

**Aurora Corral
García - DNI
46768893A
(TCAT)**

Firmado digitalmente por
Aurora Corral García - DNI
46768893A (TCAT)
Motivo: DILIGENCIA DE
SECRETARIA: Per fer constar
que aquest estudi de detall
va quedar aprovat
definitivament en data
8/11/2024.
Fecha: 2025.01.16 12:38:12
+01'00'

ESTUDIO DE DETALLE

PROYECTO DE VIVENDA UNIFAMILIAR

Proyecto de vivienda unifamiliar en el sector de Montflorit de Cerdanyola Del Vallès
Paseo Doña Amelia 19
08290 Cerdanyola Del Vallès (Barcelona)

CSV: e8e8e91-fd78-4680-b857-de2904f8e08
Aquest document és un document electrònic segons l'article 27 de la Llei 39/2015 de 1 d'octubre. La seva autenticitat
pot ser comprovada a l'adreça https://www.caixajudicial.cat/caixajudicial/validaDocument.jsp.

DZYUBAN
IVAN -
[REDACTED]
Firmado
digitalmente por
DZYUBAN IVAN -
[REDACTED]

Fecha: 2024.05.10
16:01:12 +02'00'

Promotores y Propietarios
IVAN DZUYBAN_NIE [REDACTED]
VIKTORIA VIKTORENKO_NIE [REDACTED]
Av. MERIDIANA, N.º 359, 6º Pta.3
08016 – Barcelona

SOPPELSEA
FRANCESCO
-
Digitally signed by
SOPPELSEA
FRANCESCO -
[REDACTED]
Date: 2024.05.10
16:27:41 +02'00'

Arquitecto
FRANCESCO SOPPELSEA col. 53016-6

Barcelona 06 de mayo 2024



INDICE

1 MEMORIA JUSTIFICATIVA	3
I. GENERALIDADES	3
 1 OBJECTO DEL PROYECTO	3
 2 EMPLAZAMIENTO	3
 3 DATOS DEL PROMOTOR Y DE LA PROPIEDAD	3
II. NORMATIVA ACTUAL, PROPUESTA Y CUADROS DE REFERENCIA	3
 1 SUBTIPO DE REFERENCIA.....	3
 2 PROPUESTA.....	4
 3 CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANISTICOS	5
2 PLANOS	6
 1 EMPLAZAMIENTO	6
 2 DERRIBOS Y NUEVA CONSTRUCCIÓN CON PARÁMETROS URBANÍSTICOS	7
 3 OCUPACION PARCELA Y SECCION LONGITUDINAL.....	8
 4 PLANTAS.....	9



1 MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. GENERALIDADES

1 OBJECTO DEL PROYECTO

El siguiente Estudio de Detalle proporciona los parámetros gráficos y la memoria para la realización de una vivienda unifamiliar.

La intervención prevé la demolición de la estructura existente, vetusta y fuera de normativa, a favor de la construcción de una nueva casa que respete los parámetros del TEXT REFOS DE LA NORMATIVA D'APILCACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE MILLORA UBRANA DEL SECTOR DE MONTFLORIT y, donde esto no interviene, respete las indicaciones de la NNUU DEL PGM del Área Metropolitana de Barcelona.

2 EMPLAZAMIENTO

La parcela se encuentra en el paseo de Doña Amelia al nº19 de Cerdanyola del Vallès, referencia catastral 7525426DF2972F0001ZY y con relativa superficie grafica de parcela de 526 m²

3 DATOS DEL PROMOTOR Y DE LA PROPIEDAD

La propiedad, los cónyuges IVAN DZYUBAN con NIE X6650348J y VIKTORIA VIKTORENKO con NIE X6672118W ambos domiciliados en Av. MERIDIANA, N.º 359, 6º Prta.3, 08016 – Barcelona, han solicitado este ESTUDIO DE DETALLE y el relativo proyecto del que asumen la condición de promotores.

II. NORMATIVA ACTUAL, PROPUESTA Y CUADROS DE REFERENCIA

1 SUBTIPO DE REFERENCIA

Según el PGM de Barcelona el solar se encuentra en Zona de Ordenación de edificación Aislada (20a), suzona VII (20a/10).

La parcela tiene una superficie de 526m² y una fachada de 10.44m.

