

DILIGENCIA.- L'Ajuntament Ple en sessió de 27-6-2006, ha aprovat definitivament l'estudi de detall de la parcel·la 7 del Pla Parcial del Sector I i de Les Guixeres en els termes de l'informe del Cap del dep. de planificació i oficina del Pla de 13-6-2006. Segello i rubrico cadascun dels folis Badalona, 27 de juny de 2006.

Juan Ignacio Soto Valle

Secretari General



TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR-I DE "LES GUIXERES"

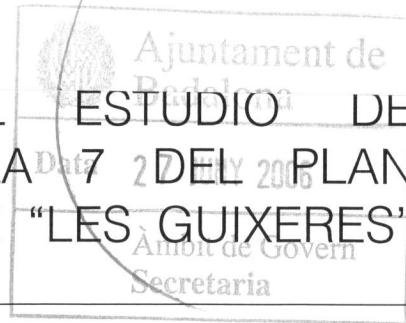


Data 27 JUNY 2006

Àmbit de Govern
Secretaria

Secretari General

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR-I DE "LES GUIXERES"



INDICE

- 1.- INTRODUCCIÓN
- 2.- OBJETO DEL TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3.- DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA FINCA
- 4.- EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA
- 5.- NECESIDAD DE FORMULACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 6.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
 - 6.1.- CONCEPTO DEL EDIFICIO PROYECTADO
 - 6.2.- PROGRAMA DE NECESIDADES
 - 6.2.1.- HOTEL
 - 6.2.2.- ESCUELA TÉCNICA Y PRÁCTICA DE HOSTELERÍA
 - 6.2.3.- CENTRO DE SALUD, BELLEZA Y DEPORTE
 - 6.3.- EL EDIFICIO EN EL ENTORNO
 - 6.4.- ACCESO
- 7.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA DEL EDIFICIO A IMPLANTAR
 - 7.1.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA
 - 7.2.- PARÁMETROS PROPIOS DEL TIPO DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN AISLADA
 - 7.2.1.- FORMA Y TAMAÑO DE LA PARCELA
 - 7.2.2.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA
 - 7.2.3.- ALTURA REGULADORA MÁXIMA
 - 7.2.4.- NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS
 - 7.2.5.- SEPARACIONES MÍNIMAS
 - 7.2.6.- EDIFICACIONES AUXILIARES
- 8.- CUADRO NUMÉRICO RESÚMEN DE LOS DIFERENTES TECHOS Y USOS
- 9.- CONCLUSIÓN

ANEXO

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR-I DE “LES GUIXERES”

1

INTRODUCCIÓN

En el término municipal de Badalona, lindando con la Autopista A-19, de Barcelona a Palafrugell, se encuentra situada una finca de 15.245 m² de extensión cuya propiedad corresponde a la Mancomunitat de Municipis de l’Àrea Metropolitana de Barcelona, la cual en sesión de 9 de Mayo de 2002 acordó adjudicar, como consecuencia del concurso público realizado, a CREMASA el contrato de venta de la finca, adjudicada finalmente a la sociedad BADALONA HOTEL ESCUELA Y OCIO, S.A.

Dicha finca forma parte del Polígono 1 del sector “Les Guixeres”, respecto del que en su día se formularon los preceptivos instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), de gestión (Proyecto de Compensación) y de ejecución (Proyecto de Urbanización), dado que el Plan General Metropolitano clasificaba los terrenos como “Suelo Urbanizable Programado” y fue necesario proceder a la adecuación de las propiedades a las determinaciones del planeamiento, así como garantizar el justo reparto de cargas y beneficios. Actualmente las obras de urbanización se encuentran en fase de ejecución.

2

OBJETO DEL TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

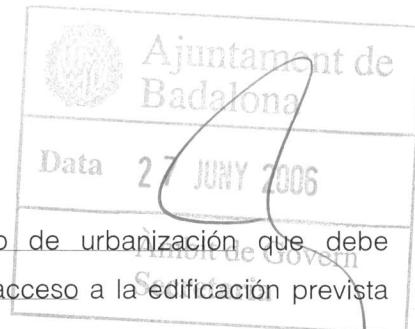
El objeto del presente texto refundido del Estudio de Detalle consiste básicamente en la concreción volumétrica de la futura edificación a construir en la finca situada entre la autopista A-19, el vial lateral norte -que se encuentra ejecutada- y el antiguo trazado del torrente de Vallmajor, que se ejecutado y garantiza la conexión viaria con el área urbana situada al Sur del trazado de la mencionada autopista, cruzándola mediante un paso inferior.

Con fecha Septiembre de 2002 se presentó el "Estudio de Detalle de parcela 7 del Plan Parcial del Sector I de "Les Guixeres", que fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Badalona el 4 de Marzo de 2003 con las prescripciones técnicas que éste texto refundido recoge.

El planeamiento urbanístico vigente que incide en la finca (Plan Parcial de Sector I de "Les Guixeres") establece que previamente a la edificación deberá formularse un Estudio de Detalle que defina la ordenación volumétrica de la misma, respetando en todo caso las condiciones generales por lo que respecta a edificabilidad, ocupación y altura reguladora máximos.

En un campo más concreto de determinaciones, el texto refundido del Estudio de Detalle contempla una serie de aspectos que refuerzan la coherencia de la ordenación propuesta:

- a) Establece una ordenación integrada de la edificación y de los espacios libres privados que se fundamenta en la voluntad de conseguir una unidad proyectual del conjunto.
- b) Define el área movimiento y propone una implantación concreta en las plantas baja y pisos de modo que, de acuerdo con los parámetros fijados por el Plan Parcial en cuanto a edificabilidad, ocupación y altura reguladora, pueda substanciarse el aprovechamiento urbanístico otorgado a la finca que se perfeccionará con el proyecto básico objeto de licencia. Se incorpora un capítulo de cuadro numérico resumen de los diferentes techos y usos. Todo ello de acuerdo con el punto 4 del Informe Técnico de prescripciones de 18 de Febrero de 2003.
- c) Concreta la ocupación de la planta sótano al objeto de garantizar la reserva mínima de plazas de aparcamiento requerida y ubicar usos complementarios admitidos en este plano del edificio.
- d) Fija las cotas de asentamiento de la edificación en el terreno, de acuerdo con las rasantes determinadas en el proyecto de urbanización, así como la altura de la edificación, de acuerdo con las determinaciones que al respecto se establecen en la normativa urbanística y ordenanzas.



