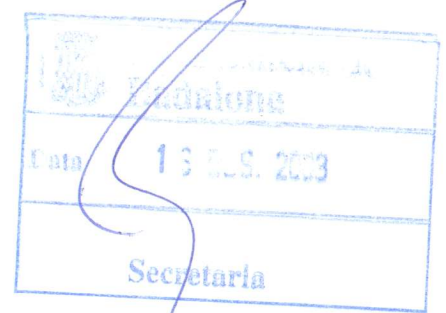




**ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE RASANTES DE LAS
MANZANAS B1, B2 i B3 DEL “PLA ESPECIAL D’UNA PART
DEL SECTOR DE COSTA A-1 DE BADALONA”.**

Àmbito: Manzanas B1, B2 y B3 del “PLA ESPECIAL D’UNA
PART DEL SECTOR DE COSTA A-1 DE
BADALONA”.

Población: Badalona.

Promotor: ADIEL, S.A.

Arquitecto: Marta Torres Torres.

Fecha: Noviembre 2003.

INDICE.

	Ajuntament de Badalona
Data	16 DES. 2003
Secretaria	

MEMORIA DESCRIPTIVA.

- CAPÍTULO 1.-** ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y GENERALIDADES.
- CAPÍTULO 2.-** NORMATIVA INCIDENTE.
- CAPÍTULO 3.-** PROGRAMA DEL ESTUDIO Y MODIFICACIÓN DE NORMATIVA.
- CAPÍTULO 4.-** JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

RELACIÓN DE PLANOS QUE SE ADJUNTAN.

PLANO	CONTENIDO
01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
02	ESTADO ACTUAL COTAS DE REFERENCIA, SEGÚN PLAN ESPECIAL.
03	PROPUESTA MODIFICACIÓN COTAS DE REFERENCIA Y RASANTES CALLES.
04	ESTADO ACTUAL CONDICIONES DE LA EDIFICACION PLANO HORIZONTAL Y ALTURAS REGULADORAS OBLIGATORIAS, SEGÚN PLAN ESPECIAL.
05	PROPUESTA MODIFICACION CONDICIONES DE LA EDIFICACION PLANO HORIZONTAL Y ALTURAS REGULADORAS OBLIGATORIAS.



MEMORIA DESCRIPTIVA

CAPÍTULO 1.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y GENERALIDADES.

1.1.- Ámbito de aplicación.

El presente Estudio de Detalle se desarrolla en el ámbito formado por las Manzanas B1, B2 y B3 del “Pla Especial d’una part del Sector de Costa A-1” y que esta situado entre la calle Mar Jònica, la calle d’Eduard Maristany, la calle de la Mar Negra y con una calle actualmente sin nombre que hace frente a la fachada marítima.

1.2.- Superficie.

La superficie de actuación del presente Estudio de Detalle, es la coincidente con las manzanas B1, B2 y B3 del “Pla especial d’una part del sector de costa A.1 de Badalona”. La manzana B1 esta formada por las parcelas B11, B12 y B13, la manzana B2 esta formada por las parcelas B21, B22 y B23 y la manzana B3 esta formada por las parcelas B31, B32, B33, B34 y B35.

1.3.- Servicios Urbanísticos.

Las parcelas situadas en suelo urbano, contarán con todos los servicios urbanísticos necesarios para cumplir la condición de solar definida en la ley del suelo, una vez realizada la Urbanización, cuyo proyecto también se encuentra realizado.

Dispondrán de alumbrado público, abastecimiento de agua, electricidad y alcantarillado a pie de parcela, acceso rodado asfaltado y bordillo de granito.

1.4.- Arquitecto redactor.

El arquitecto autor del presente Estudio de Detalle es Marta Torres Torres, colegiado nº 31.575/3.

CAPÍTULO 2.- NORMATIVA INCIDENTE.



2.1.- Antecedentes urbanísticos del sector.

