

**ESTUDI DE DETALL - DE LA ZONA OP-4 EN LA CRUILLA DEL CARRER
CAMIL ROSELL, PLAÇA PIUS XII, PASSEIG MN. JAUME GORDI DEL
P.E.R.I DE SANTA COLOMA VELLA II, DEL MUNICIPI DE SANTA
COLOMA DE GRAMENET.**

INDEX

1.- PROMOTOR

2.- ARQUITECTES

3.- ANTECEDENTS.

3.1.-EMPLAÇAMENT

3.2.- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

3.3.- PROPIETAT

4.- ÀMBIT DE L' ESTUDI DE DETALL

5.- ESTAT ACTUAL

6.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

6.1.- JUSTIFICACIÓ DEL ESTUDI DE DETALL

6.2.- PARÀMETRES EDIFICATS

7.- MEMÒRIA DESCRIPTIVA

7.1.- OCUPACIÓ MÀXIMA PARCEL·LA

7.2.- ALTURA REGULADORA

7.3.- COTA DE REFERÈNCIA EN PLANTA BAIXA

7.4.- EDIFICABILITAT

7.5.- COSSOS VOLATS

7.6.- N° DE VIVENDES

7.7.- USOS DELS ESPAIS SOTA COBERTA

8.- CESSIONS

DILIGÈNCIA / .-

Aprovat per Decret de l'Alcaldia
núm. 3445/2001 - 2 NOV. 2001

Santa Coloma de Gramenet, a 6 NOV. 2001

El Secretari General,

Adrià Sánchez

DILIGÈNCIA / .-

Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia 5 FEB. 2002

Santa Coloma de Gramenet, 5 FEB. 2002

El Secretari General,

Adrià Sánchez

1.- PROMOTOR: FRANCISCO ORTEGA MANZANO
NTRA.SRA. DE LA MERCE,27-29
SANTA COLOMA DE GRAMENET



2.- ARQUITECTE: EMILI BARRIS PEREZ

3.- ANTECEDENTS

3.1.- EMPLAÇAMENT

La part de solar objecte d'aquest Estudi de Detall de la zona OP-4 ,es situat a la cruïlla del carrer Mn. Camil Rossell, Plaça Pius XII i Pg. Mn. Jaume Gordi, i correspon a part de la finca situada en el municipi de Santa Coloma de Gramenet, cantonada dels carrers Mossèn Jaume Gordi nº 33 i carrer Camil Rossell nº 62, amb front així mateix amb la plaça Pius XII nº 1 y 2.

3.2.- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.

El solar d'acord amb el P.E.R.I de Santa Coloma Vella II aprovat definitivament el 20-9-2000 té dos qualificacions urbanístiques zona OP-4 d'ordenació volumètrica especial Plaça de l'Església – que correspon a l' àmbit del Estudi de Detall.- i zona R.P. residencial Passeig.

La primera queda regulada per l'article 15 del P.E.R.I. i la segona per l'article 16 del mateix.

Art.15 OP-4 ordenació volumètrica especial plaça de l'Església.

Comprèn aquesta zona el sòl que resta definit pels testers del passeig que conformen la plaça de l'Església. Les finques incloses en aquest àmbit són assenyalades amb els números. 62 i 64 del carrer Mossèn Camil Rossell, els núm. 1,2 i 3 de la plaça de l'Església i el núm. 19 del carrer de la Mercè.

La voluntat d'aquesta ordenació especial és la d'equilibrar el desnivell d'alçades reguladores entre els carrer Mossèn Camil Rossell i el Passeig de l'Església mitjançant un esglaonat de volums.

1. *L'edificabilitat serà la resultant d'aplicar la volumètria grafiada en els corresponents plànols En els mateixos s'indica un prima de Pb+2 i un altre de Pb+3 situat en dues bandes del passeig.*
2. *El sòl residual entre la definició en planta dels volums edificats i l'alignació de la plaça correspondrà a una franja de verd privat identificada com la que correspon a les de Residencial del Passeig (Rp)*
3. *Els usos permesos seran els establerts a les UN en categoria 1a.*
4. *Pel desenvolupament d'aquesta ordenació volumètrica caldrà executar les corresponents Estudis de Detall.*



Art. 16 Zona Rp Residencial Passeig.

Comprenden l'àmbit d'aquesta zona, totes les finques que donen front al Passeig de l'Església, en el tram comprès entre els carrer Rafael de Casanova i la Plaça de l'Església, excloent les que conformen, precisament, l'esmentada plaça.

L'Entorn està definit per construccions, la majoria d'elles de planta baixa i pis, aïllades, aparellades o bé adossades, deixant un jardí frontal fins l'alineació del carrer de 5 m. aproximats.

Des del punt de vista urbanístic i arquitectònic, la composició té les virtuts suficients per ser conservada, i a més al considerar com a opció positiva la d'articular unes ordenances que permetin reforçar el caràcter residencial i de primera qualitat de la zona.

1. Els usos permesos seran els establerts a les UN en categoria 1a.
2. L'habitatge serà preferentment unifamiliar o bé bifamiliar en les parcel·les que no superin el 10m d'amplada. Les possibles subdivisions, per aconseguir la bifamiliaritat (divisió horitzontal), seran permeses sempre que la concepció general de la construcció mantingui la idea original.
3. En les ampliacions fins Pb+1 d'aquelles construccions que actualment estiguin edificades en planta baixa, caldrà presentar com estudi previ, la proposta d'ampliació, amb la finalitat de que aquesta obtingui el vist i plau municipal (d'acord amb allò establert en el revisat Pla Especial de Protecció del patrimoni Arquitectònic). En cap cas es superarà l'alçada promig de les edificacions tradicionals de Pb+1 mes properes.
4. Les franges definides entre la línia de profunditat edificable i de la zona, i la que correspon a la de façana principal i l'alineació del passeig, seran lliures d'edificació i correspondran a verd privat (no serà permesa la seva edificació en planta soterrani)
5. El pati interior de mançana, qualificat de zona verda, permetrà la permeabilitat d'accés a les diferents finques a les que dóna front. Les alineacions posteriors de la franja oest del passeig tindran la mateixa consideració que si fossin façana al passeig i disposaran d'una franja de ver privat de 5 m. de profunditat. Els paraments de les construccions que envolten la zona verda, tindran per tant la consideració de façana, en les aspectes de materials i composició. Els cossos sortints vindran regulats d'acord amb la normativa establerta.
6. Les divisions entre parcel·les en la franja lliure i les tanques en la zona verda, tindran una alçada màxima de 2,50m, admetent-se únicament l'opacitat fins a 1,20m. d'alçada, la resta haurà de ser calada.
7. Les construccions existents, sigui o no fora d'ordenació o amb volum disconforme, que deixin vistes mitgeres o altres tipus de paraments, sense el tractament apropiat de façana, hauran d'executar-lo en el termini corresponent a la primera etapa.



3.3 PROPIETAT

La propietat es el propi promotor de L'Estudi de Detall , el Sr. **FRANCISCO ORTEGA MANZANO**

4.- ÀMBIT DE L' ESTUDI DE DETALL

L'àmbit es correspon amb part de la finca de referència cadastral nº 11601008 d'una única propietat i limitat per la cantonada dels carrers dels carrers Camil Rossell nº 62 i, amb front amb la plaça Pius XII nº 1 y 2.

L' àmbit té una superfície de 212,67 m2.

5.- ESTAT ACTUAL

El solar està desocupat i lliure d'edificacions. Està afectat per una cessió de vial de 27,05 m2.

6.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

6.1.- JUSTIFICACIÓ ESTUDI DE DETALL

EL P.E.R.I., a la Normativa de la zona OP-4, estableix en el seu punt 4 l'obligatorietat de redactar un Estudi de Detall per el seu desenvolupament.

EL P.E.R.I. de Santa Coloma Vella II te dues qualificacions diferents per aquesta parcel·la, en la creença de que es tracte de dues parcel·les corresponents a dues propietats diferents. El fet de ser una única propietat, possibilita una adaptació més racional al desnivell existent i a la diferencia d'alçades reguladores d'un carrer a altre.

Aquesta solució, la més flexible a les necessitats d'ordenació del sector, està reflectit en el propi article 15 del P.E.R.I. que regula la zona OP-4 i que diu el següent:

“La voluntat d'aquesta ordenació especial és la d'equilibrar el desnivell d'alçades reguladores entre el carrer Mossèn Camil Rossell i el Passeig de l'Església mitjançant un esglaonat de volums.”

Així doncs i donat que la finca del carrer Mossèn Camil Rossell nº 62 i Plaça de l'Església nº 1 i 2 (Pius XII, 1 i 2) es la mateixa que la descrita en el punt “àmbit del Estudi de Detall” amb la realitat física i escriptural de que compren la resta de finca amb front al carrer Mossèn Jaume Gordi nº 33 i donat que l'ampliació de l'Estudi de Detall de la zona OP-4, significa la modificació puntual del P.E.R.I., l' Estudi de Detall es limita a la part de parcel·la que s' indica a la part gràfica del Pla Especial. L' ordenació de la resta de la finca s' inclou en aquest estudi només a títol informatiu



6.2.- PARÀMETRES EDIFICATS

El P.E.R.I. atorga els següents paràmetres al solar:

Zona OP-4	Zona RP	Total
Altura	pb+2pp y pb+3pp	pb+pp
Edificabilitat.	620,72 m ²	270,10 m ²
		de pb+pp a pb+3pp 890,82 m ² .

Proposta de l' Estudi de Detall: **Edificabilitat: 620,27 m².**

Aquest paràmetres i d'acord amb el que està establert en l'article 72 de les NNUU, esmentat anteriorment (punt 3), no es podran modificar-se.