- e) Complementariamente, se indican el elemento de urbanización que debe realizarse al objeto de garantizar un adecuado acceso a la edificación prevista rodeando la parcela Norte.
- f) Agrupar los capítulos del Estudio de Detalle 6, 7, 8, 9 y 10 en uno sólo con el título "Descripción de la Propuesta"
- g) Introduce en el anterior Estudio de Detalle concreciones de carácter formal en los planos tales como.
 - 1. Fijar el punto de referencia para la determinación de la altura reguladora máxima, y la consideración de planta baja.
 - 2. En el plano 1-7 se hace la propuesta de acceso al aparcamiento con un avance de propuesta de definición geométrica de la isleta en los extremos B y C, aún cuando el proyecto de urbanización a tramitar lo desarrollará (modifica el punto 2 del informe de prescripciones de 18 de febrero de 2003).
 - 3. Hace explícito el grafiado de la línea de servidumbre de la autopista teniendo en cuenta el cumplimiento del Art. 30.2 de la Ley 7/1993, de 30 de Septiembre de carreteras (punto 3 del informe técnico de prescripciones de 18 de febrero de 2003).
- h) En el Texto Refundido se expresa la vinculación exclusiva de la Residencia-Hotel de dos estrellas a la Escuela de Hostelería.
- i) Se considera en el Texto Refundido la aplicación del Art. 226 del Plan General Metropolitano de Barcelona.

3

DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA FINCA

La finca objeto del presente Estudio de Detalle corresponde a la consignada con el número 7 en el Proyecto de Compensación del Plan Parcial "Les Guixeres", aprobado definitivamente el 29 de Abril de 1992. Dicha finca fue adjudicada a la Mancomunitat de Municipis de l'Area Metropolitana de Barcelona y su delimitación resta transcrita en el plano I-3 del presente Estudio de Detalle.

La geometría de la finca es irregular y limita al Sudeste con una franja de suelo de reserva viaria, paralela a la autopista, en una línea recta de 239,86 m; al Oeste limita con la calle del Torrente de Vallmajor en una línea recta de 77,56 m. y acuerdo curvo de 8,34 m. con la alineación del futuro vial que sigue la traza del camino de les Guixeres y al Norte con este último vial en la línea curva de 233,02 m.; finalmente la finca limita con el encuentro entre el vial del camino de les Guixeres y el que ha de discurrir paralelo a la autopista en una línea curva de 39,50 m.

Por lo que hace referencia a las características topográficas de la finca cabe señalar que el terreno es relativamente llano, configurándose dos plataformas: Una, al oeste, al entorno de los 17 metros de cota absoluta y una segunda, al este, en torno a los 14-15 metros. Dado que las cotas de la plataforma de la calzada más próxima de la autopista se sitúan entre los 11,53 m. y 12,94 m., en el tramo confrontado con la finca, las diferencias de cota entre las mencionadas plataformas y dicha calzada resultan ser entre 3 y 4 metros.

La pendiente media de la superficie del terreno de la finca es del 1,72% en la directriz longitudinal S0-NE y del 4,87% en la norma a la anterior.

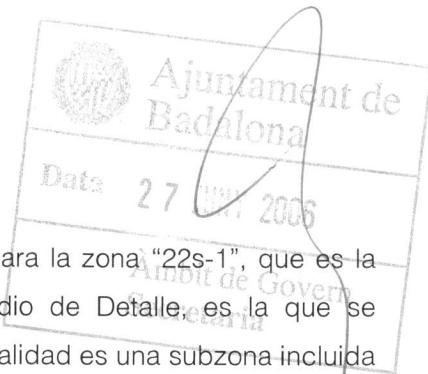
4

EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

Las determinaciones urbanísticas que afectan al ámbito del presente Estudio de Detalle son las establecidas por el Plan Parcial del Sector I de les Guixeres, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Barcelona el día 19 de Julio de 1989; dicho acuerdo fue publicado en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya de fecha 4 de Octubre de 1989. Dicho plan parcial fue formulado en desarrollo de las previsiones establecidas por el Plan General Metropolitano, aprobado definitivamente el día 14 de Julio de 1976.

En el documento de "normativa" del plan parcial se indica textualmente que

"Esta normativa completa las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación del Plan General Metropolitano para las zonas que se incluyen en el perímetro del Plan. Por tanto, todo lo que no se contemple en las mismas, será de aplicación la normativa de orden superior".



La normativa específica que establece el Plan Parcial para la zona "22s-1", que es la que corresponde a la finca objeto del presente Estudio de Detalle, es la que se transcribe a continuación, en el bien entendido que en realidad es una subzona incluida en la más genérica "22s" (Servicios) definida como de "edificación aislada, rodeada de espacios libres. Se prevé para esta zona el uso colectivo, es decir, el uso privado destinado al público".

Zona 22s-1

Condiciones de edificación:

- Altura reguladora máxima: 22,80 m. (PB + 6P)
- Ocupación máxima de parcela: 40%
- Edificabilidad neta máxima: 0,5 m²t / m²s

Condiciones de ordenación:

- Las condiciones de la ordenación volumétrica se habrán de definir en un Estudio de Detalle posterior.

Condiciones de uso:

- Se prevé para esta zona el uso de hotel, residencia o similar.

5

NECESIDAD DE FORMULACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Texto Refundido del Estudio de Detalle se formula por prescripción específica del Plan Parcial del Sector I de les Guixeres, que así lo establece en el apartado correspondiente a las condiciones de edificación transcrita en el anterior parágrafo.

El encaje legal y reglamentario del presente documento está previsto en el artículo 26 del Decreto Legislativo 1/1990, de 12 de Julio, que establece:

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando sean precisos para completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los planes Generales para el suelo urbano y en los planes parciales.

2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:
 - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
 - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.
3. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicios ni afectar las condiciones de la ordenación de los predios que limitan.
4. También podrán formularse Estudios de Detalle cuando sean precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.
5. Los Estudios de Detalle contendrán los documentos justificativos de los extremos indicados en el número 2.

El artículo 65 del Reglamento de Planeamiento desarrolla de manera más extensiva el contenido de las finalidades indicadas por la legislación del suelo y, en concreto, en el apartado c) se determina:

- c) "Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias del Plan Parcial en los demás casos, y completar en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellos viales interiores que resultan necesarios para proporcionar acceso a los edificios en que la ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle".

El contenido legal y reglamentario anteriormente transscrito, así como la exigencia de formulación de esta figura de planeamiento de desarrollo vienen avalados por lo establecido en la Disposición transitoria cuarta, apartado 2, de la Ley 2/2002 de 14 de Marzo, de urbanismo:

"Los estudios de detalle exigidos expresamente por el planeamiento vigente en el momento de entrada en vigor de la presente Ley, y también los que resulten necesarios, se pueden tramitar de acuerdo con la normativa anterior a esta Ley, hasta que el planeamiento incorpore las nuevas determinaciones sobre ordenación volumétrica".



Esta disposición es pertinente por cuanto el nuevo marco legislativo ya no contempla el Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento urbanístico derivado y, consecuentemente, aparecería un vacío legal respecto a la formulación del mismo cuando planes anteriores a la entrada en vigor de la ley de urbanismo lo preveyeran expresamente.

