josep ant. marin
ARQUITECTE
c/ Mila i Pi, 11
08950 Esplugues Barcelor
Tel. 473 63 18 Fax. 372 57 00

ESTUDIO DE DETALLE DE LOS FRENTES DE MANZANA A LA RAMBLA DE FRANÇA DENOMINADOS AP2 Y AP3, ENTRE LAS CALLES CANELONES Y SICILIA (BADALONA)

INDICE

A.-MEMORIA

1.-DESCRIPCION DEL AMBITO
2.-PROPIEDAD
3.-PLANEAMIENTO VIGENTE
4.-EJECUCION DEL PLANEAMIENTO
5.-NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE
6.-ORDENACION VOLUMETRICA VIGENTE
7.-REGULARIZACION DE PARAMETROS PROPUESTA
8.-MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS DEL ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE
9.-JUSTIFICACION DE SU NECESIDAD
10.-JUSTIFICACION LEGAL

ANEXO 1.-Cuadro de parámetros PERI
ANEXO 2.-Planta y alzado ordenacion volumétrica del ED vigente
ANEXO 3.-Topográfico de parcelas resultantes de la urbanización

B.-PLANOS:

1.-Planta de la ordenacion resultante
2.-Alzado de la ordenación resultante

josep ant. marin
ARQUITECTE

c/ Mila i Pi, 11
08950 Esplugues Barcelona
Tel. 473 63 18 Fax. 372 57 66

ESTUDIO DE DETALLE DE LOS FRENTES DE MANZANA A LA RAMBLA DE FRANÇA DENOMINADOS AP2 Y AP3, ENTRE LAS CALLES CANELONES Y SICILIA (BADALONA)

MEMORIA

1.-DESCRIPCION DEL AMBITO

El ambito del presente Estudio de Detalle se corresponde exactamente con las fincas denominadas AP2 y AP3, situadas en las confluencias de las calles Canelones, P.A. Alarcón y Sicilia con la Rambla de França.

La superficie de cada una de estas fincas, obtenidas por levantamiento topográfico, son las siguientes:

AP2	1.590 m2
AP3	1.605 m2

TOTAL 3.195 m2

2.-PROPIEDAD

La propiedad de las fincas descritas corresponde a la sociedad cooperativa QUALITAT HABITATGE SOCIAL MONTIGALA-BADALONA SCCL, cuyo domicilio a efectos de notificaciones está situado en c/ Girona 164-2º-2ª 08037 Barcelona

3.-PLANEAMIENTO VIGENTE

Las dos fincas fueron incluidos en la categoría de SUELO URBANO por el PGM-76. Este plan fue desarrollado por el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de Montigalà (A.D. CMB 06-11-86), que otorgó a las dos fincas en cuestión la calificación de Zona plurifamiliar en illa tancada (clau VII). A su vez éste fue desarrollado mediante un Estudio de Detalle del front a la Via Parc i Rambla de França (A.D. Ajuntament de Badalona 18-12-91)
El citado Estudio de Detalle estableció una ordenación volumétrica con las características que más adelante expondremos.

4.-EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

En ejecución de las determinaciones del PERI Montigalà se aprobó el Proyecto de Compensación del polígono Montigalà (A.D. Ajuntament Badalona 29-03-89).

Las previsiones del Proyecto de Compensación (PC) y del Proyecto de Urbanización (PU) han sido consumadas, de modo que nos encontramos ante unas fincas que constituyen suelo urbano con todos los elementos de urbanización ejecutados.

5.-NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

La sociedad cooperativa propietaria de las dos fincas en cuestión, durante el trámite de petición de licencia de obras mayores ha observado la existencia de unas ciertas discrepancias entre las superficies reales de las fincas y las que constaban en los documentos urbanísticos antes citados, y , consecuentemente, una incorrecta asignación de potenciales edificatorios y número máximo de viviendas a cada una de las parcelas. Asimismo se ha observado la existencia de una cierta rigidez en la fijación de materiales a utilizar en las fachadas de la edificación.

La resolución de estas discrepancias, de poca importancia, es posible mediante la figura del estudio de Detalle, como más adelante se argumentará.

6.-ORDENACION VOLUMETRICA VIGENTE.