Según el cuadro resumen de los parámetros de edificación del TEXT REFOS DE LA NORMATIVA D'APILCACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE MILLORA UBRANA DEL SECTOR DE MONTFLORIT la parcela entraría en el subtipo ST1C por extensión de parcela y en el ST2 por extensión de fachada por lo que, en este caso tendremos como parámetros urbanísticos los establecidos a los artículos 7, 9, 10 y 12, que determinan que

- superficie edificable, max. 125m²
- ocupación máxima del 40%
- altura edificable de 6.50m con posibilidad de, nº de plantas, B+1
- Distancia mínima a linderos
 - Frontal 5m
 - Lateral 1m
 - Fondo 3m
- Posibilidad de adosamiento lateral con autorización expresa el vecino
- Garaje posible únicamente en sustitución de tierras



- Edificación auxiliar a disponer en sustitución de tierras o incorporada a la edificación principal. Se permiten los sótanos por debajo del ámbito ocupado por la edificación, y en un 10% como máximo en el ámbito desempleado (fuera de la proyección de la edificación).

En cuanto a las Normas Urbanísticas del PGM, se hace constar que al proyecto de la vivienda unifamiliar pretendida le es de aplicación:

- el art. 15 que establece la documentación mínima de los Estudios de Detalle,
- el art. 71.3 que regula el cómputo de la edificabilidad o techo edificable,
- el art. 249 que regula la ocupación máxima de parcela, la forma de medirla y la ocupación del subsuelo con sótanos resultantes de rebajes, nivelaciones, terraplenados o excavaciones,
- el art. 251 sobre altura reglamentaria máxima ARM y número de plantas, forma de medir el ARM, elementos admitidos y la forma de establecer la cota de referencia de la planta baja que en ningún caso tendrá una variación absoluta de más-menos un metro en relación con la cota natural del terreno,
- el art. 226.2 que establece que el sótano en la edificación aislada es toda planta soterrada o semisótano, siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del suelo exterior definitivo y que la parte de planta semisótano, cuyo techo sobresalga más de un metro por encima de este nivel, tendrá, en toda esta parte, la consideración de planta baja, siendo que: el sótano situado dentro de la proyección del cuerpo del edificio y por debajo de la planta baja inmediatamente ubicada sobre su encima, deberá tener su techo situado, en lo que se refiere a la cota natural del terreno, con una variación absoluta de más menos un metro, mientras que los sótanos situados fuera de la proyección del edificio que ocupan el espacio libre de edificación dentro de los porcentajes de ocupación máxima admitidos, que resultan de desmontes, excavaciones o nivelaciones, tendrán que tener el techo a menos de un metro del nivel del suelo exterior definitivo, obtenido por manipulación del terreno natural con las limitaciones indicadas en el artículo 255 de las NNUU-Pgm. No son de aplicación el arte. 253 por proyecto que no incluye construcciones auxiliares, ni el art. 223 por no incluir cuerpos salientes, ni el art. 226.3 por proyecto que sólo prevé una planta sótano por debajo de la planta baja.

2 PROPUESTA

Estado actual

Actualmente la parcela está ocupada por un volumen disconforme situado al final de la misma. El volumen no respeta las separaciones a linderos previstas de la normativa vigente y ocupa una superficie de 126m² aprox. Una construcción auxiliar de 25m² está situada a 9.77m de la puerta de acceso a la parcela y es utilizada como parking cubierto.

Propuesta

La propuesta prevé la demolición total de las construcciones existentes por una nueva construcción de 125m² de superficie edificable edificada únicamente en planta baja y por esto con una ocupación de 125m².

La nueva construcción se distribuirá en una planta sótano destinada a parking y a depósitos, y una planta baja donde se desarrolla la vivienda.

La vivienda tiene una superficie edificada 125m².



La planta sótano entra en el perímetro de la ocupación de la planta baja y tiene una superficie construida de 154.00m² de los cuales 125m² se proponen por debajo de la planta baja y 29m² por debajo de la parte no ocupada por edificación, cumpliendo la ocupación menor al 10% de estos suelos (526-125)*10%=40,1m²suelo), destinada a uso de garaje y despensa.

No se considera la construcción de una planta primera ni la construcción de cuerpos salientes ni de edificaciones auxiliares.

La nueva construcción respetará las separaciones a linderos que indican 1m de separación por las medianeras laterales, 5 metros desde la fachada principal y 3 desde del fondo.

