

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

El solar pel que es redacta aquest Estudi de Detall està situat al carrer de Lluís Vives, 1-3, en el Terme Municipal de Santa Coloma de Gramanet, a la província de Barcelona.

El solar és propietat de LAUSE, S.L.

El solar té una superfície de 312,42 m² i la seva planta és de forma lleugerament trapezoidal. La llinda sud dona al carrer de Lluís Vives. La oest dona al carrer de Roger de Flor. La resta de llindes donen a altres solars.

El solar té una zona afectada en front del carrer de Roger de Flor, d'una superfície d'11,91 m², el que suposa que la superfície lliure restant es de 300,51 m².

La topografia del solar es practicament plana excepte una plataforma situada a la façana oest a una cota d'1,50 mts. per sota de la cota general.

La situació del solar s'indica en el plànol nº 1. SITUACIO. Les seves formes, afectació i dimensions es reflecteixen en el plànol nº 2. SOLAR ACTUAL. La seva topografia, així com l'edificació existent a enderrocar, en el plànol nº 4 TOPOGRAFIA ACTUAL.

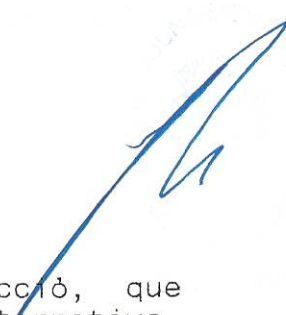
Les condicions urbanístiques del solar, son les corresponents a Zona Residencial Unifamiliar-R/a.

B. OBJECTE DEL PROJECTE DE PARCEL·LACIO I DE L'ESTUDI DE DETALL

L'objecte d'aquest Projecte de Parcel·lació i Estudi de Detall és permetre la divisió del solar resultant, un cop cedida la zona afectada, en dos nous solars, així com determinar els gàlils edificatoris que permetin la construcció de dues vivendes unifamiliars agrupades, totes amb façana al carrer de Lluís Vives i una amb façana també amb el carrer de Roger de Flor. Tot, d'acord amb les prescripcions establertes en el Plà Especial dels barris del Sector Singuerlin.

C. NORMATIVA APLICABLE

Aquest Projecte de Parcel·lació i Estudi de Detall es redacta d'acord amb les disposicions dels següents articles del Plà 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 (300,51 m²), com per la longitud de les seves façanes (23,19 mts. en el carrer de Lluís Vives i 12,67 mts. en el carrer de Roger de Flor) permet la seva divisió en dos nous solars. Els dos solars tenen façana al carrer de Lluís Vives i un també al carrer de Roger de Flor.

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'indiquen en l'article 23.- Parcel·la mínima, del Pla Especial dels barris del Sector Singuerlin.

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

	Superfície	Façana Ll. Vives	Façana Roger de Flor
Solar A	150,37 m2	10,90 m.	12,67 m.
Solar B	150,13 m2	12,29 m.	---

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

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.

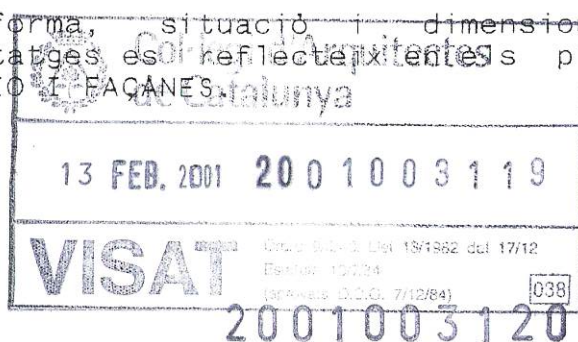
L'ocupació de les vivendes no supera el 40%, que s'especifica en l'article 24.- Ocupació màxima, del Plà Especial.

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.

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 Plà Especial.

La forma, situació i dimensions de cadascun d'aquests habitatges es reflecteixen en els plànols no 5. PLANTA, no 6. SECCIÓ I FAÇANES.




 SANTIAGO PADRÉS CREIXELL
 ARQUITECTO



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

13 FEB. 2001 2001003119

fg.

VISA

Ordre General del 13/1901 del 17/12
Estatut 10/7/84
Reprovats D.O.G. 7/12/84

038

2001003120

fg.

DILIGENCIA / -

Aprovat per Decret de l'Alcaldia

num. 1907/2001 - 10 MAIG 2001

Santa Coloma de Gramenet, a 29 MAIG 2001

El Secretari General,

DILIGENCIA / -

Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia 23 JUL 2001

Santa Coloma de Gramenet, a 24 JUL 2001

Secretari General,



PROJECTE DE PARCEL·LACIO I ESTUDI DE DETALL
C. Lluís Vives, 1-3. SANTA COLOMA DE GRAMENET

PLANOL N°

1

SITUACIO

LA PROPIETAT

Gabriel Llo

LAUSE, S.L.