7.- MEMÒRIA DESCRIPTIVA

Aquest Estudi de Detall, té amb compte els paràmetres determinats pel P.E.R.I. per la zona OP-4 , així com la realitat física de la zona Rp amb una amplada de façana de 7,30 m.,

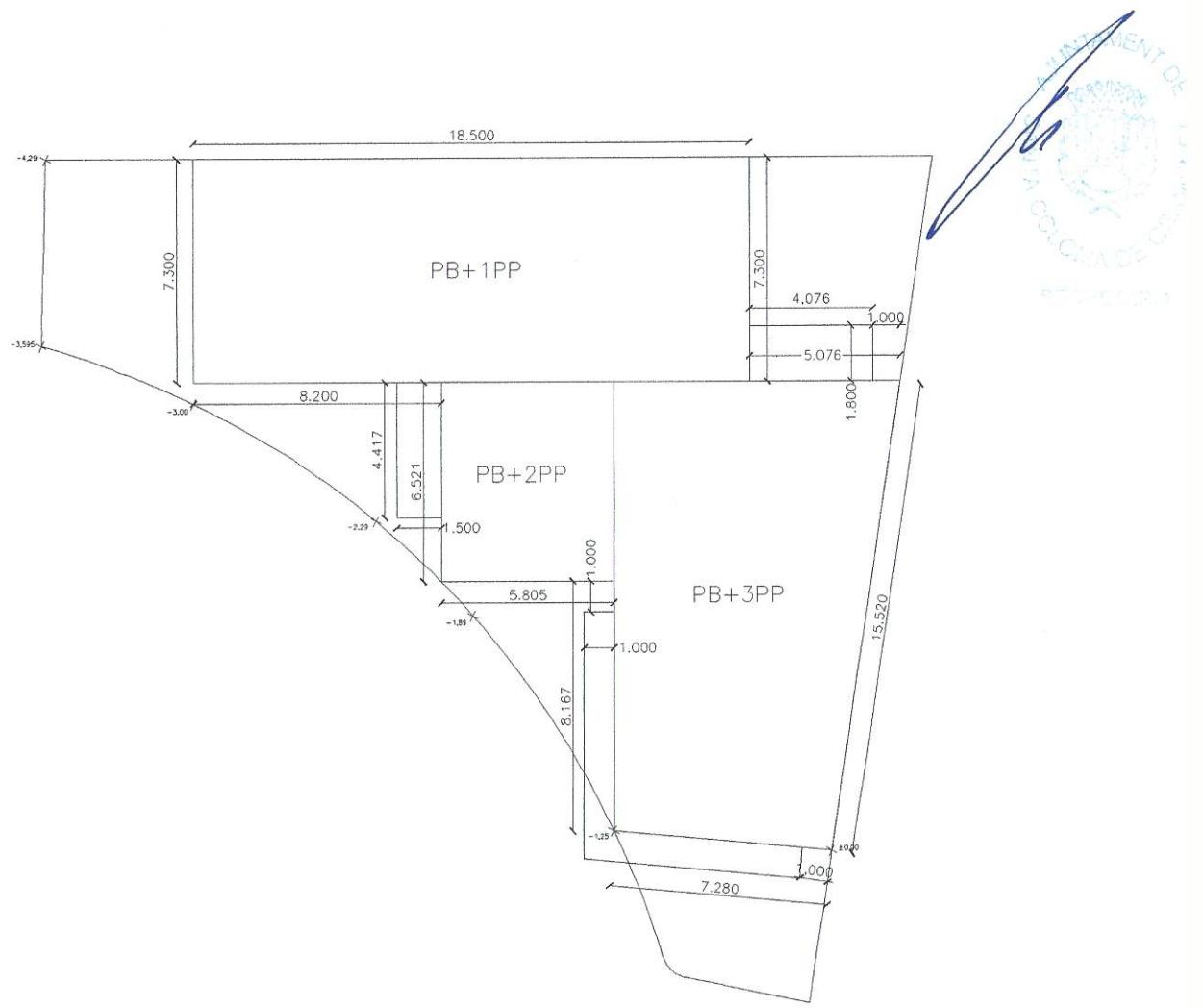
Els dos volums es disposen de forma esglaonada seguint la pendent del carrer i creant unes cobertes a un aigua en els cossos superiors per accentuar aquesta sensació de creixement esglaonat de menor a major, i preveure un correcte lliurament amb el seu Límit superior amb una alçada reguladora de Pb+ 4pp i amb el seu límit inferior amb alçada reguladora de Pb + 1 pp

Respecte el paràmetres urbanístics, es determinarà segons el punts següents:

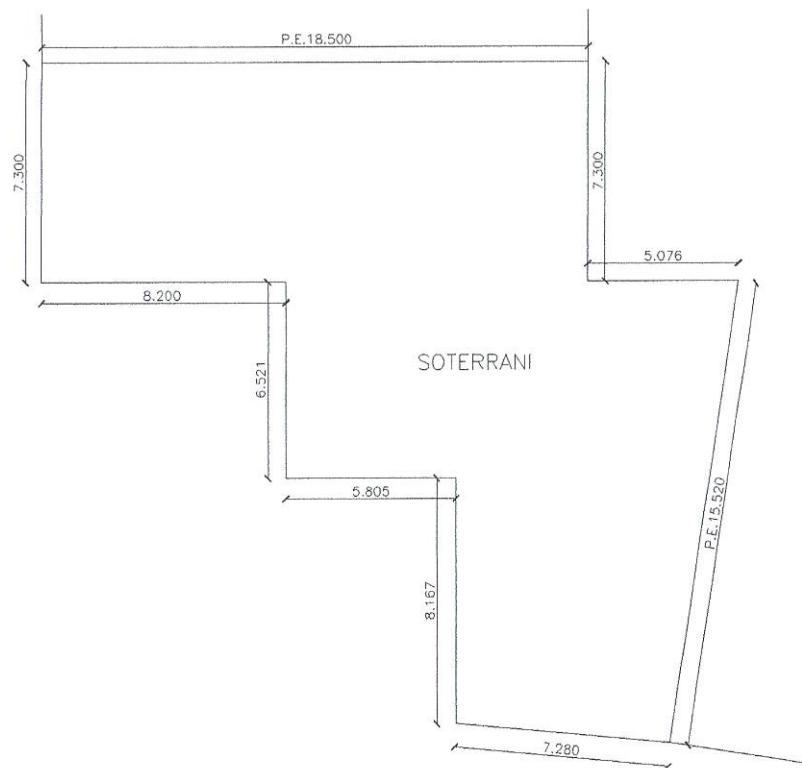
7.1.- OCUPACIÓ MÀXIMA PARCEL·LA

Es fixa un perímetre d'ocupació amb les seves alçades respectives d'acord amb els criteris exposats en el punt de determinació d'altura reguladora. S'intercalen els volums de pb+ 2pp i pb + 3pp amb el de pb+ pp, per una millora adaptació de l'edifici a construir al desnivell existent.

Les seves dimensions màximes, son les següents:



En la planta soterrani, es complirà el que està establert en el punt 2 de l' article 15 i el punt 4 de l'article 16, del PERI Ciutat Vella II de Santa Coloma de Gramenet





7.2.- ALTURA REGULADORA

Per la determinació del punt de l'aplicació de l'altura reguladora , complirà el que està establert a l'article 240 de les NNUU.

ARTC.240.1.-

"Punto de referencia para la medición de la altura reguladora máxima. La altura se mide conforme a lo dispuesto en el número anterior; la determinación del punto de referencia o punto de origen para la medición de la altura dependerá de la rasante del vial que sirve de parámetro regulador, debiendo sujetarse a las siguientes reglas:

- a) *Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de mayor cota y el centro de la misma es menor de sesenta centímetros (0,60 m), la altura reguladora máxima se medirá en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto.*
- b) *Si la diferencia de niveles es mayor de sesenta centímetros (0,60 m) la altura reguladora máxima se medirá a partir de un nivel situado a sesenta centímetros (0,60 m) por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.*
- c) *Cuando la aplicación de esta regla dé lugar a que, en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de tres metros (3 m) por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en los tramos necesarios para que esto no ocurra. En cada uno de los tramos, la altura reguladora se medirá con arreglo a las reglas anteriores, como si cada tramo fuera fachada independiente."*

Per la qual cosa es fixaran dues zones diferenciades per complimentar l'esmentat punt i que correspon amb la delimitació segons el PERI entre la zona Rp i la zona Op-4, per que així permetrà una major integració amb la resta de la zona Rp i no entrar en contradicció amb el que està establert en el propi PERI.

Així doncs, i en referència a la zona de pb + 2pp i pb + 3pp, l'altura reguladora es prendrà 0,60 m per sota del seu punt més alt. Tenint com a referència la zona 13bm confrontant aquesta alçada serà de 10,60 m per pb + 2pp i 13,65m per pb+3pp. Respecte a la zona de pb +pp, la seva altura es prendrà, prenen el seu front els 7,30 m de teòrica parcel·la en front al passeig Mossèn Jaume Gordi . Donat que amb aquest front el desnivell es inferior a 1,20m es prendrà com a punt d'aplicació de l'altura reguladora el punt mig, es a dir a 3,65m del seu Límit inferior, així doncs amb aquest punt s'aplicarà l'alçada reguladora que serà de 7,55m, seguint el criteri anterior.

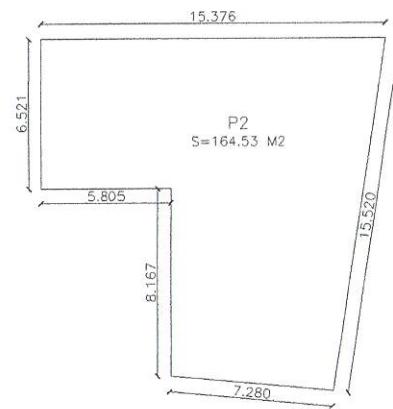
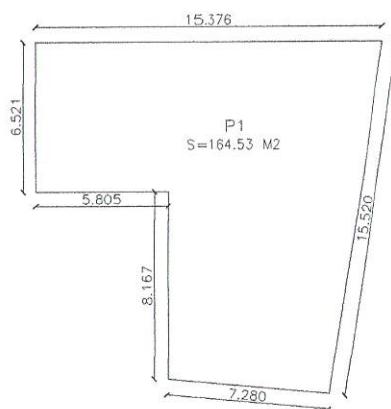
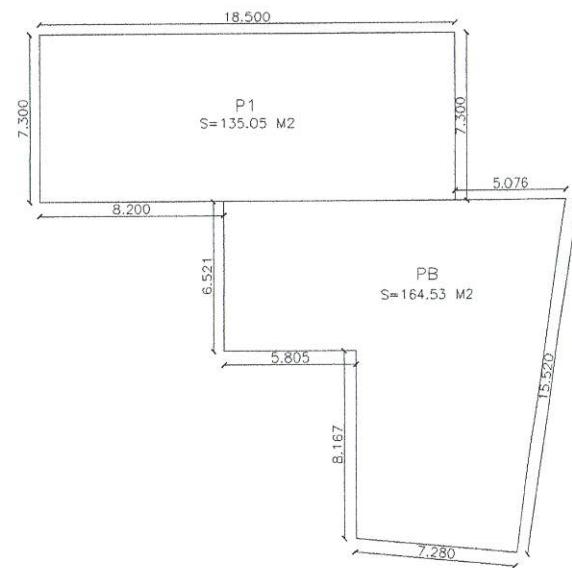
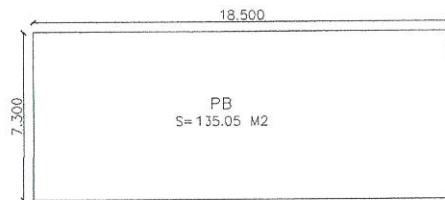
Per regularitzar el nivell dels forjats i tenint com a límits les alçades anteriors, es poden definir les diferents plantes dels dos cossos d'edificació a un mateix nivell mentre es situïn dins gàlib definit aplicant aquestes alçades màximes.

7.3.- COTA DE REFERÈNCIA EN PLANTA BAIXA

La planta baixa d'acord amb l'article 261 de les NNUU, , es determina per fixa la cota de referència de planta baixa, el que està establert l'article 225 de les NNUU,

7.4.- EDIFICABILITAT

D'acord amb el paràmetres determinats pel propi P.E.R.I. i a través del conjunt de les diverses plantes, segons els paràmetres següents l'edificabilitat no podrà superar la superfície de 620,27 m². i 890,82 m². tota la finca.



El còmput de l'esmentada edificabilitat, es realitzarà segons l'article 224 de les NNUU.

7.5.- COSSOS VOLATS

Els cossos volats oberts compliran el que està establert a l'article 230 de les NNUU.

