

**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)

**DZYUBAN
IVAN -**
Firmado digitalmente por
DZYUBAN IVAN -
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 Prta.3
08016 – Barcelona

**SOPPELSA
FRANCESCO -**
Digitally signed by
SOPPELSA
FRANCESCO -
Date: 2024.05.10
16:27:41 +02'00'

Arquitecto
FRANCESCO SOPPELSA col. 53016-6

Barcelona 06 de mayo 2024



INDICE

1 MEMORIA JUSTIFICATIVA	3
I. GENERALIDADES	3
1 OBJETO 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 OBJETO 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), su zona 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 art. 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	m2	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 m2 según art. 7 TR-PERI-2005.			
FACHADA	10,44	m2				
SUB TIPO	ST-2					
ESTADO ACTUAL						
			EXISTENTE		DERRIBOS	
Cuerpo Principal			126	m2	126	m2
Piscina enterrada a cielo abierto			25	m2	25	m2
PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE						
			NNUU		PROPUESTA	
SUPERFICIE EDIFICABLE			125	m2	125	m2 CUMPLE
OCUPACIÓN (40%) (1+2+3)			210,40	m2	179	m2 CUMPLE
1_ ocupación PB	125	m2				
2_ ocupación 10% parte no ocupada por edificación	29	m2				
3_ ocupación piscina	25	m2				
Nº PLANTAS			PB+1		PB	CUMPLE
PLANTA SÓTANO			125M2+10%SUPERFICIE PARCELA NO OCUPADA=160,1M2		154	m2 CUMPLE
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
CDAC nº 53016-6
NIE X4160243A