6

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

6.1.- CONCEPTO DEL EDIFICIO PROYECTADO

Se trata de implantar en la parcela nº 7 "Guixeres" un Hotel de cuatro estrellas que cumpla con todos los requerimientos normativos de la Dirección General de Turismo del Departamento de Industria, Comercio y Turismo, así como con la Normativa Urbanística Metropolitana. Se complementa el Hotel con una oferta residencial-hotelera, para ello se proyecta un "House Club", habitaciones de estudiantes de Hotel de dos estrellas para estancias de varios meses con vinculación exclusiva a la Escuela de Hostelería. Así mismo se propone la instalación de una Escuela técnica y práctica de hostelería como actividad vinculada al Hotel.

Para complementar esta implantación, el conjunto recoge dos áreas de actividad, una destinada a salud, belleza y deporte, y otra salón multifuncional para conferencias, banquetes y eventos de la Escuela de Hostelería y del Hotel.

6.2.- PROGRAMA DE NECESIDADES

6.2.1 HOTEL

El Hotel se compone de habitaciones de 4 estrellas y habitaciones de 2 estrellas que pertenecen al "House-Club" destinadas a larga estancia de estudiantes de la Escuela Técnica de Hostelería.

El número de habitaciones previstas en principio en el Hotel es el siguiente:

HABITACIONES HOTEL CUATRO ESTRELLAS	133
HABITACIONES HOTEL DOS ESTRELLAS	20
TOTAL	153 HABITACIONES

El Hotel se proyecta bajo todas las prescripciones del Departamento de Industria, Comercio y Turismo, Dirección General de Turismo de la Generalidad de Cataluña, y por tanto cumple con el programa necesario: oficio, personal, nº escaleras, salones,, etc. Así mismo cumple con los parámetros métricos de superficie de habitaciones, baños, salones,, etc.

El Hotel dispone de restaurante gran carta que se desarrollará por la cadena "La Sal" vinculado a la cocina de la Escuela Técnica de Hostelería.

6.2.2.- ESCUELA TÉCNICA Y PRÁCTICA DE HOSTELERIA

El programa que se desarrollará en la Escuela es el siguiente:

- Cocina: Escuela profesional de nuevas tecnologías en cocina.
Escuela profesional de pastelería y repostería
- Restauración: Escuela profesional de bar y "cocktail"
Escuela profesional de sala y servicio restauración gran carta.
- Dirección: Escuela de Dirección, recepción y pisos para Hoteles de ciudad de montaña y de playa.

La escuela se desarrolla en planta baja y semisótano del complejo, de manera que se acceda independientemente del Hotel.

En planta baja se distribuye la recepción, despachos de tutorías, en planta semisótano están las aulas sin equipamiento y las aulas con equipamiento, bodega, frigoríficos,, etc. para catas y cocina prototipo, de frío industrial y vacío. Así mismo se duplican o triplican los equipamientos de la cocina del Hotel para que se utilicen por la Escuela.

6.2.3.- CENTRO DE SALUD, BELLEZA Y DEPORTE

Se trata de desarrollar un programa que ya se ha implantado en otros hoteles de ciudad con gran satisfacción por parte de los clientes y que puede llegar a constar de:

- Recepción - espera
- Centro médico: sala de reconocimiento y despacho de médico.
- Fisioterapia, medicina homeopática, sauna, baño turco, vapor.
- Zona de aguas, cabina de vapor.
- Sala de vitalización-barros,
- Salón de belleza, peluquería,
- Sala de gimnasia y musculación.



6.3.- EL EDIFICIO EN EL ENTORNO

Desde el punto de vista de implantación del edificio en el entorno se ha buscado alejarlo lo más posible de la autopista, de manera que además de evitar el impacto acústico, disminuya también el visual al incorporarlo a la ladera en la zona de más pendiente de ésta. Únicamente el edificio se "aproxima" a la autopista en el volumen que define la planta baja más un metro que permite la ventilación del semisótano.

En general y aunque hay distintas cotas según zonas del solar, se puede considerar que el edificio se está "hundiendo" con respecto a la cota del terreno natural, como se puede apreciar en los perfiles del plano I-13 e I-14 sobre todo en la zona más próxima a la calle de acceso C/ dels Almogávers, la cuál está trazada por debajo de la cota natural, esta implantación sin duda ayuda a minimizar el posible impacto visual.

6.4.- ACCESO

Con el fin de posibilitar el acceso a la parcela, una vez cruzada la Autopista por su paso inferior, por el vial que discurrirá por el Torrente de Vallmajor y dado que no es posible realizar un giro a la derecha en el punto A (plano I-7) al ser este vial A-C-D con origen en la autopista de sentido único, se prevé la posibilidad de establecer un giro a la derecha en el siguiente cruce para circular en sentido B-C alcanzar el punto C y poder acceder a la parcela objeto del Estudio de Detalle, por un punto intermedio y circular en sentido C-A.

Para permitir el giro en los puntos B y C se propone achaflanar de forma curva la esquina en ambos puntos geométricos que definirá exhaustivamente el Proyecto de Urbanización.

7

CONDICIONES DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA DEL EDIFICIO A IMPLANTAR

El tipo de ordenación es de edificación aislada, definido en las Normas Urbanísticas Metropolitanas, que se produce en relación con la propia parcela, de forma aislada, rodeada de espacios libres con arreglo a una edificabilidad y ocupación máximas.

7.1.- La edificabilidad máxima, definida por aplicación de un índice de edificabilidad neto, definido en las condiciones de edificación de $0,5m^2t/m^2s$, y teniendo en cuenta que la superficie de la parcela es $15.245m^2$, hay una edificabilidad máxima de $7.662,5m^2$. *7622,50 m²*

Según el Art. 224 de las Normas, el cómputo en el conjunto de edificabilidad se incluirán las superficies de todas las plantas, por encima de la planta sótano. Se computarán también en la edificabilidad los cuerpos salientes cerrados o semicerrados, los patios de luces y ventilación.

Según el Art. 226 la planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada, siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del suelo exterior definitivo.

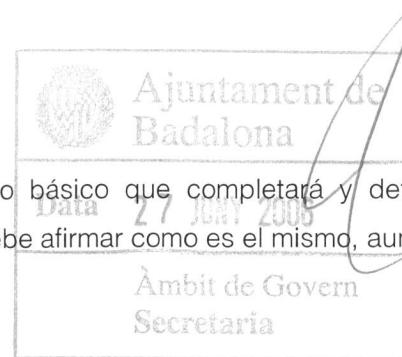
Según la situación en que se hallen:

- a) La planta sótano situada dentro de la proyección del cuerpo del edificio, que por su situación define como planta baja la situada inmediatamente por encima de ella, deberá tener su techo situado respecto de la cota natural del terreno con una variación absoluta de más-menos un metro.
- b) Las plantas sótanos situadas fuera de la proyección del edificio, ocupando el espacio libre de edificación dentro de los límites de ocupación de la parcela, que resultan de desmontes, excavaciones o mediciones, deberán tener su techo a menos de un metro del nivel del suelo exterior definitivo, obtenido por manipulación del terreno natural con las limitaciones indicadas en el artículo 255 de las Normas Urbanísticas Metropolitanas.