La edificación admisible está regulada mediante una ordenación volumétrica específica que fija inequivocamente la forma de la edificación (perímetro y perfil regulador) y establece los siguientes parámetros (sólo se mencionan a continuación los que son relevantes para este Estudio de Detalle):

	EDIFICABILIDAD TOTAL SEGUN PERI	NUM. MAX. VIVS. PERI	EDIFICABILIDAD TOTAL SEGUN PC (1)	NUM. MAX. VIVS. PC (2)
AP2	6.076	47	6.129	48
AP3	6.512	51	7.450	58

(1) Las diferencias de edificabilidades se deben a la redistribución de superficies efectuada en el PC.

Como puede observarse existe una correspondencia entre el incremento de edificabilidad producido tras la redistribución de edificabilidades efectuada en el PC y el incremento del número de viviendas por parcela, lo cual denota la intención del redactor del plan de adaptar la densidad de viviendas a la edificabilidad de cada parcela.

El Estudio de Detalle vigente, que desarrolló el PERI, sin incidir en los parámetros urbanísticos establecidos por éste, establece una volumetría casi idéntica para las dos manzanas. Dicha volumetría, trasladada a las parcelas realmente resultantes tras la ejecución de la reparcelación y la urbanización, queda reflejada paramétricamente en el siguiente cuadro:

	S.REAL PARCELA	EDIF. PB	EDIF P.PISOS	EDIF: TOTAL	NUM. MAX VIVS
AP2	1.590	1.590	4.832	6.422	50
AP3	1.605	1.605	4.867	6.472	50

Puede observarse que la volumetría vigente produce unos parámetros edificatorios casi idénticos en cada parcela. Ello pone de manifiesto la existencia de discrepancias entre a) las superficies de parcela, edificabilidades y número máximo de viviendas previstos en el PERI del sector, b) las adoptados en el Proyecto de Compensación y c) las realmente resultantes cuando se ejecuta la urbanización.

Dichas discrepancias son las que el presente Estudio de Detalle pretende resolver sin alterar los parámetros básicos: Edificabilidad máxima y número máximo de viviendas asignados al conjunto de las dos parcelas.

Se adjuntan:

ANEXO 1: Cuadro de parámetros resultantes segun PERI, con la advertencia de que en planta baja se permite una edificabilidad adicional de 0,4 m2t/m2s para uso de aparcamiento o comercial anexo a la residencia, según los Protocolos Badalona-Montigalà.

ANEXO 2: Planta y Alzado de la ordenación volumétrica contenida en el Estudio de Detalle del frente a la Rambla.

ANEXO 3: Topográfico de las parcelas resultantes tras la urbanización

7.-REGULARIZACION DE PARAMETROS PROPUESTA

Sin alterar los parámetros fundamentales del PERI se propone una reordenación de volúmenes teórica (ya que fisicamente no se altera la ordenación del ED) que comporta una reasignación de las edificabilidades y del numero máximo de viviendas de cada parcela.

El cuadro de parámetros resultante es el siguiente:

	AP2	**AP3**	**TOTAL**
Superficie Parcela	1.590	1.605	3.195
Edif. PB Usos Comercial	1.300	1.285	2.585
Edif. PB Accesos vivienda-parking	305	305	610
Edif. PP Usos vivienda	4.832	4.867	9.699
Total Edificabilidad Usos Comercial	1.300	1.285	2.585
Total Edificabilidad Usos Vivienda	5.137	5.172	10.309
Total Edificabilidad	6.422	6.472	12.894
Número máximo de viviendas	50	50	100

El cuadro comparativo con los parámetros del PERI es el siguiente:

	PERI (PC)	ED modif.
Superficie Parcela	2.881	3.195
Edif. PB Usos Comercial	2.660 (2.867)	2.585
Total Edificabilidad Usos Vivienda	9.928 (10.712)	10.309
Total Edificabilidad	12.588 (13.579)	12.894
Número máximo de viviendas	98 (106)	100

8.-MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS DEL ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE.

El presente E.D. plantea la modificación parcial de las Ordenanzas aplicables a la Zona VII-Plurifamiliar IIIa tancada. En concreto, se plantea la modificación de la ordenanza denominada "Composició de façanes", con el objetivo de permitir la autonomía de cada promoción, de modo que decisiones adoptadas por otros promotores relativas a modelos o marcas de ladrillo no condicionen a la nueva promoción.