7.6.- Nº DE VIVENDES

S'aplicarà en l'article 180 de les ordenances Metropolitanes dins de l' àmbit de L'Estudi de Detall.

Donat que l'edificabilitat permesa és de 620,72 M², es permeten 6,20 = 6 habitatges.

L'

COLÒMIA DE GRAMENET

SECRETARIA

7.7.- USOS DELS ESPAIS SOTA COBERTA

Els usos dels espais sota coberta estaran d' acord amb allò que estableix les Normes i Ordenances del PGM

8.- CESSIONS

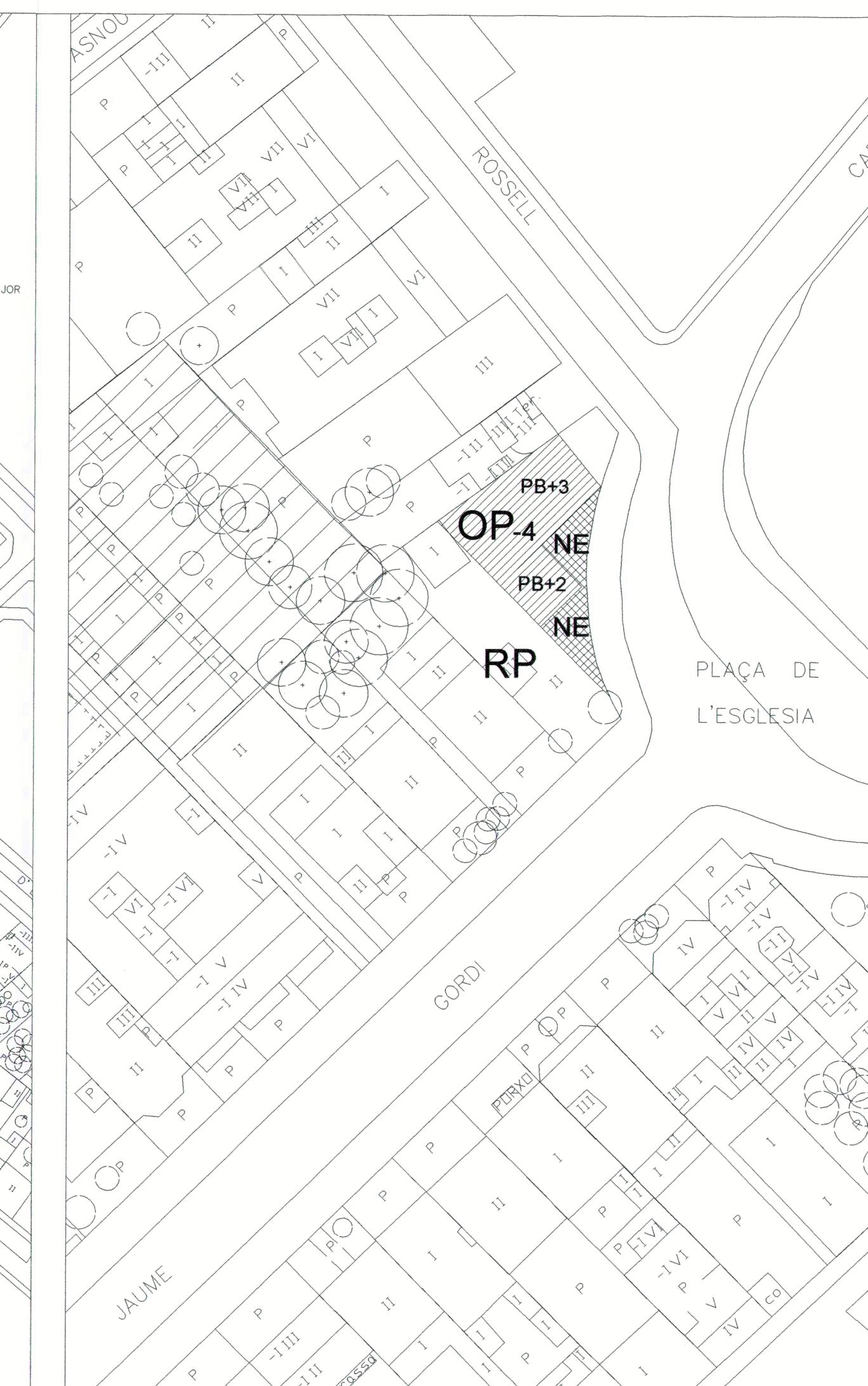
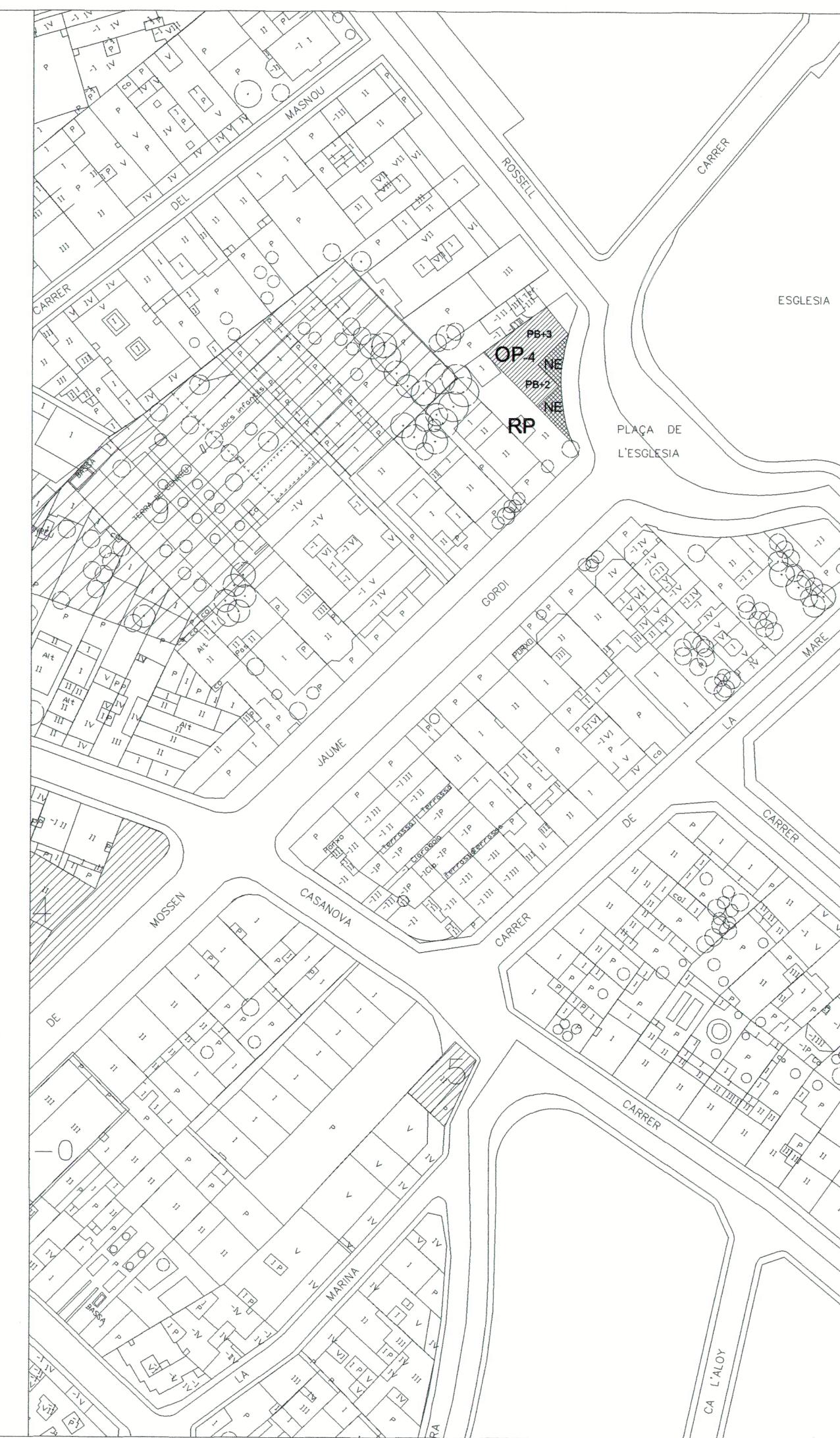
Per tal de seguir l'alignació del carrer Camil Rossell i segons el PGM, s'ha de cedir totalment urbanitzat i gratuït, la superfície de 27,05 m², que correspon a l'àmbit de l'ESTUDI DE DETALL i es farà efectiva prèviament a la concessió de la corresponent llicència d' obra.

Santa Coloma de Gramenet 30 d' Octubre de 2001

E. Barris

E. Barris, arquitecte



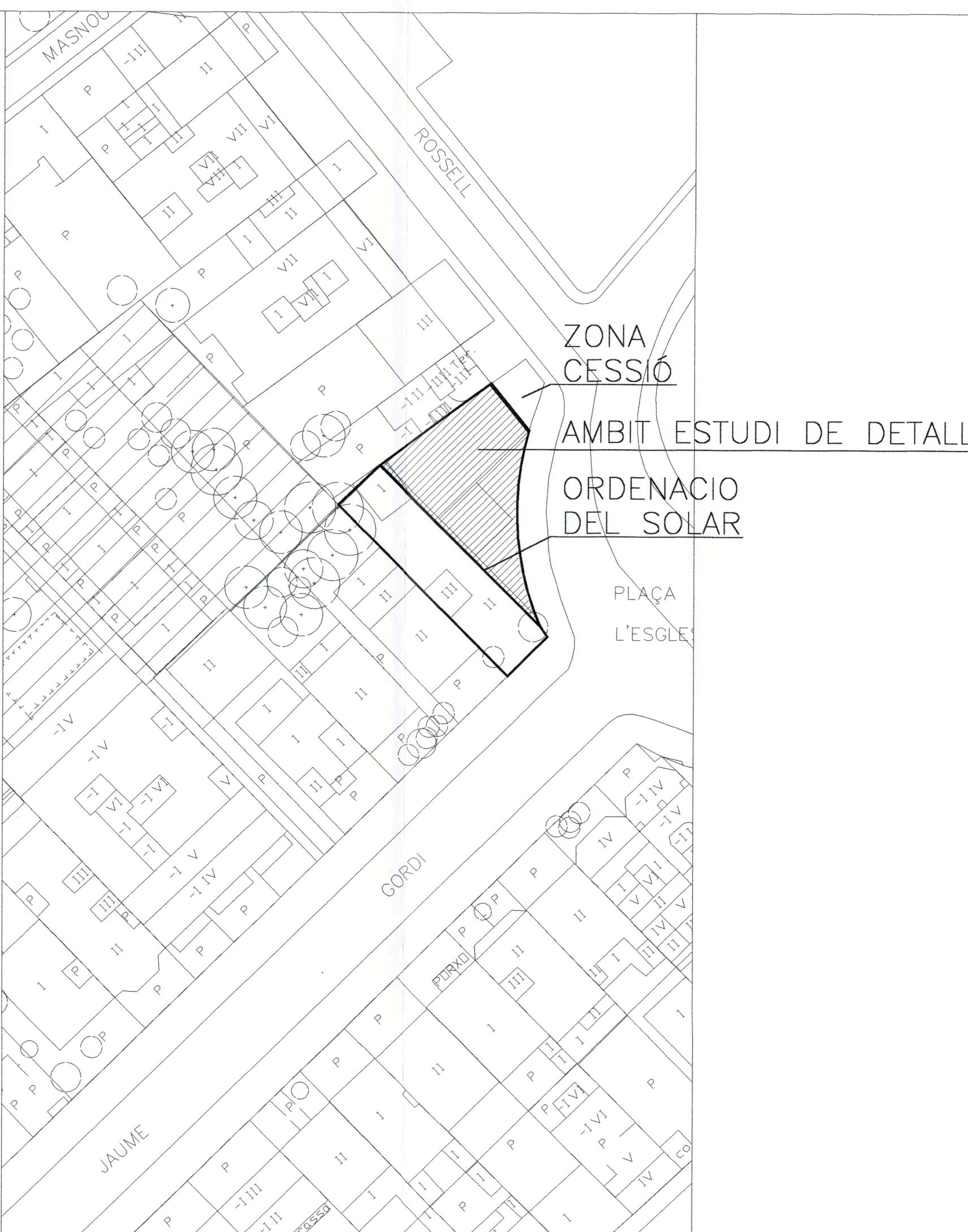


DILIGÈNCIA / -
 Aprovat per Decret 2^o Nov. 2001
 núm: 2445/2001 -
 Santa Coloma de Gramenet, a 6 NOV. 2001
 El Secretari General,
Am. U. M.