Art. 255:

- 1º Las plataformas de medición junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,5m. por encima ó 2,20m. por debajo de la cota natural del linde.
- 2º Las plataformas de medición en interior de la parcela (excepto los sótanos) deberán disponerse de forma que no rebasen unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura: base), trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posible en los lindes.

En los planos I-8, I-9, I-10, I-11 e I-12 se delimita el área de movimiento máxima donde se inscribirá al edificio y por otro lado se grafía el posible perímetro del edificio a nivel



indicativo, ya que sin la redacción del proyecto básico que completará y definirá exhaustivamente la geometría del edificio no se debe afirmar como es el mismo, aunque si los parámetros máximos edificables.

En los planos I-15 al I-20 se describen las superficies de los diferentes techos y usos con una edificabilidad neta total de 7.662m² inferior a 7.662,5m².

7.2.- Art. 246.- Los parámetros propios del tipo de ordenación de edificación aislada son:

- a) Forma y tamaño de la parcela
- b) Ocupación máxima de la parcela
- c) Altura reguladora máxima
- d) Número máximo de plantas
- e) Separaciones mínimas
- f) Edificaciones auxiliares

7.2.1.- Forma y tamaño de la parcela

La geometría de la finca es irregular y limita al Sudeste con una franja de suelo de reserva viaria, paralela a la autopista, en una línea recta de 239,86 m; al Oeste limita con la calle del Torrente de Vallmajor en una línea recta de 77,56 m. y acuerdo curvo de 8,34 m. con la alineación del futuro vial que sigue la traza del antiguo camino de les Guixerés y al Norte con este último vial en la línea curva de 233,02 m.; finalmente la finca limita con el encuentro entre el vial del antiguo camino de les Guixerés y el que ha de discurrir paralelo a la autopista en una línea curva de 39,50 m.

Dado que las cotas más próximas de la autopista se sitúan entre los 18 m. y 16 m., en el tramo confrontado con la finca y al Norte con el camino de Guixerés las cotas se sitúan entre 21 m. y 20 m., las diferencias de cota resultan ser entre 3 y 4 metros.

La pendiente media de la superficie del terreno de la finca es del 1,72% en la directriz longitudinal S0-NE y del 4,87% en la normal a la anterior.

El tamaño de la parcela es de 15.245 m².

En el plano I-3 se expresa un plano topográfico con la parcela.

7.2.2.- Ocupación máxima de la parcela

La ocupación máxima de la parcela viene definido por las condiciones de edificación como el 40% de la superficie de la parcela.

Art. 249.- La ocupación máxima de la parcela se mide con la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

La ocupación máxima en este caso debe ser inferior al 40% de la superficie de la parcela, de 15.245m², inferior a 6.098m².

En el plano I-15 se expresa que la ocupación de la propuesta es inferior a 6.098m² (ocupación máxima).

7.2.3.- Altura reguladora máxima

La altura regulada máxima definida en las condiciones de edificación es de 22,80m.

Art. 251: La altura máxima de edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de piso de la planta que tenga consideración de planta baja.

La cota de proyecto desde donde se mide la altura reguladora es la +20,90.

En los casos en que, por razón de la pendiente del terreno la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes que poseen la consideración de planta baja se sujetarán a la altura máxima de dichas partes, y la edificabilidad total no superará la que resultará de edificar en un terreno *horizontal*.

En los planos I-13 e I-14 se expresa que la altura máxima de la propuesta es 22,80m. igual a la altura máxima permitida, medidas a partir de la cota de planta baja, que es +20,90m.



7.2.4.- Número máximo de plantas

El número máximo de plantas definido con las condiciones de edificación es la planta baja más seis plantas.

En los planos I-13 e I-14 de la propuesta se expresa el número de plantas, que es planta baja más seis plantas.

7.2.5. Separaciones mínimas

La línea de servitud de la autopista tomando en cuenta el cumplimiento del Art. 30.2 de la Ley 7/1993 de 30 de septiembre de carreteras (punto 3 del informe técnico de prescripciones de 18 de febrero de 2003) indica que debe de estar a 50m. de la autopista.

En los planos I-8 / I-20 se observa como se ha respetado en la propuesta el cumplimiento de la separación mínima de 5m. a la autopista.

50

7.2.6.- Edificaciones auxiliares:

Art. 253:

- 1.- Se permite en éste tipo de ordenación la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales.
- 3.- Las construcciones auxiliares respetarán los topes de ocupación máxima dentro del porcentaje de ocupación máxima dentro de la parcela, edificabilidad y altura establecida para las distintas zonas.

En los planos I-16, I-17, I-18 se observa como la propuesta cuenta con edificaciones auxiliares permitidas de pistas deportivas, piscinas, vestuarios, terrazas, pérgolas o galerías.

8

CUADRO NUMÉRICO RESÚMEN DE LOS DIFERENTES TECHOS Y USOS

La implantación del edificio se realizará en la parcela de manera que se cumplan toda normativa vigente y se adapte al programa de necesidades que se persigue.

La edificabilidad neta máxima es $0,5\text{m}^2/\text{t} \cdot \text{m}^2/\text{s} = 7.622,5\text{m}^2$

PLANTA	COTA (1)	USO	M ² SUPERFICIE CONSTRUIDA	M ² SUPERFICIE COMPUTABLE	M ² SUPERFICIE NO COMPUTABLE
Sótano	+14.10	Aparcamiento 120 plazas	2.713		2.713
		Accesos, instalaciones	798		798
Semisótano	+17.30	Escuela de Hostelería	1.229		1.229
		Servicios Hotel	1.188		1.188
		Aparcamiento 25 plazas	562		562
Semisótano (2)	+17.30	Gimnasio	411	411	
		Restaurante de menús	209	209	
Planta Baja	+20.90	Hotel 2* Residencia de Estudiantes	652	652	
		Escuela de Hostelería	227	227	
		Hotel 4* Recepción-Cafetería	635	635	
		Restaurante Gran Carta. Acceso restaurante menús	211	211	
		Salones	509	509	
		Acceso cuarto basuras	24	24	
Primera	+24.50	21 Habitaciones dobles	776	776	
Segunda	+27.70	23 Habitaciones dobles	814	814	
Tercera	+30.90	23 Habitaciones dobles	814	814	
Cuarta	+34.10	23 Habitaciones dobles	814	814	
Quinta	+37.30	23 Habitaciones dobles	814	814	
Sexta	+40.50	20 Habitaciones dobles (1 Hab. Suite – 2 Hab. Dobles)	752	752	
		Total	14.152	7.662	6.490

(1) Cotas referenciadas al nuevo plano topográfico I-3 incorporado al texto refundido y que sustituye al presentado en el Estudio de Detalle.

