E S T U D I O D E D E T A L L E

TORRENT DE LA FONT, POLIGONO 2

BADALONA

RELACION DE PROPIETARIOS POLIGONO Nº 2 PLAN PARCIAL TORRENT DE LA FONT DE BADALONA

FINCA Nº 1

Superficie .- 23.465.- m2.
Propiedad .- INMOBILIARIA ALARCON, S.L., por compra efectuada a D. Eduardo de Delas y Ugarte y D. Jose Bueno Escalero, ante el notario D. Jose Felix Belloch Julbe, protocolo nº 3256
Domicilio .- Baldomero Solá, 5, BADALONA

Superficie .- 1.414.62 m2.
Propiedad .- INMOBILIARIA ALARCON, S.L., por compra a Dña. Clara Arnus Fernandez-Castello y Dña. Carmen Fernandez-Castello Mendia, ante el notario D. Jose Félix Belloch Julbe, protocolo nº 2138
Domicilio .- Baldomero Solá, 5, BADALONA

Superficie .- 1.414.62 m2.
Propiedad .- Pilar Arnús Fernandez
Domicilio .- Hotel Victoria, Avda. Pedralbes 16 bis, habitación 307, 08034 - BARCELONA

FINCA Nº 2

Superficie .- 3.395.-- m2.
Propiedad .- MANCOMUNITAT DE MUNICIPIS DEL AREA METROPOLITANA DE BARCELONA
Domicilio .- Sector A, calle 62 nº 16, 08040 BARCELONA

Badalona, Febrero de 1.996

INDICE

1- Información general.

1.1- Encargo y propietarios.
1.2- Situación del terreno.
1.3- Superficie.
1.4- Topografía del solar.
1.5- Condiciones urbanísticas.
1.6- Infraestructuras y tratamiento de los espacios públicos.

2- Memoria descriptiva.

2.1- Objeto y tipo de ordenación.
2.2- Zonificación.
2.3- Banda de protección.
2.4- Zonas ajardinadas privadas.
2.5- Edificaciones.
2.6- Espacios libres privados.
2.7- Servicios.
2.8- Aprovechamiento Medio.

3- Parámetros de ordenación.

3.1- Introducción.
3.2- Parcela mínima.
3.3- Edificabilidad Neta.
3.4- Ocupación máxima de parcela.
3.5- Localización relativa de la edificación.
3.6- Cotas de referencia de la Planta Baja.
3.7- Altura reguladora máxima.
3.8- Número máximo de plantas de la edificación.
3.9- Perímetro regulador
3.10-Perfil regulador.
3.11-Banda de Protección.

4- Ordenanzas.

4.1- Fases de realización.
4.2- Elementos de cierre y cercado.
4.3- Espacios libres.
4.4- Previsión de aparcamientos.
4.5- Elementos técnicos de las instalaciones.
4.6- Tratamiento de los áticos.

5- Relación de planos.

1- INFORMACION GENERAL.

1.1- Encargo y propietarios.

El presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de INMOBILIARIA ALARCON S.L. y se desarrolla en un solar propiedad de INMOBILIARIA ALARCON S.L. y otros.

1.2- Situación del terreno.

El suelo motivo de esta ordenación se halla situado en el extremo noreste del barrio de Bufalá y lindando con el Torrent de la Font, entre la Avda. Bac de Roda, las calles Iberia y Molí de la Torre, y el Torrent de la Font, en el término municipal de Badalona, provincia de Barcelona.

1.3- Superficie.

El solar objeto del presente Estudio resulta de la unión de varias fincas colindantes, obteniendose una superficie total según reciente medición topográfica de 29.048 m2.

1.4- Topografía del solar.

El terreno se halla actualmente en estado natural, sin que haya sido desbrozado.

La topografía del solar es variada, existiendo una primera zona paralela a la calle Molí de la Torre relativamente plana, y una segunda zona que da al torrente con grandes desniveles y una fuerte caida hacia el mismo que la hace del todo impracticable.

En el extremo noreste existe una pequeña conexión que cruza por encima del torrente, hoy en dia intransitable, con la calle Puigmal.

Actualmente el solar no presenta ninguna construcción sobre él y no se halla vallado.

1.5- Condiciones urbanísticas.

El terreno en cuestión se halla afectado por el Plan General de Ordenación Metropolitano, con calificación de Urbanizable Programado y Sistemas, y clasificado como Zona de Desarrollo Urbano en Intensidad 1 (19), Parques y Jardines Urbanos de nueva creación (6b), y Viales.

La zona tiene Plan Parcial aprobado definitivamente por la C.U.B. pero se suspendió su ejutividad y su publicación en el D.O.G. hasta la presentación del Texto Refundido, aún no realizada.

El Plan Parcial, establece una superficie aproximada del Polígono 2 de 26.222 m2 con una cesión de 20.222 m2 y una zona edificable de 6.000 m2. Dado que la superficie real del Polígono es de 29.048 m2, si se reparte dicho aumento de superficie entre el Parque y la zona edificable, la superficie de la zona edificable será de 8.126 m2. Además, propone dentro del area edificable (de forma casi triangular), entre otros, los siguientes parámetros:

-La edificabilitad total en base a un coeficiente bruto de 0,55 m2t/m2s.

-Una altura reguladora máxima de 18 m., equivalente a PB+5P.

-Y unos usos asimilables prácticamente a los del 13b.

El presente Estudio de Detalle propone realizar unos accesos peatonales públicos a través de la zona edificable hacia el futuro parque público, de manera que la nueva edificación no imposibilite la relación entre este nuevo parque y el barrio al que se relaciona, y separar la edificación de la alineación de calle, con lo que se aleja del frente edificado la nueva altura a construir. Además, el el aspecto compositivo, la nueva edificación se separa entre si para no crear una barrera a las vistas.

Dichos accesos públicos se han relacionado al máximo con el entorno, procurando encararlos con calles existentes del barrio.

Dichos accesos disminuyen en 728 m2 la zona edificable que propone el Plan Parcial, pero sigue siendo suficiente para las necesidades de la edificabilidad resultante.

La nueva zona edificable del polígono, se regirá en todo momento por las prescripciones establecidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.M. para la Zona 19, y a las estipulaciones del Plan Parcial correspondiente, salvo en los casos que el presente Estudio modifique.

Los Sistemas, serán sometidos al régimen de espacios libres de las Normas Urbanísticas, y por lo tanto, serán de cesión gratuita y obligatória.

A continuación se relacionan las superficies existentes por el Plan Parcial y propuestas por el Estudio de Detalle de cada una de las zonas:

	P.P. m2	E.D. m2
Zona Edificable	6.000	7.398
Sistemas	20.222	21.650
Poligono 2	29.048	29.048

1.6- Infraestructuras y tratamiento de los espacios públicos.

La Propiedad deberá ceder al Ayuntamiento, obligatoria y gratuitamente, los terrenos que se destinen con caracter permanente a viales y parques y jardines públicos, asi como costear su urbanización.

La superficie de cesión será de 22.296 m2, y se concretan en una parte de la C/.Molí de la Torre, los accesos al parque, y el parque público.

Las características de las infraestructuras, así como el tratamiento de los espacios públicos, se determinará en los posteriores Proyectos Técnicos, y en el momento de la solicitud de las correspondientes licencias de obras.

Las obras de urbanización consistirán, tal y como prevee el Plan Parcial, en la urbanización del semivial que bordea el polígono por el oeste, en el parque que configura la plataforma sobre el Torrente, y el los accesos al mismo a través de la zona edificable. La urbanización de los terrenos próximos al Torrente se atribuyen a la Administración actuante.

2- MEMORIA DESCRIPTIVA.

2.1- Objeto y tipo de la ordenación.

Una vez definidos los límites para la nueva zona edificable, y definidas las propuestas para las zonas no edificables (Sistemas), se desarrolla la ordenación de la nueva zona edificable.

