

Arquitecta
MIREIA UMBERT MARTÍNEZ

Promotor
HABITAT BOGIT S.L.

PROJECTE D'OBRES URBANITZACIÓ AVANÇADES

EDIFICI D'HABITATGES I APARCAMENT

**PASSATGE INTERIOR S/Núm. I AVINGUDA DE LES ESCOLES S/Núm.
Parcel·les del número 13 al 21 de la U.A. E-4, inserida avui en la U.A. 6.2**

TERME MUNICIPAL DE SANT FELIU DE CODINES

29 Gener 2023

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

ÍNDEX

1 DADES PRELIMINARS

- 1.1 OBJECTE DEL PROJECTE
- 1.2 EMPLAÇAMENT
- 1.3 PROMOTOR
- 1.4 ARQUITECTA

2 DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

2.1 CONDICIONAMENTS GENERALES

- 2.1.1 Obres d'urbanització
- 2.1.2 Projecte de construcció d'un edifici d'habitatges de nova planta
- 2.1.3 Estat actual dels serveis existents

3 DESCRIPCIÓ DE LES OBRES

3.1 INSTAL·LACIONS I SERVEIS. DESCRIPCIÓ GENERAL

- 3.1.1 Sanejament
- 3.1.2 Abastament d'aigua
- 3.1.3 Baixa tensió
- 3.1.4 Telecomunicacions
- 3.1.5 Gas

4 ANNEX: ESTUDI TÈCNIC D'ELECTRIFICACIÓ PER UN NOU EDIFICI -ELECTRA CALDENSE-

5 ESTAT AMIDAMENTS I PRESSUPOST

6 RESUM DEL PRESSUPOST

7 RELACIÓ DE PLÀNOLS

Nº 1 PLANTA GENERAL SERVEIS

E.1:100

1 DADES PRELIMINARS

1.1 OBJECTE DEL PROJECTE

El present projecte desenvolupa les obres d'urbanització avançades que s'haurien d'afrontar en la construcció d'un edifici de nova planta d'habitatges i aparcaments que es pretén construir properament, per tal de que la parcel·la assoleixi la condició de solar.

En data d'avui el futur edifici a construir està en fase de redacció del projecte executiu i de tramitacions administratives.

Òbviament, aquest projecte només té sentit i/o vàlidesa en el cas que l'Ajuntament no hagi executat les obres d'urbanització de la U.A. Escoles 6.2., que li pertoca realitzar ates que el sistema d'actuació es el de Cooperació.

1.2 EMPLAÇAMENT

L'edifici projectat, es troba emplaçat entre el Passatge Interior s/núm. i l'Avinguda Escoles s/núm. en les parcel·les núm.13 a la núm. 21, en l'àmbit de la Unitat d'Actuació E-4, avui inserida en la Unitat d'Actuació 6.2, del terme municipal de Sant Feliu de Codines.

1.3 PROMOTORS

El promotor és la societat Habitat Bogit S.L. amb NIF B 67002410 i domicili social en el carrer Piscina núm. 19 del terme municipal de Sant Feliu de Codines.

L'administrador de la societat és el Sr. Josep Aguado Codina amb DNI 38.103.622 M

1.4 ARQUITECTES

L'arquitecta redactora del projecte és Mireia Umbert Martínez, col·legiada núm. 53.072-7, amb despatx professional en el carrer Onze de Setembre núm. 34 de Sant Feliu de Codines.

2 DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

2.1 CONDICIONAMENTS GENERALS

2.1.1 Obres d'urbanització

El solar esta implantat dins la antiga U.A. Escoles-4, que alhora formava part del perímetre d'actuació homogeni de les Escoles.

Avui totes les Unitats d'Actuació del perímetre d'actuació, estan agrupades en una nova Unitat d'Actuació anomenada U.A. 6.2.

El sistema d'actuació de la U.A. 6.2 és el de cooperació.

El projecte d'urbanització de tota la U.A. 6.2 està redactat, en conseqüència, correspon a l'Ajuntament de Sant Feliu de Codines l'execució de l'obra urbanitzadora.

S'haurà de garantir l'obra urbanitzadora mitjançant aval bancari i/o altre forma substitutòria admesa.

2.1.2 Projecte de construcció d'un edifici d'habitatges de nova planta

La societat Habitat Bògit S.L. pretén la construcció d'un edifici d'habitatges i aparcaments en el solar de referència.

En data d'avui el futur edifici a construir està en fase de redacció del projecte executiu i de tramitacions administratives.

L'Ajuntament en l'aplicació de la Llei d'Urbanisme ha exigit a la societat Habitat Bogit S.L. que garanteixi mitjançant aval bancari o altres fórmules admeses, el cost de l'obra urbanitzadora que li pertoca.

Arribat el dia que hagin finalitzat les obres de construcció de l'edifici d'habitatges i aparcaments avui en projecte, si l'Ajuntament no ha dut a terme la urbanització del sector, la societat Habitat Bogit S.L. farà les obres d'urbanització avançades que pertocuen al edifici abans d'obtenir la llicència de primera ocupació. És el que alguns en diuen urbanització imprescindible.