L'ARQUITECTE

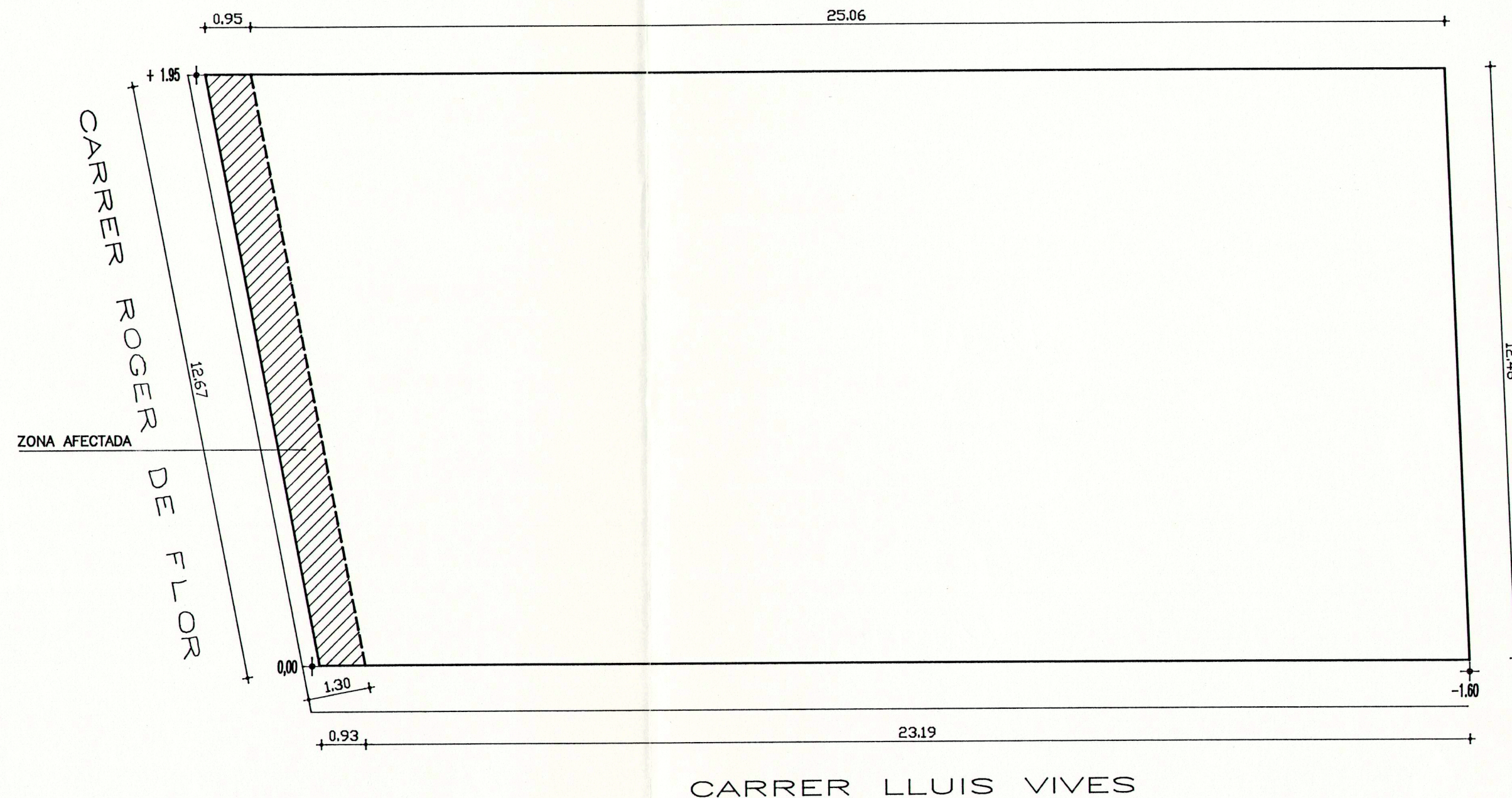
Santiago Padres

SANTIAGO PADRES I CREIXELL

ESCALA

1:500

GENER-2001



PLANTA
Superficie solar (sense afectacio) : 300.51 m2



2001003120

DILIGÈNCIA/.-
Aprovat per Decret de l'Alcaldia
núm. 1907/2001 - 10 MAIG 2001
Santa Coloma de Gramenet, a 29 MAIG 2001
El Secretari General,
[Signature]



DILIGÈNCIA/.-
Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia 23 JUL 2001
Santa Coloma de Gramenet, a 24 JUL 2001
El Secretari General,
[Signature]