3 CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANISTICOS

CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANISTICOS					
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA					
propuesta solar Paseo Doña Amelia 19					
PARCELA	526	m ²	Es de aplicación el SUBTIPO ST2 por parcela con fachada igual o superior a 6m pero menor a 12m y superficie de parcela superior o igual a 180 m ² según art. 7 TR-PERI-2005.		
FACHADA	10,44	m ²			
SUB TIPO	ST-2				
ESTADO ACTUAL					
			EXISTENTE	DERRIBOS	
Cuerpo Principal			126 m ²	126	m ²
Piscina enterrada a cielo abierto			25 m ²	25	m ²
PROPIUESTA ESTUDIO DE DETALLE					
			NNUU	PROPIUESTA	
SUPERFICIE EDIFICABLE			125 m ²	125	m ²
OCUPACIÓN (40%) (1+2+3)			210,40 m ²	179	m ²
1_ ocupación PB	125	m ²			
2_ ocupación 10% parte no ocupada por edificación	29	m ²			
3_ ocupación piscina	25	m ²			
Nº PLANTAS			PB+1	PB	CUMPLE
PLANTA SÓTANO			125M ² +10%SUPERFICIE PARCELA NO OCUPADA=160,1M ²	154	m ²
DISTANCIAS MINIMAS	frontal		5 m		CUMPLE
	lateral		1 m		CUMPLE
	fondo		3 m		CUMPLE
ADOSAMIENTO LATERAL			NO		CUMPLE
GARAJE Y DEPOSITOS			En subsuelo de acuerdo con art. 10 TR-PERI-2005		CUMPLE



2 PLANOS

1 EMPLAZAMIENTO

2 DERRIBOS Y NUEVA CONSTRUCCIÓN CON PARÁMETROS URBANÍSTICOS

3 OCUPACION PARCELA Y SECCION LONGITUDINAL

La sección del terreno se calcula según la Cartografía Histórica del Geoportal de Cartografía del Área metropolitana de Barcelona

El proyecto de las obras que se presente a trámite de la licencia correspondiente aportará levantamiento topográfico actualizado suscrito por técnico competente.