DILIGÈNCIA. -
 Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
 sessió celebrada el dia 4 FEB. 2002
 - 5 FEB. 2002
 Santa Coloma de Gramenet,
 El Secretari General,
Am. U. M.

Arquitectura COLOMENCA
 ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA OP-4 DEL PERÍ CIUTAT VELLA-II E 1/1000 - 1/500
 CRUILLA DEL c/ CAMIL ROSELL, PLAÇA PIUS XII i PJ MOSEN JAUME GORDI
 SANTA COLOMA DE GRAMENET
SITUACIÓ - EMPLAÇAMENT- QUALIFICACIÓ URBANISTICA
 Octubre 2001
 Emili Barris Perez
Barris
 Francisco Ortega Manzano
Ortega
 Exp: 413/00
 Avid. Generalitat, 16 3er 1a - Santa Coloma de Gnet. - telf. 93 4668022

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001023652 30-10-2001
 Treball : ESTUDI DE DETALL 1239278-1
 Emploc.: c/ CAMIL ROSELL-PL. PIUS XII
 Municipi: SANTA COLOMA DE GRAMENET
 Client : ORTEGA MANZANO, FRANCISCO



DILIGÈNCIA / -
Aprovat per Decret de l'Alcaldia
AMENADE m. 3445/2001 - 2 NOV. 2001
Santa Coloma de Gramenet, a 6 NOV. 2001.
El Secretari General,

Diligència. —
Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia 4 FEB. 2002
— 5 FEB. 2002
Santa Coloma de Gramenet,
El Secretari General,
ADM/ST

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA



Arquitectura **COLOMENCA**

02

ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA OP-4 DEL PERÍ CIUTAT VELLA-II
CRUILLA DEL c/ CAMIL ROSELL, PLAÇA PIUS XII i PJ MOSSEN JAUME GORDI
SANTA COLOMA DE GRAMENET

AMBIT ESTUDI DE DETALL | ORDENACIÓ DEL SOLAR

Octubre 200

Emili Barris Per

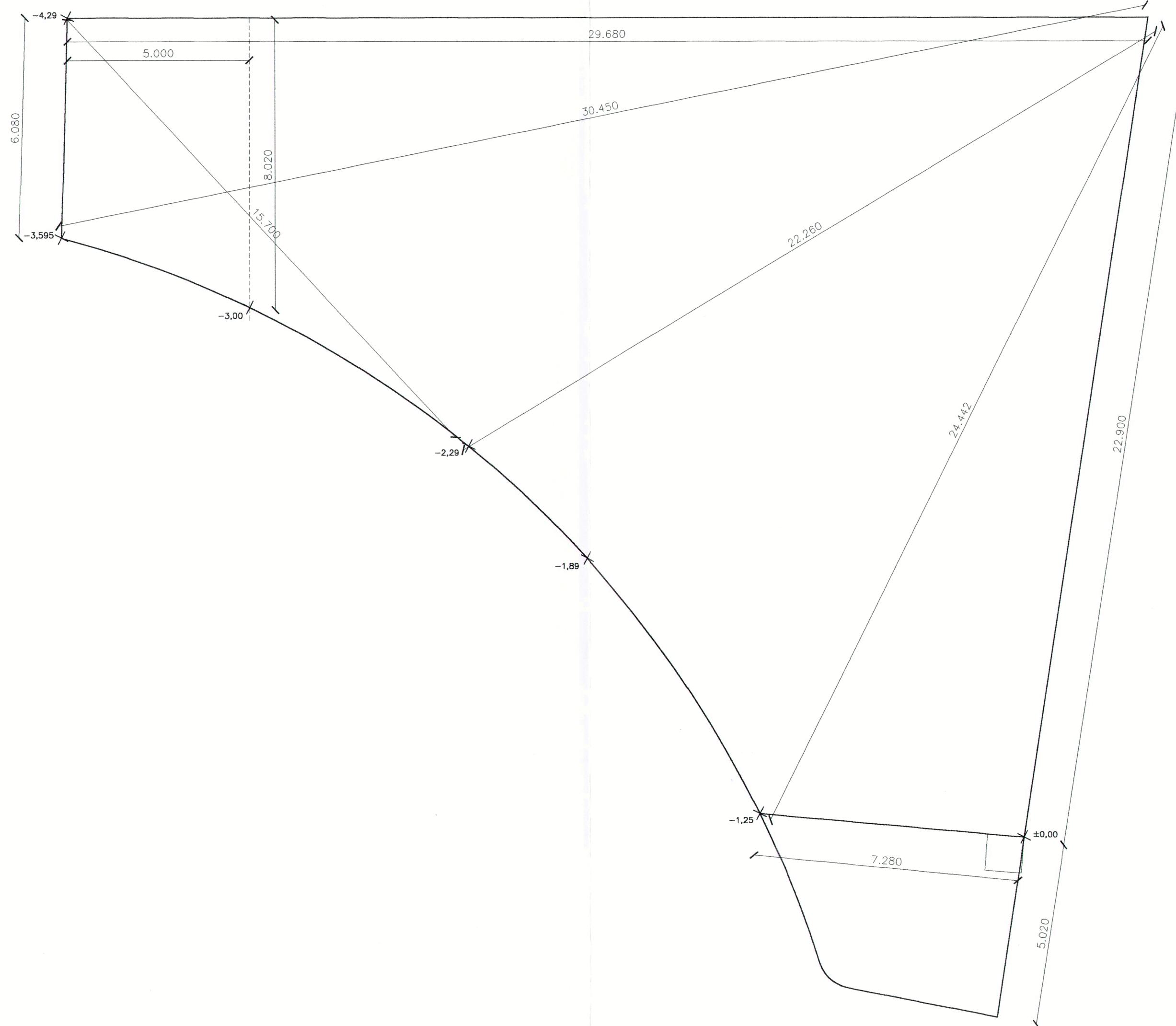
Francisco Ortega Manzano

Exp: 413/00

A

4/20

Francisco Ortega Manzano



DILIGÈNCIA/-
Aprovat per Decret de l'Alcaldia
núm. 3445/2001- 2 NOV. 2001
Santa Coloma de Gramenet 6 NOV. 2001

El Secretari General,
[Signature]

DILIGÈNCIA/-
Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia..... 4 FEB. 2002.....
Santa Coloma de Gramenet, 5 FEB. 2002.

El Secretari General,
[Signature]



Arquitectura COLOMENCA

ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA OP-4 DEL PERÍ CIUTAT VELLA-II
CRUILLA DEL c/ CAMIL ROSELL, PLAÇA PIUS XII i PJ MOSSEN JAUME GORDI
SANTA COLOMA DE GRAMENET

TOPOGRÀFIC

Octubre 2001

Emili Barris Perez

[Signature]