La nueva zona edificable queda, en realidad dividida en tres, tal y como los planos indican, especificadas bajo "1", "2", y "3".

El presente Estudio tiene por objeto el de definir las alineaciones, rasantes, y volumetría de las zonas.

A continuación se relacionan las superficies propuestas por el Estudio de Detalle de cada una de las zonas:

	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Total
Superficie (m2)	2.951	2.499	1.948	7.398

El sistema de ordenación propuesto será el de EDIFICACION SEGUN VOLUMETRIA ESPECIFICA. La edificación se determinará por un coeficiente de edificabilidad zonal o neta. Este sistema puede permitir agrupar la edificación en la zona central del solar, quedando las partes irregulares del mismo sin edificar.

La edificación se ubicará en el interior de cada una de las zonas y respetará las distancias de separación a calle y vecinos propuestas por la presente ordenación.

2.2- Zonificación.

En el interior del terreno o de cada una de las tres zonas, se desarrollarán una serie de actividades que requerirán unas proporciones de suelo, que serán las que en función de sus usos nos determinarán la correspondiente zonificación.

En la Zona 1 se desarrollarán dos actividades, la comercial y de aparcamiento de vehículos en pl.semisótano, y la de viviendas en las restantes plantas.

En las demas Zonas (2 y 3) se desarrollará sólamente la actividad de vivienda en toda la edificación en altura, mientras que el aparcamiento de vehículos se realizará en el sótano.

En el Plano de Ordenación correspondiente se especifican gráficamente la ubicación y tamaño de cada actividad, entendiendose tales como "envolbentes máximos" que albergarán las edificabilidades establecidas.

En cada una de las tres Zonas, y a modo de posible solución, se prevee, en primer lugar y desde la calle, una zona común privada o "banda de protección", unas zonas apardinadas privadas, la edificación, y otras zonas ajardinadas privadas en la parte posterior. En la zona 1, todo ello queda ocupado en pl.semisótano por la actidad comercial y de aparcamiento (ver Plano de Ordenación y Volumetria).

2.3- Banda de protección.

Se definirán unas bandas de protección privadas entre las zonas ajardinadas privadas y la calle, con la finalidad de preveer posibles variaciones en la alineación de las calles o errores topográficos, y que actúa de filtro respecto a la edificación o a la zona ajardinada privada, y que además sirve para solucionar el desnivel existente entre la calle y los planos horizontales de ubicación de las plantas de ingreso a la edificación. Estas zonas comunes podrán además contener las rampas de acceso al aparcamiento.

Estas zonas podrán además contener en su superficie pequeños elementos destinados a instalaciones y salidas de emergencia de los aparcamientos de la pl.sótano, sin que éstos computen en edificabilidad ni ocupación.

2.4- Zonas Ajardinadas Privadas.

En segundo lugar, se disponen las zonas ajardinadas privadas, que podrán ser comunitarias o privadas a las viviendas, en las zonas 2 y 3. Además, podrán contener los espacios de acceso y vestíbulos de las viviendas.

En la zona 1, dichas zonas, que podrán no ser físicamente ajardinadas, quedarán ocupadas en el semisótano por locales comerciales, el aparcamiento y el acceso o vestíbulo de las viviendas.

Dichas zonas preservan la intimidad de las viviendas situadas en pl.baja a la vez que aumentan su calidad. Además, al ser totalmente planas, tienen un desnivel variable respecto al terreno circundante.

Estas zonas ajardinadas podrán contener en su superficie pequeños elementos destinados a instalaciones, los vestíbulos de las viviendas, y salidas de emergencia de los aparcamientos de la pl.sótano, sin que éstos computen en edificabilidad ni ocupación. Los sótanos, podrán sobresalir, respecto al perímetro regulador del bloque de referencia, 2 metros por uno de los lados largos del bloque, tal y como se especifica en el Plano de Ordenación, sin necesidad de ajardinar su superficie, además del espacio necesário para llegar a las salidas de emergencia.

2.5- Edificaciones.

En cada una de las tres zonas (1, 2,y 3) se desarrollará un bloque (A, B, y C), excepto en la zona 1 que además desarrollara una edificación en pl.semisótano (D).

Los bloques A, B, y C, se destinarán integramente a viviendas, pudiendo tener aparcamiento de vehículos en el sótano.

La edificación en pl.semisótano D, se destinará a actividades comerciales y aparcamiento de vehículos, pudiendo además contener el vestíbulo de las viviendas.

Todas los bloques se disponen en sentido norte-sur, lo cual, a parte de garantizar unas perfectas condiciones de asoleo, posibilita buenas vistas a las viviendas.

2.6- Espacios libres privados.

Son los que resultan de la no ocupación del suelo por edificaciones. Estos se utilizan para zonas ajardinadas y bandas de protección.

2.7- Servicios.

Se consideran en este apartado los servicios mínimos de infraestructura necesários para poder considerar dicho suelo como solar según la Ley del Suelo.

Actualmente existen a pie del terreno los suministros de agua, energía eléctrica, y alcantarillado. Estas instalaciones se dan por válidas, aunque se podrán ver modificadas por el posterior projecto de edificación o por alguna necesidad técnica.

2.8- Aprovechamiento Medio.

Según la Ley del Suelo (art.84), la Propiedad deberá ceder obligatoriamente, al Ayuntamiento, el 10% del Aprovechamiento Medio que resulte de la Ordenación del Plan Parcial.

El aprovechamiento medio que el Plan Parcial prevee para esta zona es de 14.422 m2t. Dado que el Polígono 2 tiene mayor superficie que la contemplada en el Plan, el aprovechamiento resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad bruto sobre la superficie real del polígono es de 15.976 m2t.

Por lo tanto, el aprovechamiento a ceder a la Administración será el suelo necesário, según la ordenación, para edificar 1.598 m2t. es decir 2.905 m2 de suelo, cuya ubicación propone este Estudio de Detalle ubicarla en la zona 3, y en la parte situada mas al norte.

Dada la configuración y ordenación de la edificación, que en este Estudio se propone, se hace imposible ubicar dicho suelo difereciado del resto, logrando una composición unitária, tal y como se indica en el art. 108 de las N.N.U.U. del P.G.O.M. al definir las características de la Zona 19. Por ello, se propone la permuta del suelo edificable correspondiente al aprovechamiento medio, valorado a precio de mercado para Viviendas de Precio Tasado deducidos los costes de urbanización, por viviendas terminadas al precio de venta fijado para las Viviendas de Precio Tasado del momento del acuerdo, aplicado a los metros construidos con su parte proporcional de espacios comunes.

3- PARAMETROS DE ORDENACION.

3.1- Introducción.

El presente Estudio de Detalle pretende definir los parámetros básicos de ordenación, partiendo de los parámetros indicados en el Informe Urbanístico, elaborado por el "Servei Tècnic del Departament del Plànol de la Cuitat" del Ayuntamiento de Badalona de fecha 1 de Diciembre de 1.994, es decir, del Plan Gral. de Ordenación Metropolitano y del Plan Parcial "Torrent de la Font".

El tipo de ordenación será el de EDIFICACION SEGUN VOLUMETRIA ESPECIFICA.

Se regirá en todo momento por las prescripciones establecidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.M. para la Zona 19, y las estipulaciones del Plan Parcial correspondiente, salvo en los casos que el presente Estudio modifique.

3.2- Parcela mínima.

El P.G.O.M. define para dicho suelo (Zona 19) una dimensión mínima de parcela de 600 m2. En nuestro caso, cada una de las zonas tiene una superficie de:

	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Total
Superficie (m2)	2.951	2.499	1.948	7.398

3.3- Edificabilidad Neta.

El coeficiente de edificabilidad bruto que establece el Plan Parcial es de 0,55 m2t/m2s. Este coeficiente aplicado sobre la superficie real del polígono representa una edificabilidad máxima permitida de 15.976 m2t.

