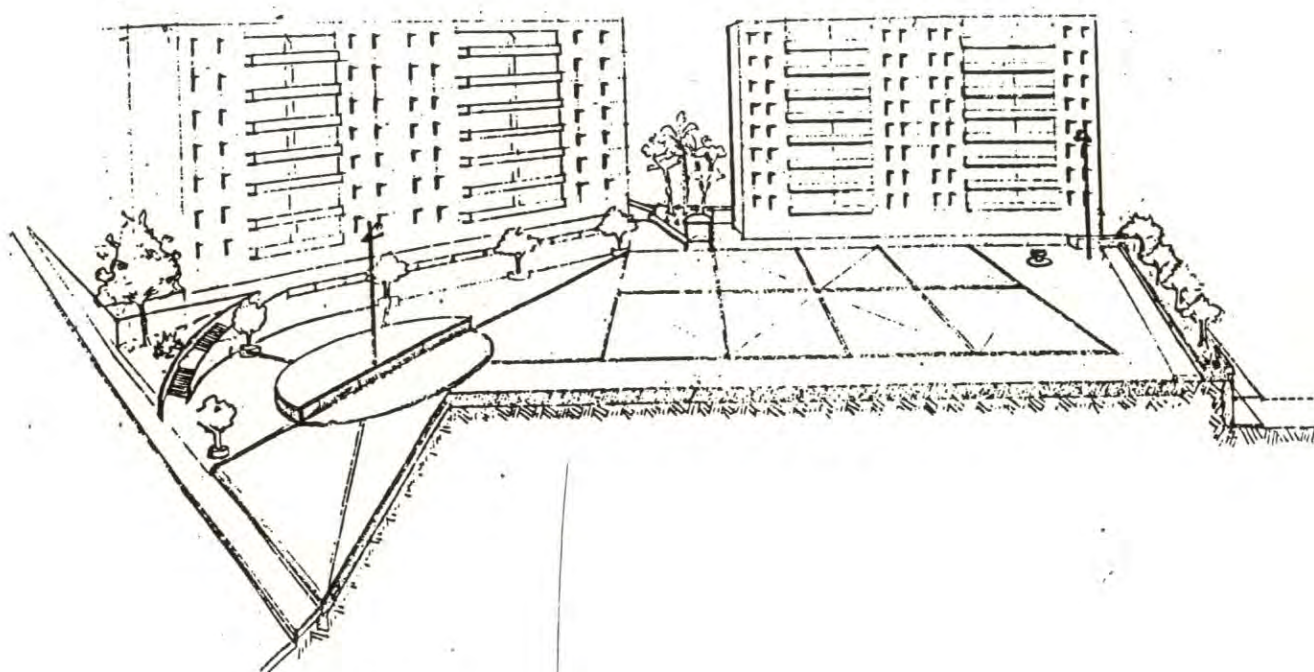




**TITULO DEL PROYECTO:**

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA No:2 DE LLEFIA SITA ENTRE LAS CALLES NTRA.SRA.DE LOURDES, MONTANYA Y RDA.SAN ANTONIO DE LLEFIA.**

**LOS ARQUITECTOS: JOSEP M. AGUSTI PARAREDA.  
EZEQUIEL ALEGRIA MAGRAZO.**

**EL PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
Representados por D.BLAS GARCIA VAKERO**

**FASE: PROYECTO.**

**REFERENCIA: 1B92/165**

**FECHA: MARZO-92**

Aprobat amb caràcter Inicial  
per l'Ajuntament ple, en sessió  
celebrada el dia 27 MARÇ 1992  
El Secretari,



*Juan Vila*

Aprobat amb caràcter definitiu  
per l'Ajuntament ple, en sessió  
celebrada el dia 01 JUL 1992  
El Secretari,



*Juan Vila*

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA Nº2 DE LLEFIA, SITA  
ENTRE LAS CALLES NTRA. SRA. DE LOURDES, MONTANYA Y RONDA SAN  
ANTONIO DE LLEFIA, TERMINO MUNICIPAL DE BADALONA, PROVINCIA DE  
BARCELONA.

PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA MANZANA Nº2 DE LLEFIA.