Con la finalidad de recuperar la fachada marítima del termino municipal de Badalona y en concordancia con toda una continuidad de operaciones similares que se están llevando a cabo en todo el litoral barcelonés y teniendo en cuenta que la Normativa incidente en el Sector A.1 de la Façana Marítima de Badalona, era la dispuesta por el Plan General Metropolitano de Ordenación Urbana de Barcelona, de 1976, y de sus NN.UU. modificadas y aprobadas definitivamente el 8 de Agosto de 1988 (D.O.G. 1077 de 5.12.88), así como de las OO.MM. de edificación, reguladoras en suelo urbano de los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios no previstos en las NN.UU. del Plan General Metropolitano, se realizó la siguiente tramitación urbanística:

- Avanç de la modificació puntual del P.G.M.
- Avanç del Pla Especial d'una part del Sector de Costa A1 de Badalona.
- Modificació del Pla General Metropolità en una part del sector de costa A.1 de Badalona.
- Pla Especial del Sector A.1 de la Façana Marítima de Badalona.
- Estudi de Detall per a canvi d'ubicació de l'ús comercial, en l'illa B3 del polígon II del "Pla Especial d'una part del sector de costa A.1 de Badalona".

2.2.- Normativa incidente.

Actualmente el planeamiento incidente en todo el sector es el "Pla Especial d'una part del sector de costa A.1 de Badalona (Exemplar Refós)", aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Barcelona, en sesión celebrada el 21 de Julio de 1999.

2.3.- Esquema normativo.

En el "Plan Especial d'una part del sector de costa A.1 de Badalona" las Ordenanzas fijan los usos , las condiciones, de la edificación y de los espacios no edificables interiores en las U.P. (Unidades de proyecto).

Los parámetros referentes a la ocupación máxima, gálibos de la edificación, posición de la edificación con respecto del vial, techo máximo edificable, y número máximo de plantas se fijan especialmente de manera gráfica. Ver planos NOR. 4: "Condiciones de la edificación" y NOR.5: "Unidades de Proyecto" (U.P).

La variación de alguno de estos parámetros se podrá hacer a través de Estudios de Detalle –según especifican las Ordenanzas-.



CAPÍTULO 3.- PROGRAMA Y MODIFICACIÓN DE NORMATIVA.

3.1.- Programa del Estudio de Detalle.

Partiendo del Plan Especial vigente el “Pla Especial d’una part del sector de costa A.1 de Badalona” en las parcelas de las manzanas B1, B2 y B3 y del Estudio de Detalle “Estudi de Detall per a canvi d’ubicació de l’ús comercial en l’illa B3 del polígon II del Pla especial d’una part del sector de Costa A-1 de Badalona”, el presente Estudio de Detalle se plantea ajustar los Parámetros edificatorios y las condiciones de edificación al cambio de rasantes del Paseo Marítimo.

3.2.- Propuesta de Modificación de Normativa.

1.- Parámetros edificatorios.

Aplicación manzana B₁

- Cota de referencia: +4,05 m sobre el nivel del mar

Unidad de proyecto: B₁1

Esta unidad de proyecto cuenta con dos tipos de gálbos de edificación: dos cuerpos lineales con PB+5, i un cuerpo de unión central con PB+1. Según número de plantas los parámetros son:

Cuerpos lineales PB+5

- Plano horizontal regulador: 24,30 m
- Altura reguladora máxima: 21,80 m (PB+5)
- Elementos de altura obligatoria: forjado de planta baja a planta primera: h= 6,35 m

Cuerpo de unión central PB+1

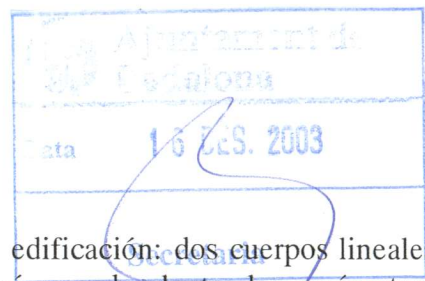
- Plano horizontal regulador: 11,25 m
- Altura reguladora máxima: 9,45 m (PB+5)
- Elementos de altura obligatoria: forjado de planta baja a planta primera: h= 6,35 m

Unidades de proyecto: B₁2 i B₁3

- Plano horizontal regulador: 24,30 m
- Altura reguladora máxima: 21,80 m (PB+5)
- Elementos de altura obligatoria: forjado de planta baja a planta primera: h= 6,35 m