LA PROPIEDAD Y PROMOTORES

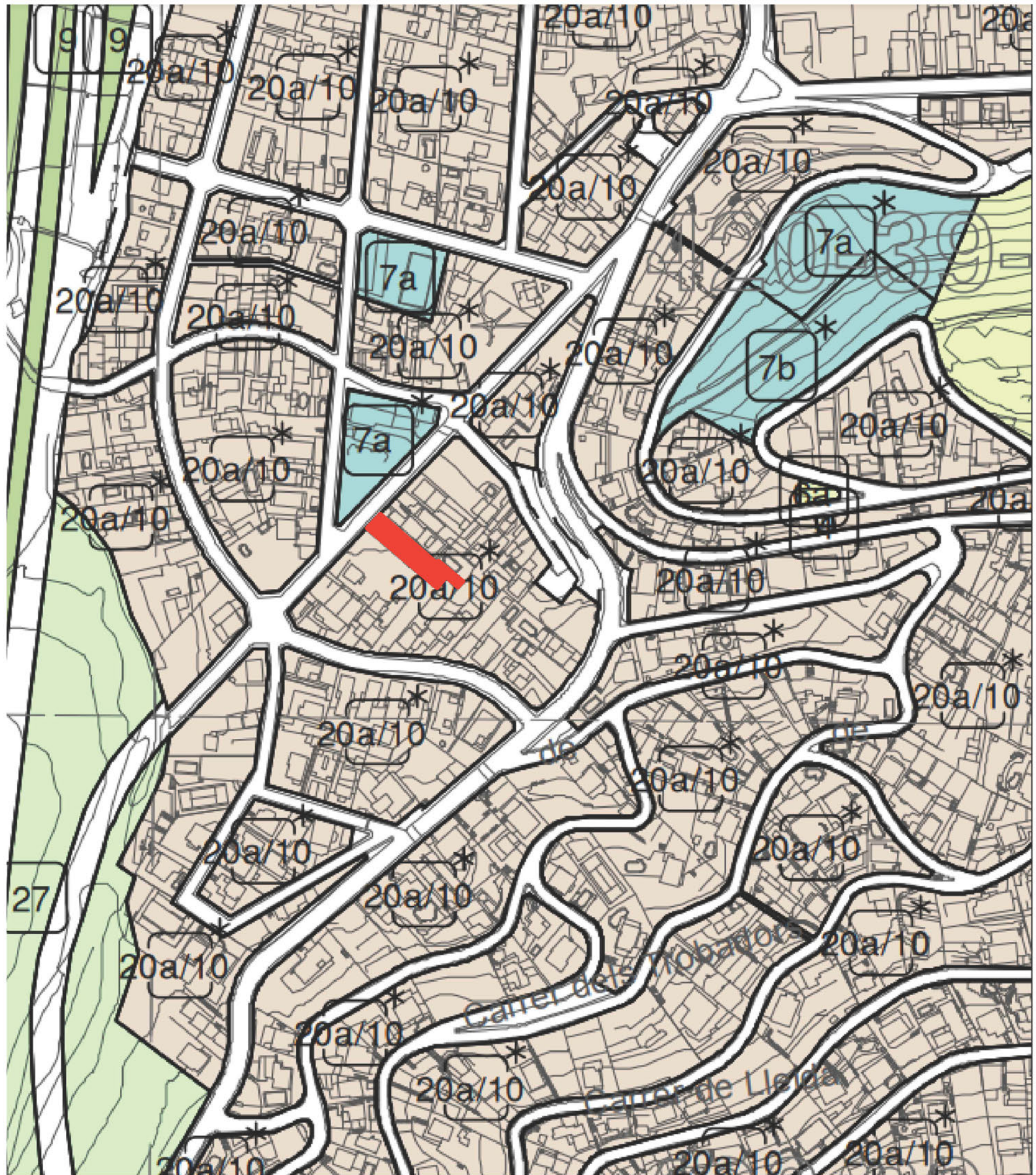
Ivan Dzyuban



Viktoria Viktorenko







1/1000


Francesco Soppelsa Arquitecto
COAC nº 53016-6
NIE X4160243A

PROPIEDAD
IVAN DZUYBAN _ NIE X6650348J
VIKTORIA VIKTORENKO _ NIE X6672118W
Av. MERIDIANA, N.º 359, 6º Prta.3_08016 - Barcelona

DOCUMENTO
VU12_Montflorit_230608.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
1/2000_1/1000
FECHA
20/09/2023