4 PLANTAS

Barcelona, 06 de mayo 2024

EL ARQUITECTO

Francesco Soppelsa



Francesco Soppelsa Arquitecto
COAC n° 53016-6
NIE X4160243A

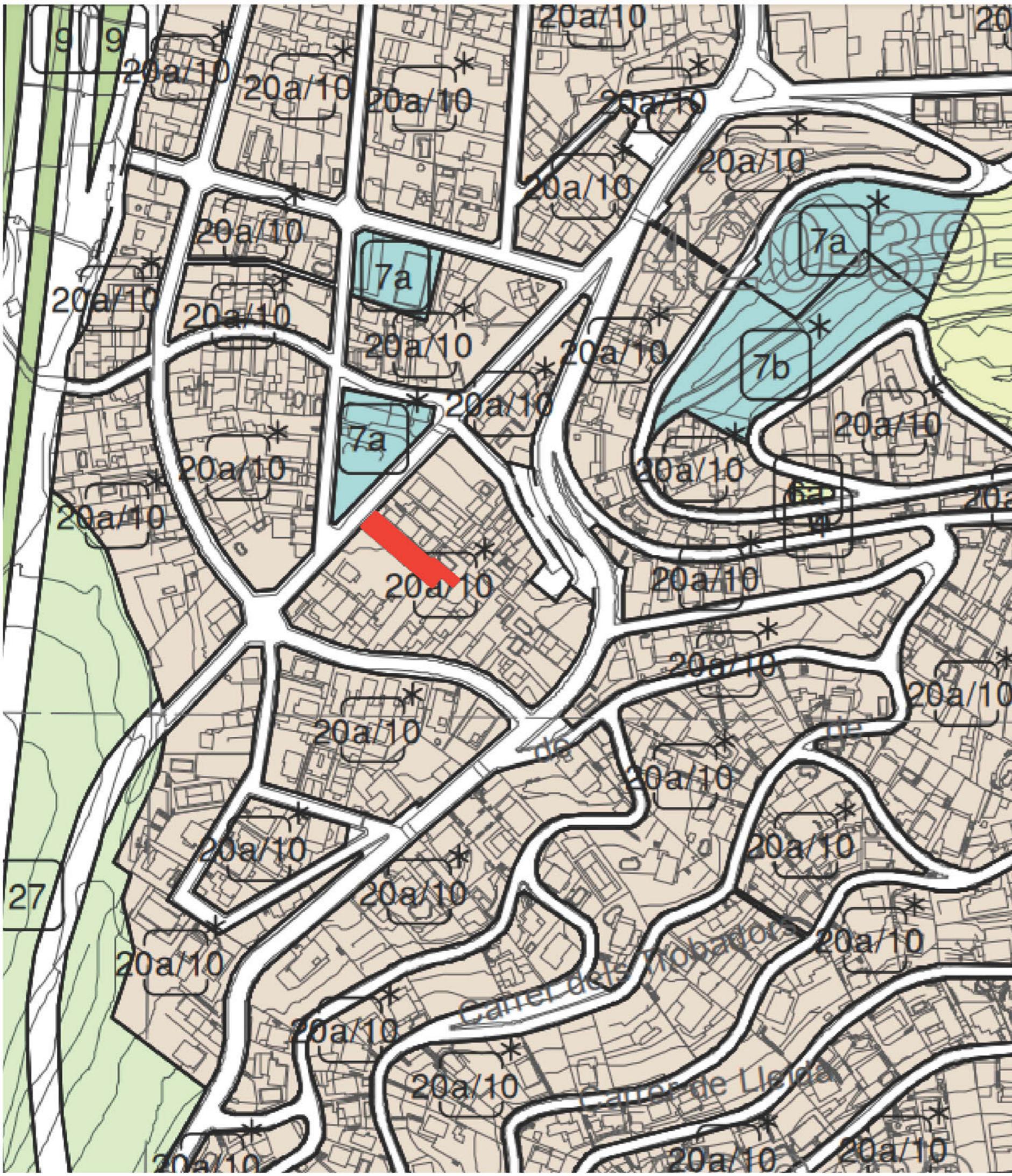
LA PROPIEDAD Y PROMOTORES

Ivan Dzyuban



Viktoria Viktorenko





1/100

PROPRIEDAD

IVAN DZUYBAN_NIE X6650348J
VIKTORIA VIKTORENKO_NIE X6672118W

A, N.º 359, 6º Prta.3_08016 - Barcelona

MAN-MAN-ACCESS

V812_Montmont_230008.dwg

SITUACIÓN
Paseo Doña Amelia 19
08290 Cerdanyola Del Vallès (Barcelona)