Aunque la ordenanza en cuestión no dice explicitamente que sea obligatorio el uso del mismo ladrillo en todo el frente de la Rambla (sólo habla de "mismo material") podría interpretarse que así se pretendía. No obstante, por encima de criterios de "uniformidad de materiales", que serían discutibles, podrían imponerse otros criterios: composición del conjunto mediante contraste de colores, belleza intrínseca del color o textura, resistencia a la humedad, resistencia al paso del tiempo, aceptación social, relación calidad-precio, etc. Ello nos lleva a afirmar que, tratándose de dos frentes de manzana unitarios, la decisión de los materiales de fachada debe corresponder al proyectista y al promotor, especialmente en este caso en que los promotores son los socios de la Cooperativa.

Así pues, el contenido de la referida ordenanza sería el siguiente:

> Composició de façanes. Serán d'obligat compliment totes aquelles determinacions, incloses les cotes, que s'especifiquen en els planols P.2 i P.4

Dado que el contenido del plano P.4, en cuanto a las dimensiones que admiten variación, ha sido concretado en el Proyecto que ha obtenido Licencia de Obras, hay que entender que ha quedado perfeccionado por éste. Por tal razón el presente Estudio de Detalle sustituye el mencionado plano P.4 por otro que recoge las particularidades del proyecto mencionado.

9.-JUSTIFICACION DE SU NECESIDAD

La sociedad propietaria de las parcelas AP2 y AP3, QUALITAT HABITATGE SOCIAL MONTIGALA-BADALONA SCCL, promotora tambien del presente Estudio de Detalle, solicitó del Ayuntamiento de Badalona Licencia de Obras para la construcción de dos edificios para 100 viviendas con respeto de la ordenación volumétrica contenida en el Estadio de Detalle vigente. La Licencia de obras otorgada en fecha 11 de Abril de 1997 no admitió la interpretación de considerar las dos parcelas AP2 y AP3 como una sóla a efectos de determinar el número máximo de viviendas admisible y, en consecuencia, autorizó solamente 98 viviendas (50 en AP3 y 48 en AP2).

Así pues la sociedad promotora, que ya dispone de la Calificación Provisional de VPO para la totalidad de las 100 viviendas contempladas en el Proyecto se ve en la necesidad de promover la regularización del parámetro "número máximo de viviendas admisibles" en cada parcela (necesario para poder autorizar las 100 viviendas).

Asimismo, con el fin de evitar futuras interpretaciones de las ordenanzas del E.D. restrictivas de la facultad del promotor de decidir los materiales de la fachada, es necesario promover la modificación puntual de la ordenanza denominada "Composició de façanes" de las Ordenanzas de la Rambla (VII Plurifamiliar IIIa tancada), en el sentido de suprimir los párrafos segundo y tercero.

Por lo tanto puede entenderse que el presente Estudio de Detalle constituye una rectificación parcial de algunos contenidos del vigente Estudio de Detalle. En todo lo no expresamente modificado continuará vigente.

10.-JUSTIFICACION LEGAL

La finalidad del presente Estudio de Detalle, como ya se ha visto, es única y exclusivamente proceder a una reordenación de volúmenes teórica que conlleva una reasignación del número de viviendas correspondiente a cada volumen.

Decimos que la reordenación es "teórica" por cuanto morfológicamente se mantiene la misma vigente, limitándose a establecer correctamente los parámetros erróneamente asignados.

El presente Estudio de Detalle respeta escrupulosamente, tal como se aprecia en el cuadro comparativo, los parámetros relativos a la Edificabilidad total, por plantas y por usos, así como los relativos al número máximo de viviendas global. Tampoco supone aumento de ocupación del suelo o de las alturas máximas, ni incrementa la densidad de la población prevista en el PERI, ni altera los usos propuestos por aquel. Se respetan todas las demás determinaciones previstas en el PERI o en el Estudio de Detalle vigente.

Dadas las características de "reordenación teórica" de los volúmenes, sin alteración morfológica de éstos, resulta evidente que no ocasiona perjuicios a los predios colindantes ni altera sus condiciones de ordenación.