EMP01

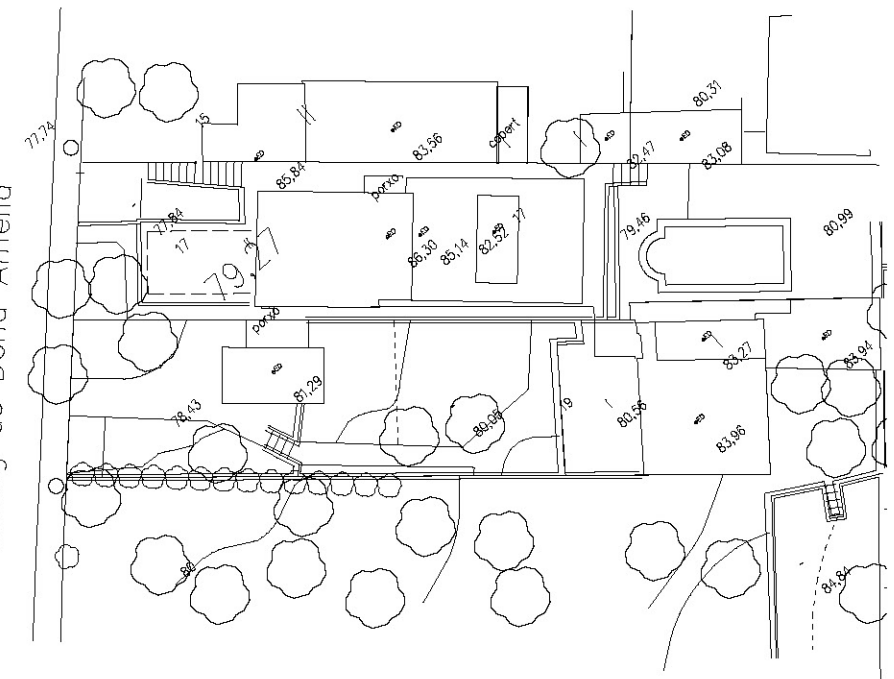
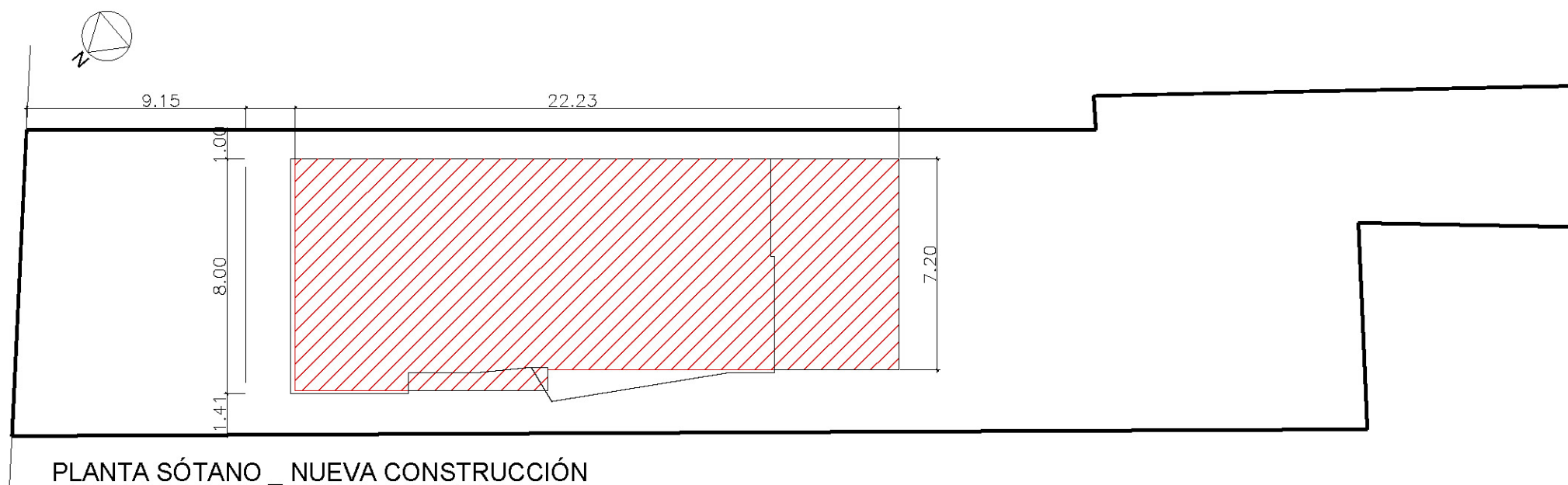