El coeficiente de edificabilidad neto será de 2,16 m2t/m2s.

La propuesta del Estudio de Detalle supone una edificabilidad máxima global de 15.922 m2t.

Cada una de las tres zonas tendrá la siguiente edificabilidad máxima:

Zona Num.	Edificación	Edificabilidad m2t/m2s.	
1	A	4.834	
	D	1.420	6.254
2	B		4.834
3	C		4.834
T O T A L			15.922

Los sótanos, ni los demás elementos descritos en el punto 2.4 del presente estudio computarán.

3.4- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

Para dar una mayor libertad al Proyecto de Edificación, se establece como ocupación máxima la del perímetro regulador de cada edificación.

En la zona 1 se establece como ocupación máxima la edificabilidad de la edificación D, ya que ésta inscribirá el bloque A.

A continuación se relacionan las ocupaciones máximas permitidas, así como los coeficientes, para cada una de las zonas.

Zona no	Edificación	Ocupación m2	Porcentaje %
1	A y D	1.420,00	48
2	B	819,25	33
3	C	819,25	42
T O T A L		3.338,50	45

Los sótanos, ni los demás elementos descritos en el punto 2.4 del presente estudio computarán.

3.5- Localización relativa de la edificación.

La localización relativa de cada una de las edificaciones se ha descrito gráficamente en el Plano de Ordenación adjunto, quedando todas ellas dentro de las zonas edificables correspondientes.

A su vez, cada una de las tres zonas edificables quedan totalmente dentro de la zona edificable general.

3.6- Cotas de referencia de la Planta Baja.

Las cotas de referencia de la planta baja (C.P.B.) serán las de la cara superior del forjado (suelo) de pl.baja. Se especifica una para cada Zona o bloque en el Plano de Alzados y Secciones. Dichas cotas de referencia han sido calculadas en base a la rasante de calle y a la topografía, y por lo tanto, caso de variarse alguna de ellas se podrá variar la C.P.B. proporcionalmente sin necesidad de Estudio de Detalle.

A continuación se relacionan las C.P.B. de cada bloque:

	Bloque 1	Bloque 2	Bloque 3
C.P.B. (m.)	59,85	61,20	61,20

3.7- Altura reguladora máxima.

La altura reguladora máxima se contará a partir de la cota de referencia de la pl.baja (C.P.B.), y se ha calculado en base a alturas libres entre plantas de 2,50 m. y gruesos de forjados de 0,30 m.

Dado que todos los bloques tienen PB+5P+At., la altura máxima que alcanzarán a partir de la C.P.B. será de 16,80 m. al Carrer del Molí de la Torre, y de 19,60 m. al Parque público.

Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirá:

-La cubierta definitiva del edificio, con pendiente inferior al 30% y cuyos arranques sean lineas horizontales paralelas a los parámetros exteriores a las fachadas situadas a altura no superior a la máxima, y cuyo vuelo máximo no supere el de los aleros; el desván resultante no será habitable.

-Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con una altura total de sesenta centímetros.

-Las barandas hasta una altura total de 1,80 m.

-Los elementos técnicos de las instalaciones.

-Los remates de la edificación con carácter exclusivamente decorativos.

3.8- Número máximo de plantas de la edificación.

Este será el número máximo de plantas permitidas para las distintas edificaciones, siempre que se respeten las alturas reguladoras máximas.

En cada una de las tres zonas se podrán construir un bloque de PB+5P+At. En la zona 1 se podrá edificar además un semisótano, para los usos ya especificados. En las zonas 2 y 3, se edificarán sótanos.

3.9- Perímetro regulador.

Se entiende por perímetro regulador de la edificación del presente Estudio de Detalle el que determina la envolbente máxima en planta de cada una de las edificaciones de cada zona (A, B, C, y D).

De dicho perímetro regulador sólo podrá sobresalir lo especificado en el punto 2.4 del presente Estudio.

Dentro del perímetro regulador se desarrollará como máximo lo siguiente:

EDIFICACION	A	B	C	D	TOTAL
Num. de plantas	6+At	6+At	6+At	6+At	-
Edificab. m2t/m2s	4.834	4.834	4.834	1.420	15.922

El perímetro regulador de cada edficación se ha definido gráficamente en el Plano de Ordenación adjunto.

3.10- Perfil regulador.

Se entiende por perfil regulador de la edificación, del presente Estudio de Detalle, el que determina la envolbente máxima en alzado y sección de cada una de las edificaciones de cada zona (A, B, C, y D).

De dicho perfil regulador sólo podrá sobresalir lo especificado en el punto anterior, y los elementos por encima de la altura reguladora definidos en el punto 3.7.

El perfil regulador albergará como máximo el número de plantas y las edificabilidades propuestas en el punto anterior.

El perfil regulador de cada edficación se ha definido gráficamente en el Plano de Ordenación adjunto.

3.11- Banda de protección.

Se definirán tres bandas de protección, una por cada zona. Estas bandas, que tendrán la finalidad anteriormente expuesta, serán privadas y comunes a la zona. Asímismo, serán peatonales y además podrán contener las rampas de acceso al aparcamiento.

La presente ordenación no ubicará en dicha banda edificación alguna. No obstante, podrán situarse en dicha superficie ajardinamientos o aceras, y lo especificado en el punto 2.3.

4- ORDENANZAS.

4.1- Fases de realización.

La construcción de las edificaciones podrá realizarse por etapas, sin necesidad de presentarse un proyecto global de edificación sobre el terreno, siempre que las edificaciones que se proyecten respeten las determinaciones fijadas en el presente Estudio de Detalle.

Dado que se proponen tres zonas, cada una de ellas será una unidada mínima edificable.

Podrá autorizarse la edificación condicionada a la simultánea ejecución de la urbanización, en los términos que resulten del planeamiento y, en su caso, comprendidos en la licencia de edificación. (Art. 352 de las N.N.U.U. del P.G.O.M.).

4.2- Elementos de cierre y cercado.

Serán los elementos de separación entre la parcela y el espacio público.

La altura máxima de las cercas opacas no podrá superar los 1,80 m. desde la cota de referencia de la planta baja correspondiente, y las diáfanas o transparentes los 2,5 metros.

4.3- Espacios libres.

Los espacios no edificados de la parcela sólo se podrán utilizar como espacios ajardinados o pavimentados, y de protección, no pudiendo haber ninguna construcción sobre ellos, salvo lo especificado en el punto 2.3 y 2.4. Son las bandas de protección y las zonas ajardinadas privadas.

4.4- Previsión de aparcamientos.

El art. 298 de las N.N.U.U. del P.G.O.M. especifica que los edificios de viviendas, en suelo urbanizable, un mínimo de una plaza por cada 200 m2 edificados. No obstante, la edificación desarrollada intenterá ajustarse al mínimo de una plaza por cada dos viviendas, siempre que ella sea inferior a 130 m2.

Dichas plazas se procurará situarlas cubriendo las necesidades de las zonas. No obstante, se podrían compensar entre zonas las necesidades de aparcamiento.

4.5- Elementos técnicos de las instalaciones.

En el conjunto de la altura reguladora máxima, ni en el perímetro, ni perfil regulador se incluirán los elementos técnicos de las instalaciones definidos en las N.N.U.U. del P.G.O.M. así como la parte de vestíbulo de acceso a las viviendas que pudiese sobresalir. Estos, además no se tendrán en cuenta a efectos del cómputo de la edificabilidad y la ocupación.

4.6- Tratamiento de los áticos.

A las Pl. Aticos, que situarán la parte habitable de los mismos tal y como indica el Plano de Ordenación, se intentará otorgarles un criterio estético exterior diferenciado, con el fin de rebajar visualmente la altura del edificio.

5- RELACION DE PLANOS.