(2) Planta semisótano que sobresale más de 1m. por encima del suelo exterior definitivo.

Art. 226.2.- La parte de la planta semienterrada cuyo techo sobresale más de 1m. por encima de este nivel, tendrá en toda ésta parte la consideración de planta baja, lo que significa que su superficie computa edificabilidad.

Las necesidades de plazas de aparcamiento para metrificar la superficie del mismo se ha realizado de acuerdo con el Artº 298 pag. 144 Previsión de Aparcamientos de la Normativa Urbanística Metropolitana, apartados 1, 2-C-E-F.



- e) Salas de fiestas y salas de espectáculos, palacios o salas de congresos y convenciones, auditorium, gimnasios y análogos: una plaza cada quince localidades y el exceso de 500 una plaza cada diez localidades.

Salones de banquetes 250 personas

Restaurante Gran Carta 60 personas

Restaurante de Menús 150 personas

Gimnasio 50 personas

$$500/15 = 34$$

$$10/10 = 1$$

Total 35 plazas

- f) Hoteles, residencia. Cuatro estrellas: una plaza cada tres habitaciones dobles o el equivalente de sencillas.

Hoteles dos estrellas: una plaza cada seis habitaciones dobles.

- Hotel 2 Estrellas-Residencia estudiante 20 habitaciones $20/6 = \dots$ 4 plazas

- Hotel 4 Estrellas 133 habitaciones $133/3 = \dots$ 45 plazas

- i) Centro de estudios superiores: una plaza por cada $100m^2$ de superficie útil en zonas 12 y 12b y una cada $60m^2$ en el resto de las zonas:

$1456/60 = \dots$ 25 plazas

Total plazas necesarias 109 Plazas

En la propuesta:

- Se prevén en planta sótano 120 plazas

- Se prevén en planta sótano semienterrado 15 plazas

Total en la propuesta 135 Plazas

En el proyecto básico se justificará éste cálculo de nuevo detallando con exactitud el nº de plazas de manera que si se modificara algún dato de este Estudio de Detalle no disminuyera el nº de plazas de aparcamiento.

9

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto en este Estudio de Detalle se define el objeto, las características de la finca, el planeamiento urbanístico, la necesidad de formulación, el concepto del edificio y se justifica la solución adoptada. Por tanto se considera suficientemente definido.

Badalona, Junio de 2006



CUATRIFOLIO, S.L.

Fdo.: Emilio Gamir Casares

Arquitecto

DILIGENCIA.- L'Ajuntament Ple en sessió de 27-6-2006, ha aprovat definitivament l'estudi de detall de la parcel·la 7 del Pla Parcial del Sector I i de Les Guixerres en els termes de l'informe del Cap del dep. de planificació i oficina del Pla de 13-6-2006. Segello i rubrico cadaçun dels folis
Badalona, 27 de juny de 2006.
Juan Ignacio Soto Valle

Secretari General







AJUNTAMENT DE BADALONA

Subàrea d'Ordenació
i Gestió Urbanística
05.10.88/ Doc. 5239U

	Ajuntament de Badalona
Data	27 JUNY 2006
Àmbit de Govern	PGU13.701
Secretaria	

ZONA 22a-SERVEIS

Correspon al d'edificació ajallada, voltada d'espais lliures. Es preveu per aquesta zona l'ús col·lectiu, és a dir, l'ús privat destinat al públic.

Zona 22a-1

Condicions d'edificació

Alçada reguladora màxima:	2P'80 mts (PB+P)
Ocupació màxima parcel·la:	40 %
Edificabilitat neta màxima:	0'5 m ² s/m ² sòl

Condicions d'ordenació

Les condicions de l'ordenació volumètrica s'hauran de definir en un Estudi de Detall posterior.

Condicions d'ús: Es preveu per a aquesta zona l'ús d'hotel, residència o similar.