ARQUITECTOS: JOSEP M<sup>a</sup> AGUSTI PARAREDA.

EZEQUIEL ALEGRIA MAGRAZO.

EXPTE. 2B92/165

MARZO DE 1.992

## INDICE GENERAL.

### 1. MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES.

1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.3. NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACION Y RASANTES ACTUALES Y  
PROPUESTAS.

1.3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.3.2. REGLAMENTO GENERAL.

1.3.3. RASANTES PROPUESTAS.

1.4. CONCLUSIONES.

### 2. DOCUMENTACION GRAFICA. PLANOS.

1. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO DEL AMBITO.

2. TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL DEL AMBITO.

3. PROPUESTA DE RASANTES.

4. SECCION-ALZADO CALLES MONTANYA Y NTRA. SRA. DE LOURDES.

5. PERSPECTIVA DE LA PROPUESTA.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 1.1. ANTECEDENTES.

El presente estudio de detalle se redacta de conformidad con los artículos 14 de la ley del suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico que desarrolla la ley del suelo y Ordenación Urbana, aprobados por el Real Decreto 2159/1.978 del 23 de Junio. (B.O.E. número 221, 222, del 15 y 16 de Septiembre de 1.978).

El encargo lo realiza la comunidad de propietarios de la Manzana nº2 de Llefià mencionada en el título de este documento.

### 1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La manzana nº2 de Llefià entre las calles Ntr. Sra. de Lourdes, Montanya y Rda. San Antoni de Llefià se encuentra ubicada en el término municipal de Badalona, provincia de Barcelona.

El presente estudio de detalle comprende las calles Montanya y Ntra. Sra. de Lourdes, así como el espacio central libre de la mencionada manzana y son propiedad de la comunidad de propietarios de la misma, con N.I.F. H-59647206 y con domicilio en C/ Montanya 19-21, representada por D. Blas García Vakeró.

El objeto de este estudio de detalle es fijar las rasantes que regularan las calles Montanya y Ntra. Sra. de Lourdes en el tramo correspondiente al ámbito de la manzana. La modificación de dichas rasantes responde a la necesidad de que en el espacio central de dicha manzana se quiere urbanizar a la cota intermedia de las tres que se ubican los bloques referenciados como A, B, y C en la documentación gráfica adjunta ( Planos nos. 2 y 3) con la finalidad de un mejor uso como ocio de la comunidad y una mejor presencia estética, como consecuencia de ello y para mantener el acceso a dicha urbanización y a los efectos de situar la cota de plaza a +1,00 m de la cota de la calle Ntra. Sra. de Lourdes, se propone una nueva rasante tal y como se justificará en este documento.

### 1.3. NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACION, RASANTES ACTUALES Y PROPUESTAS.

#### 1.3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El vigente planeamiento urbanístico otorga la calificación de zona 18 de las definidas en el P.G.M. en su texto refundido cuya aprobación definitiva es de fecha 8 de Agosto de 1.988 con resolución del Conseller de Política Territorial i Obres públiques de la Generalitat

de Catalunya, publicado en el D.O.G. 1077 de 5.12.88.

Siendo los parámetros urbanísticos los correspondientes a la zona 18 y que no requieren ser mencionados ya que unicamente se pretende la modificación de las rasantes, los parámetros mencionados vienen definidos por los del Suelo Urbano calificados en el P.E.R.I. de Llefià aprobados definitivamente por C.M.B. el 30.10.78. Todo ello según ficha urbanística emitida por el Excmo. Ayuntamiento de Badalona el 23.03.90 con registro de salida nº 0090206.

### 1.3.2. REGLAMENTO GENERAL.

El hecho de que la manzana nº2 se regule por las Normas Urbanísticas Metropolitanas (N.N.U.U.) en las que en su art. 15 punto 1 dice: " Se elaborarán Estudios de Detalle cuando sea necesario por alguno de los objetivos o fines previstos en el art. 14 de la Ley del Suelo ";

En el mencionado art. 14 de la Ley del Suelo punto 2 dice de los estudios de detalle: " Su contenido tendrá por finalidad preveer o reajustar según los casos:

a) El señalamiento de la alineación y/o rasantes."