1-	Emplazamiento y situación	1/2000
2-	Planeamiento vigente	1/5000 y 1/1000
3-	Delimitación de la Propiedad	1/1000
4-	Delimitación de los usos del suelo	1/1000
5-	Topográfico	1/500
6-	Topográfico: Planta y Perfiles long.	1/500
7-	Topográfico: Perfiles transversales	1/500
8-	Ordenación referida al barrio	1/1000
9-	Planta de Ordenación	1/500
10-	Alzados y Secciones	1/500
11-	Volumetría. Solución alternativa	1/500

Barcelona, Enero de 1.995

El Propietario:

INMOBILIARIA ALARCON S.L.

Los Arquitectos:

LUIS GIMENO ROVIRA
DOCTOR ARQUITECTE

Santiago Gimeno i Gaya
arquitecte

Aprovat amb caràcter INICIAL per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 20 DES. 1995
El Secretari,

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 27 MARC 1996
El Secretari,



Aprovat amb caràcter INICIAL
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 20 DES. 1995
El Secretari,

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 27 MARC 1996
El Secretari,

ESTUDIO DETALLE DEL SECTOR
"TORRENT DE LA FONT" EN EL
POLIGONO 2 . (BADALONA)

LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA ALARCON, S. L.

LOS ARQUITECTOS
LUIS GIMENO ROVIRA
DOCTOR ARQUITECTO
Santiago Gimeno i Gaya
Arquitecte

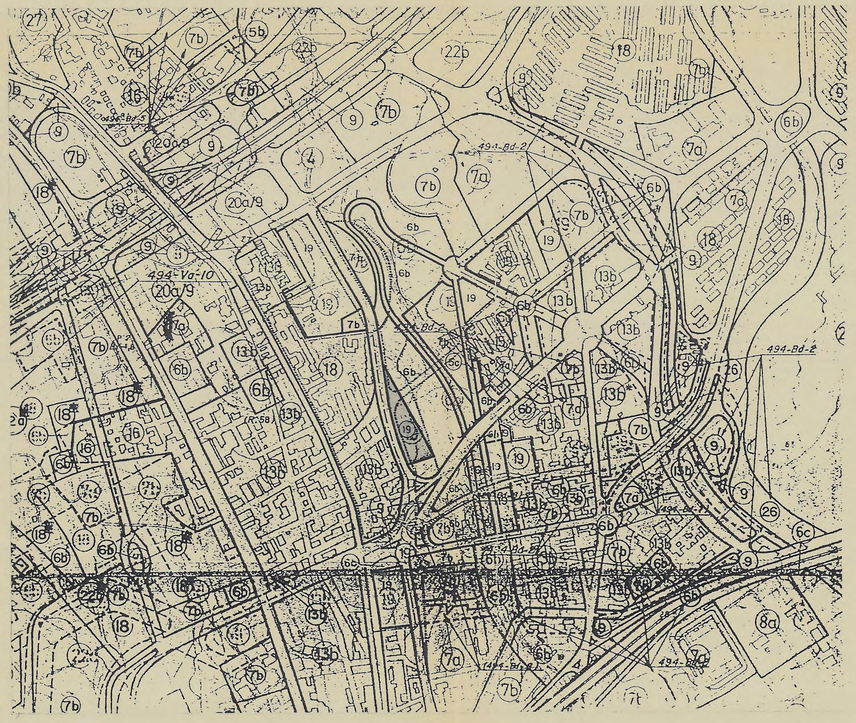
EMPLAZAMIENTO

BARCELONA ENERO 1995

ESCALA 1/2.000

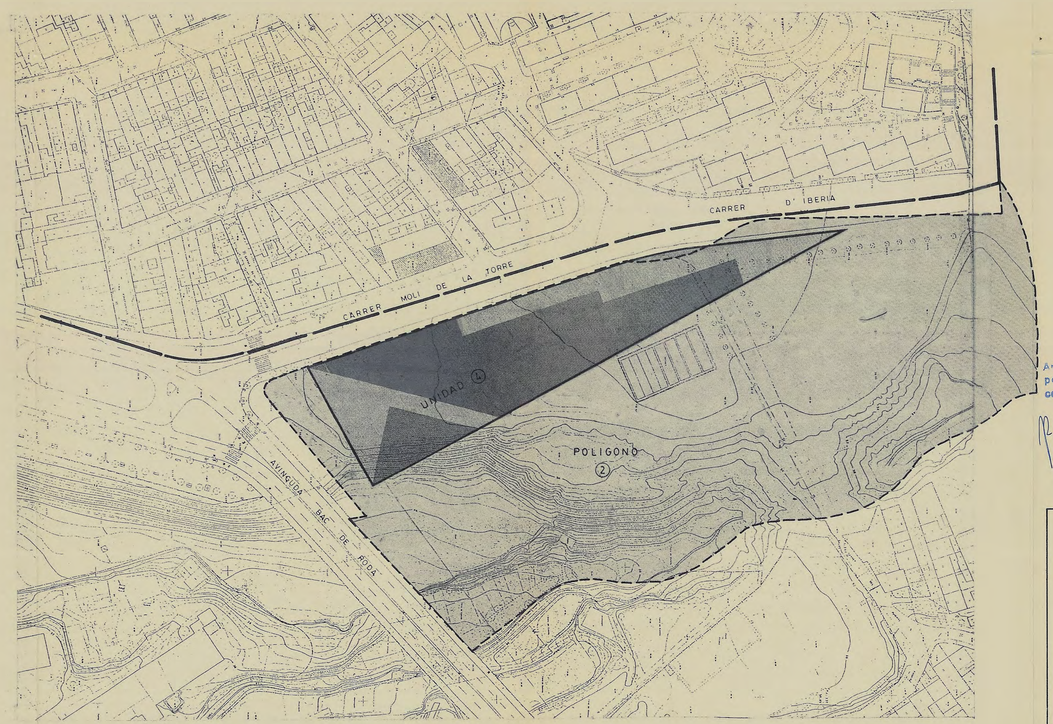
Nº PLANO 1

N



P. G. O. M. DE BARCELONA

N



PLAN PARCIAL

SEGUN PLAN PARCIAL

SUP. POLIGONO 2	26.222 M2.
SUP. SISTEMAS (a ceder)	20.222 M2.
SUP. UNIDAD (4)	6.000 M2

Aprovat amb caràcter INICIAL per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 20 DES. 1995
El Secretari,

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 27 MARC 1996
El Secretari,

ESTUDIO DETALLE DEL SECTOR "TORRENT DE LA FONT" EN EL POLIGONO 2. (BADALONA)

LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA ALARCON, S.L.