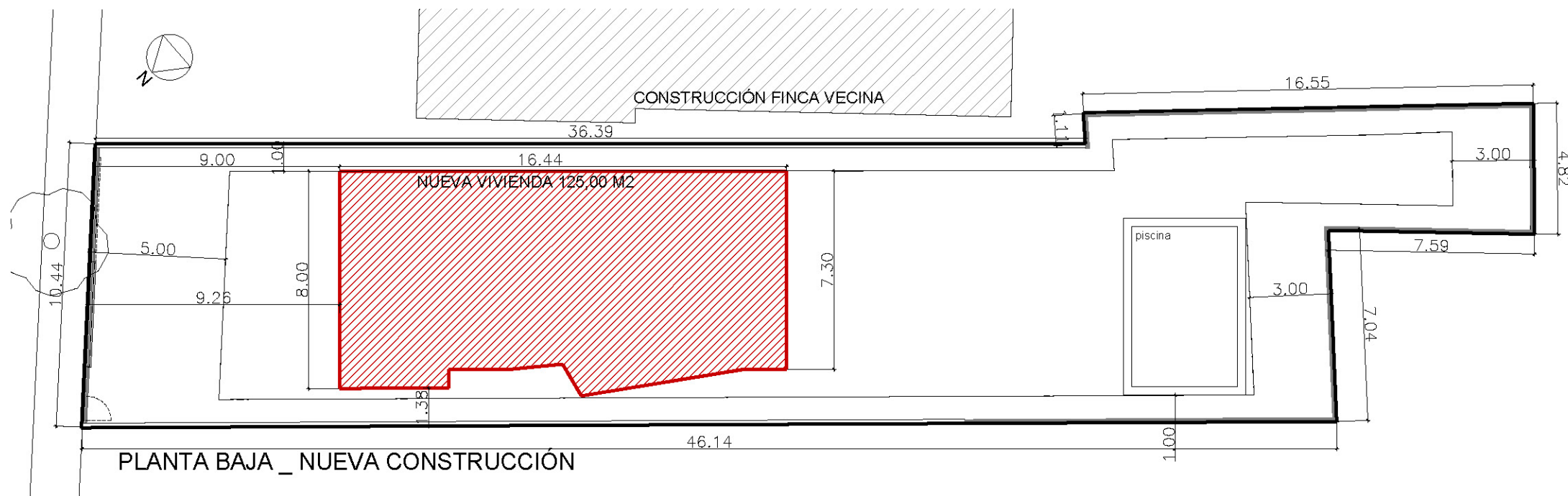
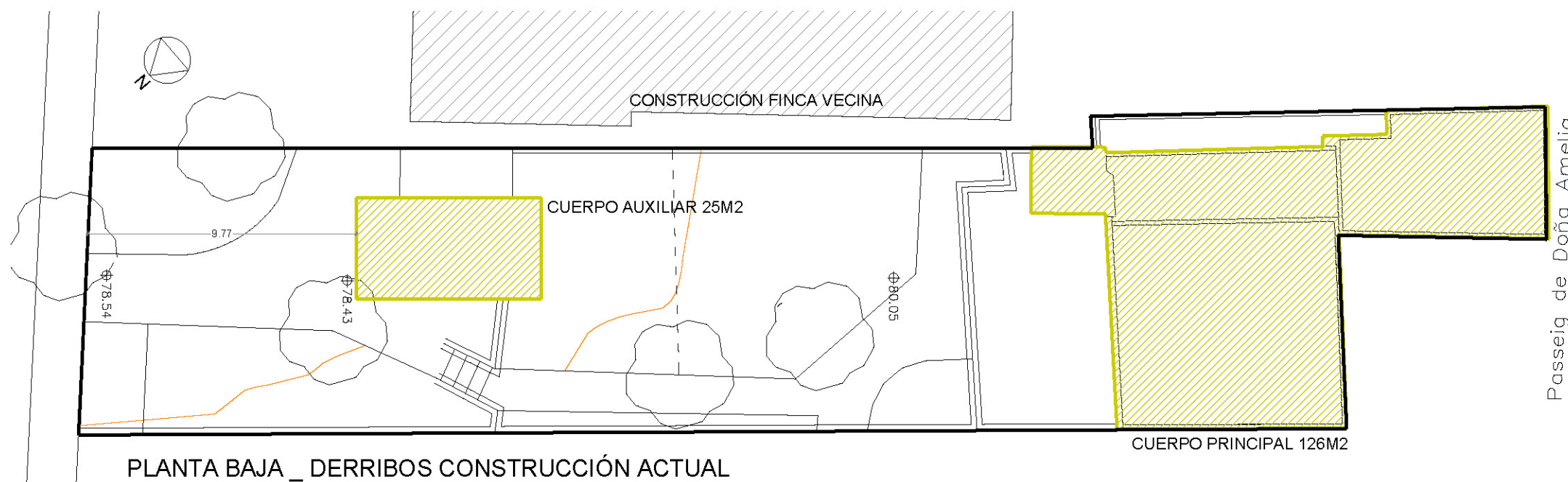
PLANO