Aplicación manzana B₂

- Cota de referencia: +4,10 m sobre el nivel del mar



Unidad de proyecto: B₂1

Esta unidad de proyecto cuenta con dos tipos de gálibos de edificación: dos cuerpos lineales con PB+6, i un cuerpo de unión central con PB+1. Según número de plantas los parámetros son:

Cuerpos lineales PB+6

- Plano horizontal regulador: 27,40 m
- Altura reguladora máxima: 24,90 m (PB+6)
- Elementos de altura obligatoria: forjado de planta baja a planta primera: h= 6,35 m

Cuerpo de unión central PB+1

- Plano horizontal regulador: 11,25 m
- Altura reguladora máxima: 9,45 m (PB+6)
- Elementos de altura obligatoria: forjado de planta baja a planta primera: h= 6,35 m

Unidades de proyecto: B₂2 i B₂3

- Plano horizontal regulador: 27,40 m
- Altura reguladora máxima: 24,90 m (PB+6)
- Elementos de altura obligatoria: forjado de planta baja a planta primera: h= 6,35 m

Aplicación manzana B₃

- Cota de referencia: +4,35 m sobre el nivel del mar

Unidad de proyecto: B₃

Esta unidad de proyecto cuenta con dos tipos de gálibos de edificación: dos cuerpos lineales con PB+5, i un cuerpo de unión central con PB+1. Según número de plantas los parámetros son:

Cuerpos lineales PB+5

- Plano horizontal regulador: 23,25 m
- Altura reguladora máxima: 20,75 m (PB+5)
- Elementos de altura obligatoria: forjado de planta baja a planta primera: h= 5,30 m

Cuerpo de unión central PB+1

- Plano horizontal regulador: 10,20 m
- Altura reguladora máxima: 8,40 m (PB+5)
- Elementos de altura obligatoria: forjado de planta baja a planta primera: h= 5,30 m

2.- Condiciones de la edificación.

- Altura libre mínima de la planta baja 3,30 m
- No se permite desdoblar la planta baja en planta altillo