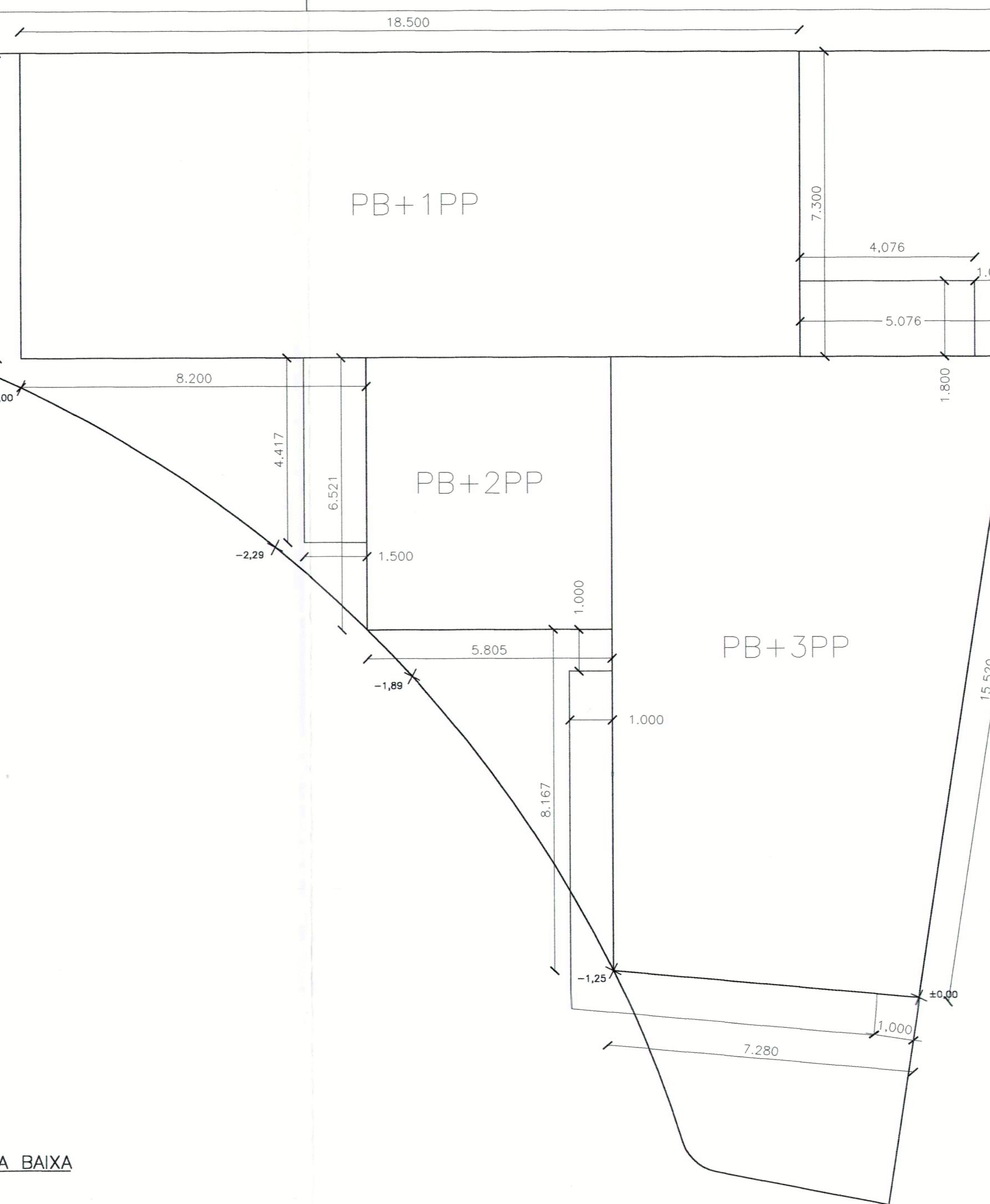
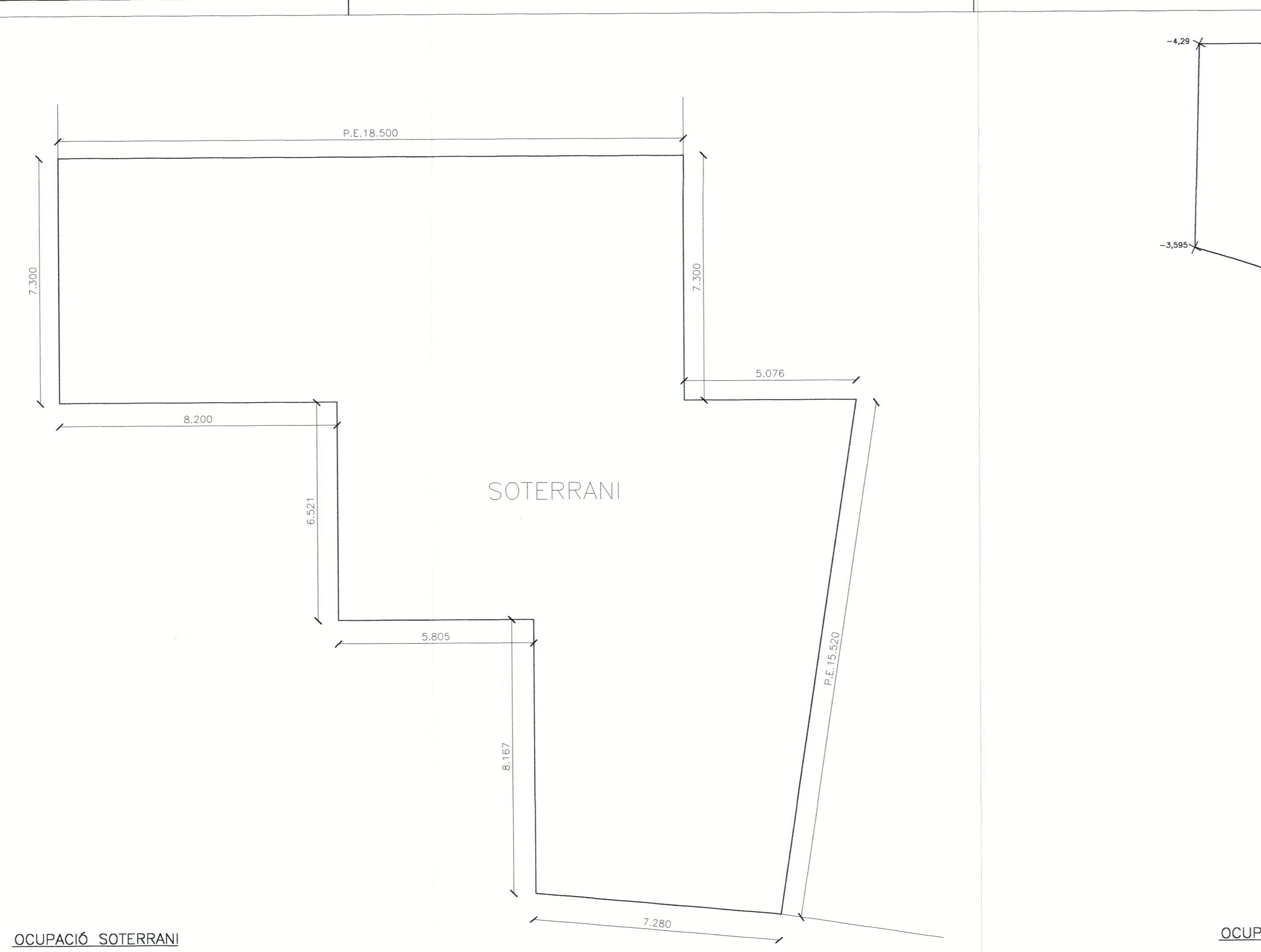
Francisco Ortega Manzano

[Signature]

03

E 1/100

Exp: 413/00



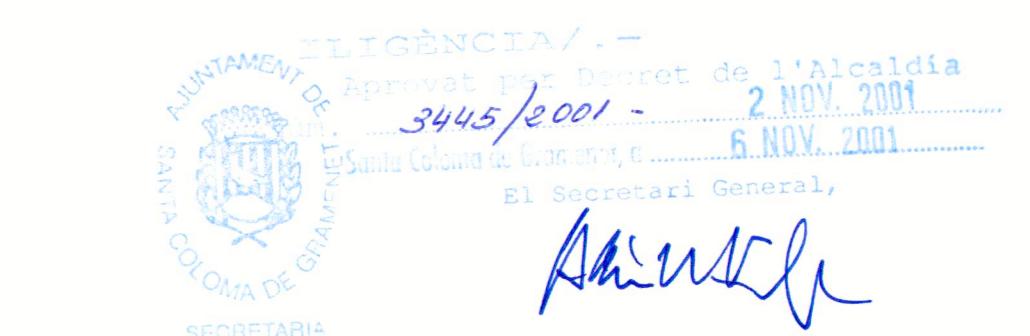
Arquitectura COLOMENCA
ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA OP-4 DEL PERÍ CIUTAT VELLA-II
CRUILLA DEL c/ CAMIL ROSELL, PLAÇA PIUS XII i PJ MOSSEN JAUME GORDI
SANTA COLOMA DE GRAMENET
Ocupació
Octubre 2001

E 1/100

Emili Barris Perez Francisco Ortega Manzano

Exp: 413/00

Avid. Generalitat, 16 3er 1a — Santa Coloma de Gnet. — telf. 93 4668022



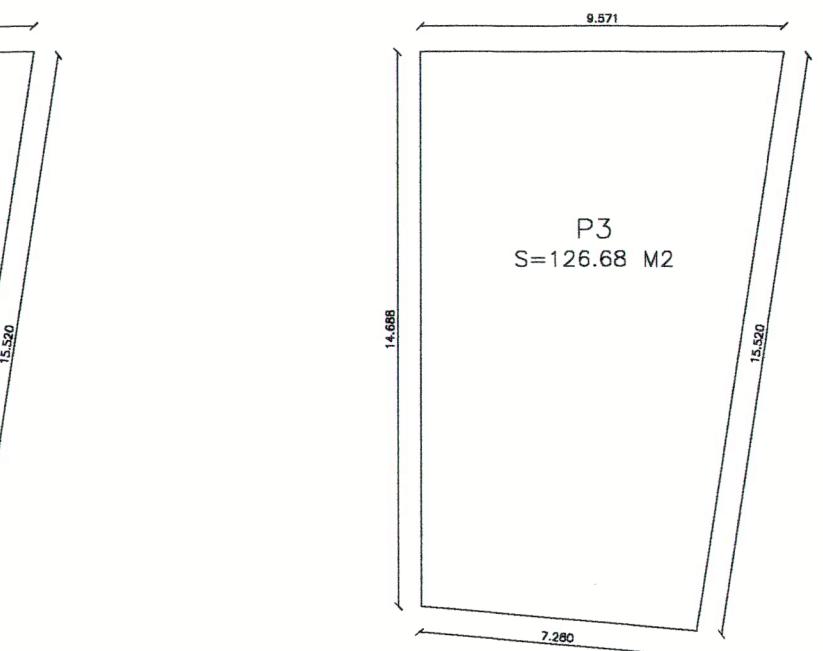
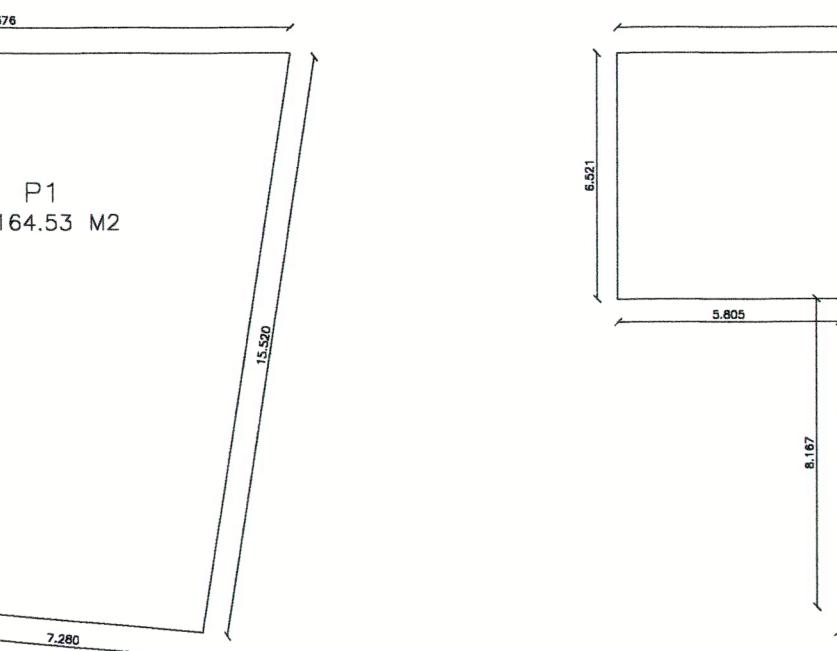
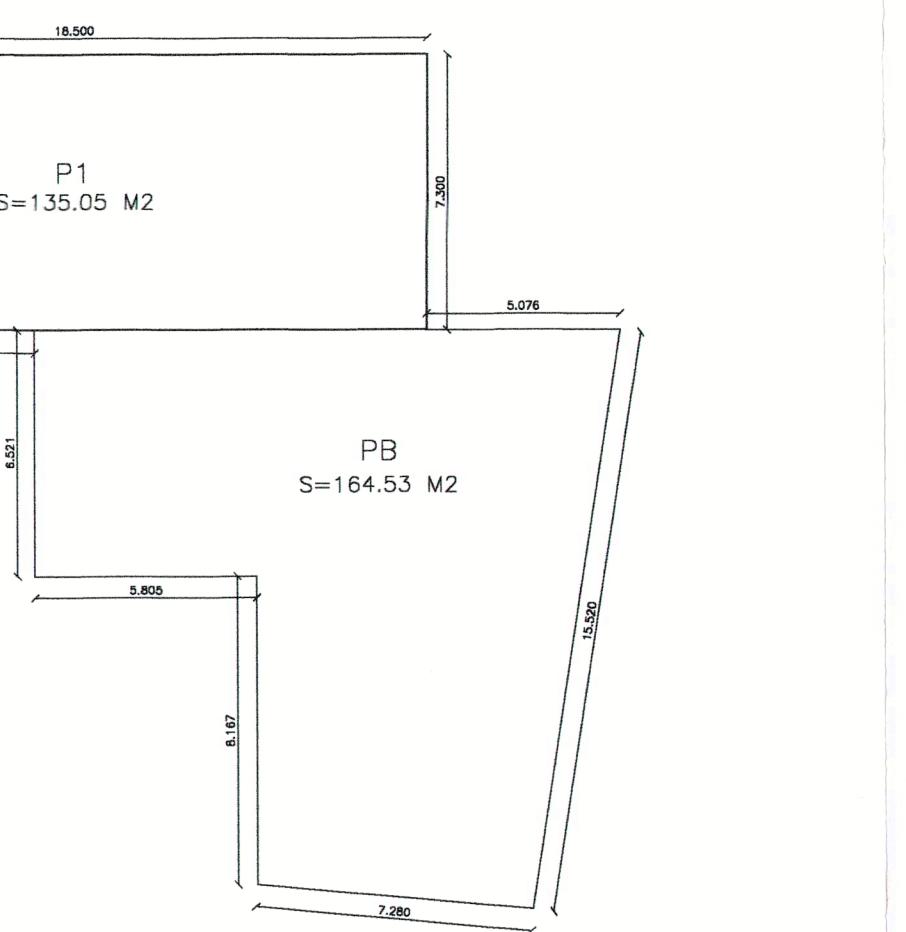
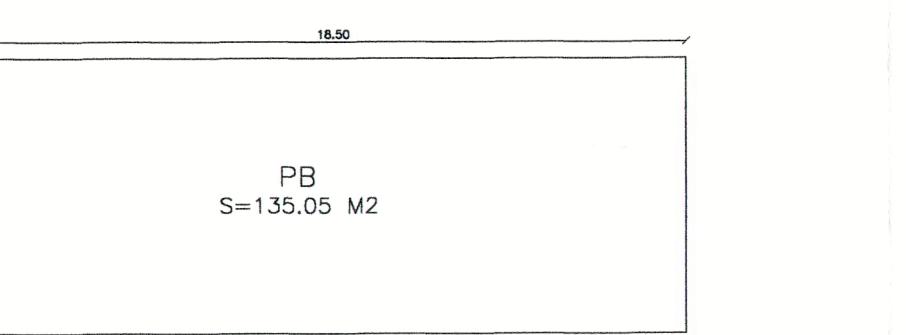
04