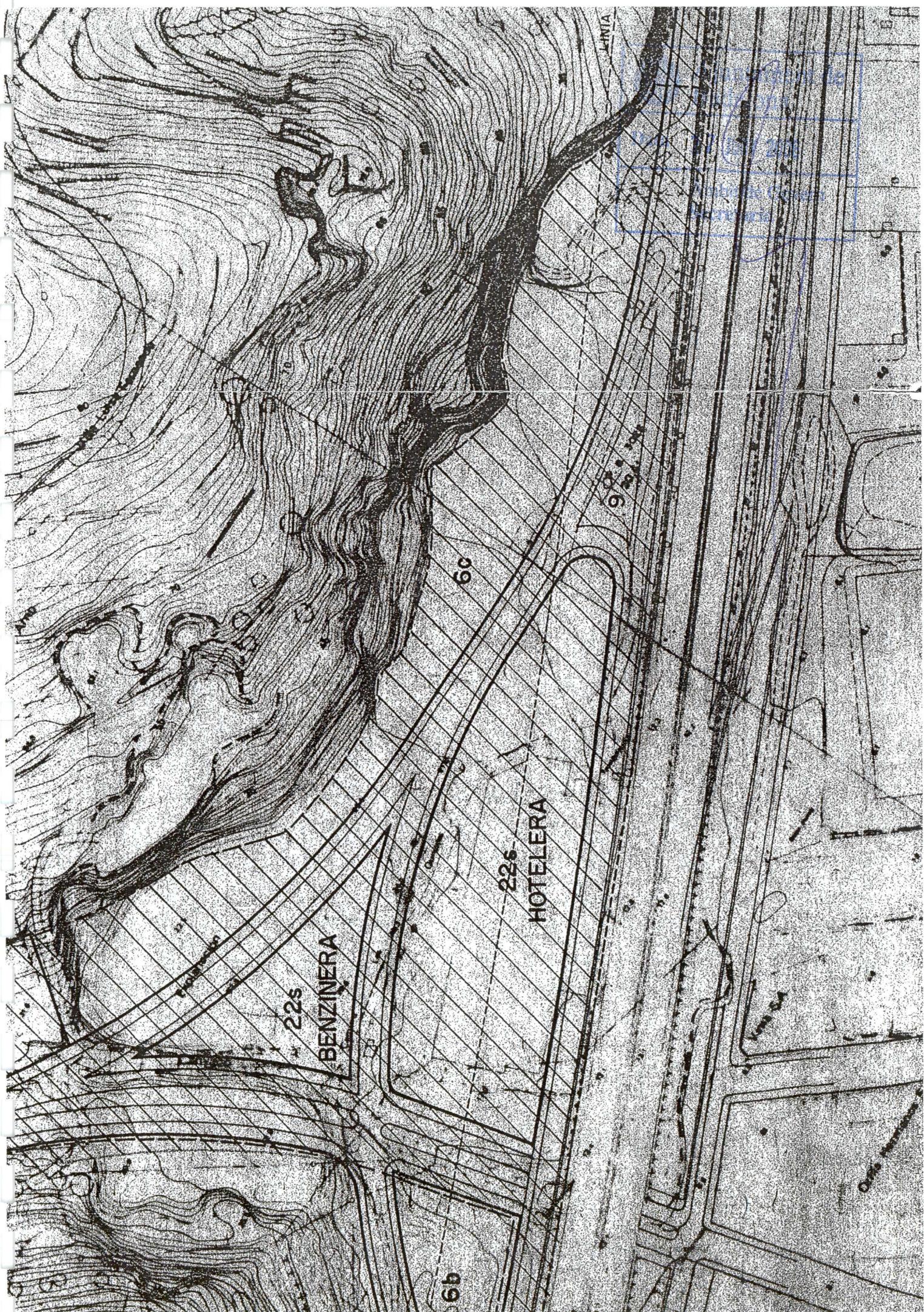
Zona 22a-2

Condicions d'edificació

Alçada reguladora màxima: 7'55 mts. (PB+P)
Ocupació màxima parcel·la: 10 %
Intensitat neta d'edificació: 0'1 m ² s/m ² sòl. S'inclou l'edificació tanquada lateralment per més d'un costat.

Usos

Aquesta zona està reservada a l'ús específic d'estació de servei per a vehicles i garatge.





DILIGENCIA.- L'Ajuntament Ple en sessió de 27-6-2006, ha aprovat definitivament l'estudi de detall de la parcel·la 7 del Pla Parcial del Sector I i oficina del Pla de 13-6-2006. Segello i rubrico cadaescun dels folis
Badalona, 27 de juny de 2006.
Juan Ignacio Soto Valle

Secretari General

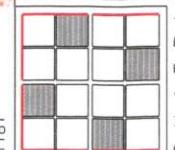
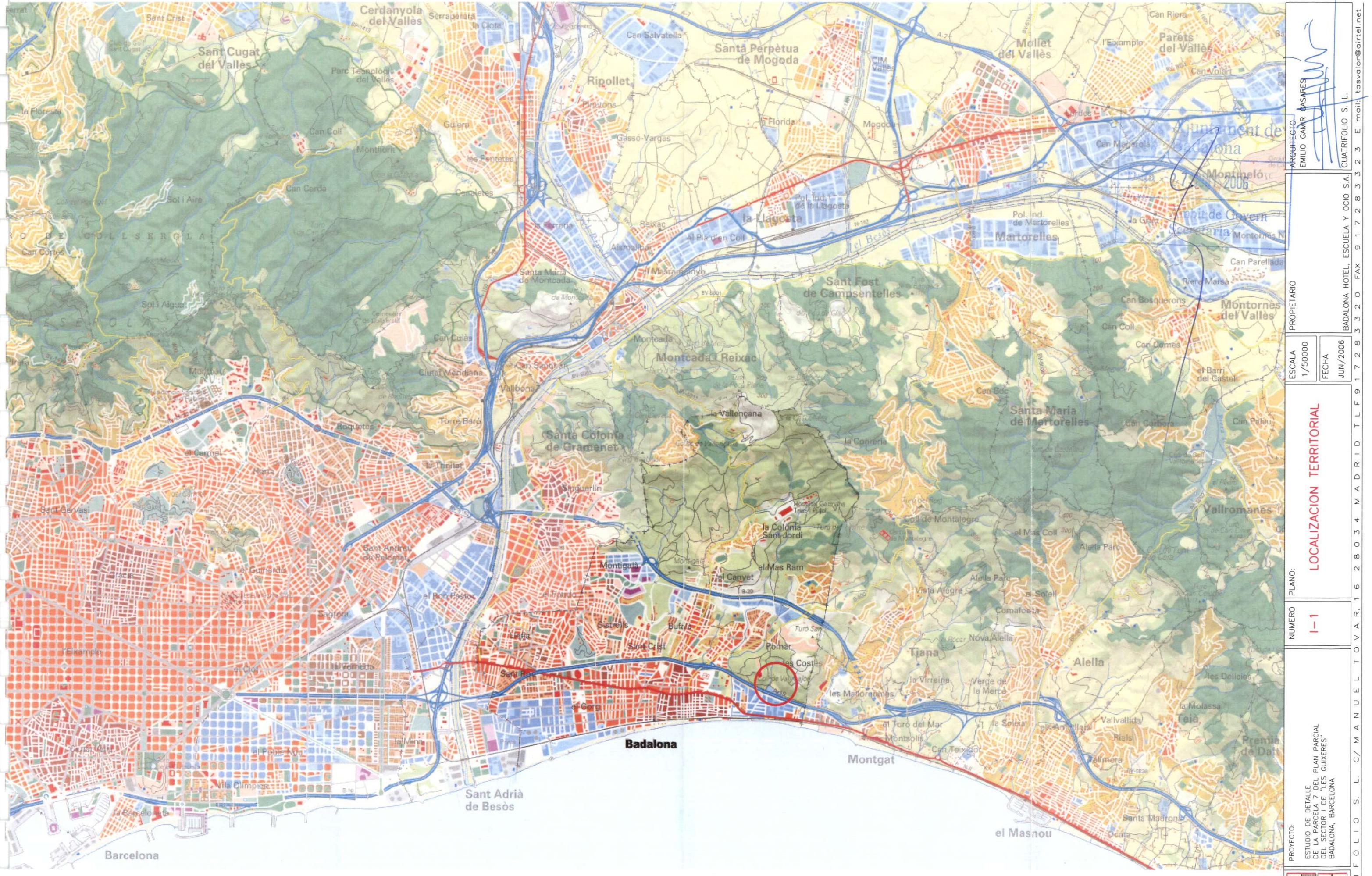


TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR I DE "LES GUIXERES"

Nº	PLANOS	ESCALA
I-1	LOCALIZACIÓN TERRITORIAL	1/50000
I-2	SITUACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD	1/8000
I-3	TOPOGRÁFICO. ÁMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE	1/1000
I-4	FOTOGRAFÍA AÉREA	-----
I-5	REPORTAJE FOTOGRÁFICO I	-----
I-6	REPORTAJE FOTOGRÁFICO II	-----
I-7	PLANEAMIENTO VIGENTE: ZONIFICACIÓN	1/1000
I-8	PLANTA SÓTANO	1/750
I-9	PLANTA SEMISÓTANO	1/750
I-10	PLANTA BAJA	1/750
I-11	PLANTA 1 ^a , 2 ^a , 3 ^a , 4 ^a y 5 ^a	1/750
I-12	PLANTA 6 ^a Y CUBIERTA	1/750
I-13	PERFILES	1/400
I-14	PERFILES	1/400