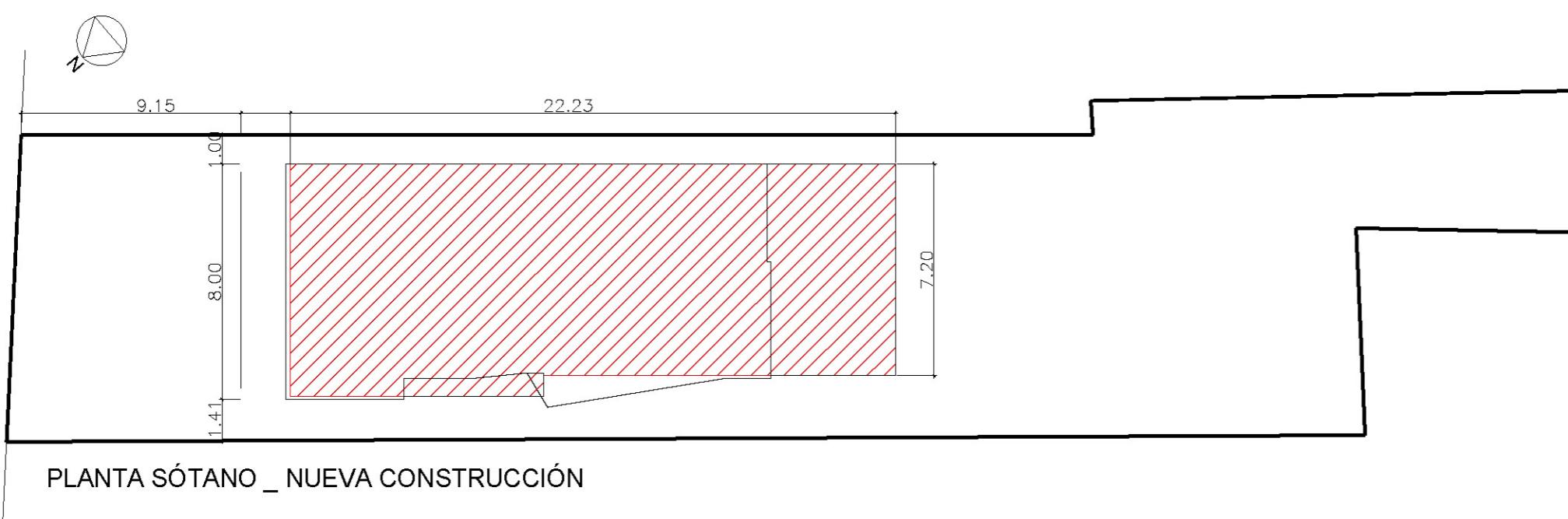
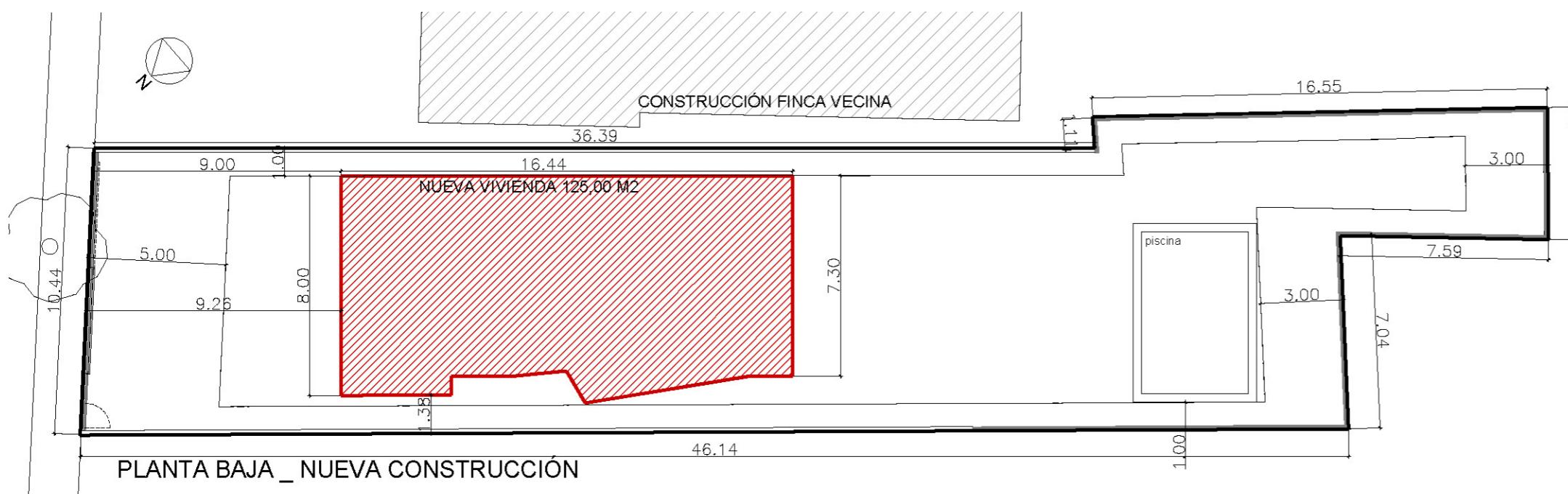
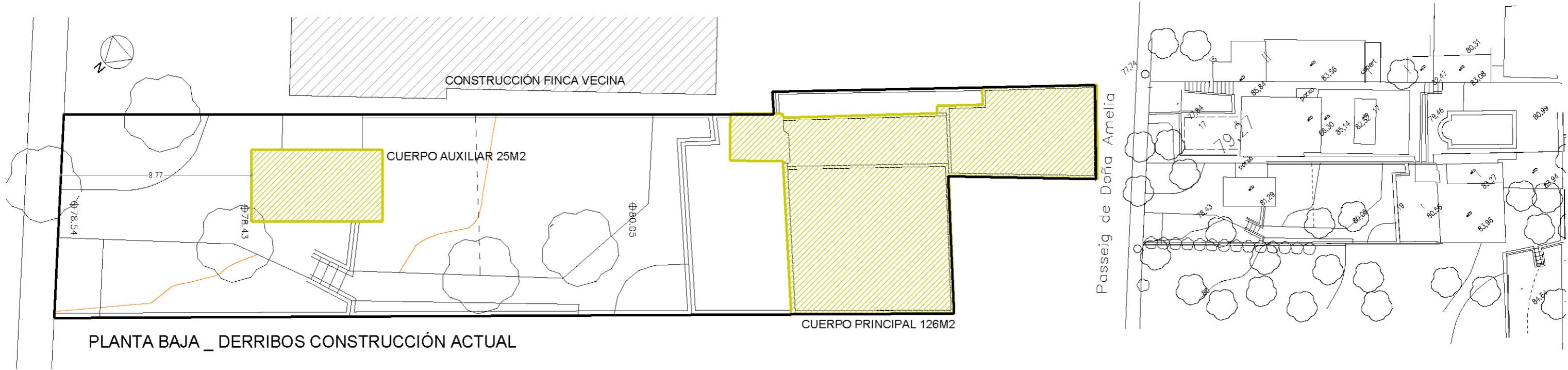
FRANCESCO SOPPELSA ARQUITECTO
COAC nº col 53016-6
Pau Claris 83 , 1º-1^a _08010 BCN
soppelsa@coac.net
658691770