E 1/100

Exp: 413/00

04

E 1/100



AMBIT ESTUDI DE DETALL OP-4

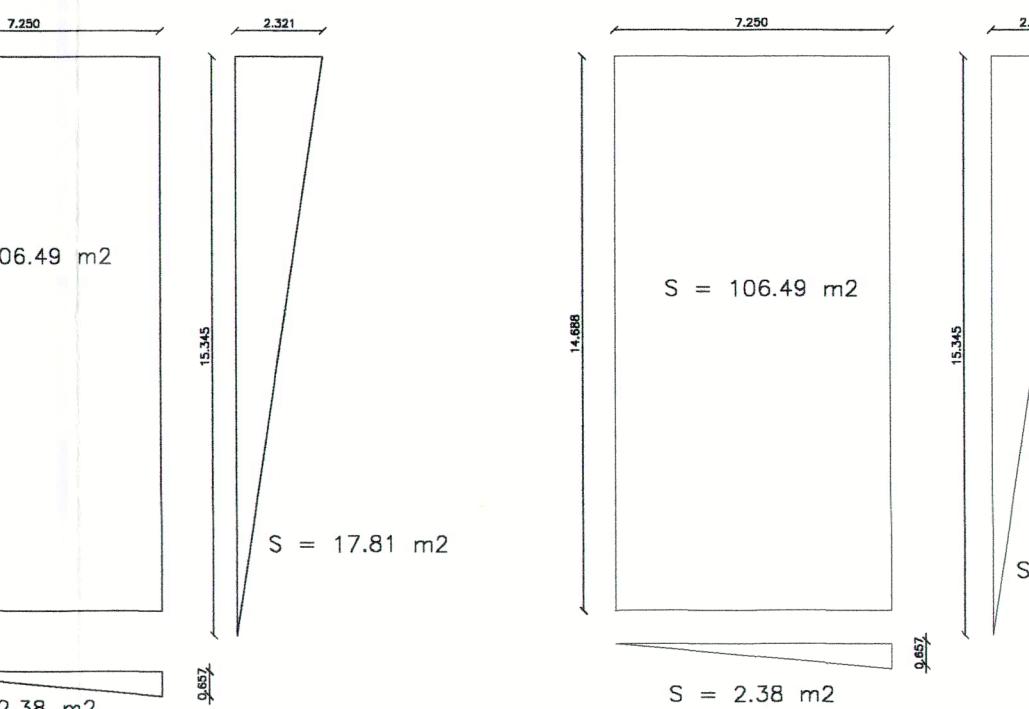
PLT BAIXA
PLT PRIMERA
PLT SEGONA
PLT TERCERA

TOTAL 620.27 m²

AMBIT RP

PLT BAIXA 135.05 m²
PLT PRIMERA 135.05 m²

TOTAL 270.10 m²

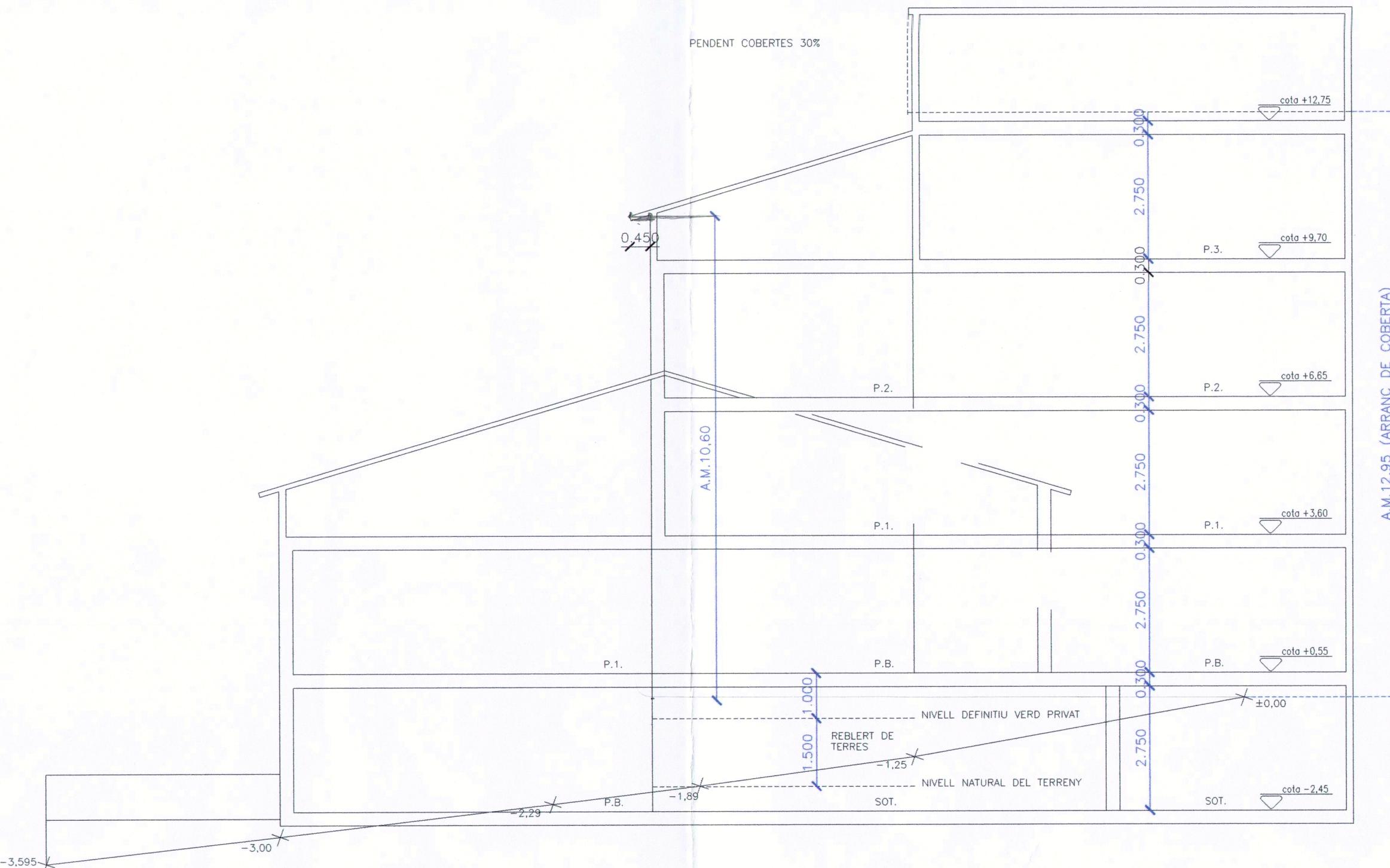


Arquitectura COLOMENCA
ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA OP-4 DEL PERÍ CIUTAT VELLA-II
CRUILLA DEL c/ CAMIL ROSELL, PLAÇA PIUS XII i PJ MOSSEN JAUME GORDI
SANTA COLOMA DE GRAMENET

EDIFICABILITAT
Octubre 2001
Emili Barris, Perez
Francisco Ortega Manzano

E 1/200
Exp: 413/00





Secció



DILIGÈNCIA. —
Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia..... 4 FEB. 2002.....
Santa Coloma de Gramenet, - 5 FEB. 2002....

El Secretari General,




Gener 2002

Arquitectura
COLOMENCA

ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA OP-4 DEL PERÍ CIUTAT VELLA-II
CRUILLA DEL c/ CAMIL ROSELL, PLAÇA PIUS XII i PJ MOSSEN JAUME GORDI
SANTA COLOMA DE GRAMENET

