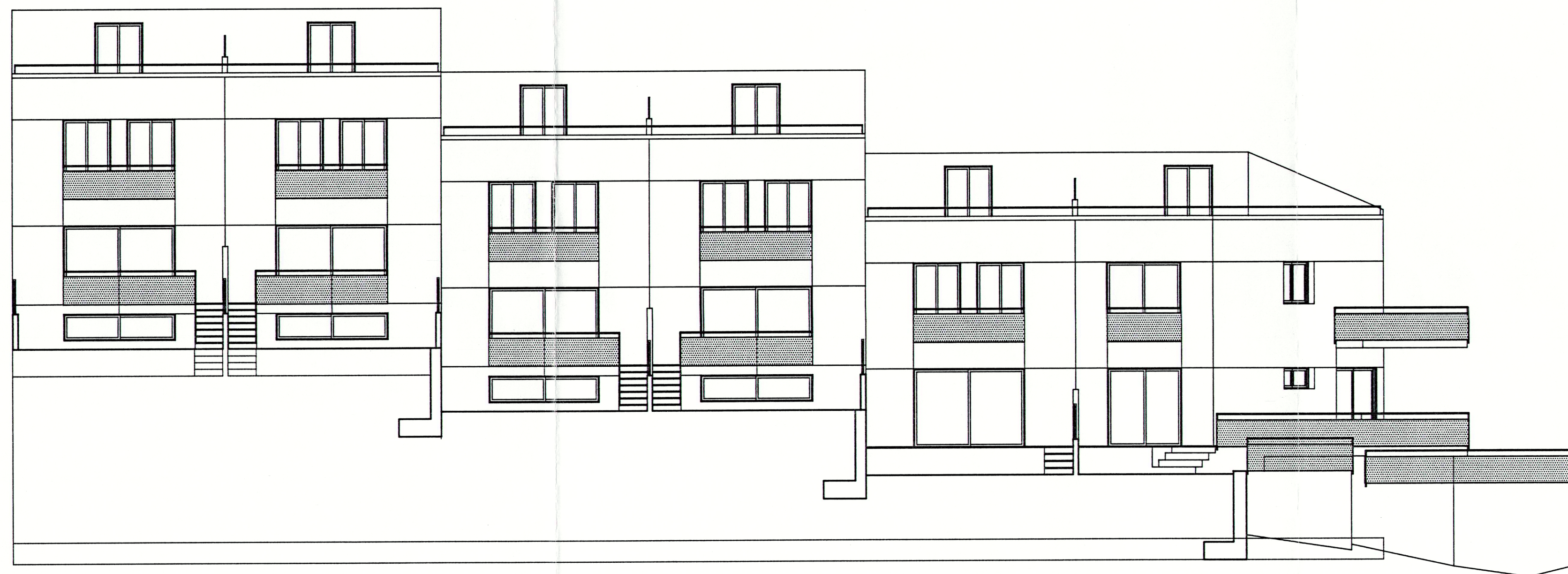
El Secretari General,  
*Amn E*

|                                                                       |                                                                      |                       |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| ESTUDI DE DETALL<br>C. Roger de Flor, 11-13. SANTA COLOMA DE GRAMENET |                                                                      | PLANOL N°<br><b>4</b> |
| SECCIONS                                                              |                                                                      |                       |
| LA PROPIETAT<br><i>Laure</i><br>LAUSE, S.L.                           | L'ARQUITECTE<br><i>Santiago Padres</i><br>SANTIAGO PADRES I CREIXELL | ESCALA<br>1:100       |
|                                                                       |                                                                      | ABRIL-2000            |