ESCALA A3
1/2000_1/1000
FECHA
20/09/2023

EMP 01

PLANO

ESTUDIO-DE-D
EMPLAZAMIENTO



CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		
propuesta solar Paseo Doña Amelia 19		
		Es de aplicación el SUBTIPO ST2 por parcela con fondo superior a 6m pero menor a 12m y superficie de fondo superior o igual a 180 m ² según art. 7 TR-PERI
PARCELA	526 m ²	
FACHADA	10,44 m ²	
SUB TIPO	ST 2	
ESTADO ACTUAL		
Cuerpo Principal	EXISTENTE 126 m ²	DERRIBOS 126 m ²
Piscina enterrada a cielo abierto	25 m ²	25 m ²
PROPIUESTA ESTUDIO DE DETALLE		
SUPERFICIE EDIFICABLE	NNUU 125 m ²	PROPIUESTA 125 m ²
OCCUPACIÓN (40%) (1-2-3)	210,40 m ²	179 m ²
1_ ocupación PB	125 m ²	
2_ ocupación 10% parte no ocupada por edificación	29 m ²	
3_ ocupación piscina	75 m ²	
Nº PLANTAS	PB+1	PB
PLANTA SÓLIDO	LIVIANO-UNICO ANO COL. 2000, CC. 100%	154 m ²
DISTANCIAS MÍNIMAS	frontal lateral fondo	5 m 1 m 3 m
ADOSAMIENTO LATERAL	NO	
GARAJE Y DEPÓSITOS	En subsuelo de acuerdo con art. 10 TR-PERI-2005	

PROPIEDAD
IVAN DZUYBAN _ NIE X6650348J
VIKTORIA VIKTORENKO _ NIE X667211W
Av. MERIDIANA, N.º 359, 6º Prta.3_08016 - Barcelona

DOCUMENTO
VU12_Montflorit_230608_estudio Detalle.dwg
PROYECTO DE VIVENDA UNIFAMILIAR

SITUACIÓN
Paseo Doña Amelia 19
08290 Cerdanyola Del Vallès (Barcelona)
AUTORES

FRANCESCO SOPPELSA ARQUITECTO
COAC nº col 53016-6
Pau Claris 83 , 1º-1a_08010 BCN
soppelsa@coac.net
658691770