ESTUDIO-DE-D

EMPLAZAMIENTO

1/2000





CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA					
propuesta solar Paseo Doña Amelía 19					
PARCELA	576 m ²	Fk de aplicación el SUBTIPO ST7 por parcela con fachada superior a 6m pero menor a 12m y superficie de terreno superior o igual a 180 m ² según art. 7 TR-PCR-I			
FACHADA	10,44 m				
SUB TIPO	ST 7				
ESTADO ACTUAL					
Cuerpo Principal		EXISTENTE		DERIVADOS	
		126 m ²		126 m ²	
Piscina enterrada a cielo abierto		25 m ²		25 m ²	
PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE					
SUPERFICIE EDIFICABLE		NNUU		PROPUESTA	
		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	29 m ²				
Nº PLANTAS		PB+1		PB	
		COBERTURA PLANTA PABLO PART. A HOG TOL. 200mm CC JCT 2			
PLANTA SÓLO				154 m ²	
DISTANCIAS MINIMAS	frontal	3 m			
	lateral	1 m			
	fondo	3 m			
ADOSAMIENTO LATERAL		NO			
GARAJE Y DEPÓSITOS		En subsuelo de acuerdo con art. 10 TR-PCR-I-2005			

PROPIEDAD

IVAN DZUYBAN_ NIE X6650348J
VIKTORIA VIKTORENKO_ NIE X6672118W
DIANA, 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