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 28 OCT. 1997
El Secretari,

Aprovat amb caràcter INICIAL
per Decret de l'Alcalde, amb data 31 JUL. 1997
El Secretari,

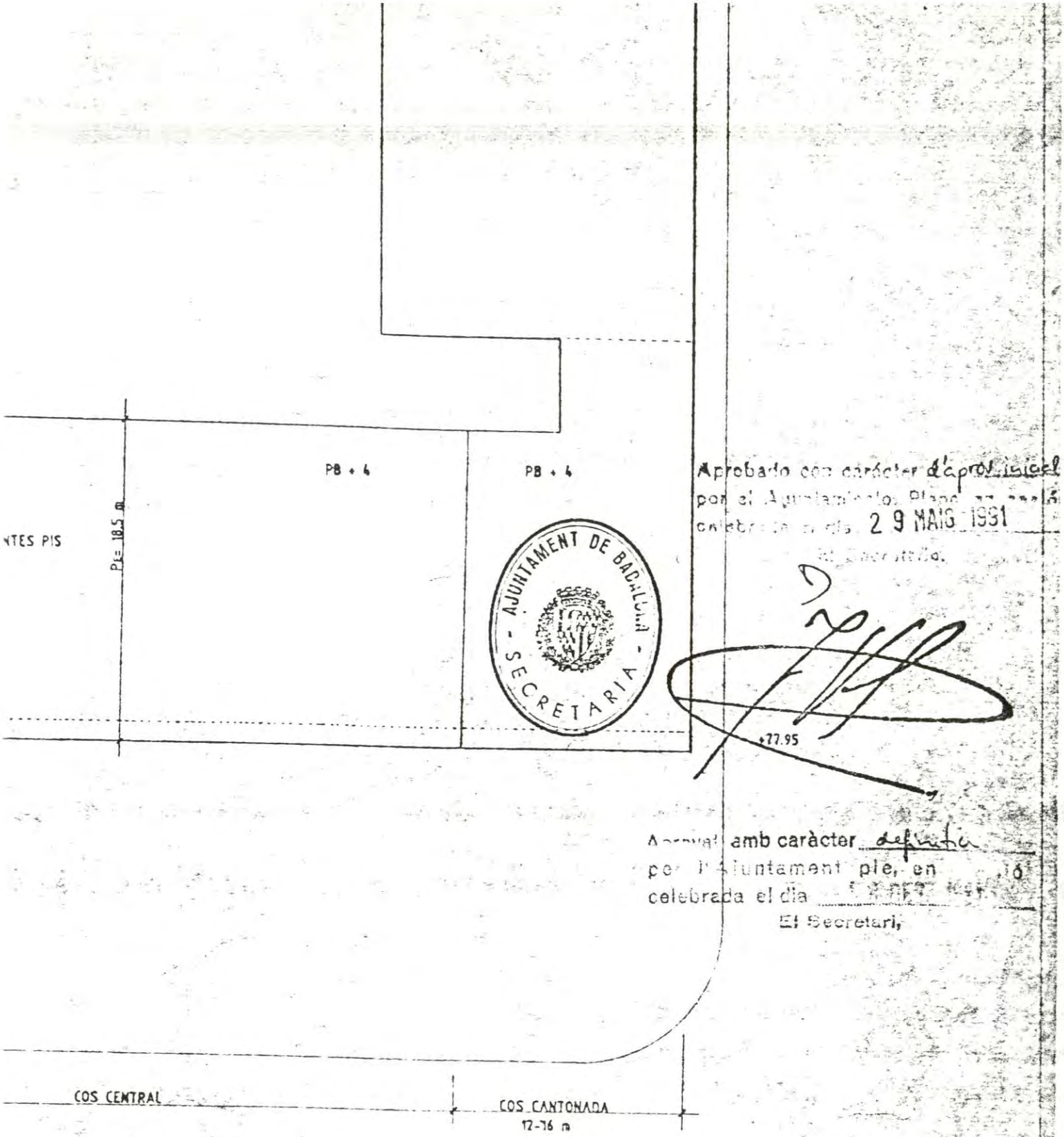
Esplugues de Llobregat, 2 de Junio de 1997