ESCALA A3
1/200
FECHA
07/05/2024

ED 01

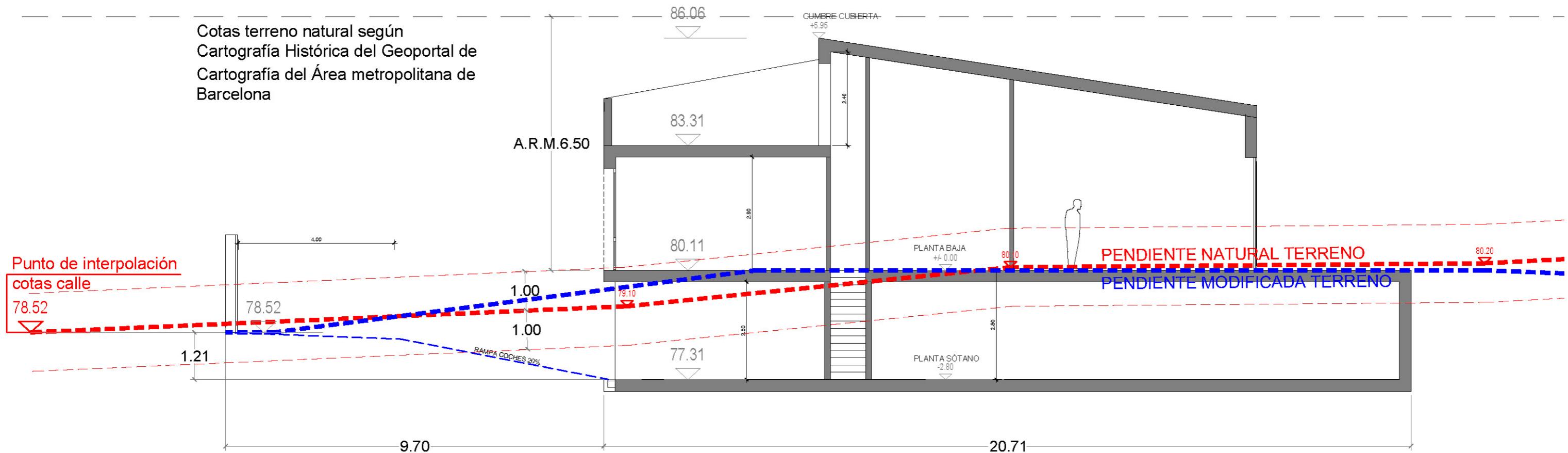
PLANO

ESTUDIO DE DERRIBOS-NUEVA-CONSTRUCCIÓN

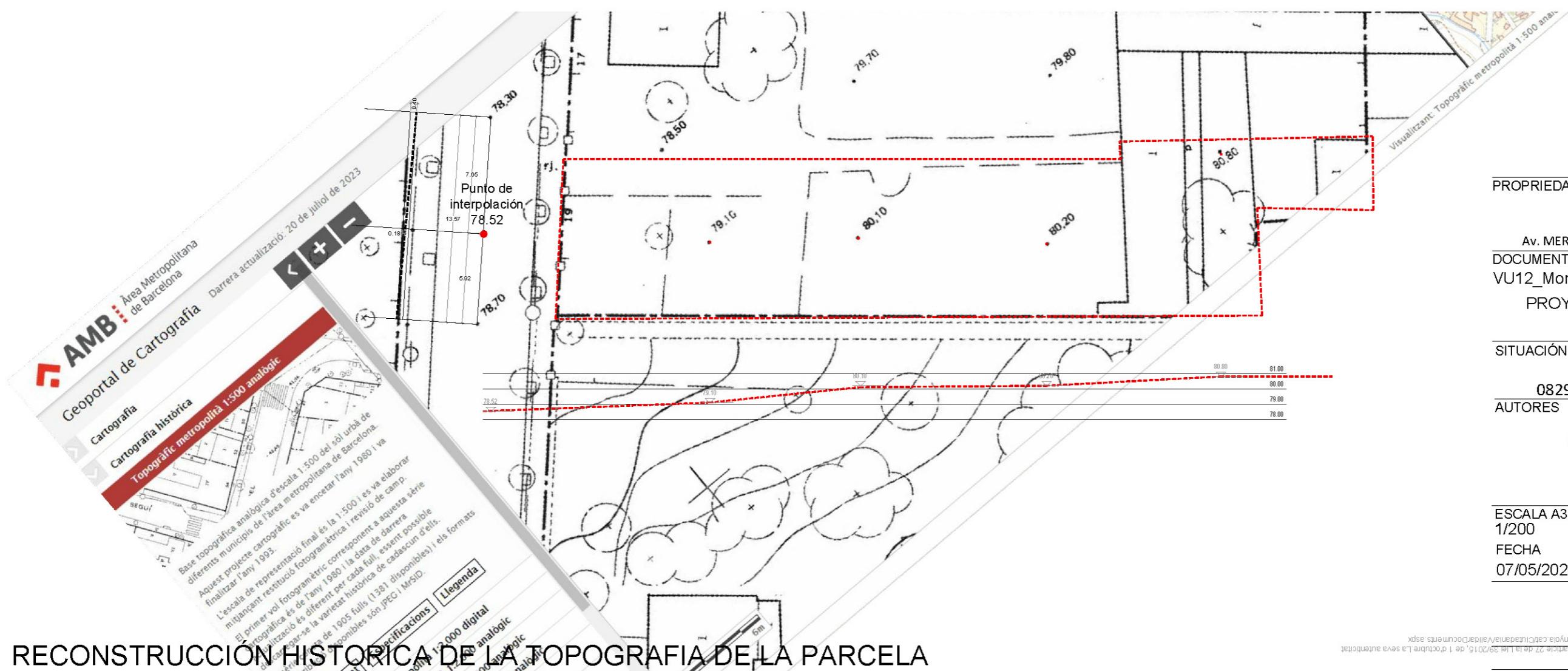
ESTUDIO DE DERRIBOS-NUEVA-CONSTRUCCIÓN

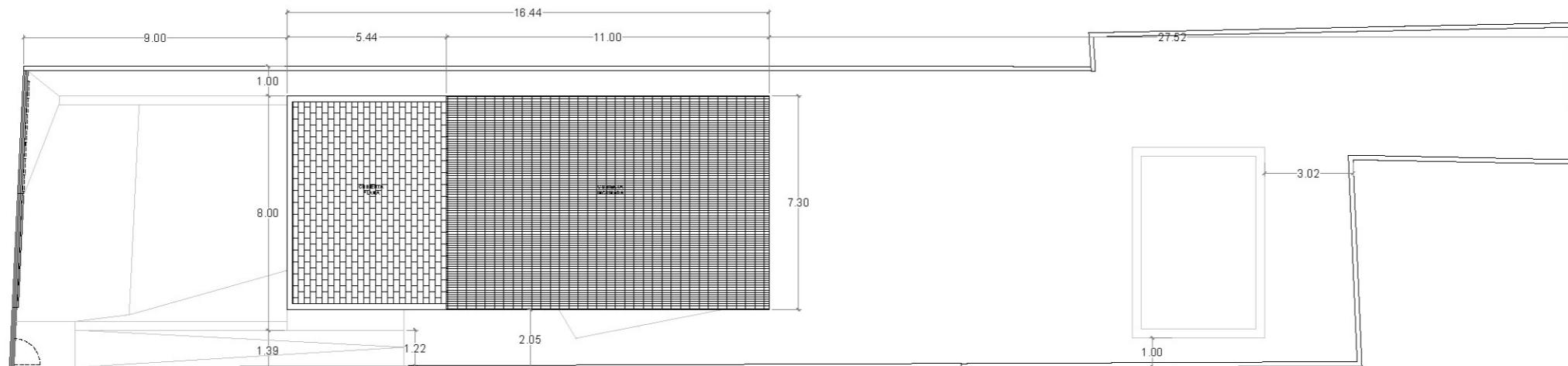
ESTUDIO DE DERRIBOS-NUEVA-CONSTRUCCIÓN

Cotas terreno natural según
Cartografía Histórica del Geoportal de
Cartografía del Área metropolitana de
Barcelona

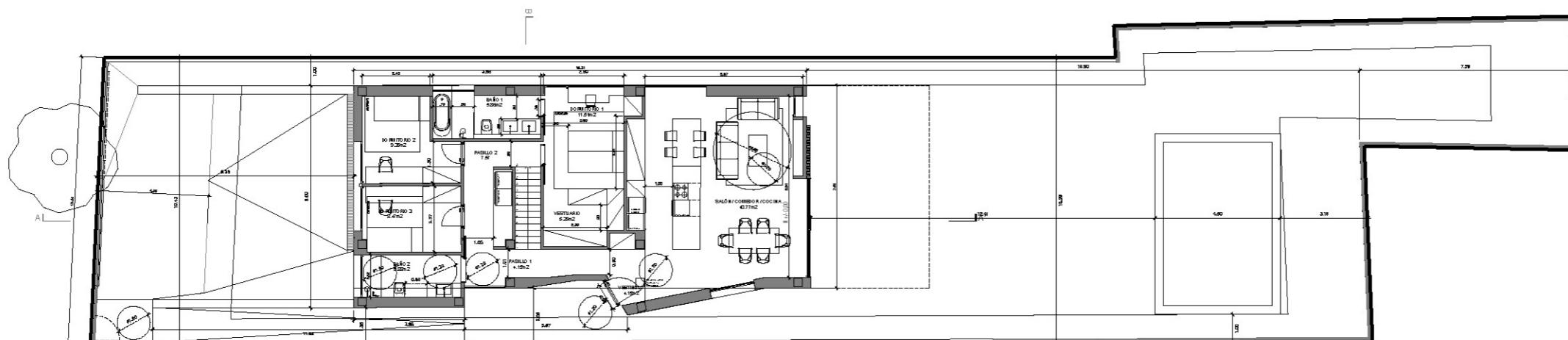


SECCIÓN LONGITUDINAL





PLANTA CUBIERTA



PLANTA BAJA
SUPERFICIE CONSTRUIDA 125.00m²

2

This architectural floor plan illustrates a building section with the following dimensions and features:

- Overall Width:** 10.00 m
- Overall Depth:** 14.00 m
- Garage Bay:** 3.00 m wide by 2.80 m deep.
- Entrance Area:** 3.00 m wide by 2.80 m deep, containing a central entrance and a side entrance.
- Rear Extension:** 3.00 m wide by 2.80 m deep, containing a room labeled "SALONE" (10.00 m²).