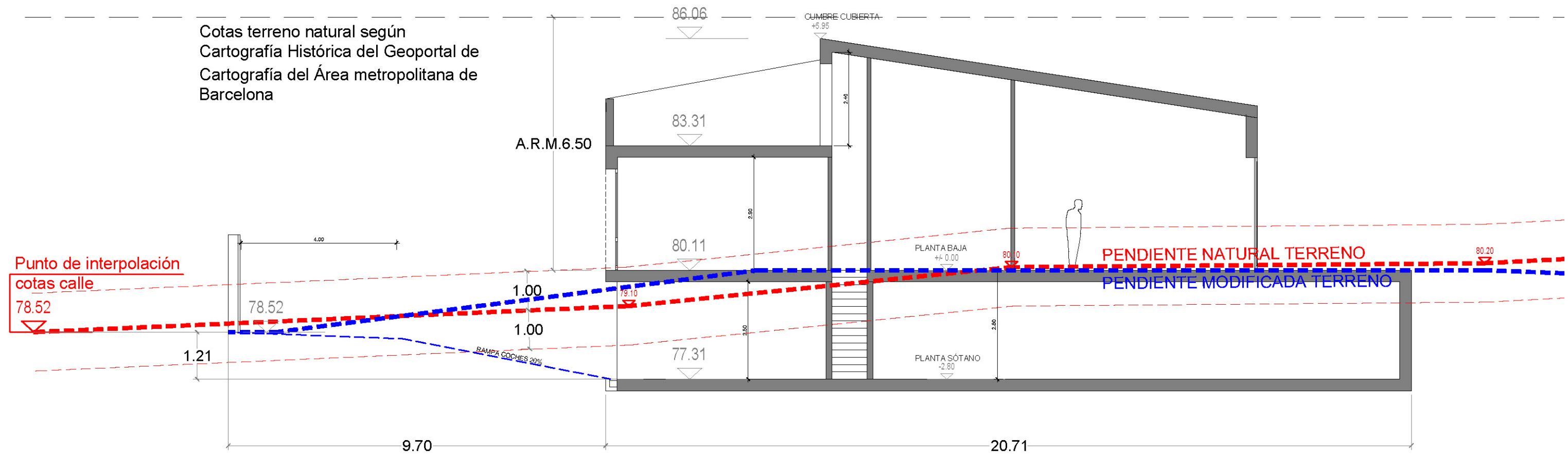
ED 01

PLANO

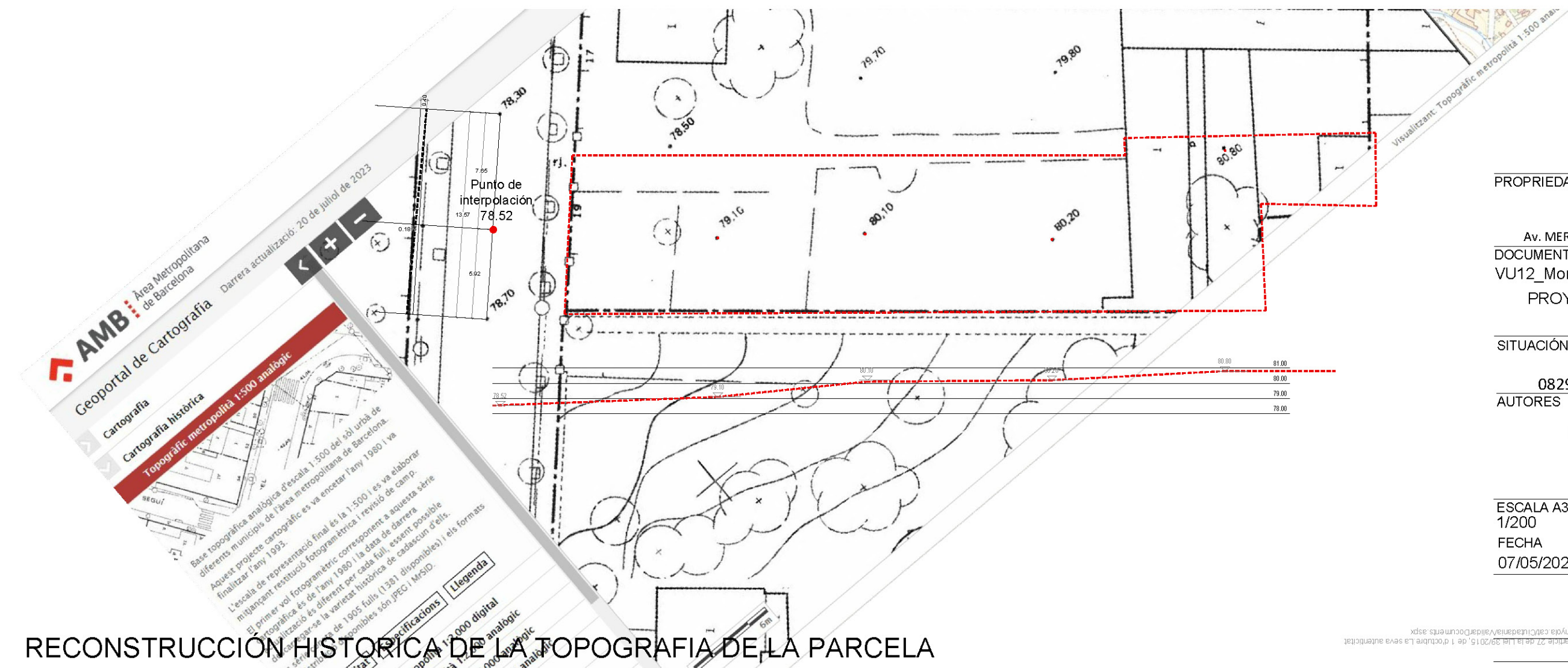
ESTUDIO-DE-D...

DERRIBOS-NUOVA-CONSTR





SECCIÓN LONGITUDINAL



RECONSTRUCCIÓN HISTÓRICA DE LA TOPOGRAFÍA DE LA PARCELA

PROPIEDAD
IVAN DZUYBAN _ NIE X6650348J
VIKTORIA VIKTORENKO _ NIE X6672118W
Av. MERIDIANA, N.º 359, 6ª 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