POSIBLE IMPLANTACIÓN DEL EDIFICIO EN EL ÁREA DE MOVIMIENTO DEFINIDOS EN EL ESTUDIO DE DETALLE

I-15	PLANTA SÓTANO (ANTEPROYECTO)	1/750
I-16	PLANTA SEMISÓTANO (ANTEPROYECTO)	1/750
I-17	PLANTA BAJA (ANTEPROYECTO)	1/750
I-18	PLANTA PRIMERA (ANTEPROYECTO)	1/750
I-19	PLANTA 2 ^a , 3 ^a , 4 ^a y 5 ^a (ANTEPROYECTO)	1/750
I-20	PLANTA SEXTA (ANTEPROYECTO)	1/750
I-21	ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA (ANTEPROYECTO)	-----
I-22	PERSPECTIVA VOLUMÉTRICA (ANTEPROYECTO)	-----



118



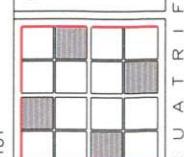
Ajuntament de Badalona
Data 27 JUNI 2006
Àmbit de Govern
Secretaria
Carrer d'Occidente
E-mail: tasyvalor@airtel.net

ARQUITECTO
EMILIO CAMPOS SÁEZ
CUATRIFOLO S. L.
BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A.

SITUACION Y
RELACION CON LA CIUDAD

I-2

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR I DE "LES GUIXERES"
(BADALONA)





Ajuntament de
Badalona

Data 27 JUNY 2006

Àmbit de Govern
Secretaria

PROPIETARIO

EMILIO CAMIR CASARES

JUN/2006

BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A.

CUATRIFOLOTO S.L.

E-mail: tosalvor@oirtel.net

FOTOGRÀFIA AEREA

I-4

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR I DE "LES GUIXERES"
(BADALONA)

1181



C U A T R I F O L I O S. L. C/ M A N U E L T O V A R, 1 6 2 8 0 3 4 M A D R I D T L F 9 1 7 2 8 3 3 2 0 FAX 9 1 7 2 8 3 3 2 3 E mail: tosalvor@oirtel.net