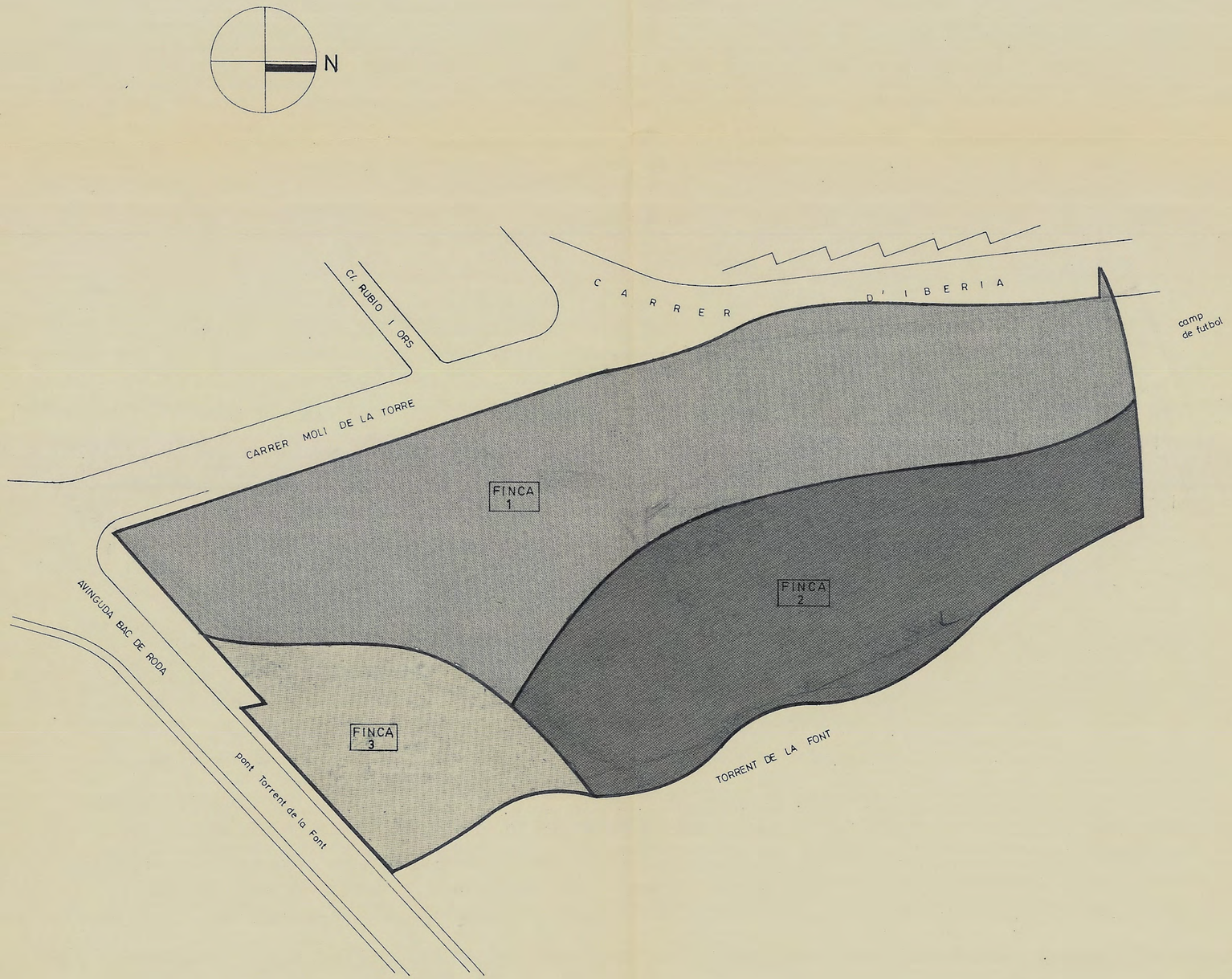
LOS ARQUITECTOS
LUIS GIMENO ROVIRA
DOCTOR ARQUITECTO
Santiago Gimeno i Gaya
arquitecte

PLANEAMIENTO VIGENTE

BARCELONA ENERO 1995

ESCALA
1/5.000
1/1.000

Nº PLANO
2



SUPERFICIE FINCA 1	=	14.336	M2.
SUPERFICIE FINCA 2	=	11.317	M2.
SUPERFICIE FINCA 3	=	3.395	M2.
TOTAL	=	29.048	M2.

SUPERFICIE POLIGONO 2 = 29.048 M2.

Aprovat amb caràcter INICIAL per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 20 DES. 1995
El Secretari,

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 27 MARÇ 1996
El Secretari,

ESTUDIO DETALLE DEL SECTOR "TORRENT DE LA FONT" EN EL POLIGONO 2 . (BADALONA)

LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA ALARCON, S. L.

LOS ARQUITECTOS
LUIS GIMENO ROVIRA
DOCTOR ARQUITECTO
Santiago Gimeno i Gaya
arquitecte

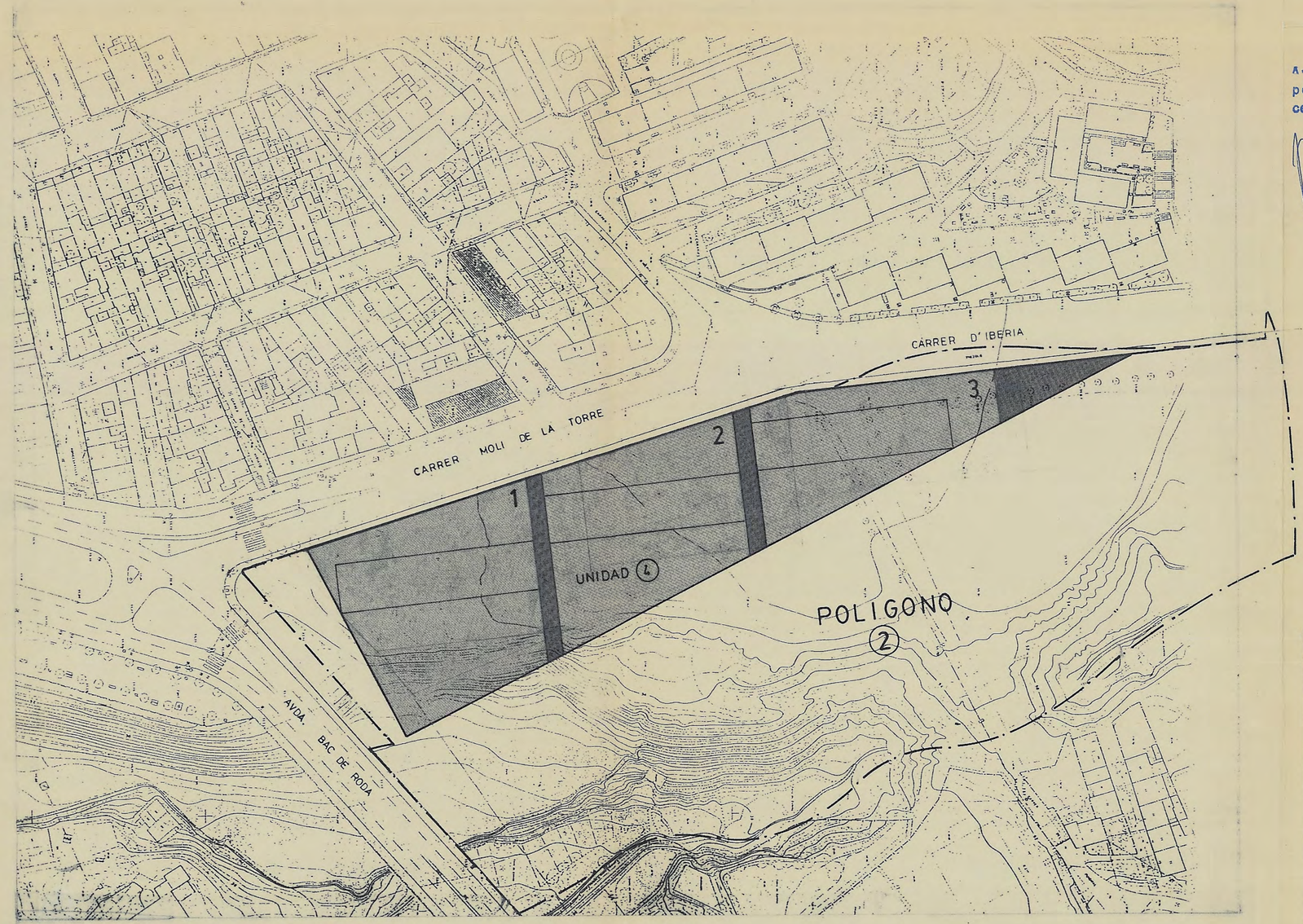
DELIMITACION DE PROPIEDADES

BARCELONA ENERO 1995

ESCALA 1/1.000

Nº PLANO 3

N



SUELO USO PRIVADO

SUELO USO PRIVADO A PUBLICO PARA ACCESOS NO PREVISTOS

Aprovat amb caràcter INICIAL per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 20 DES 1995
El Secretari,

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 27 MARC 1996
El Secretari,

SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

SUP. POLIGONO 2 (real)			29.048 M2.
SUP. SISTEMAS (a ceder)			21.650 M2. •
SUP. UNIDAD (4)			
SUP. ZONA 1		2.951 M2.	
SUP. ZONA 2		2.499 M2.	
SUP. ZONA 3		1.948 M2.	
		7.398 M2.	7.398 M2.