SECCIÓ

Octubre 2001

Emili Barris Perez

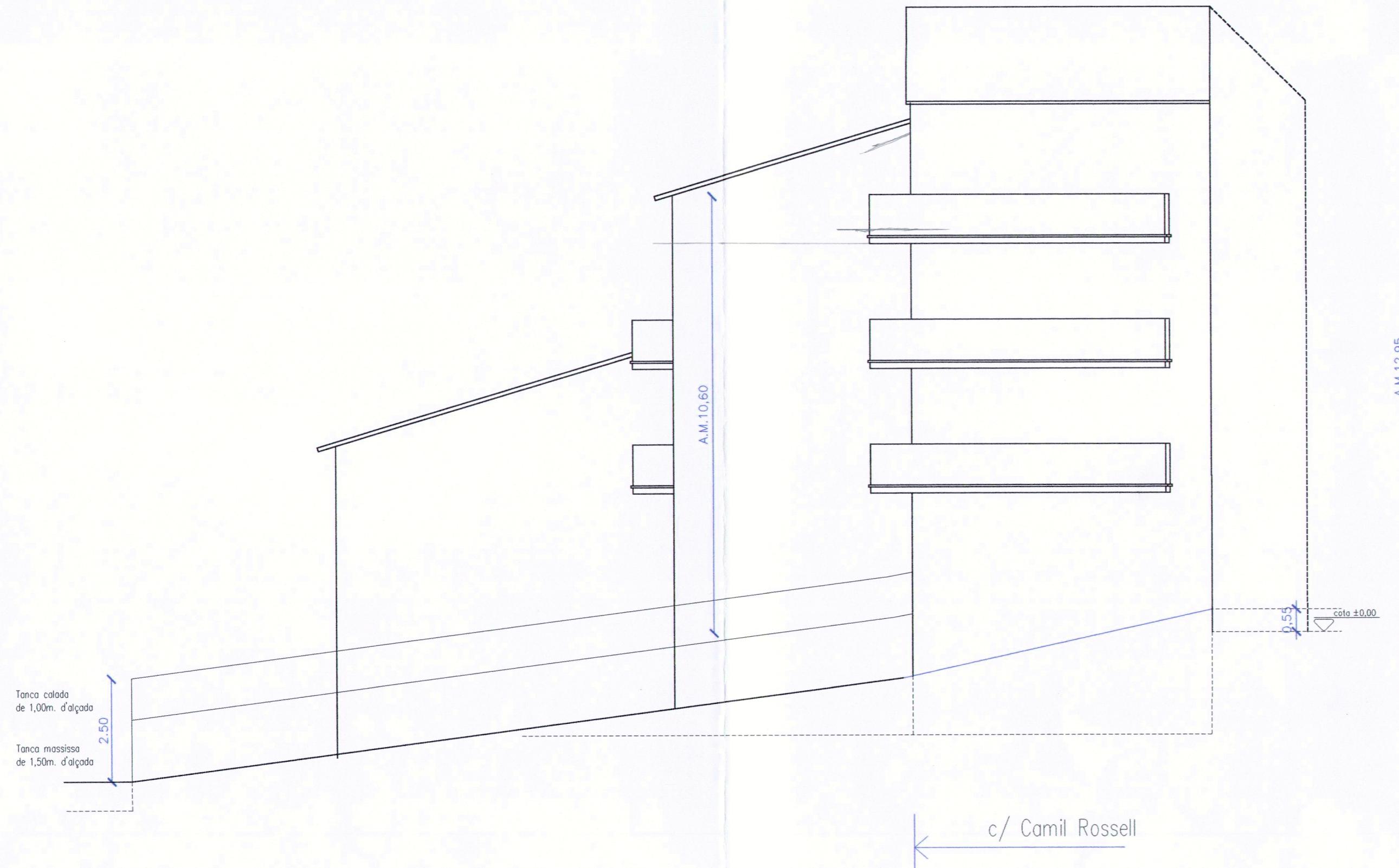
Francisco Ortega Manzano

E 1/100

E 1/100

Exp: 413/00

Avid. Generalitat, 16 3er 1a - Santa Coloma de Gnet. - telf. 93 4668022



DILIGÈNCIA.-
Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia..... 4 FEB. 2002.....
Santa Coloma de Gramenet, 5 FEB. 2002
El Secretari General,
[Signature]



Arquitectura COLOMENCA

ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA OP-4 DEL PERÍ CIUTAT VELLA-II
CRUILLA DEL c/ CAMIL ROSELL, PLAÇA PIUS XII i PJ MOSSEN JAUME GORDI
SANTA COLOMA DE GRAMENET

FAÇANA CAMIL ROSELL

Octubre 2001

Emili Barris Perez

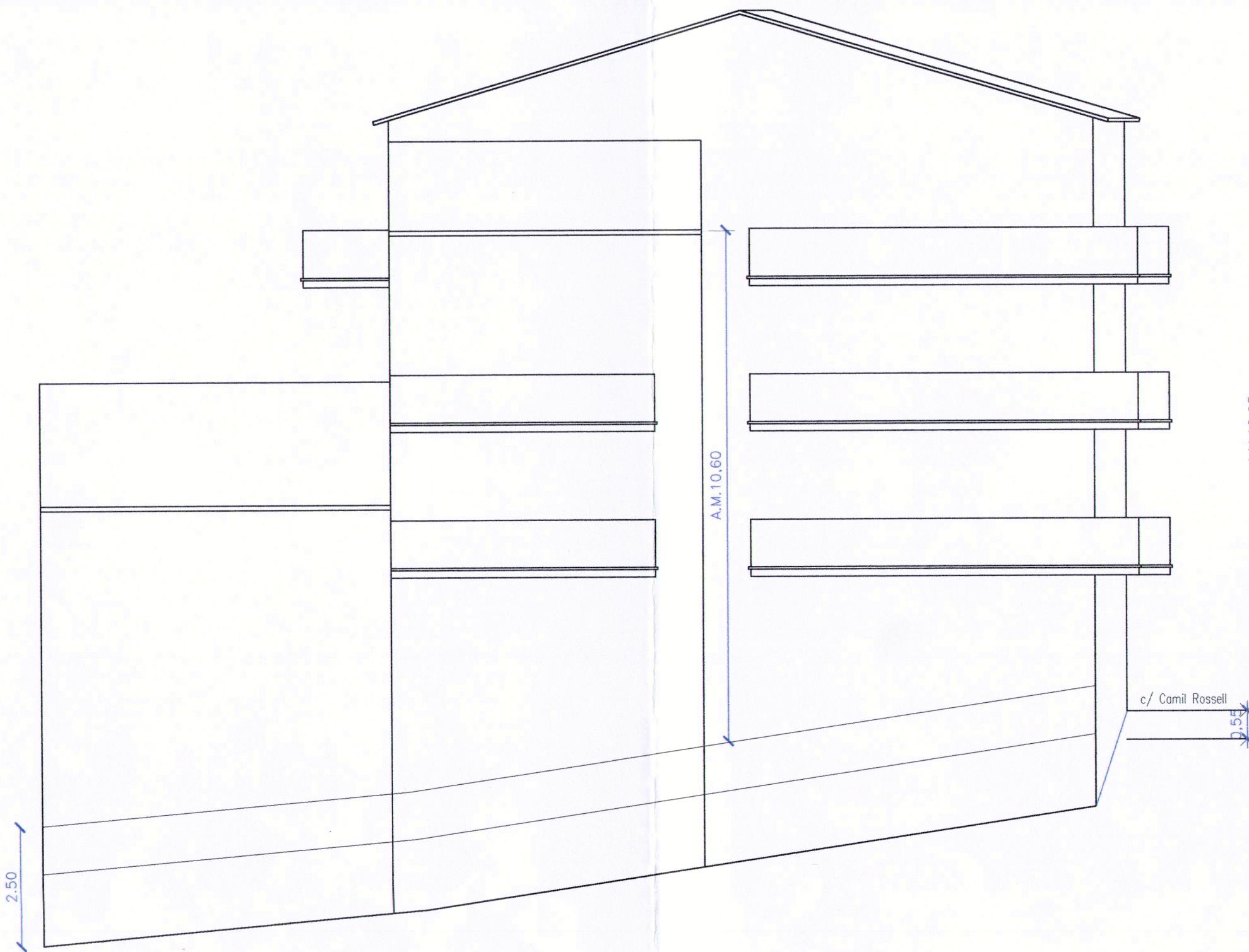
[Signature]

Francisco Ortega Manzano

07

E 1/100
Aprovado

Exp: 413/00



P. Mossen Jaume Gordi



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2001023652 31-01-2002 1
COPIES MODIFICADES (Teulada) Estudi de Detall 1271694

Emplaç: CAMIL ROSELL-PL. PIUS XII
Municipi: SANTA COLOMA DE GRAMENET
Arquitectes: EMILI BARRIS I PÉREZ Clients:
FRANCISCO ORTEGA MANZANO

Gener 2002

08

E 1/100

Arquitectura COLOMENA

ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA OP-4 DEL PERÍ CIUTAT VELLA-II
CRUILLA DEL c/ CAMIL ROSELL, PLAÇA PIUS XII i PJ MOSEN JAUME GORDI
SANTA COLOMA DE GRAMENET

FAÇANA PJ MOSEN JAUME GORDI

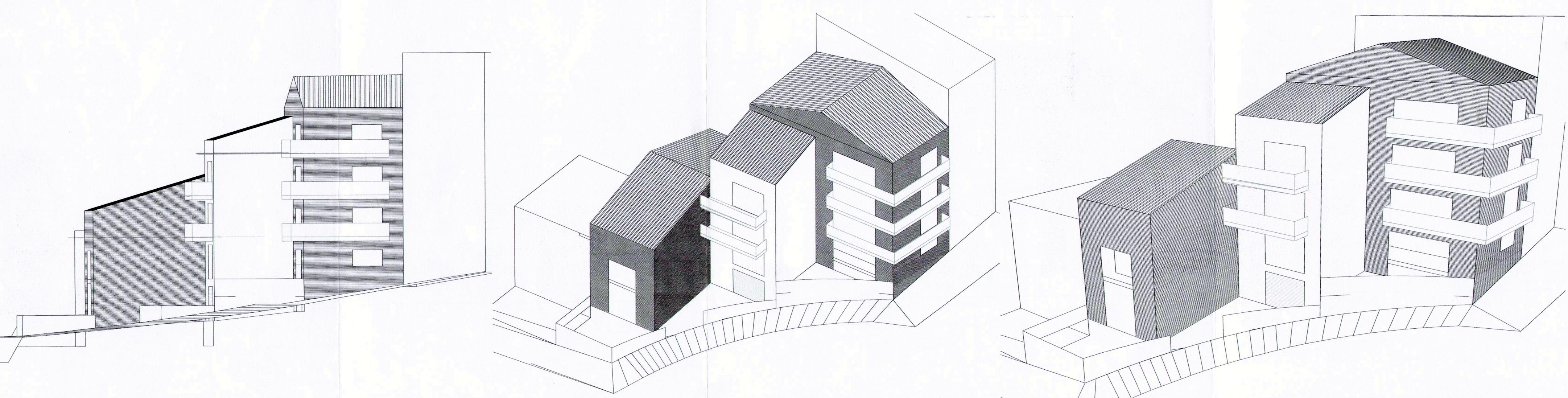
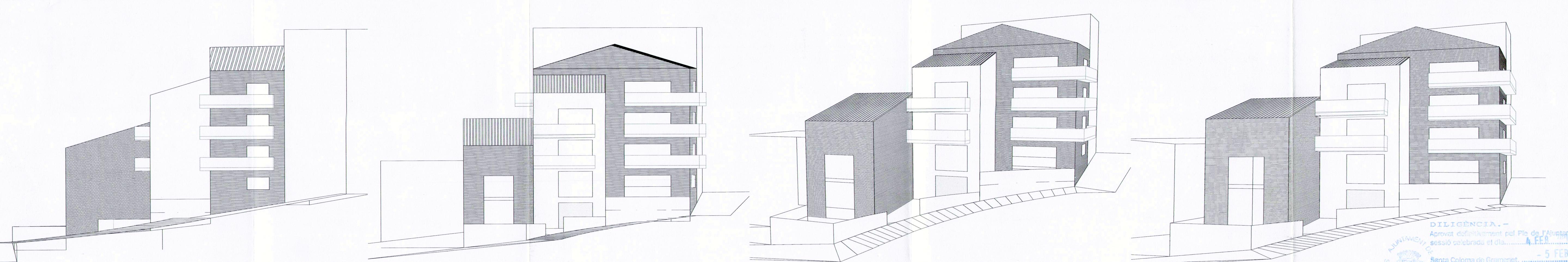
Octubre 2001