En el caso que nos ocupa, tenemos todos los parámetros definidos y se pretende reajustar la rasante de las calles Ntra. Sra. de Lourdes y Montanya de forma que sin afectar el entorno se consiga el objeto de mejora expuesto en el punto 1.2. Actualmente y tal como se observa en al documentación gráfica adjunta las rasantes actuales provocan un desnivel de 2,32 m entre el acceso al espacio interior de manzana de la C/Montanya y el acceso de C/Ntra. Sra. de Lourdes, ya que el primero está a la cota 27,01 y el segundo a la 24,69. Por otro lado la manzana tiene edificados tres bloques referenciados como A, B y C; El bloque A se situa en una plataforma de acceso a la cota 30,00, el bloque B tiene su acceso a la cota 27,00 y el bloque C en la cota 25,00, por ello el punto de vista de los redactores de este estudio consideran que la cota idónea de la parte central se situa en la cota 27,00 que es la media entre las tres plataformas, con ello se consigue una accesibilidad análoga para los residentes en esta manzana.

En cuanto a las cotas actuales de las calles objeto de reajuste son las siguientes:

- Confluencia Rda. San Antonio de Llefià-Ntra. Sra. de Lourdes cota 25,00.
- Confluencia C/Montanya-Ntra. Sra. de Lourdes cota 24,55.
- Confluencia C/Montanya-Rda. San Antonio de Llefià cota 33,90

Esta última es accesible mediante escalinata existente.

Esto provoca un zócalo existente en la C/ Ntra. Sra. de Lourdes en su tramo de llegada a la Rda. San. Antonio de Llefià de 1,85 m de altura, así pues el estado actual de las rasantes obliga a un espacio interior de manzana que desde el bloque A queda accesible por una escalinata que desciende 2,82 m, el bloque B accede al mismo por una esquina y el bloque C por Ntra. Sra. de Lourdes o Montanya pero siempre por sus extremos, así pues mediante jardineras y escaleras se provoca en los tres edificios una segregación de pasillos perimetrales de acceso no relacionados con el espacio central mas que puntualmente, la relación con las calles se efectua mediante escaleras de desniveles importantes grafiados en plano de información, topográfico estado actual (Plano nº2).

### 1.3.3. PROPUESTA DE RASANTES.

En base a estos puntos, consideraciones anteriores y el ordenamiento urbanístico vigente y de otra la posibilidad prevista de reajuste de las rasantes, elevamos la siguiente propuesta de definición de rasantes mediante estudio de detalle de la manzana nº2 de Llefià en el ámbito fijado en el plano nº1 de emplazamiento y situación.

Del análisis de la realidad existente observamos que la C/Ntra. Sra. de Lourdes desciende de la cota 25,00 a la 24,55 en la confluencia con Montanya y 5m después se situa en la 26,00 y la C/Montanya fuerza su perfil para descender de la cota 33,90 en la Rda San Antonio de Llefià a los 24,55 de su intersección con la C/Ntra. Sra. de Lourdes, por ello se proponen como rasantes las generadas por los puntos fijos de empalme con el entorno que se consideran:

- Rda. San Antonio de Llefià esquina Ntra. Sra. de Lourdes 25,00
- C/Ntra Sra. de Lourdes en el límite del ámbito 26,00
- Punto de acceso al espacio interior de manzana cota 27,01 desde C/Montanya.

Estos puntos no se varían y las nuevas rasantes se generan de forma que se suavicen los desniveles existentes a la vez que permitan generar una plataforma de urbanización en el espacio interior de manzana mas equilibrado y accesible desde las tres plataformas existentes, lo que se consigue preveyendo las siguientes cotas:

- Espacio interior manzana cota 27,00
- Acceso al espacio interior manzana por Ntra. Sra. de Lourdes en su punto central cota 26,49.

Ello nos permite una mayor accesibilidad y mejor aprovechamiento, ya que este espacio se situa en el punto intermedio de las cotas 30,00 del bloque A y 25,00 del bloque C integrándose a la plataforma existente del bloque B con lo que se equilibra la accesibilidad y utilidad por todas las partes.