- Incremento de cesion = 700 M2.
- Incremento de cesion para accesos = 728 M2.
• 1.428 M2.

ESTUDIO DETALLE DEL SECTOR "TORRENT DE LA FONT" EN EL POLIGONO 2 . (BADALONA)

LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA ALARCON, S. L.

LOS ARQUITECTOS
LUIS GIMENO ROVIRA
DOCTOR ARQUITECTO
Santiago Quintela i Goya
arquitecte

DELIMITACION DE USOS DEL SUELO

BARCELONA ENERO 1995

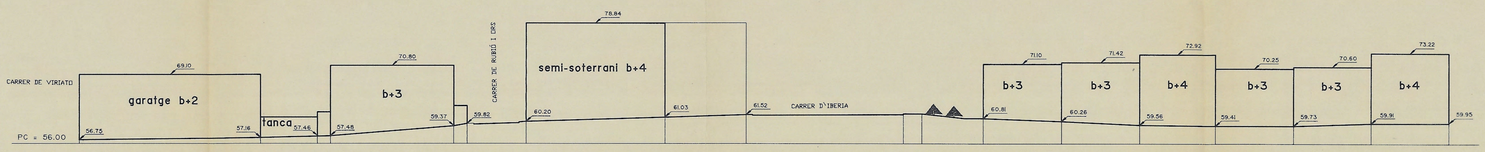
ESCALA 1 / 1.000

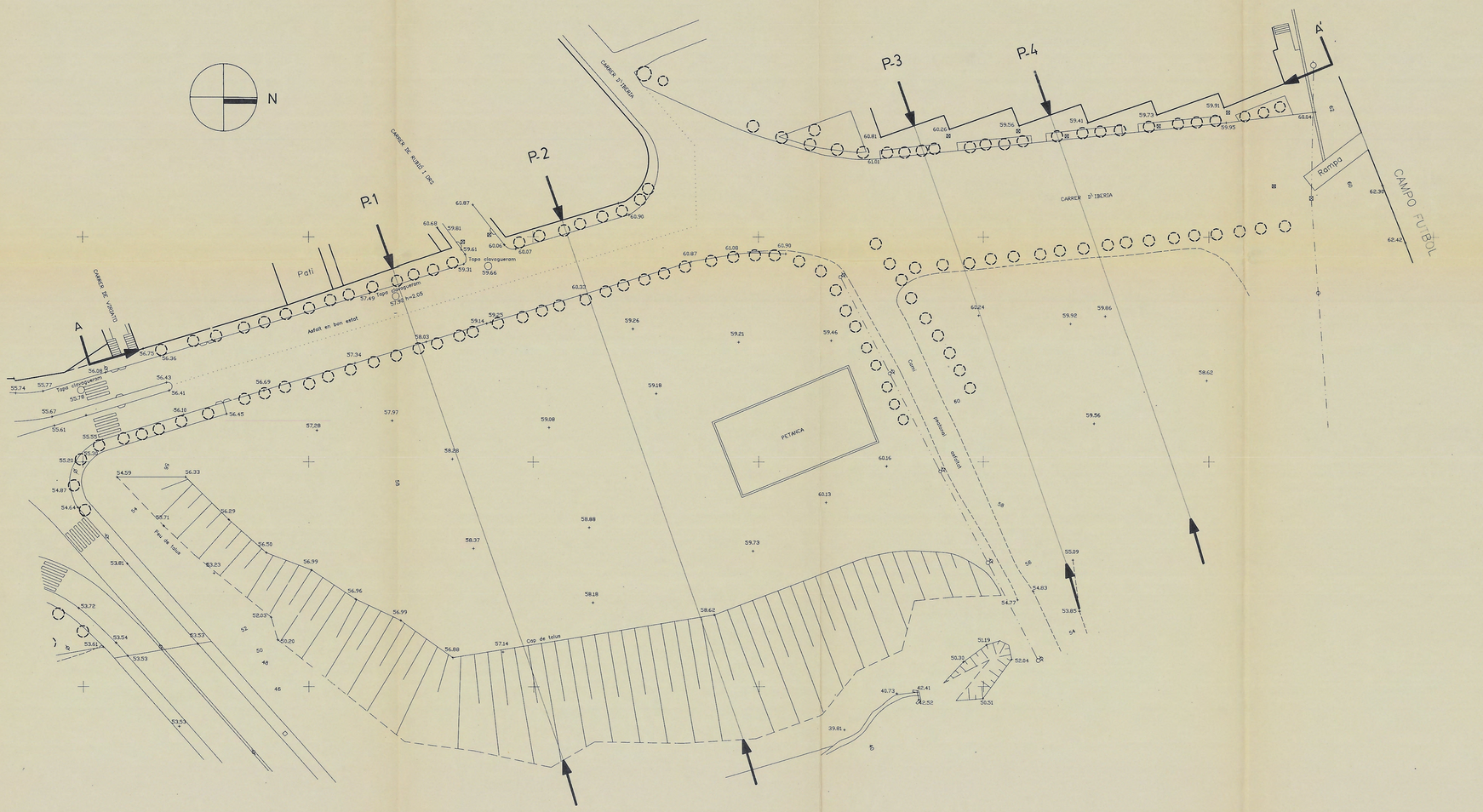
Nº PLANO 4

9900
9950
10000
10050
10100
10150
24950
25000
25050
25100
25150
25200
N
CARRER D'IBERIA
CARRER DE RUBIÓ I ORS
CARRER DE ROCCESVALLES
CARRER DE LOGRAÑO
Afloit en bon estat
Cap de talús
PETANCA
Camí
CARRER D'IBERIA
Rampa
CAMPO FUTBOL
TERRA DE CONREU
CARRER DEL RIUDAL
TORRENT DE LA FONT
AVINGUDA PAU DE GUIA
Pau de talús
Aprovat amb caràcter INICIAL per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 20 DES. 1995
El Secretari,
Aprovat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 27 MARC 1996
El Secretari,
ESTUDIO DETALLE DEL SECTOR "TORRENT DE LA FONT" EN EL POLIGONO 2 . (BADALONA)
LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA MARCON, S. L.
LOS ARQUITECTOS
LUIS GIMENEZ ROVIRA
DOCTOR ARQUITECTO
Santiago Antonio Cuyàs
Arquitecte
TOPOGRAFICO
BARCELONA ENERO 1995
ESCALA 1/500
Nº PLANO 5

Perfil longitudinal A-A'

Escales : V = 1:500
H = 1:500





Aprovat amb caràcter INICIAL
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 20 DES. 1995
El Secretari,

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 27 MARC 1996
El Secretari,

ESTUDIO DETALLE DEL SECTOR "TORRENT DE LA FONT" EN EL POLIGONO 2 . (BADALONA)

LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA ALARCON, S. L.