Ajuntament de Barcelona	
Data	18 DES. 2003
Secretaria	

CAPÍTULO 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

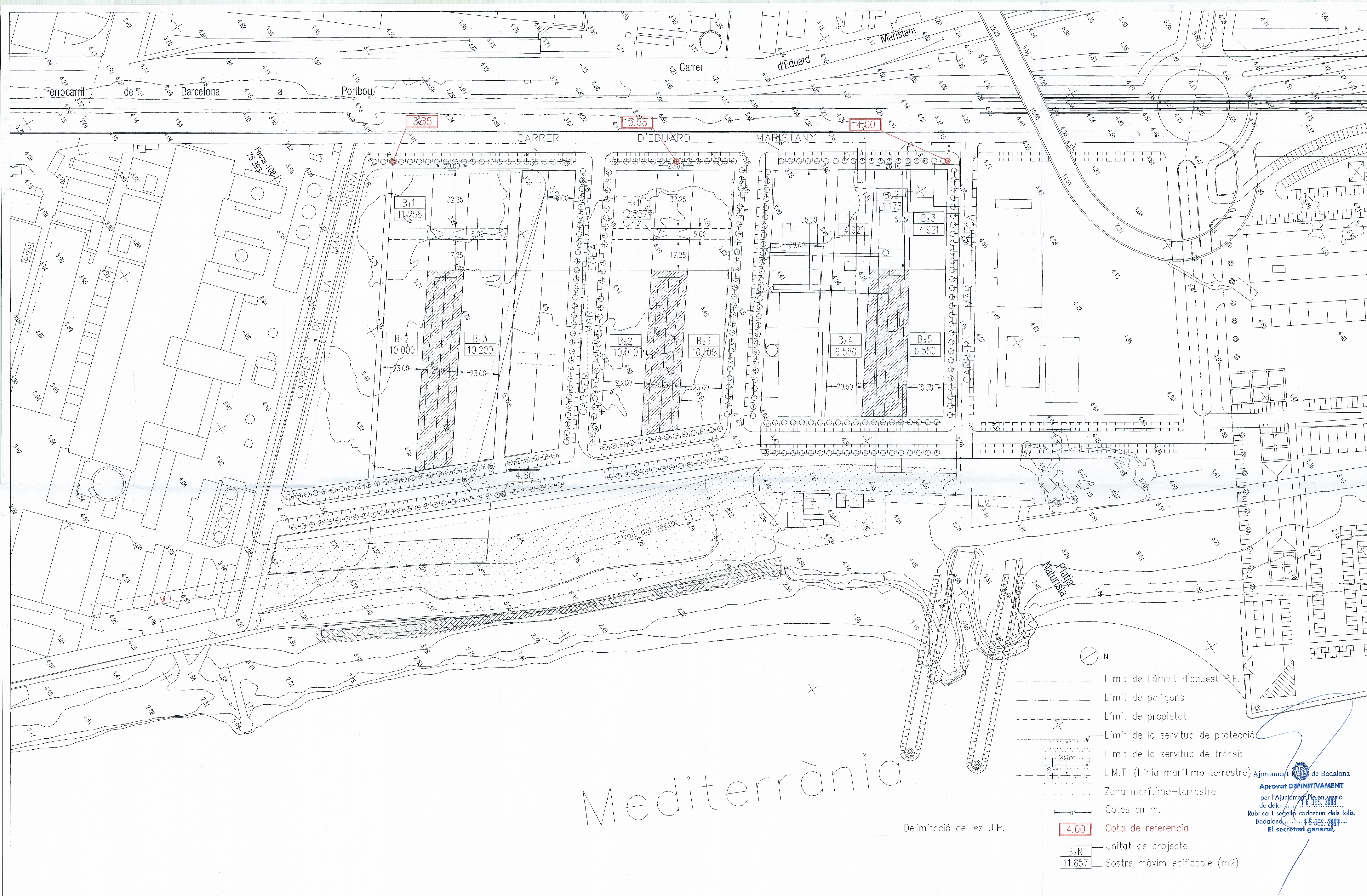
4.1.- Criterios estéticos y funcionales.

La modificación propuesta se justifica desde el punto de vista técnico, ya que las cotas de las rasantes del Paseo Marítimo se modifican debido a la ubicación de todas las infraestructuras técnicas necesarias.

En el presente Estudio de Detalle se han tenido en cuenta los criterios estéticos y funcionales, puesto que se persigue obtener un conjunto volumétrico armónico y al mismo tiempo funcional.

Marta Torres Torres. Arquitecto.





ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE RASANTES DE LAS MANZANAS B1, B2 y B3 DEL "PLAN ESPECIAL DE UNA PARTE DEL SECTOR DE COSTA A.1 DE BADALONA".