Estas rasantes propuestas quedan grafiadas en el plano nº3 de topográfico final y nº4 de secciones-alzados comparativos.

#### 1.4. CONCLUSIONES.

El presente estudio de detalle establece y propone unas rasantes que facilitan, mejoran y equilibran el conjunto intercomunicado de la manzana y el entorno de forma mas homogénea y un espacio mas acorde con la escala de uso a la que se prevee destinar por los propietarios de las viviendas existentes.

La introducción del concepto plaza, relacionada con calles da lugar a unas posibilidades de uso nuevas e inéditas con una mejora del tratamiento urbanístico del sector, manteniendo el caracter urbano de las edificaciones según las determinaciones del planeamiento y logrando una plena integración en el entorno urbano existente.

Se eleva la presente documentación ante el Excmo. Ayuntamiento de Badalona a efectos de establecer las correspondientes autorizaciones administrativas, siguiendo el trámite establecido en el texto refundido de la ley del suelo, Real Decreto 1346 de 9 de Abril de 1.976.

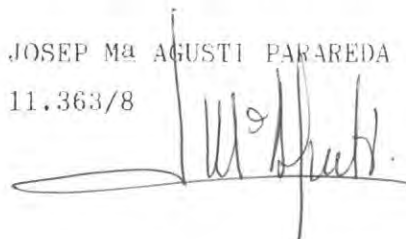
Barcelona, Marzo de 1.992

LOS ARQUITECTOS:

Fdo. EZEQUIEL ALEGRIA MAGRAZO y  
Colegiado nº 11.904/0

JOSEP MA AGUSTI PARAREDA  
11.363/8

EL PROMOTOR:

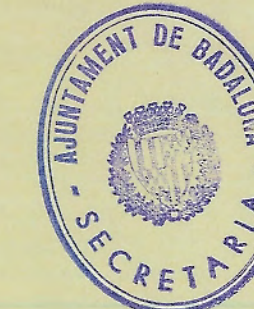




EMPLAZAMIENTO Y SITUACION.

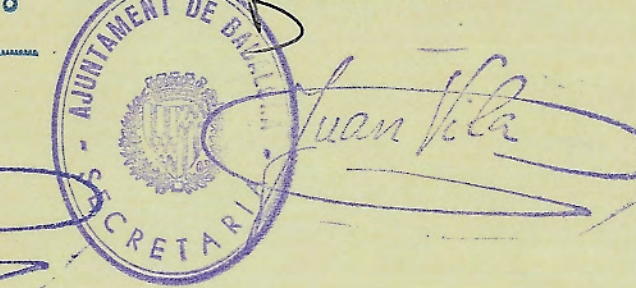
AMBITO DE ACTUACION

Aprovat amb caràcter Inicial  
per l'Ajuntament ple, en sessió  
celebrada el dia 27 MARÇ 1992  
El Secretari,



*Juan Vila*

Aprovat amb caràcter definitiu  
per l'Ajuntament ple, en sessió  
celebrada el dia 01 JUL 1992  
El Secretari,