SUPERFICIE SOLAR ACTUAL	312.42 m2
SUPERFICIE AFECTACIO	11.91 m2
SUPERFICIE SOLAR RESULTANT	300.51 m2

PROJECTE DE PARCEL·LACIO I ESTUDI DE DETALL
C. Lluís Vives, 1-3. SANTA COLOMA DE GRAMENET

PLANOL N°
2

SOLAR ACTUAL

LA PROPIETAT

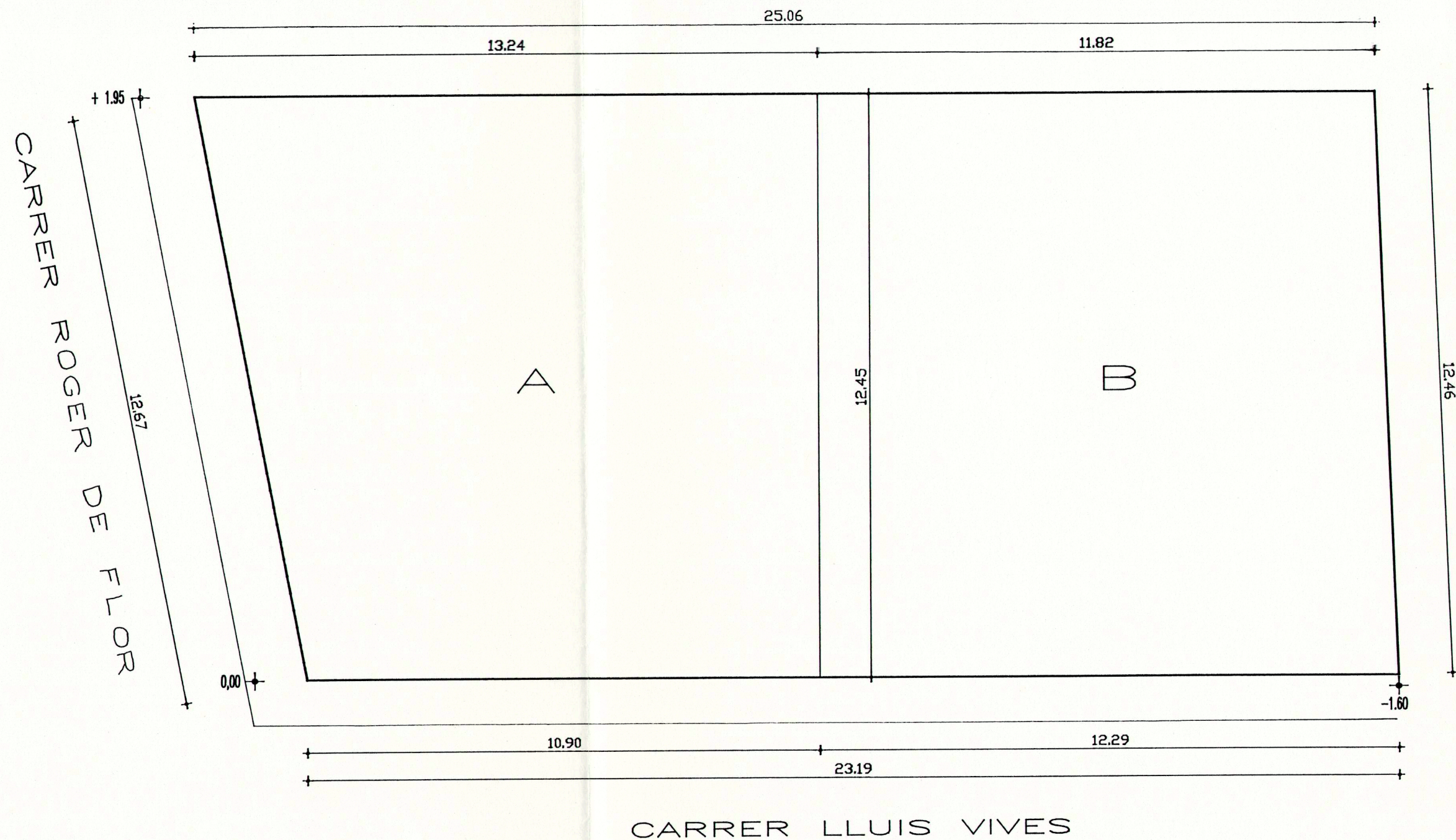
[Signature]
LAUSE, S.L.

L'ARQUITECTE

[Signature]
SANTIAGO PADRES I CREIXELL

ESCALA
1:100

GENER-2001

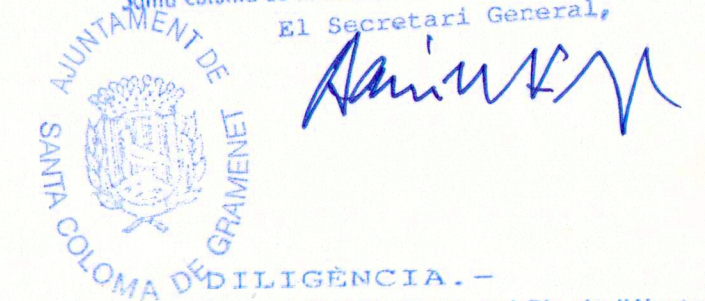


PLANTA
Superficie total solar : 300.51 m2



2001003120

DILIGÈNCIA/ -
Aprovat per Decret de l'Alcaldia
núm. 1907/2001 - 1.0 MAIG 2001
Santa Coloma de Gramenet, a 2.9 MAIG 2001
El Secretari General,



PARCEL·LA	SUPERFICIE (m2)
A	150.37
B	150.13

PROJECTE DE PARCEL·LACIO I ESTUDI DE DETALL
C. Lluís Vives, 1-3. SANTA COLOMA DE GRAMENET

REPARCEL·LACIO

LA PROPIETAT

Gabriel Llorens

LAUSE, S.L.