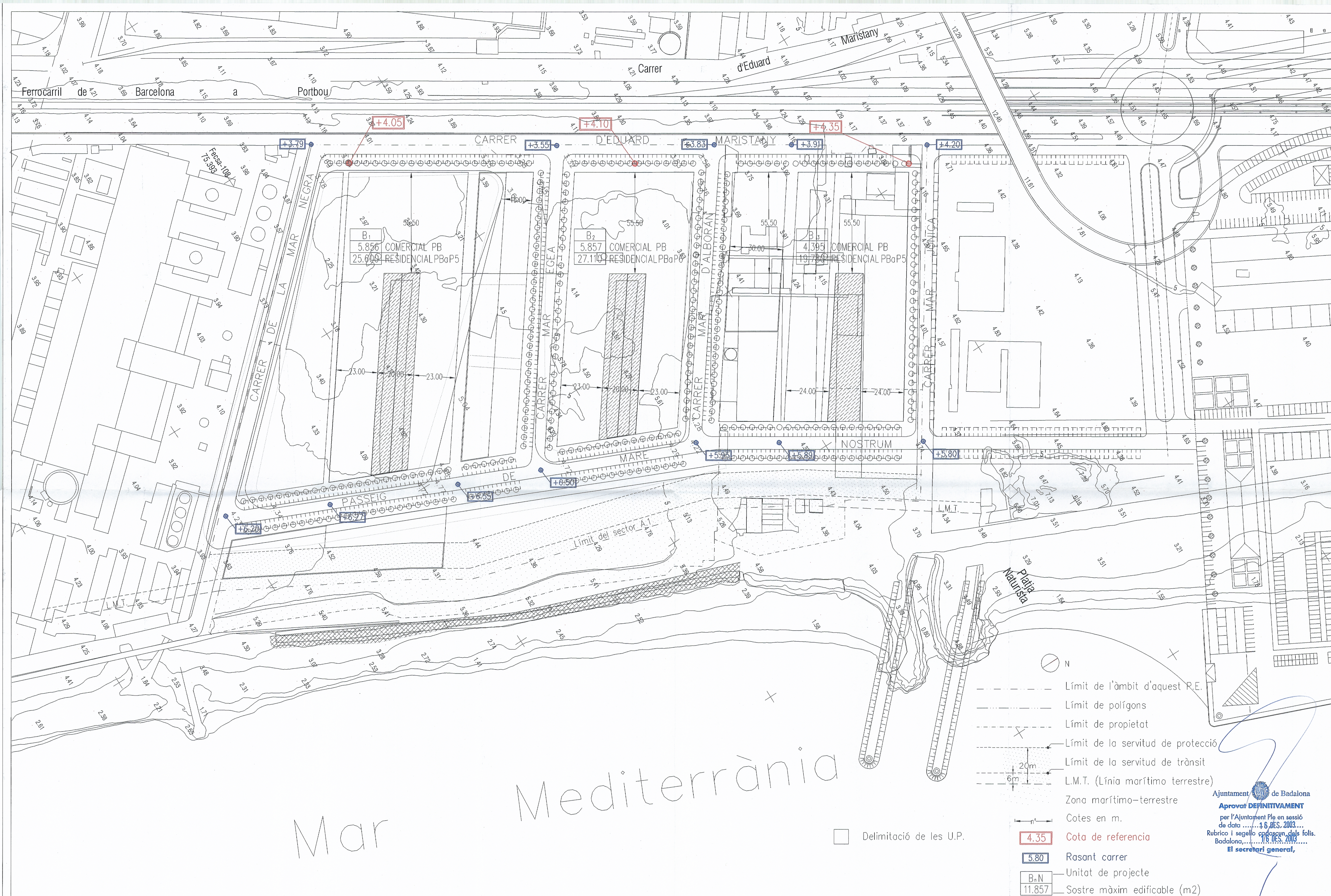
PROMOTOR: ADIEL, S.A.