- Central Hall:** 3.00 m wide by 2.80 m deep, containing a room labeled "CUCINA" (10.00 m²).
- Bedroom:** 3.00 m wide by 2.80 m deep, containing a room labeled "CAMERE" (10.00 m²).
- Bathroom:** 1.00 m wide by 2.80 m deep.
- Staircase:** Located between the entrance area and the rear extension.
- Windows:** Various windows are indicated along the exterior walls, with labels such as "VETRO 1", "VETRO 2", and "VETRO 3".

PLANTA SÒTANO
SUPERFICIE CONSTRUIDA 154.00 m²

PROPRIEDAD
IVAN DZUYBAN_NIE X6650348J
VIKTORIA VIKTORENKO _NIE X6672118W
Av. MERIDIANA, N.º 359, 6º Pta.3_08016 - Barcelona

DOCUMENTO
VU12_Montflorit_230608_estudio Detalle.dwg
PROYECTO DE VIVENDA UNIFAMILIAR

SITUACIÓN Paseo Doña Amelia 19
08290 Cerdanyola Del Vallès (Barcelona)
AUTORES

FRANCESCO SOPPELSA ARQUITECTO
COAC nº col 53016-6
Pau Claris 83 , 1º-1ª_08010 BCN
soppelsa@coac.net
658691770

ESCALA A3
1/200
FECHA
07/05/2024

ED 03

PLANO

ESTUDIO-DE-D

a autentificat