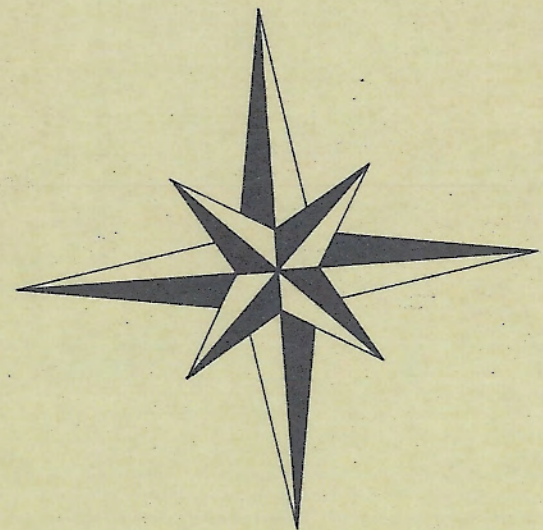
*Juan Vila*

|                                                                                                                                                         |                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| TITULO DEL PROYECTO:<br>ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA No:2 DE LLEFIA SITA ENTRE LAS CALLES NTRA.SRA.DE LOURDES,MONTANYA Y RDA.SAN ANTONIO DE LLEFIA. |                                                                                  |
| TITULO DEL PLANO:<br>SITUACION EMPLAZAMIENTO Y AMBITO DE LA ACTUACION.                                                                                  | PLANO No: 1<br>ESCALA: 1/500                                                     |
| LOS ARQUITECTOS: JOSEP M. AGUSTI PARAREDA.<br>EZEQUIEL ALEGRIA MAGRAZO.                                                                                 | EL PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS<br>Representados por D.BLAS GARCIA VAKERO |
| FASE: PROYECTO.                                                                                                                                         | REFERENCIA: 1892/165 FECHA: MARZO-92                                             |

X=920  
Y=1040

X=1060  
Y=1040

N



RONDA ST. ANTONI DE LLEFIA

BLOQUE A

BLOQUE B

BLOQUE C

DE LA MONTANYA

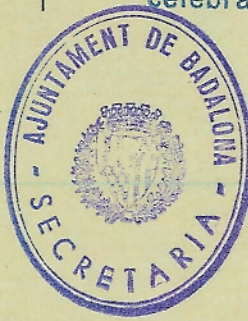
C/. NTRA. SRA. DE LOURDES

Apruobat amb caràcter definitiu  
per l'Ajuntament ple, en sessió  
celebrada el dia 8 JUL. 1992  
El Secretari,



*Juan Vela*

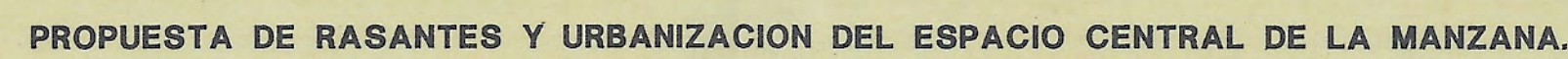
Apruobat amb caràcter definitiu  
per l'Ajuntament ple, en sessió  
celebrada el dia 27 MARÇ 1992  
El Secretari,



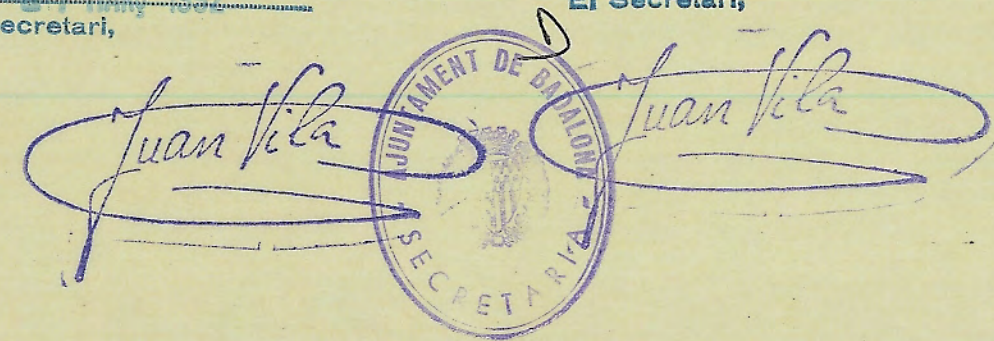
*Juan Vela*

|                                                                                                                                                             |                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| TITULO DEL PROYECTO:<br>ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA No:2 DE LLEFIA SITA ENTRE LAS<br>CALLES NTRA.SRA.DE LOURDES, MONTANYA Y RDA.SAN ANTONIO DE LLEFIA. |                                                                                  |
| TITULO DEL PLANO:<br>TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL.                                                                                                             | PLANO No: 2<br>ESCALA: 1/200                                                     |
| LOS ARQUITECTOS: JOSEP M. AGUSTI PARAREDA,<br>EZEQUIEL ALEGRIA MAGRAZO.                                                                                     | EL PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS<br>Representados por D.BLAS GARCIA VAKERO |
| FASE: PROYECTO.                                                                                                                                             | REFERENCIA: 1B92/165 FECHA: MARZO-92                                             |