ANEXO 1: Cuadro de parámetros PERI

VIVENDES PLURIFAMILIARS I COMERCIAL

			sostre plurif		vivendes		sostre comercial	
Polígon	illes	m2 sòl	ocupació	m2 st	ud	m2	ocupació	m2 st
A	1	4.394	normes	5.440	54	100'7	Planta bloc	1.856
	2	1.495	normes	4.780	47	101'7	Planta bloc	1.296
	3	1.386	normes	5.148	51	100'9	Planta bloc	1.364
	4	1.288	normes	3.887	38	102'3	Planta bloc	1.036
		8.563		19.255	190			5.552
D	1	289	100% BC+7	2.023	14	144'5	100%	289
	2	1.024	80% BC+4	3.277	32	102'4	100%	1.024
	3	2.213	80% BC+4	7.082	70	101'1	100%	2.213
	4	289	100% BC+7	2.023	14	144'5	100%	289
		3.815		14.405	130			3.815
E	1	4.050	80% BH+3	12.960	129	100		
	2	3.761	80% BC+3	9.026	90	100	80%	3.008
	3	289	100% BC+7	2.023	14	144'5	100%	289
	4	289	100% BC+7	2.023	14	144'5	100%	289
	5	6.416	80% BC+3	15.398	154	100	80%	5.132
	6	3.600	80% BH+3	11.520	115	100		
	7	289	100% BC+7	2.023	14	144'5	100%	289
	8	3.401	80% BH+3	10.883	108	100	100%	289
	9	3.401	80% BC+3	8.162	81	100	80%	2.720
	10	289	100% BC+7	2.023	14	144'5	100%	289
		25.785		76.041	733			12.305

ANEXO 2: Planta y Alzado de la ordenación volumétrica vigente



Aprobado con carácter d'aprovisional
por el Ayuntamiento Pleno en sesión
celebrada el día 29 MAIG 1991
El Secretario,

Aprovat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia
El Secretari,

ESTUDI DE DETALL DE LES FAÇANES DELS FRONTS DE LA VIA PARC I RAMBLA DEL POLIGON BATLLORIA-MONTIGALA (Poligons A i B)
Badalona

P.4.-
Detalls ordenança gràfica de la Rambla marge esquerra
E: 1/300

S. Jornet/ C. Llop/ J.E. Pastor, arquitectes
G Goday/ G. Jubete, col.laboradors
Desembre 1990

ILLA N. 2

ILLA N. 1

PE= 6.2 m

PE= 6.2 m

PE= 6.2 m

PE= 8m

PB + 2

PB + 2

PB + 2

PB + 2

PB + 4

PB + 4

PB + 4

PB + 4

PB + 4

PB + 4

VOL OBERT MAXIM L/3

VOL OBERT O SEMI-TANCAT

ALINIACIO PB COS CENTRAL
ALINIACIO VIAL
ALINIACIO VOLADIS TANCAT P. PIS

Pte 18.5 m

0.8 max

0.8 max

7-9 m

7-9 m

7-9 m

0.5-1 m

0.5-1 m

1.5 max

1.5 max

+64.72

+70.37

ALINIACIO PB
ALINIACIO VIAL

COS CANTONADA

COS CANTONADA

POSSIBILITAT DE VOLADIS OBERT O SEMI-TANCAT EN PLANTES PIS

POSSIBILITAT DE VOLADIS OBERT O SEMI-TANCAT EN PLANTE

remat coberta 1m

remat coberta 1m

remat coberta 1m

remat coberta 1m

remat coberta 1m

VOLADIS TANCAT PLANTES PIS. 0.5-1 m

VOLADIS TANCAT PLANTES P

RETRANQUEIG PLANTA BAIXA. 0.5-1 m

RETRANQUEIG PLANTA BAIXA.