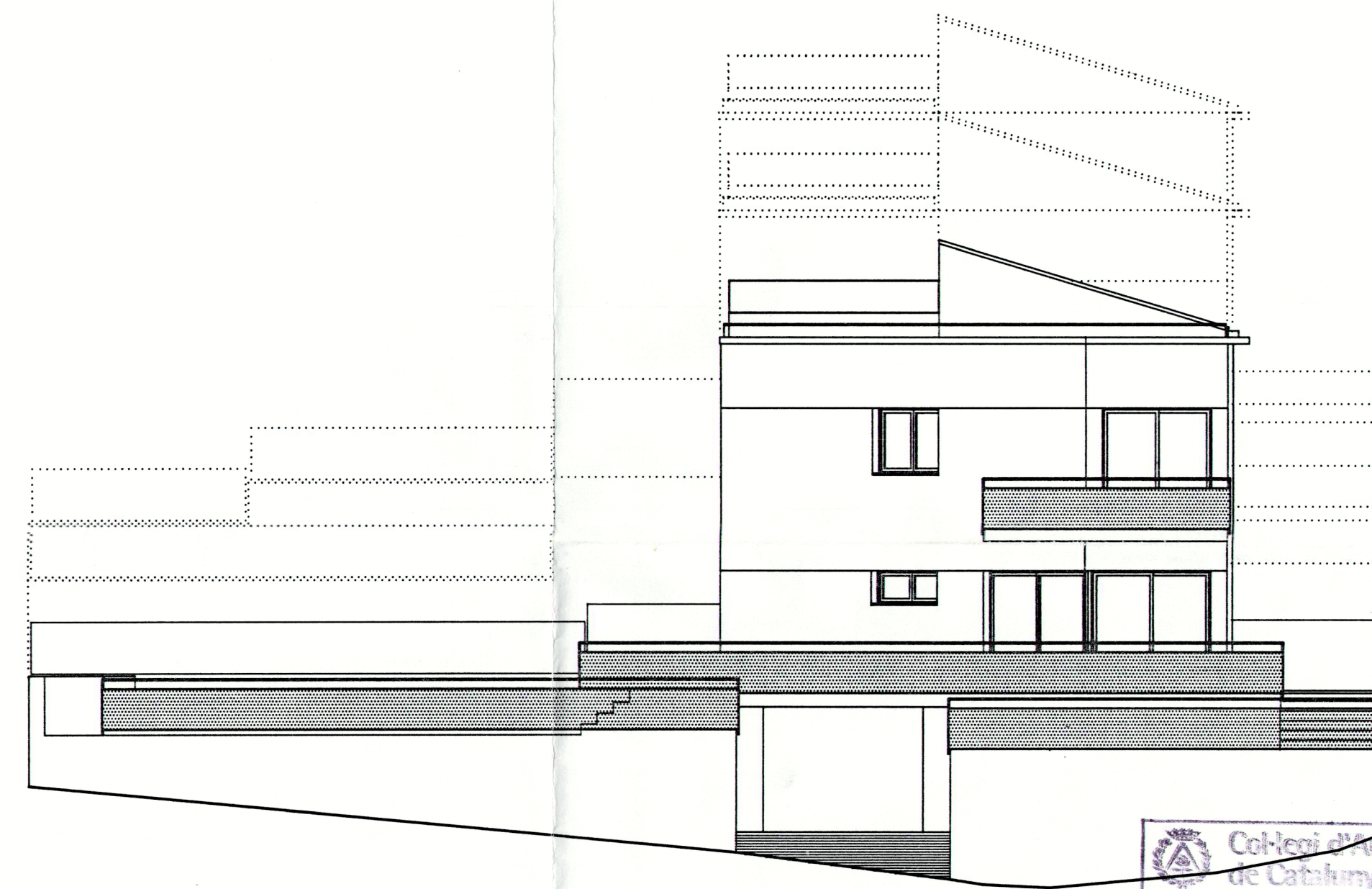




FACANA CARRER ROGER DE FLOR



FACANA PATI INTERIOR



FACANA CARRER



DILIGÈNCIA -  
Aprova el projecte d'obra en el Ple de l'Ajuntament, en  
sessió celebrada el 2.7. NOV. 2000.....  
Santa Coloma de Gramenet, 2.8 NOV. 2000.....



El Secretari General,  
*Andreu E. H.*

ESTUDI DE DETALL  
C. Roger de Flor, 11-13. SANTA COLOMA DE GRAMENET

FACANES

LA PROPIETAT

*g. h. l. e.*

LAUSE, S.L.

L'ARQUITECTE

*Santiago Padres i Creixell*

SANTIAGO PADRES I CREIXELL

PLANOL N°

5

ESCALA

1:100

ABRIL-2000