ARQUITECTO: MARTA TORRES TORRES

CONTENIDO:
ESTADO ACTUAL COTAS DE REFERENCIA
SEGUN PLAN ESPECIAL

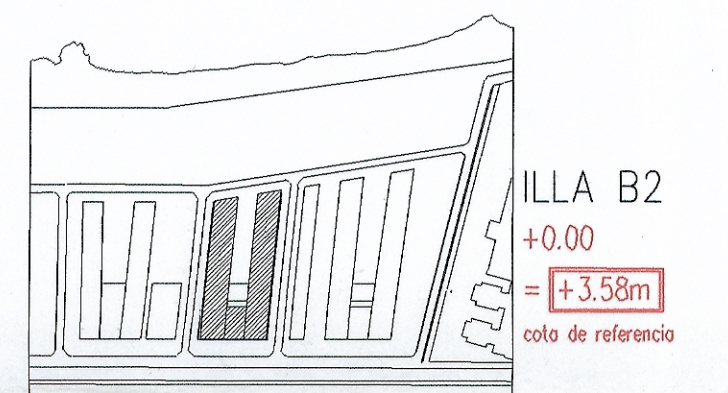
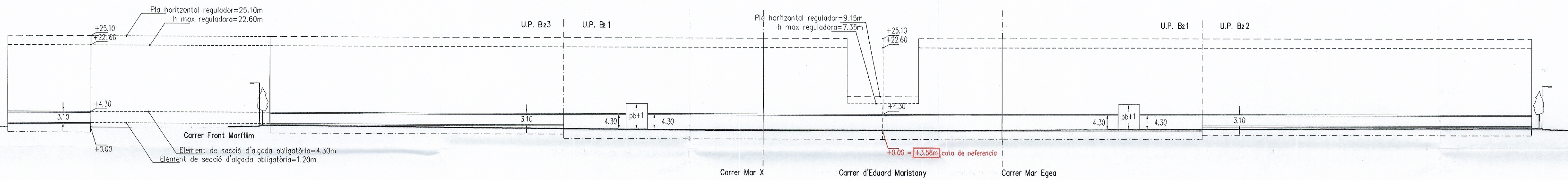
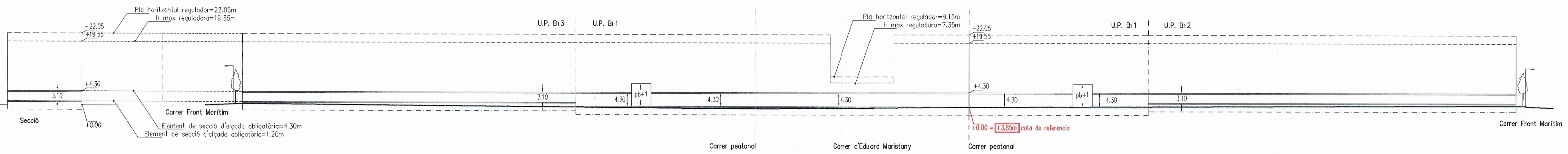
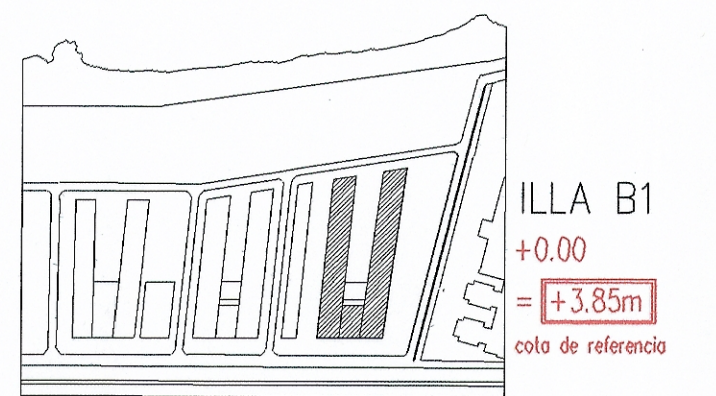
ESCALA:
1/1.000

FECHA:
NOVIEMBRE 2.003

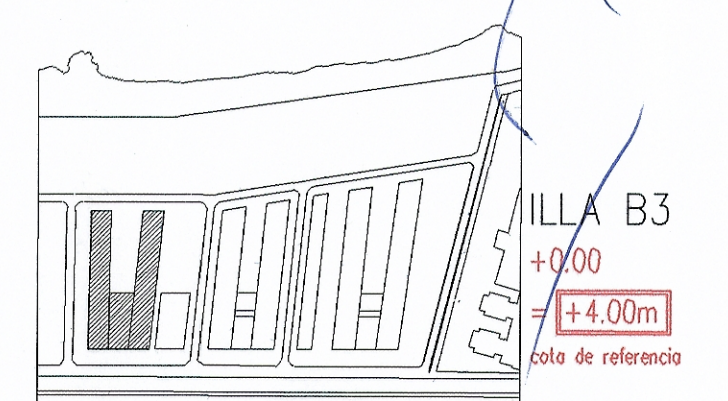
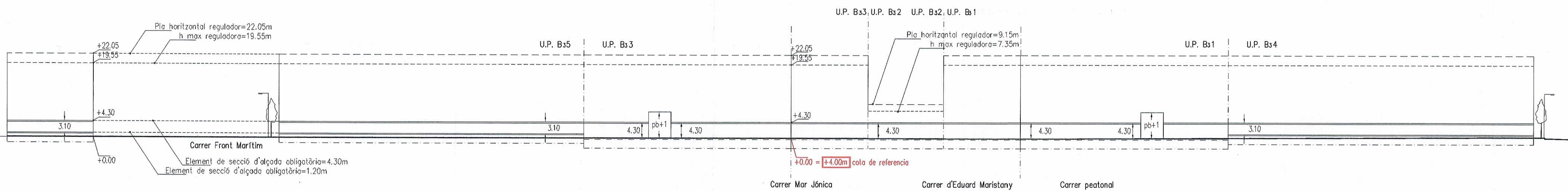