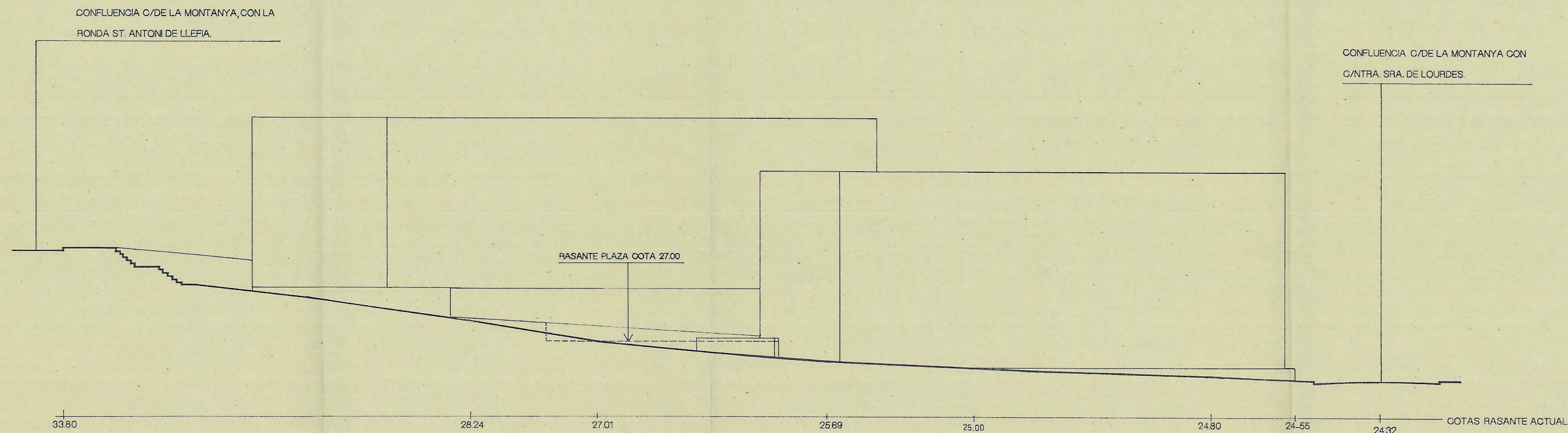
X=920  
Y=940



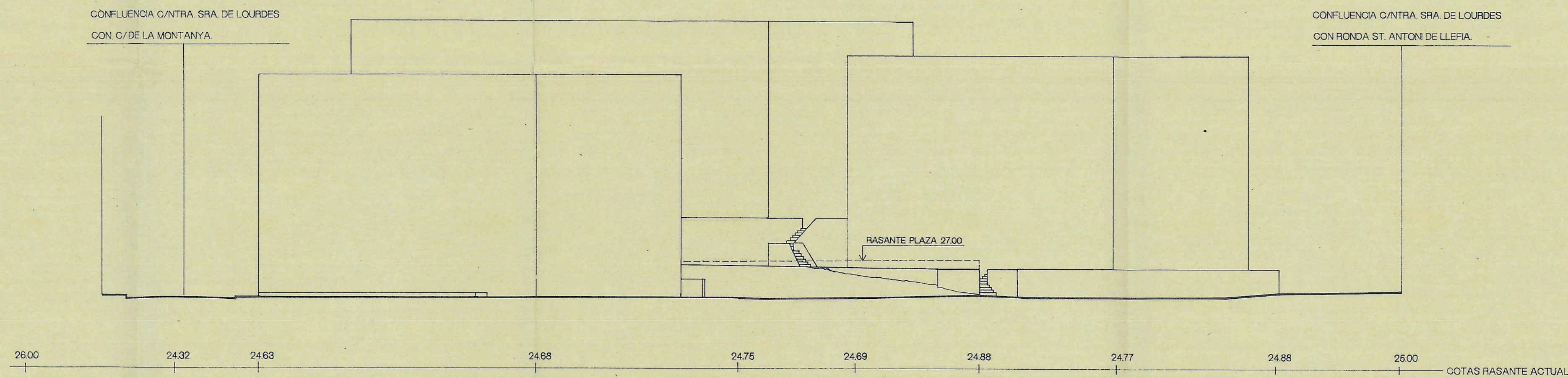
Aprovat amb caràcter Final  
per l'Ajuntament ple, en sessió  
celebrada el dia 27 MARÇ 1992  
El Secretari,