El cost d'aquestes obres d'urbanització avançades es rescabalarà del cost total de la obra d'urbanització que li correspongui.

2.1.3 Estat actual dels serveis existents

La parcel·la disposa dels següents serveis urbanístics bàsics segons sigui en els carrer que afronta:

- Passatge interior: Completament urbanitzat.
- Avinguda Escoles:

Xarxa viària consolidada i connectada a la trama viària bàsica municipal, paviment en mal estat de conservació. Amb més o menys grau d'implementació les xarxes de: Sanejament, abastament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica, gas natural, telefònica i d'enllumenat públic, discorren totes elles per l'avinguda de les Escoles, ja sigui per l'eix, per algun dels seus laterals, i/o per d'altres carrers del seu entorn.

3 DESCRIPCIÓ DE LES OBRES

3.1 INSTAL·LACIONS I SERVEIS. DESCRIPCIÓ GENERAL

3.1.1 Sanejament

El sanejament que discorre per el Passatge Interior consisteix en un tub de P.E. estructural de diàmetre 400, que va ser executat durant les obres d'urbanització del mencionat Passatge Interior.

S'han previst tres connexions per evacuar el clavegueram de les aigües del propi edifici, segons sigui el ritme d'execució per fases, - escales: A, B i C de que consta l'edifici -.

Atès que la xarxa de clavegueram interior de l'edifici discorre penjada per el sostre del garatge, es col·locarà un sífon registrable de 200 mm. de diàmetre nominal de PVC també en el interior de l'edifici abans de la seva connexió a la xarxa exterior.

3.1.2 Abastament d'aigua

Efectuada entrevista "in situ" amb el tècnic de la companyia d'aigües CASSA Sr. Antonio Porra el dia 9-12-2022, per el futur abastament d'aigua potable en l'edifici a construir i seguint les seves instruccions les obres a realitzar son les següents:

Instal·lació d'un tub de polietilè de densitat alta de 90 mm. de diàmetre nominal, que a banda de subministrar aigua al propi edifici estarà preparat per a la seva prolongació en un futur.

El punt de connexió o escomesa estarà situat a l'altre vorera de l'avinguda Escoles, per on discorre la canonada existent també de 90 mm. de PE. – Aproximadament en el pas zebra davant la "Croissanteria" -.

3.1.3 Baixa tensió

S'acompanya com annex, el projecte que varem sol·licitar a la companyia Electra Caldense per el futur subministrament d'electricitat en l'edifici i el seu pressupost.

L'instal·lació de la xarxa de baixa tensió es desglossa en dues parts: La canalització i l'electrificació.

La canalització –obra civil- consisteix en 4 tubs de 110 mm. de diàmetre nominal, amb tub rígid de 6 mm. corrugat de PVC de doble capa i de resistència a compressió de 450 N., enterrat en un prisma de formigó de 40 cm. d'amplària, que discorre enterrat al llarg de la vorera i del passeig adjacent, des de la ET-109 "Les Escoles" fins a les corresponents c.g.p. de cada caixa d'escala de l'edifici en qüestió. Les arquetes i tots els detalls es troben reflectits en els plànols de l'Electra Caldense.

Les obres de canalització seran efectuades per la promotora de l'edifici Habitat Bogit S.L.

L'electrificació -cablejat interior -, anirà a càrrec de l'Electra Caldense o la Companyia que disegni segons siguin les seves expectatives.

Els detalls de cablejat i pressupost estan explicitats en el seu projecte.

Cal destacar l'ampliació de potencia de l'actual transformador ET-109 "Les Escoles" per satisfer les necessitats del propi edifici en projecte, alhora com a previsió de les futures construccions que s'aniran desenvolupant en tota la Unitat d'Actuació 6.2 "Les Escoles".

3.1.4 Telecomunicacions

Seguint els criteris i plànols del projecte d'urbanització de la U.A. 6.2 "Les Escoles" aprovat per l'Ajuntament, la xarxa de telecomunicacions discorre per l'altre vorera de l'avinguda Escoles.

Existeix un pericó de telefònica a l'alçada aproximada del pas zebra davant la "Croissanteria".

S'ha previst deixar dos tubs de diàmetre 125 mm. enterrats en un prima de formigó de 20 x 30 cm. i que travessi el carrer fins a un nou pericó situat en passeig, per tal de que es puguin utilitzar en un futur per les operadores de serveis.

3.1.5 Gas

Tanmateix, la canonada de gas transcorre per la vorera de l'altre banda l'avinguda de les Escoles.

D'una manera anàloga a la canonada d'aigua i la canalització de telecomunicacions, a l'alçada aproximada del pas zebra davant la "Croissanteria" es farà l'escomesa, de manera que els tots serveis passin agrupats en la major mesura possible.

Tal com es disposa en el projecte d'urbanització aprovat es deixarà un tub diàmetre 110 PE Mpa 1.500