4.89m

+59.88

5.65m

+64.72

0.8 max

0.8 max

0.8 max

PLANTA BAIXA ALINIACIO AMB EL VIAL

PLANTA BAIXA ALINIACIO AMB EL VIAL

COS CANTONADA 12-16 m

ALINIACIO VIAL

COS CANTONADA 7-9 m

COS CENTRAL

COS CANTONADA 7-9 m

ALINIACIO VIAL

COS CANTONADA 7-9 m

CARRER SICILIA

CARRER PEDRO ANTONIO ALARCON

AP3 — AP2

ILLA N. 3

ILLA N. 2

13.30 m

PE= 6.2 m

PB + 2

PB + 4

VOL OBERT MAXIM L/3

VOL OBERT O SEMI-TANCAT

7-9 m

+59.88

0.5-1 m

ALINIACIO PB COS CENTRAL
ALINIACIO VIAL
ALINIACIO VOLADIS TANCAT P. PIS

Per 18.5 m

0.8 max

1.5 max

+64.72

COS CANTONADA 12-16 m

COS CANTONADA 7-9 m

COS CENTRAL

COS CANTONADA

POSSIBILITAT DE VOLADIS OBERT O SEMI-TANCAT EN PLANTES PIS

remat coberta 1m

remat coberta 1m

remat coberta 1m

remat coberta 1m

remat coberta 1m

VOLADIS TANCAT PLANTES PIS. 0.5-1 m

RETRANQUEIG PLANTA BAIXA. 0.5-1 m

RETRANQUEIG PL

5.65m

5.60m

+64.72

+70.37

0.8 max

0.8 max

0.8 max

PLANTA BAIXA ALINIACIO AMB EL VIAL

COS CANTONADA
7-9 m

ALINIACIO
VIAL

COS CANTONADA
7-9 m

COS CENTRAL

COS CANTONADA
7-9 m

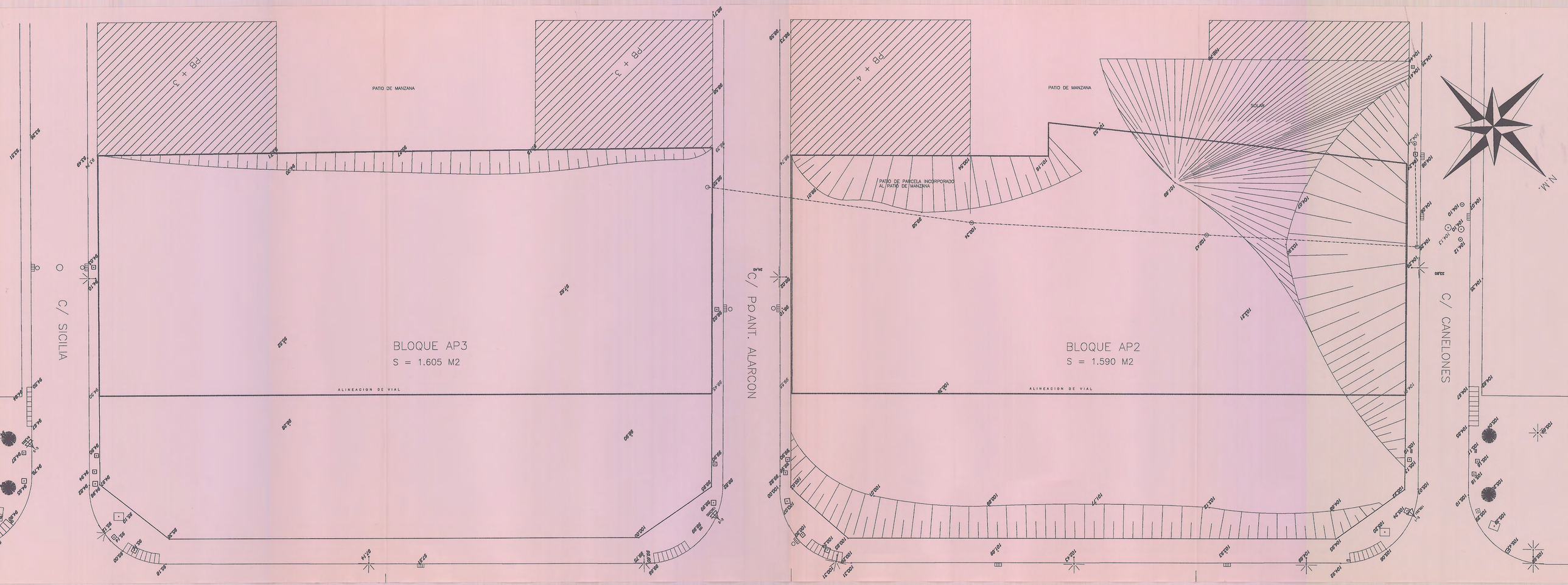
ALINIACIO
VIAL

COS CANTONADA
12-16 m

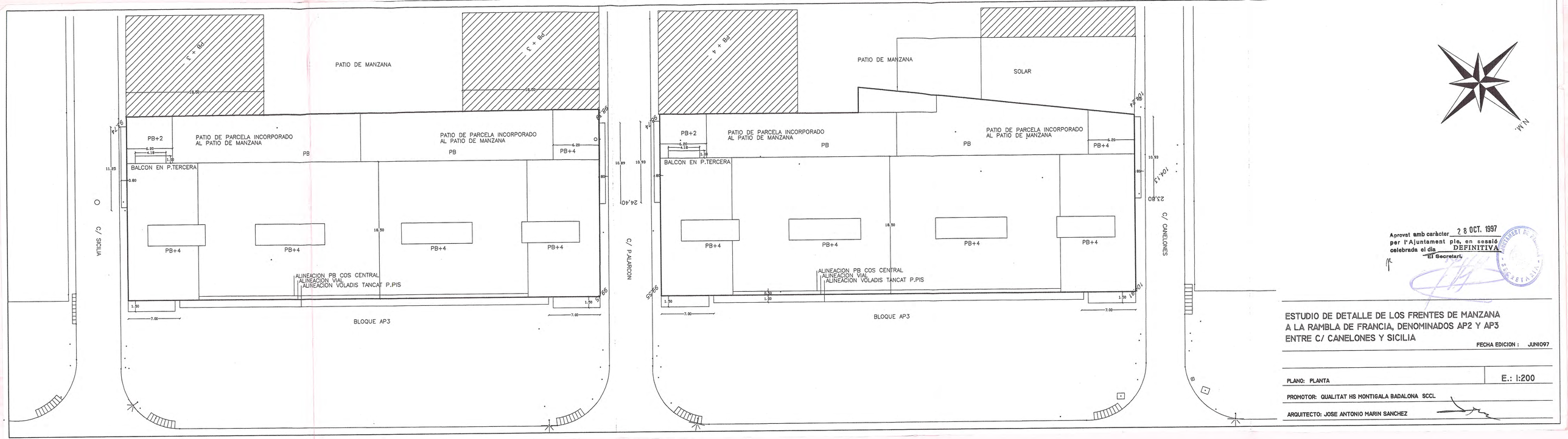
CARRER PEDRO ANTONIO ALARCON