|                                                                                                                                                                 |  |                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TITULO DEL PROYECTO:</b><br>ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA No:2 DE LLEFIA SITA ENTRE LAS CALLES NTRA.SRA.DE LOURDES, MONTANYA Y RDA.SAN ANTONIO DE LLEFIA. |  |                                                                                      |
| <b>TITULO DEL PLANO:</b><br>TOPOGRAFICO FINAL RASANTES PROPUESTAS.                                                                                              |  | <b>PLANO No:</b> 3<br><b>ESCALA:</b> 1/200                                           |
| <b>LOS ARQUITECTOS:</b> JOSEF M. AGUSTI PARAREDA, EZEQUEL ALEGRIA MAGRAZO.                                                                                      |  | <b>EL PROMOTOR:</b> COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Representados por D.BLAS GARCIA VAKERO |
| <b>FASE:</b> PROYECTO.                                                                                                                                          |  | <b>REFERENCIA:</b> 1892/165 <b>FECHA:</b> MARZO-92                                   |



SECCION RASANTES C/DE LA MONTANYA E: 1/200.

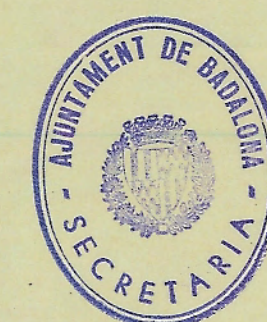


SECCION RASANTES C/ NTRA. SRA. DE LOURDES E: 1/200.

—— RASANTE ACTUAL  
 - - - - - PROPUESTA NUEVA RASANTE PLAZA

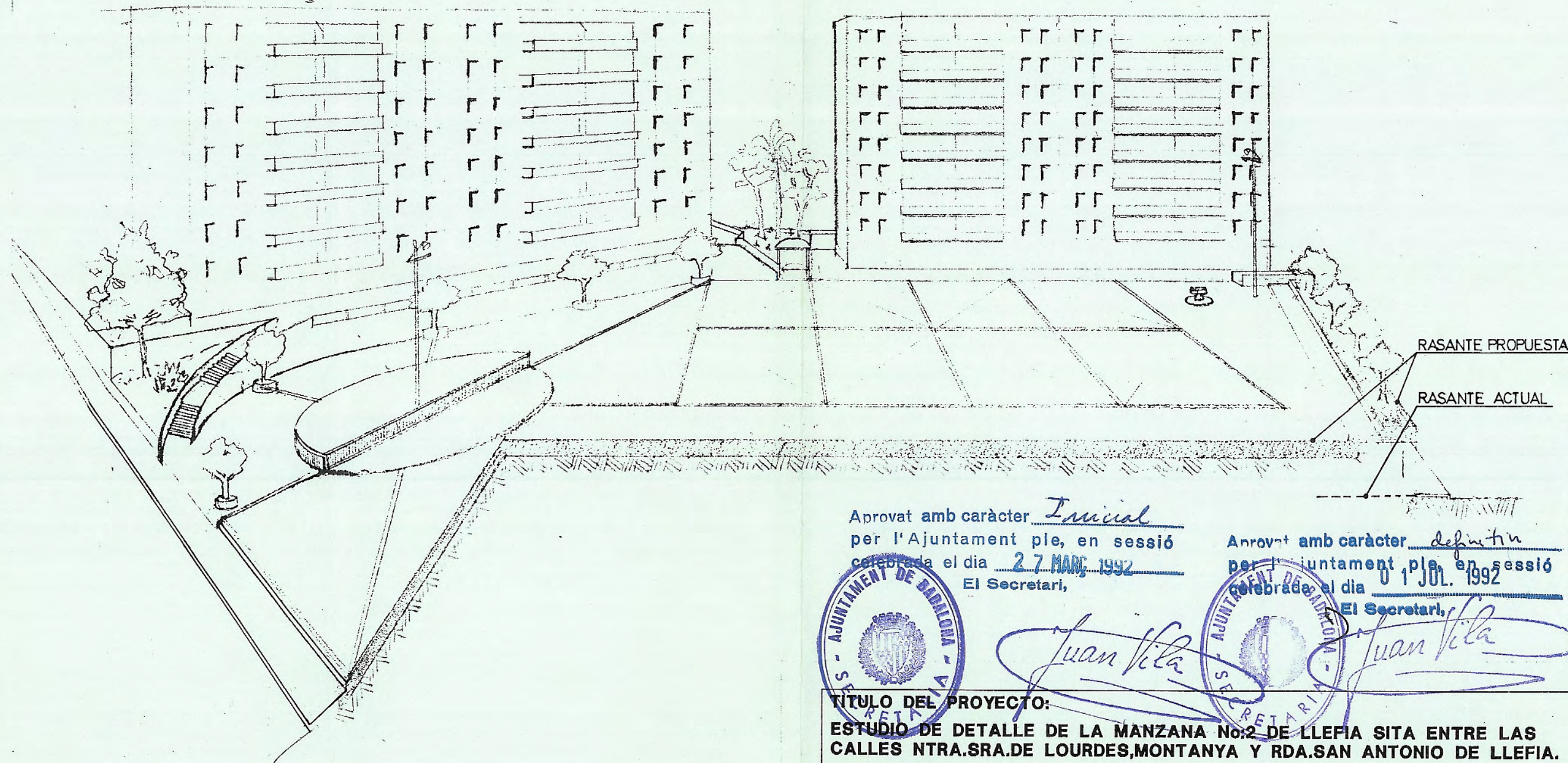
Aprovat amb caràcter Final  
 per l'Ajuntament ple, en sessió  
 celebrada el dia 27 MARÇ 1992  
 El Secretari,