LOS ARQUITECTOS
LUIS GIMENO ROVIRA
DOCTOR ARQUITECTO
Gimeno i Goya Arquitectes

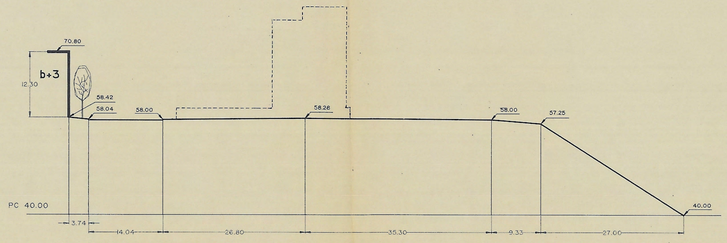
TOPOGRAFICO , PLANTA Y PERFIL LONGITUDINAL

BARCELONA ENERO 1995

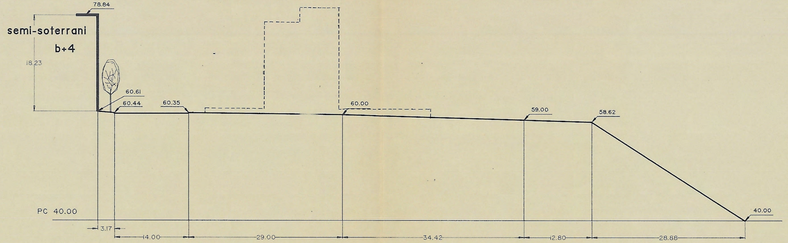
ESCALA 1/ 500

Nº PLANO 6

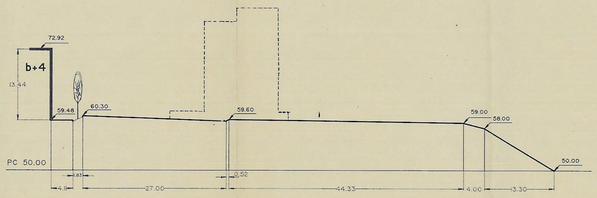
P-1



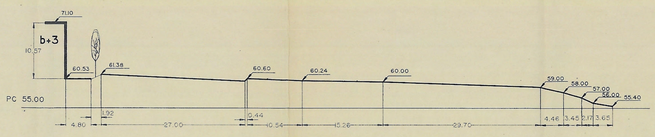
P-2



P-3



P-4



Aprovat amb caràcter INICIAL per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 20 DES. 1995
El Secretari,

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 27 MARC 1996
El Secretari,

ESTUDIO DETALLE DEL SECTOR "TORRENT DE LA FONT" EN EL POLIGONO 2. (BADALONA)

LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA MARCON, S. L.

LOS ARQUITECTOS
LUIS GIMENO ROVIRA
DOCTOR ARQUITECTO
Sandra Jiménez i Gaya
Arquitecta

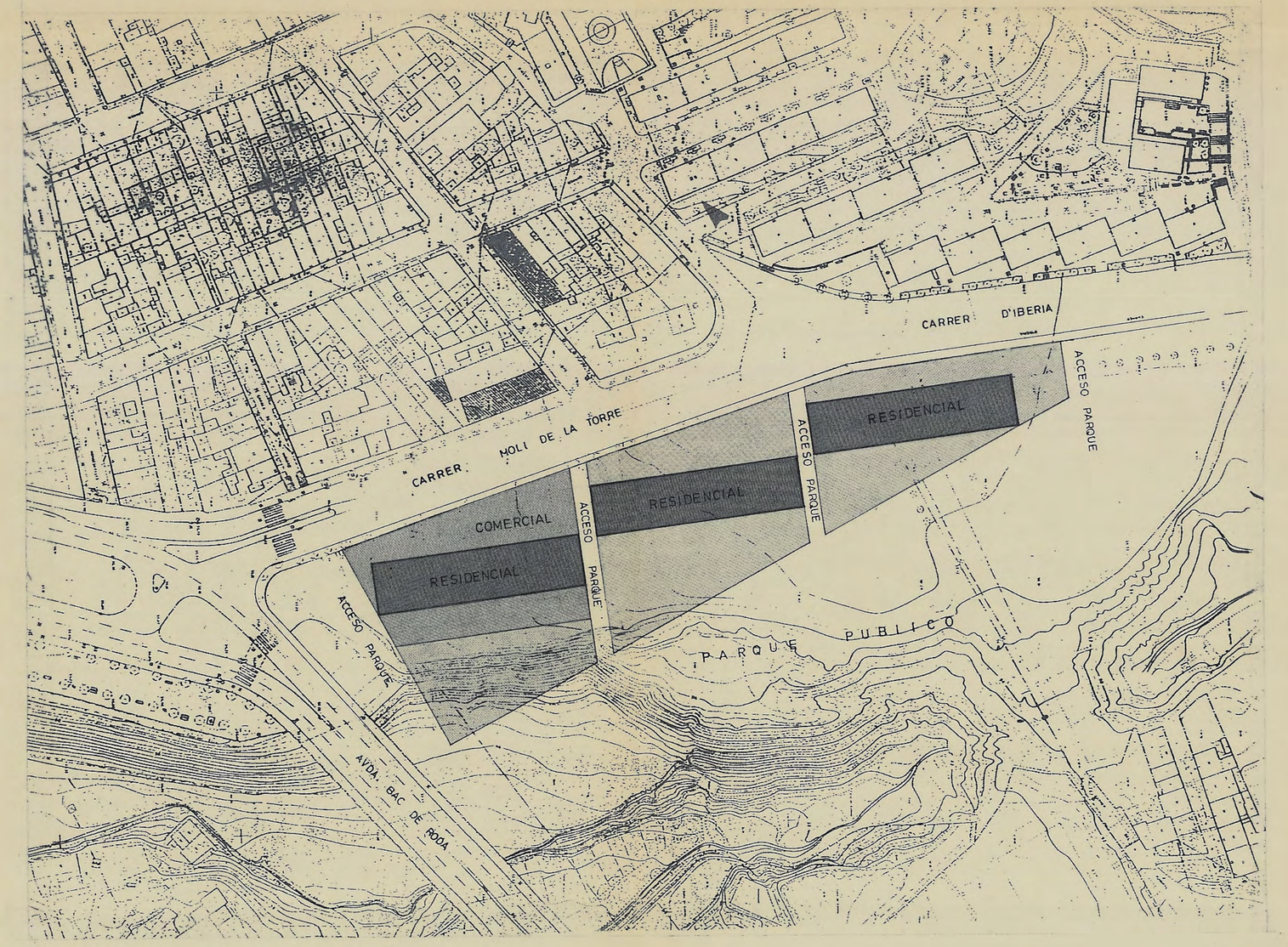
TOPOGRAFICO, PERFILES TRANSVERSALES

BARCELONA ENERO 1995

ESCALA
V. 1/500
H. 1/500

Nº PLANO
7

N



Aprovat amb caràcter INICIAL
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 20 DES 1995
El Secretari,

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 27 MARÇ 1996
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA · SECRETARIA

ESTUDIO DETALLE DEL SECTOR "TORRENT DE LA FONT" EN EL POLIGONO 2. (BADALONA)

LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA ALARCON, S. L.

LOS ARQUITECTOS
LUIS GIMENO ROVIRA
DOCTOR ARQUITECTO
Santiago Gimeno i Gaya
arquitecte

ORDENACION REFERIDA AL AMBITO DEL BARRIO

BARCELONA ENERO 1995

ESCALA 1/1.000

Nº PLANO 8



N

SUP POLIGONO 2 = 29.048 M²s.
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD = 0,55 M²t / M²s
EDIFICABILIDAD 29.048 x 0,55 = 15.976 M² techo

EDIF. •	USO	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUIDA
A	VIVIENDA	6(7)	4.834 M².
B	VIVIENDA	6(7)	4.834 M².
C	VIVIENDA	6(7)	4.834 M².
D	LOCAL COMERCIAL (aparcamiento)	1	1.420 M².
TOTAL			15.922 M².

• LAS LINEAS DE LAS EDIFICACIONES CORRESPONDEN A PERIMETROS REGULADORES.