L'ARQUITECTE

Santiago Padres i Creixell

SANTIAGO PADRES I CREIXELL

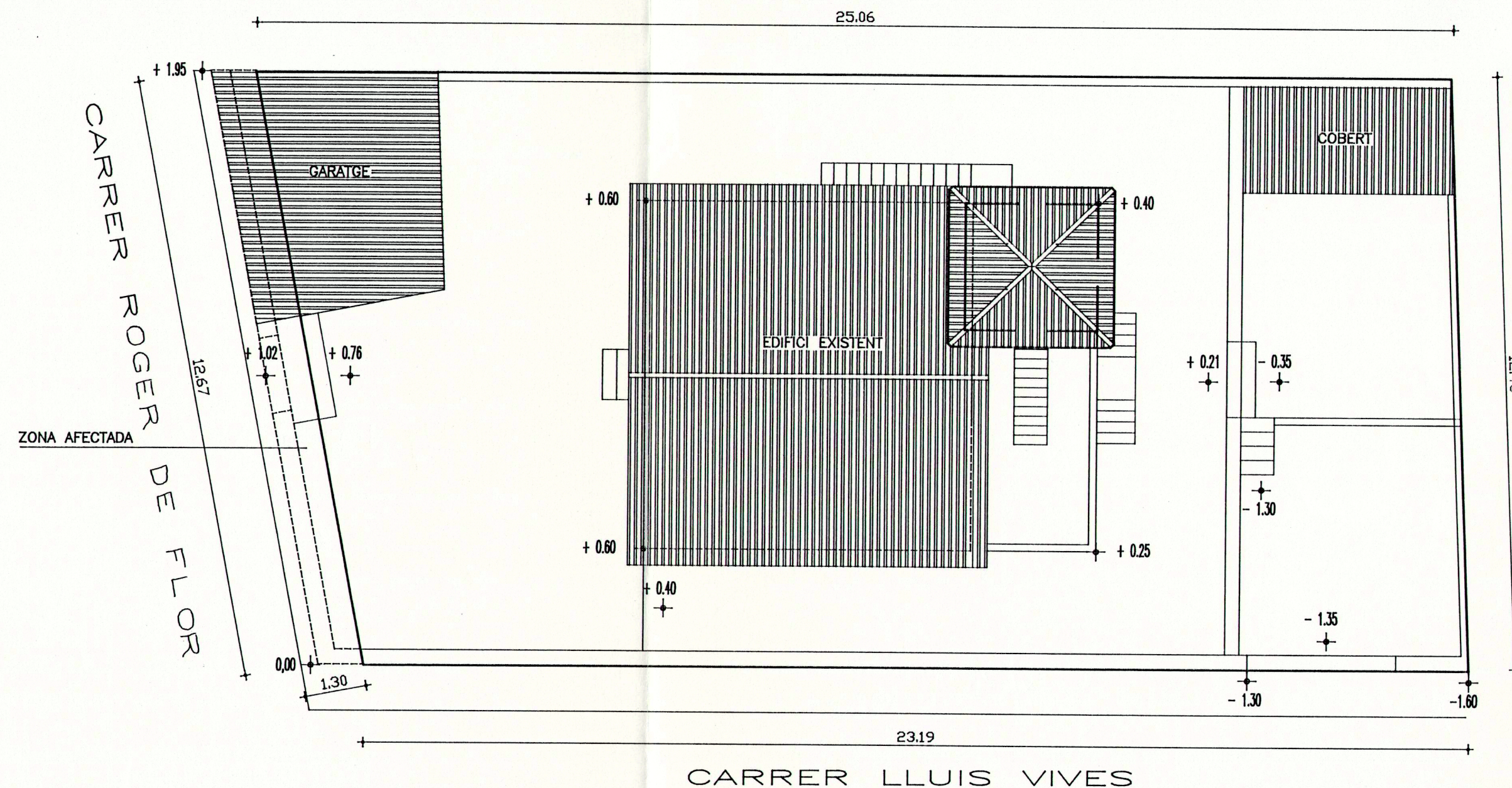
PLANOL N°

3

ESCALA

1:100

GENER-2001



PLANTA
Superfície solar (sense afectació) : 300.51 m2



2001003120



PROJECTE DE PARCEL·LACIO I ESTUDI DE DETALL
C. Lluís Vives, 1-3. SANTA COLOMA DE GRAMENET

TOPOGRAFIA ACTUAL

LA PROPIETAT

Gabriel Llorens

LAUSE, S.L.