Aprovat amb caràcter definitiu  
 per l'Ajuntament ple, en sessió  
 celebrada el dia 01 MARÇ 1992  
 El Secretari,



*Juan Vila*  
 SECRETARIA

|                                                                                                                                                         |                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| TITULO DEL PROYECTO:<br>ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA No:2 DE LLEFIA SITA ENTRE LAS CALLES NTRA.SRA.DE LOURDES,MONTANYA Y RDA.SAN ANTONIO DE LLEFIA. |                                                                                  |
| TITULO DEL PLANO:<br><b>SECCION-ALZADO CALLES MONTANYA Y NTRA. SRA. DE LOURDES.</b>                                                                     | PLANO No: <b>4</b><br>ESCALA: <b>1/200</b>                                       |
| LOS ARQUITECTOS: JOSEP M. AGUSTI PARAREDA.<br>EZEQUIEL ALEGRIA MAGRAZO.                                                                                 | EL PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS<br>Representados por D.BLAS GARCIA VAKERO |
| FASE: PROYECTO.                                                                                                                                         | REFERENCIA: 1892/165 FECHA: MARZO-92                                             |



Aprobat amb caràcter Inicial  
per l'Ajuntament ple, en sessió  
celebrada el dia 27 MARÇ 1992  
El Secretari,



*Juan Vila*

Aprobat amb caràcter definitiu  
per l'Ajuntament ple, en sessió  
celebrada el dia 01 JUL. 1992  
El Secretari,



*Juan Vila*

TÍTULO DEL PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA No:2 DE LLEFIA SITA ENTRE LAS CALLES NTRA.SRA.DE LOURDES,MONTANYA Y RDA.SAN ANTONIO DE LLEFIA.

TÍTULO DEL PLANO:

PERSPECTIVA DE LA PROPUESTA.

PLANO No: 5

ESCALA:

LOS ARQUITECTOS: JOSEP M. AGUSTI PARAREDA.  
EZEQUIEL ALEGRIA MAGRAZO.

*Josep M. Agusti Parareda*

*Ezequiel Alegria Magrazo*

EL PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
Representados por D.BLAS GARCIA VAKERO

FASE: PROYECTO.

REFERENCIA: 1B92/165 FECHA: MARZO-92