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 27 MARC 1996
El Secretari

SECRETARIA

ESTUDIO DETALLE DEL SECTOR "TORRENT DE LA FONT" EN EL POLIGONO 2 (BADALONA)

LA PROPIEDAD

LOS ARQUITECTOS

LUIS GIMENO ROVIRA
DOCTOR ARQUITECTO

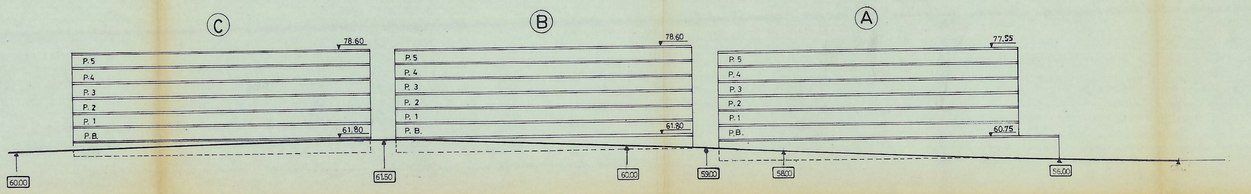
Santiago Gimeno i Goya
arquitecte

PLANTA DE ORDENACION

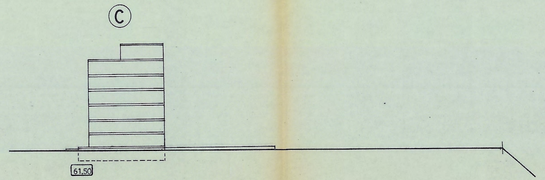
BARCELONA ENERO 1.995

ESCALA 1/500

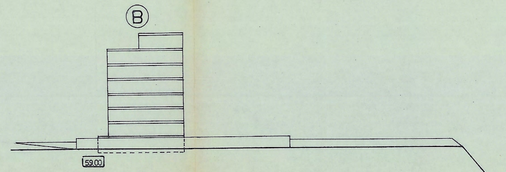
Nº PLANO 9



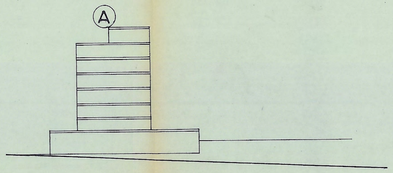
SECCION POR CARRER MOLI DE LA TORRE Y CARRER D´IBERIA



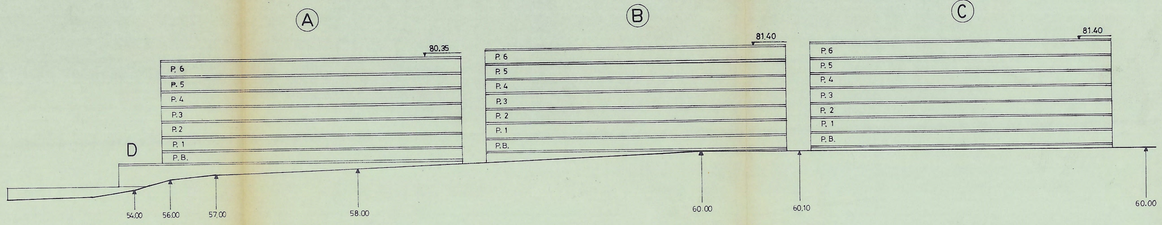
SECCION 3



SECCION 2



SECCION 1



SECCION POR PARQUE PUBLICO

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 27 MARC 1996
El Secretari,

ESTUDIO DETALLE DEL SECTOR
" TORRENT DE LA FONT " EN EL
POLIGONO 2 (BADALONA)

LA PROPIEDAD

LOS ARQUITECTOS

LUIS GIMENO ROVIRA
DOCTOR ARQUITECTO

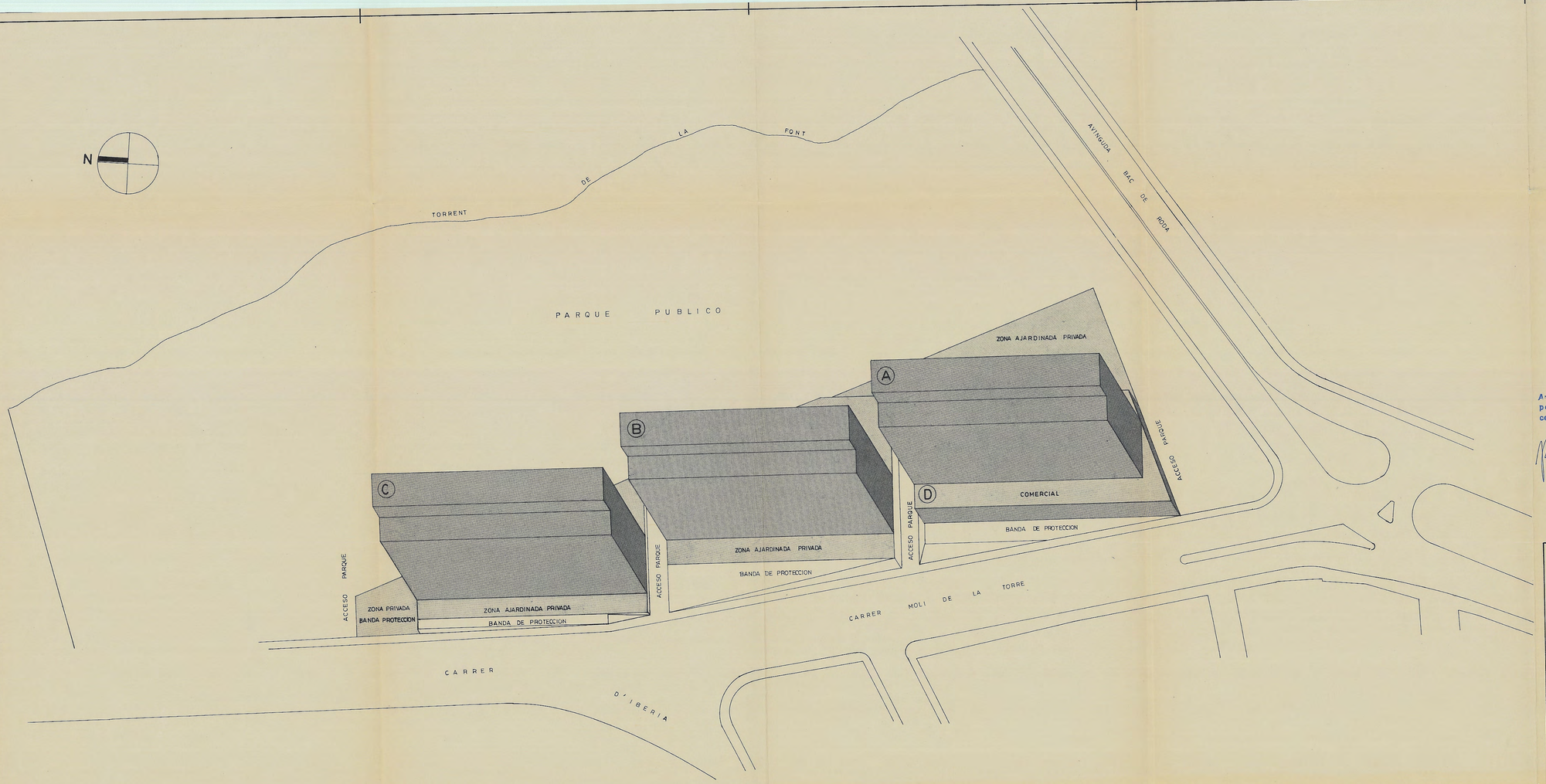
Santiago Gimeno i Goya
arquitecte

ALZADOS Y SECCIONES

ESCALA 1 / 500

Nº PLANO 10

BARCELONA ENERO 1.995



Aprovat amb caràcter INICIAL per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 20 DES. 1995
El Secretari,

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 27 MARÇ 1996
El Secretari,

ESTUDIO DETALLE DEL SECTOR "TORRENT DE LA FONT" EN EL POLIGONO 2 . (BADALONA)

LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA CAVICON, S.L.

LOS ARQUITECTOS
LUIS GIMENO ROVIRA
DOCTOR ARQUITECTO
Luis Gimeno i Goya
Arquitecte

VOLUMETRIA — SOLUCION ALTERNATIVA —
PERSPECTIVA AXONOMETRICA

BARCELONA ENERO 1.995

ESCALA 1/500

Nº PLANO 11