L'ARQUITECTE

Santiago Padres i Creixell

SANTIAGO PADRES I CREIXELL

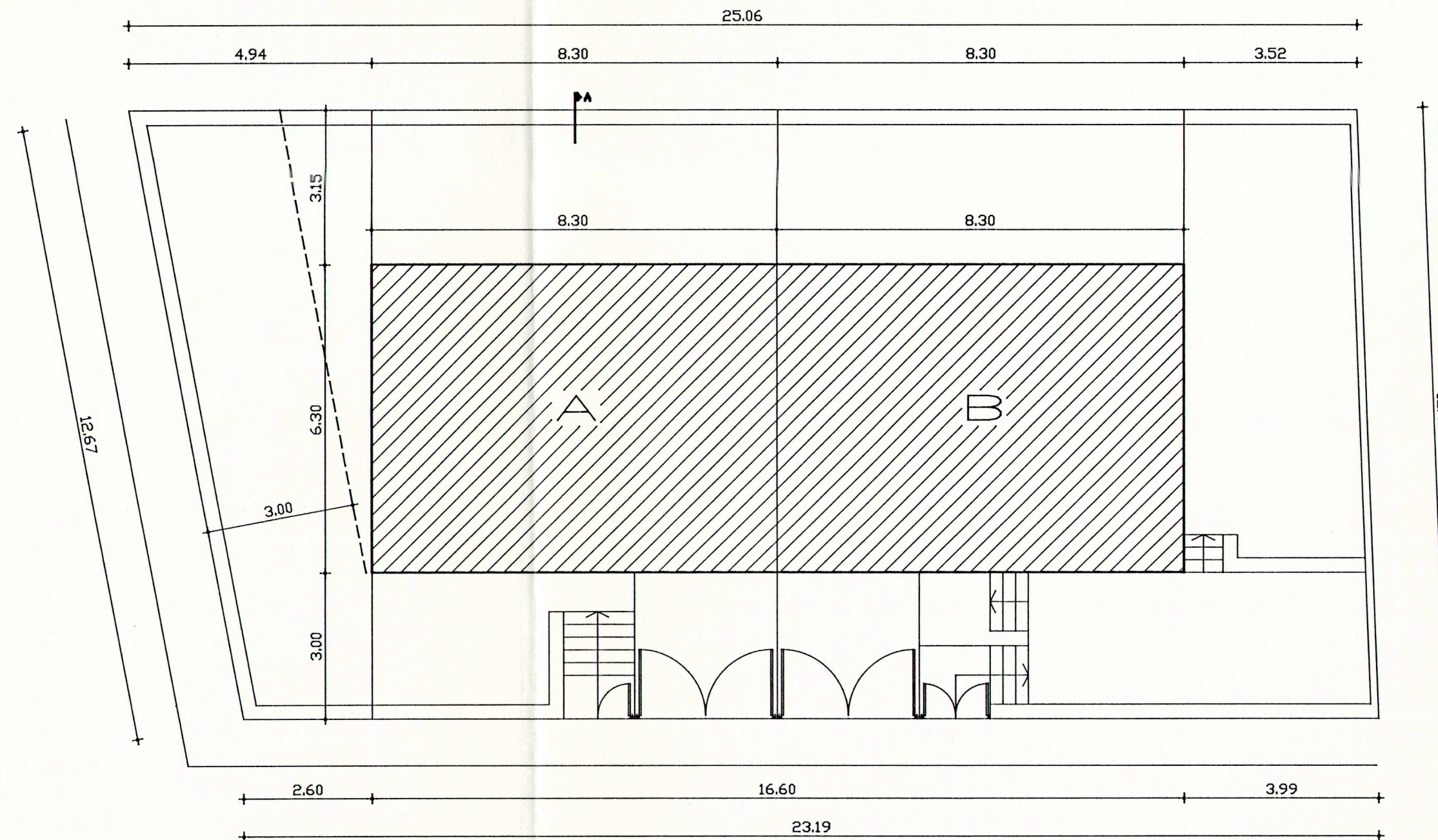
PLANOL N°

4

ESCALA

1:100

GENER-2001



2001003120

DILIGÈNCIA/ . -
Aprovat per Decret de l'Alcaldia
núm. 1907/2001 - 10 MAIG 2001

Santa Coloma de Gramenet, a 29 MAIG 2001
El Secretari General,

[Signature]

DILIGÈNCIA. -
Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia 23 JUL 2001

Santa Coloma de Gramenet, 24 JUL 2001

Secretari General,

[Signature]

PARCEL·LA	SUPERFICIE (m2)	OCUPACIO MAXIMA (40%)
A	150,37	60,14 m2 (projecte 52,29 m2)
B	150,13	60,05 m2 (projecte 52,29 m2)

PROJECTE DE PARCEL·LACIO I ESTUDI DE DETALL
C. Lluís Vives, 1-3. SANTA COLOMA DE GRAMENET

PLANTA

LA PROPIETAT

[Signature]

LAUSE, S.L.

L'ARQUITECTE

[Signature]