- Límit de l'àmbit d'aquest P.E.
 --- Límit de polígons
 --- Límit de propietat
 --- Límit de la servitud de protecció
 --- Límit de la servitud de trànsit
 --- L.M.T. (Línia marítimo terrestre)
 --- Zona marítimo-terrestre
 --- Cotes en m.
 --- 20m
 --- 6m
- Delimitació de les U.P.
 4.35 Cota de referencia
 5.80 Rasant carrer
 B.N Unitat de projecte
 11.857 Sostre màxim edificable (m2)

Ajuntament de Badalona
 Aprobat DEFINITIVAMENT
 per l'Ajuntament Ple en sessió
 de data 16 DES. 2003
 Rubric i segell cadascun dels fols.
 Badalona, 16 DES. 2003
 El secretari general,



Ajuntament de Badalona
Aprobat DEFINITIVAMENT
per l'Ajuntament Plé en sessió
de data 16 DES. 2003...
Rubric i segell cadascun dels folis.
Badalona, 16 DES. 2003...
El secretari general,



+3.58m Cota de referencia planta baixa

- Pla horitzontal regulador
- Alçada reguladora màxima
- Elements de secció d'alçada obligatòria
- Perfil regulador
- Perfil voravia

ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE RASANTES DE LAS MANZANAS B1, B2 y B3
DEL "PLAN ESPECIAL DE UNA PARTE DEL SECTOR DE COSTA A.1 DE BADALONA".

PROMOTOR: ADIEL, S.A.

ARQUITECTO: MARTA TORRES TORRES

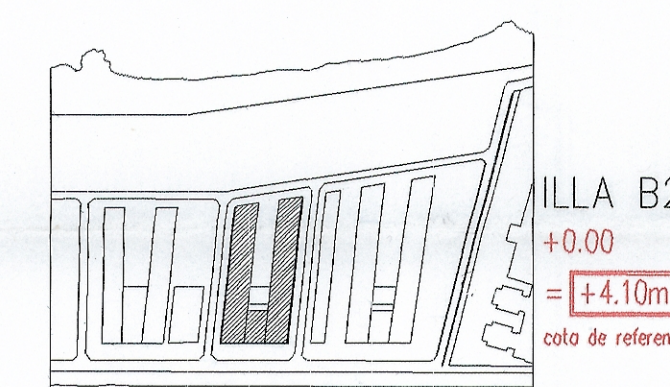
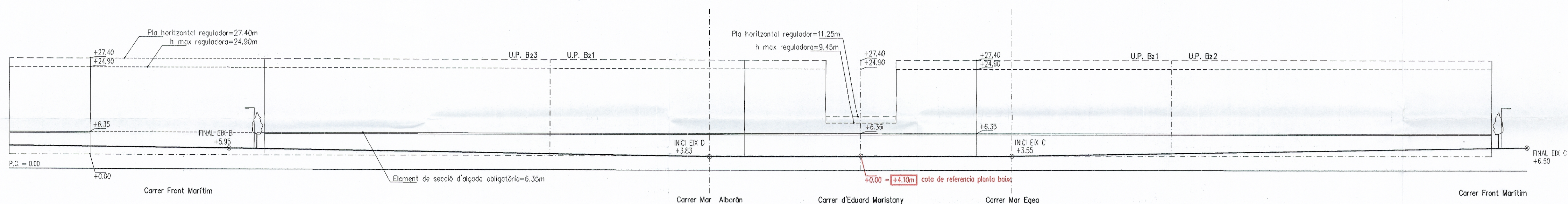
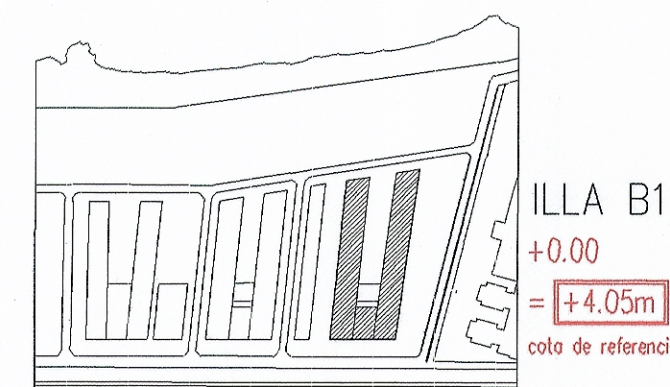
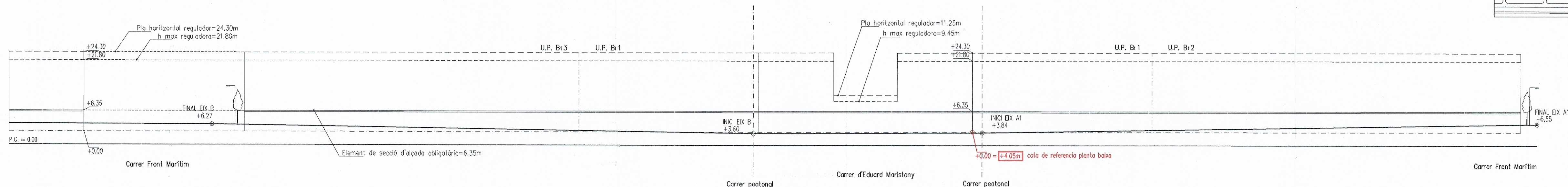
M. Torres