Emili Barris Perez

[Signature]

Francisco Ortega Manzano

Exp: 413/00



Arquitectura
COLOMENCA

ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA OP-4 DEL PERÍ CIUTAT VELLA-II
CRUILLA DEL c/ CAMIL ROSELL, PLAÇA PIUS XII i PJ MOSSÈN JAUME CORDI
SANTA COLOMA DE GRAMENET

VOLUMETRIA

Octubre 2001

Emili Barris Perez

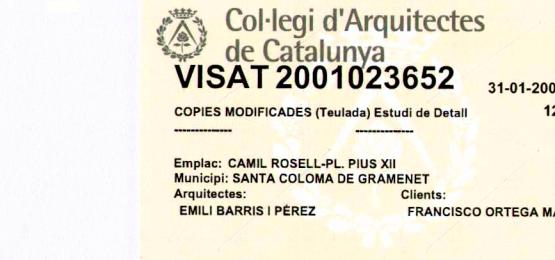
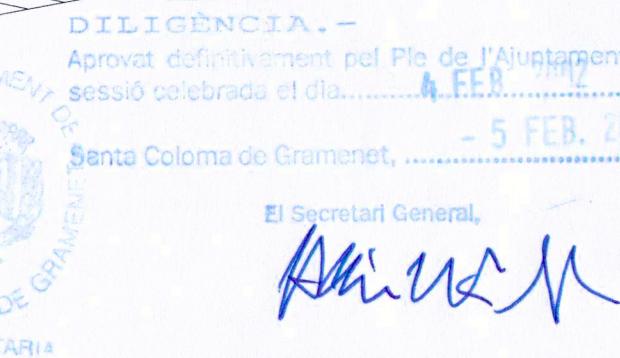
Francisco Ortega Manzano

Evid. Generalitat, 16 3er 1a — Santa Coloma de Gnet. — telf. 93 4668022

09

E 1/100

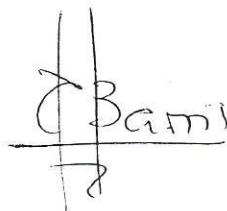
Exp: 413/00



COM CONTESTACIO A L' ESCRIT D' AQUEST AJUNTAMENT
Per corregir dues errades del TEXT REFÓS DEFINITIU DE L'
APROVACIO DEL ESTUDI DE DETALL D' ORDENACIÓ DE
VOLUMS DE LA ZONA OP 4 EN LA CRUILLA DEL CARRER MN.
CAMIL ROSELL, PLAÇA DE L' ESGLESIA I PASSEIG MN. JAUME
GORDI, DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II D' AQUEST
CIUTAT.

Aporto com arquitecte redactor del document, les modificacions de les errades que son: la pàgina de la memòria corregida i el planol 07 bis que sustitueix al 07 degudament signats i visats, per que s' adjuntin al document aprovat definitivament com FE D'ERRADES que no modifiquen el contingut del mateix.

A Santa Coloma de Gramenet a 10 d' Abril de 2002

A handwritten signature consisting of a stylized 'E' and 'B' above a horizontal line, followed by 'Barris' and 'Pérez' below it.

E. Barris i Pérez, arquitecte redactor

7.2- ALTURA REGULADORA

Per la determinació del punt de l' aplicació de l' altura reguladora, complirà el que està establert a l' article 240 de les NNUU.

ARTC.240.1.-

"Punto de referencia para la medición de la altura reguladora máxima.

La altura se mide conforme a lo dispuesto en el número dos del artículo anterior; la determinación del punto de referencia o punto de origen para la medición de la altura dependerá de la rasante del vial que sirve de parámetro regulador, debiendo sujetarse a las siguientes reglas:

- a) *Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de mayor cota y el centro de la misma es menor de sesenta centímetros (0,60 m), la altura reguladora máxima se medirá en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto.*
- b) *Si la diferencia de niveles es mayor de sesenta centímetros (0,60 m) la altura reguladora máxima se medirá a partir de un nivel situado a sesenta centímetros (0,60 m) por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.*
- c) *Cuando la aplicación de esta regla dé lugar a que, en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de tres metros (3 m) por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en los tramos necesarios para que esto no ocurra. En cada uno de los tramos, la altura reguladora se medirá con arreglo a las reglas anteriores, como si cada tramo fuera fachada independiente."*

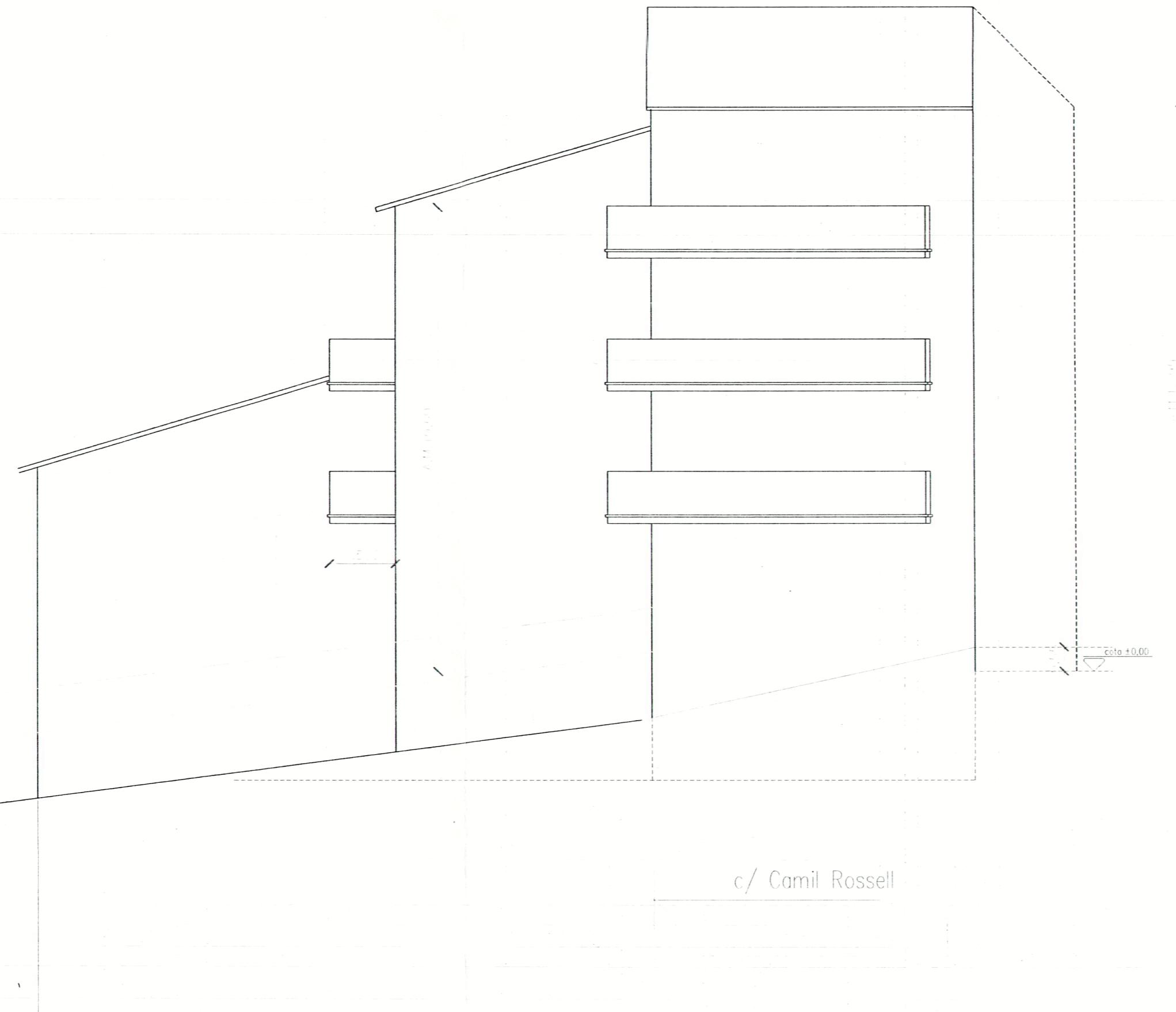
Per la qual cosa es fixaran dues zones diferenciades per complimentar l' esmentat punt i que correspon amb la delimitació segons el PERI entre la zona Rp i la zona Op-4, per que així permetrà una major integració amb la resta de la zona Rp i no entrar en contradicció amb el que està establert en el propi PERI.

Així doncs, i en referència a la zona de pb + 2pp i pb + 3pp, l' altura reguladora es penderà 0,60 m per sota del seu punt més alt. Tenint com a referència la zona 13bm. Confrontant aquesta alçada serà de 10,60 m per pb+2pp i 13,65 m per pb+3pp. Respecte a la zona de pb + pp, la seva altura es prendrà, prenen el seu front els 7,30 m de teòrica parcel.la en front al passeig Mossèn Jaume Gordi. Donat que amb aquest front el desnivell es inferior a 1,20 m es prendrà com a punt d' aplicació de l' altura reguladora el punt mig, es a dir a 3,65m del seu Límit inferior, així doncs amb aquest punt s' aplicarà l' alçada reguladora que serà de 7,55 m, seguint el criteri anterior.

Per regularitzar el nivell dels forjats i tenint com a límits les alçades anteriors, es poden definir les diferents plantes dels dos cossos d' edificació a un mateix nivell mentre es situïn dins el gàlib definit aplicant aquestes alçades màximes.

7.3.- COTA DE REFERENCIA EN PLANTA BAIXA

La planta baixa d' acord amb l' article 261 de les NNUU, es determina per fixà la coa de referència de planta baixa, el que està establert l' article 225 de les NNUU.



ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA OP-4 DEL PERÍ CIUTAT VELLA-II
CRUILLA DEL c/ CAMIL ROSELL, PLAÇA PIUS XII I PJ MOSEN JAUME GORDI
SANTA COLOMA DE GRAMENET

FAÇANA CAMIL ROSELL

Emili Barris Perez

Francisco Ortega Manzano

Avia. Generalitat, 16 3er 1a - Santa Coloma de Gram. - telf. 93 4668022

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
VISAT 2001023652

COPIES MODIFICADES (Teulada) Estudi de Detall

31-01-2002

1

Emplac: CAMIL ROSELL-PL. PIUS XII
Municipi: SANTA COLOMA DE GRAMENET
Arquitectes:
EMILI BARRIS I PEREZ
Clients:
FRANCISCO ORTEGA MANZANO

1271694

Sustitueix al 07

Abril 2002

E 1/100

Exp: 413/00

ANNEX A LA MEMOTIA I PLANOLS

L' alçada entre sostres que s' indica als planols s' enten com "alçada màxima" i pot ser altra cota mentre compleixi el decret 28/1999 de 9 de Febrer, sobre requisits mínims d' habitabilitat (DOGC num. 2828, de 16 de febrer de 1999 i l' art. 227 de les NNUU del PGM.

~~Emili Barris~~



DITIGÈNCTA. —
Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia **5 FEBR. 2002**

Santa Coloma de Gramenet, **5 FEBR. 2002**

El Secretari General,

Anínsch

SECRETARIA