CARRER CANELONES

ANEXO 3: Topográfico de las parcelas resultantes de la urbanización


PB + 3
PB + 3
PATIO DE MANZANA
BLOQUE AP3
S = 1.605 M2
ALINEACION DE VIAL
C/ SICILIA
C/ PDANT. ALARCON
PB + 4
PATIO DE MANZANA
SOLAR
PATIO DE PARCELA INCORPORADO AL PATIO DE MANZANA
BLOQUE AP2
S = 1.590 M2
ALINEACION DE VIAL
C/ CANELONES
N.M.

PLANOS



Aprovat amb caràcter 28 OCT. 1997
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia DEFINITIVA
El Secretari,

ESTUDIO DE DETALLE DE LOS FRENTES DE MANZANA A LA RAMBLA DE FRANCIA, DENOMINADOS AP2 Y AP3 ENTRE C/ CANELONES Y SICILIA

FECHA EDICION : JUNIO97

PLANO: PLANTA

E.: 1:200

PROMOTOR: QUALITAT HS MONTIGALA BADALONA SCCL

ARQUITECTO: JOSE ANTONIO MARIN SANCHEZ

MANZANA AP-3

MANZANA AP-2

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 28 OCT. 1997
El Secretari,

Aprovat amb caràcter INICIAL per Decret de l'Alcalde, amb data 3 JUL. 1997
El Secretari,

ESTUDIO DE DETALLE DE LOS FRENTES DE MANZANA A LA RAMBLA DE FRANCIA, DENOMINADOS AP2 Y AP3 ENTRE C/ CANELONES Y SICILIA

FECHA EDICION : JUNIO97

PLANO: ALZADO

E.: 1:200

PROMOTOR: QUALITAT HS MONTIGALA BADALONA SCCL

ARQUITECTO: JOSE ANTONIO MARIN SANCHEZ