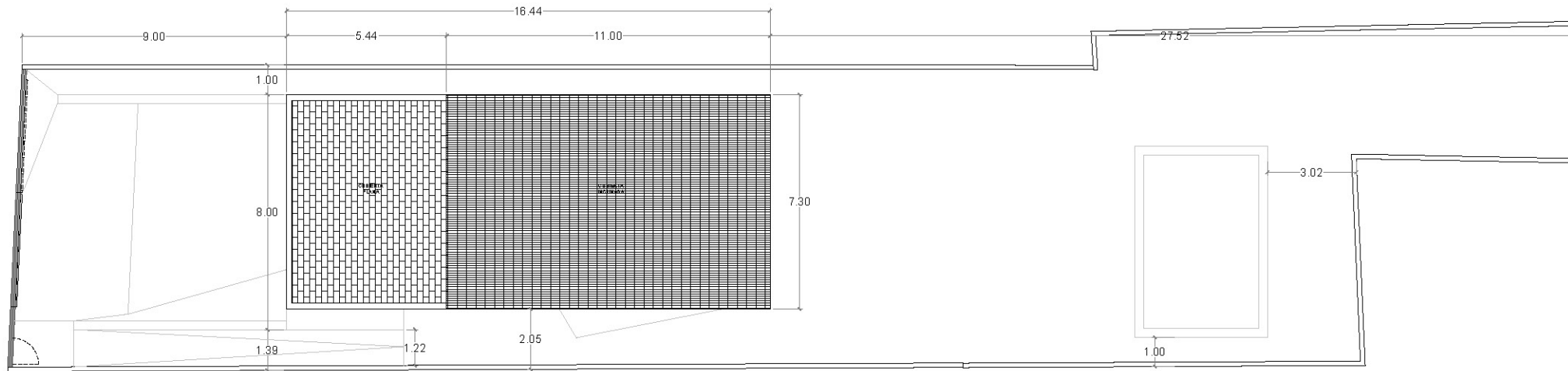
ED 02

PLANO

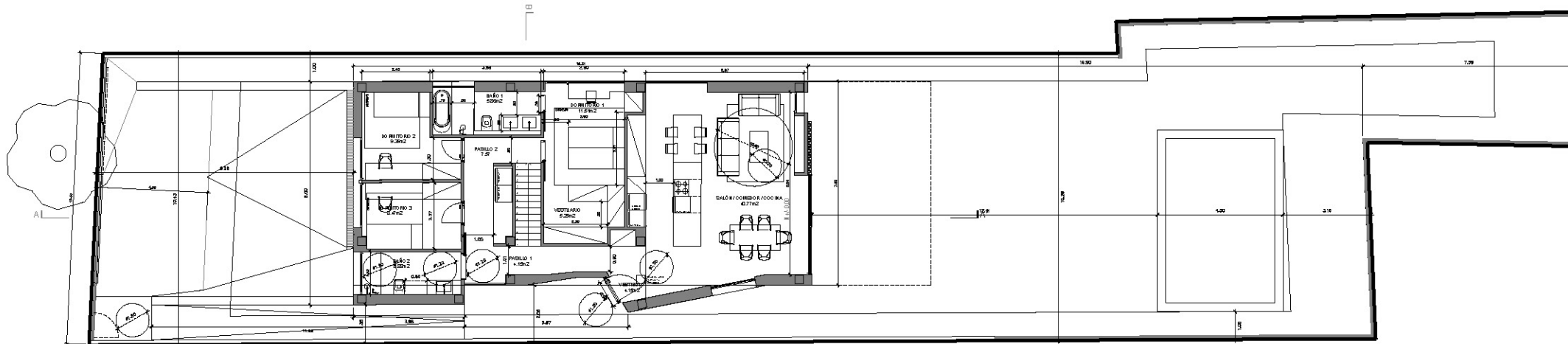
ESTUDIO DE DETALLE

SECCIÓN LONGITUDINAL

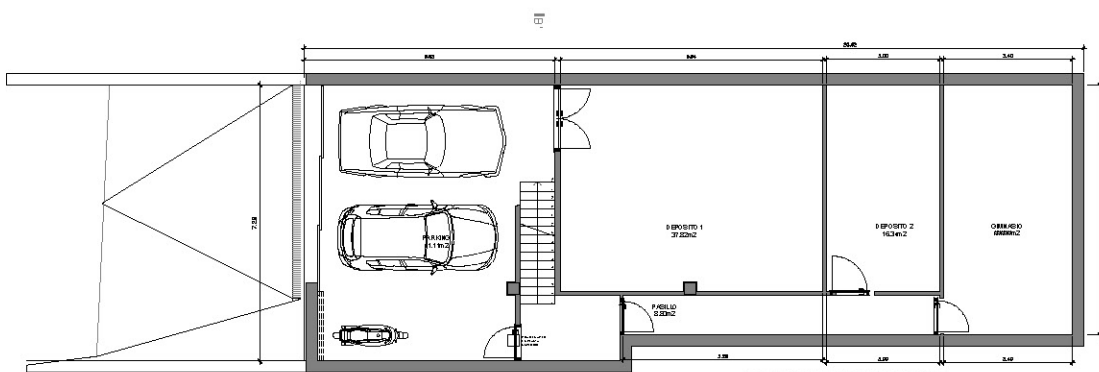




PLANTA CUBIERTA



PLANTA BAJA
SUPERFICIE CONSTRUIDA 125.00m2



PLANTA SÒTANO
SUPERFICIE CONSTRUIDA 154.00 m2

SUPERFICIE FUERA DE PERIMETRO PB
29.00 m2

PROPIEDAD
IVAN DZUYBAN _ NIE X6650348J
VIKTORIA VIKTORENKO _ NIE X6672118W
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 03

PLANO

ESTUDIO-DE-D

SV: 6668931-6d76-4680-9367-d32904me808
Este es un documento electrónico emitido el 27 de mayo de 2024 a las 13:20:15, de 1 de octubre. La seva autenticitat
puede ser verificada en el documento electrónico emitido el 27 de mayo de 2024 a las 13:20:15, de 1 de octubre. La seva autenticitat
https://tramita.cerdanyola.cat/Ciudadania/ValidarDocuments.aspx