SANTIAGO PADRES I CREIXELL

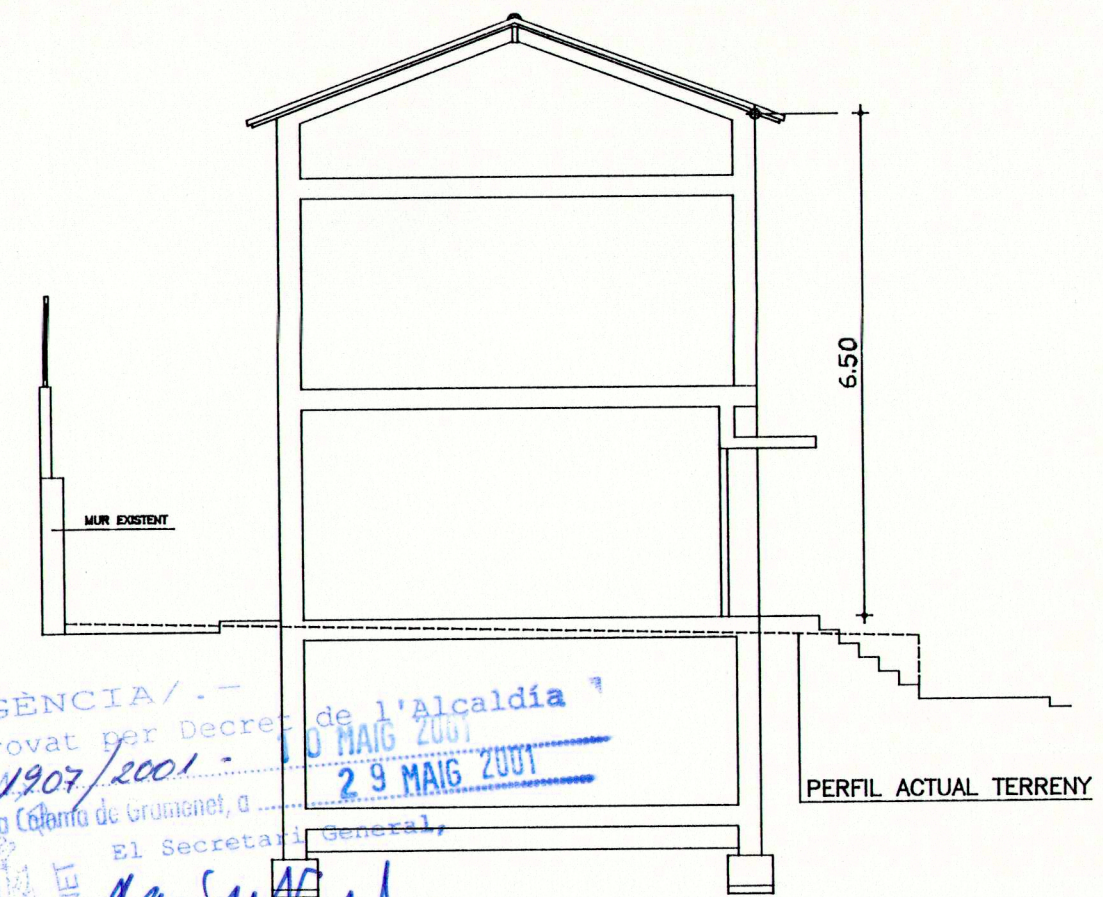
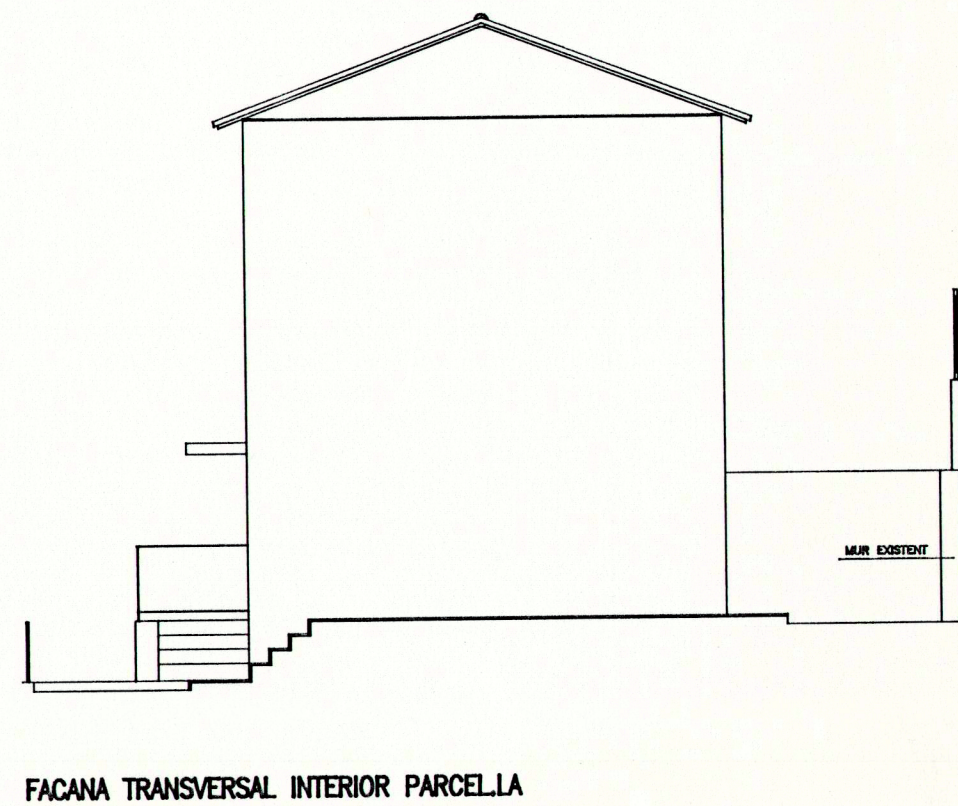
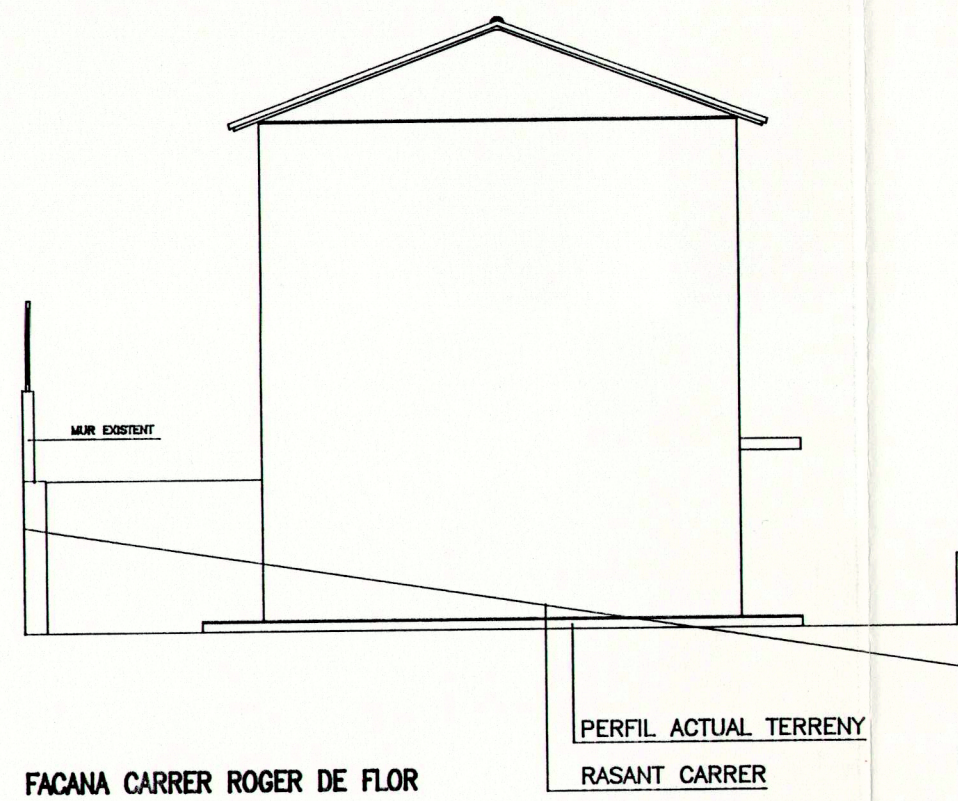
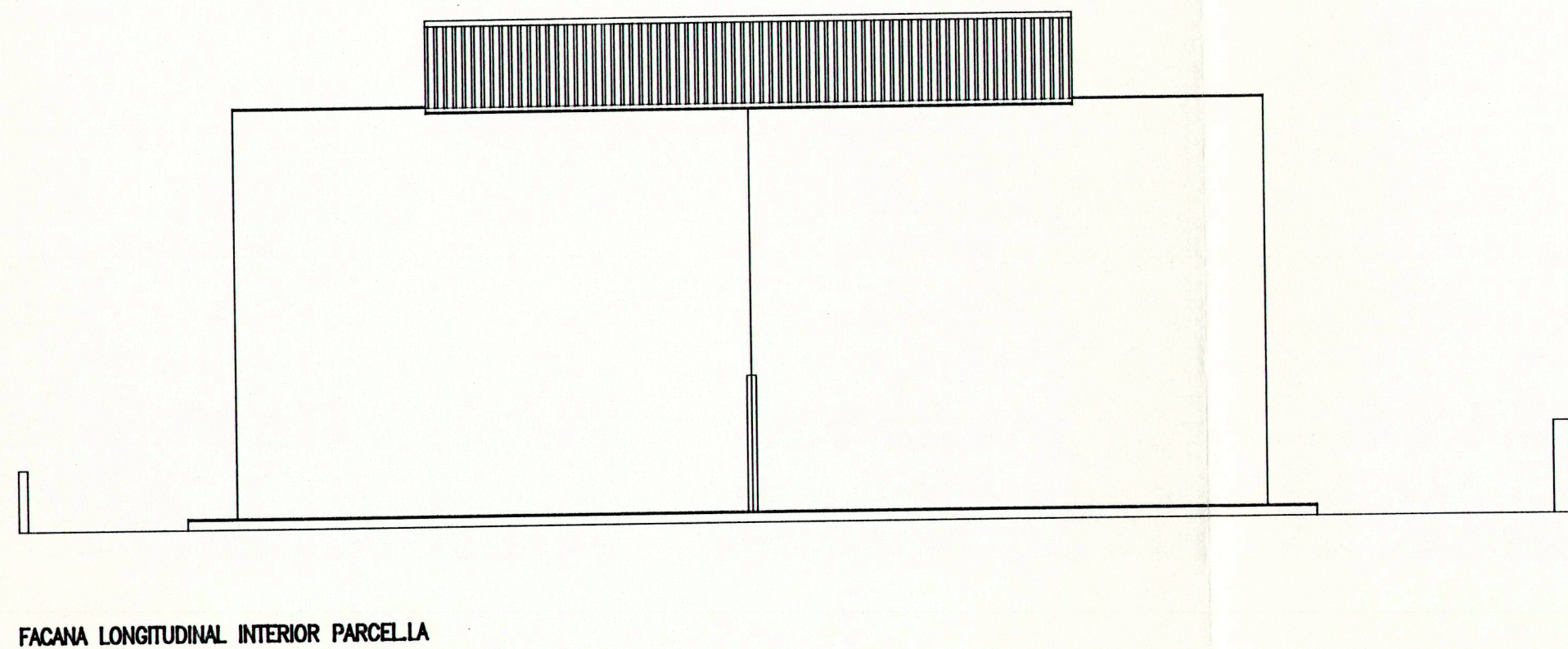
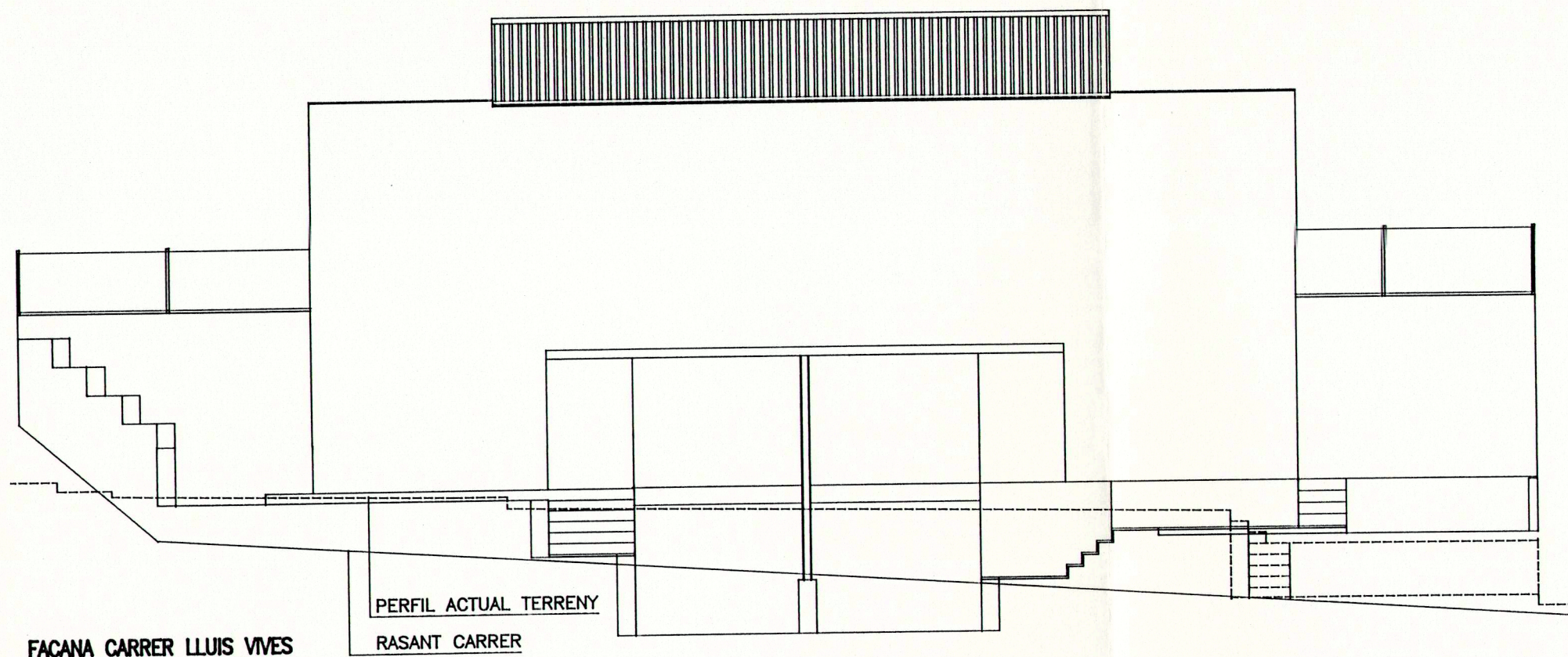
PLANOL N°

5

ESCALA

1:100

GENER-2001



DILIGÈNCIA / -
Aprovat per Decret de l'Alcaldia
1907/2001 - 20 MAIG 2001
Santa Coloma de Gramenet, a 29 MAIG 2001
El Secretari General,
Amunt

SECRETARIA
DILIGÈNCIA / -
Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia 23 JUN 2001
Santa Coloma de Gramenet, a 24 JUL 2001
El Secretari General,
Amunt

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
13 FEB. 2001 2001003119
VISAT
Ordre 9/5/40, Llei 13/1982 del 17/12
Estatuts 13/7/84
(aprovats D.O.G. 7/12/94) 038

2001003120

PROJECTE DE PARCEL·LACIO I ESTUDI DE DETALL
C. Lluís Vives, 1-3. SANTA COLOMA DE GRAMENET

SECCIO I FACANES

LA PROPIETAT

Gabriel Ferrer
LAUSE, S.L.

L'ARQUITECTE

Santiago Padres i Creixell
SANTIAGO PADRES I CREIXELL

PLANOL N°

6

ESCALA

1:100

GENER-2001