CONTENIDO:
ESTADO ACTUAL CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
PLANO HORIZONTAL Y ALTURAS REGULADORAS OBLIGATORIAS
SEGUN PLAN ESPECIAL

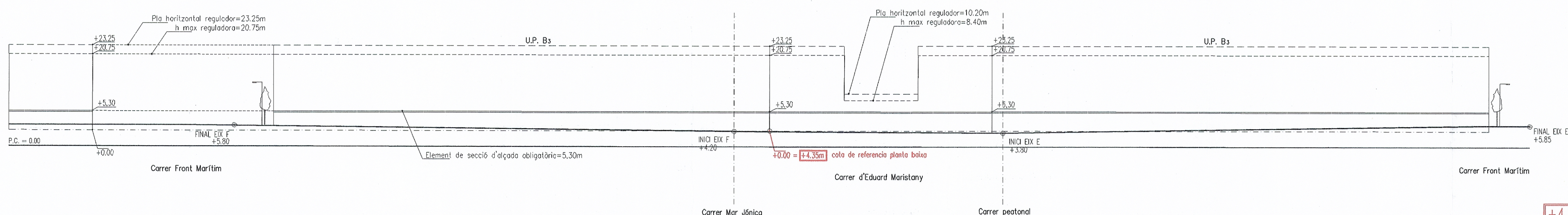
ESCALA:
1/ 750

FECHA:
NOVIEMBRE 2.003

04



Ajuntament de Badalona
Aprobat DEFINITIVAMENT
 per l'Ajuntament de Badalona
 de data 18 DES. 2003
 Rubrico i segello cadascun dels folis.
 Badalona, 18 DES. 2003
 El secretari general,



- +4.10m Cota de referència planta baixa
- Pla horitzontal regulador
- Alçada reguladora màxima
- ===== Elements de secció d'alçada obligatòria
- Perfil regulador
- Perfil voravia

ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE RASANTES DE LAS MANZANAS B1, B2 y B3 DEL "PLAN ESPECIAL DE UNA PARTE DEL SECTOR DE COSTA A.1 DE BADALONA".
 PROMOTOR: ADIEL, S.A. ARQUITECTO: MARTA TORRES TORRES

CONTENIDO:
 PROPUESTA MODIFICACION
 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
 PLANO HORIZONTAL Y ALTURAS REGULADORAS OBLIGATORIAS

ESCALA:
 1/ 750

FECHA:
 NOVIEMBRE 2.003