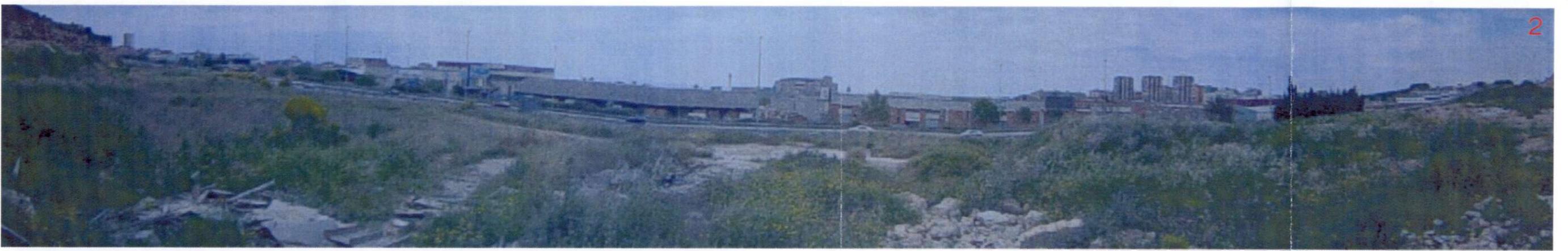


1

untant
adalon

JUNY 2006

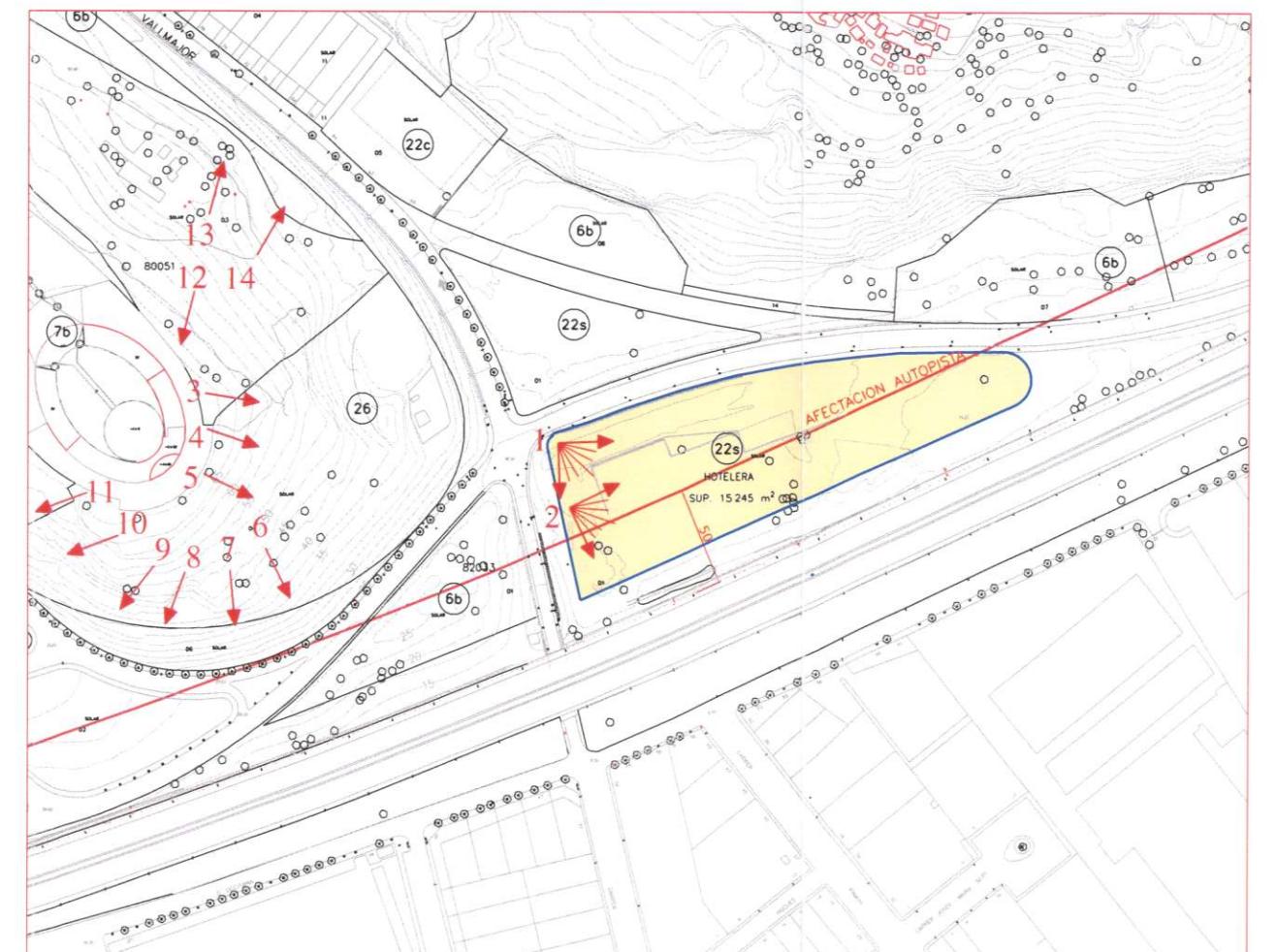
Ambit de Govern
Secretaria



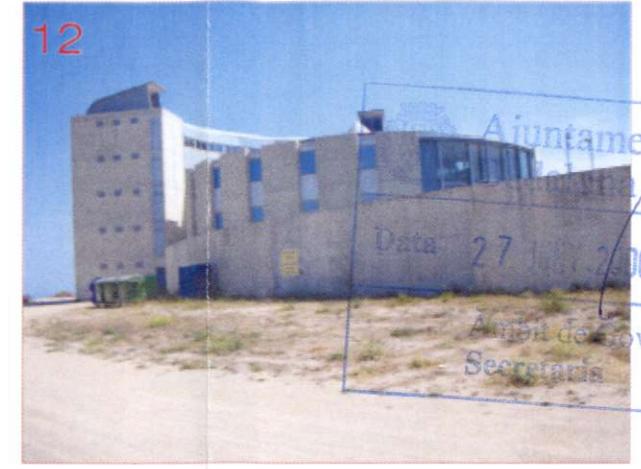
2



3



ARQUITECTO EMILIO GANÍ CASSARES	1
CUATRIFOOLIO S.A.	
BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A.	
SECRETARIA	



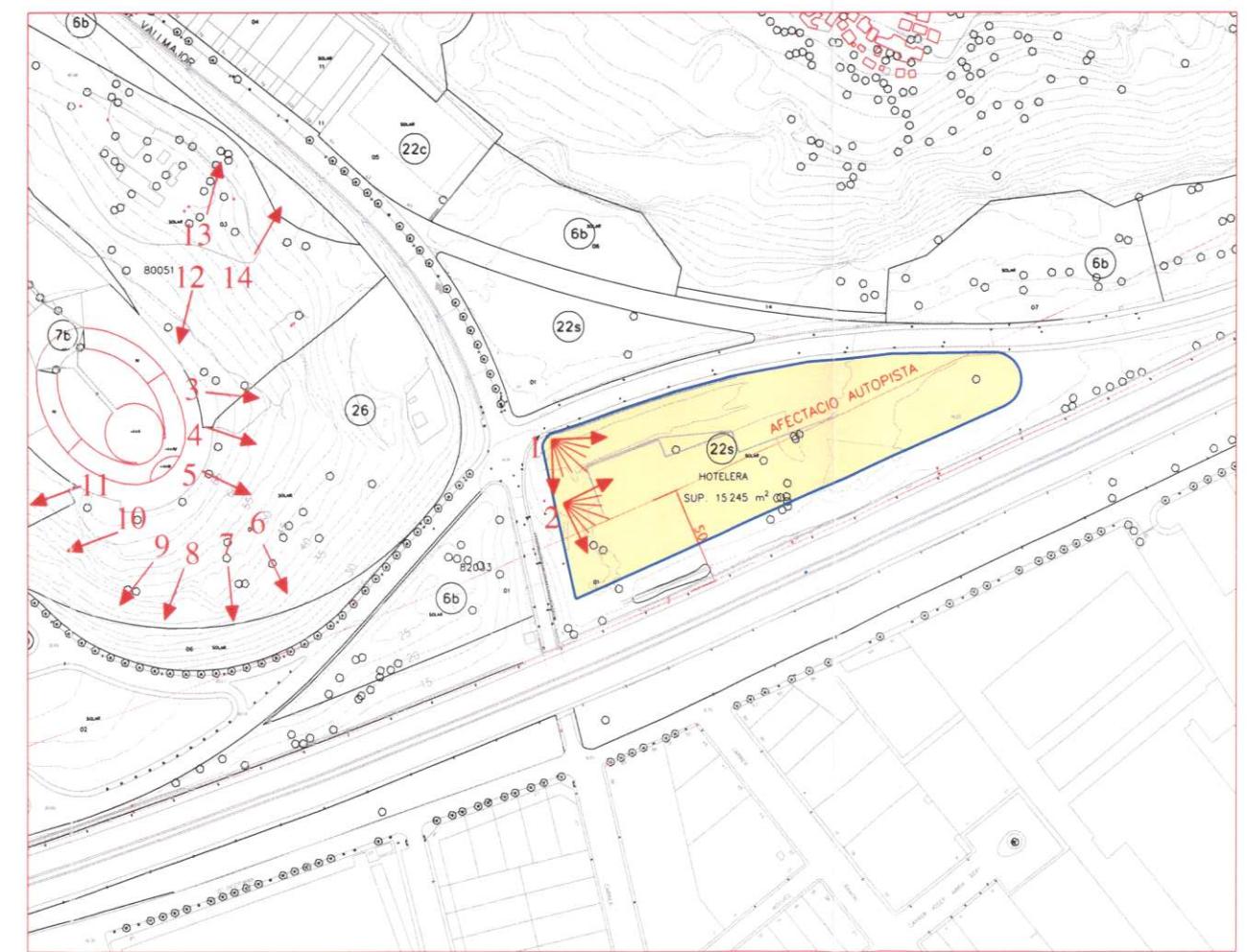
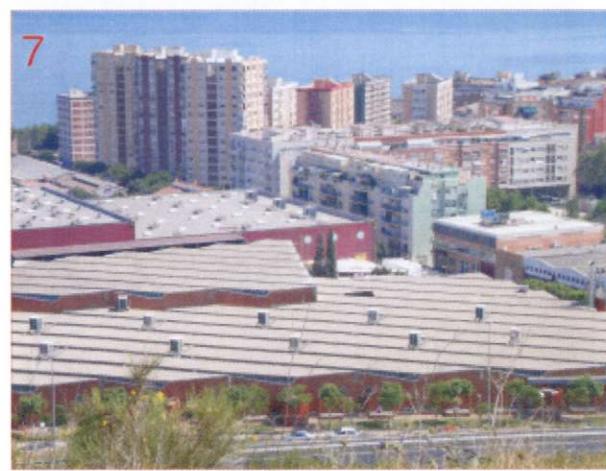
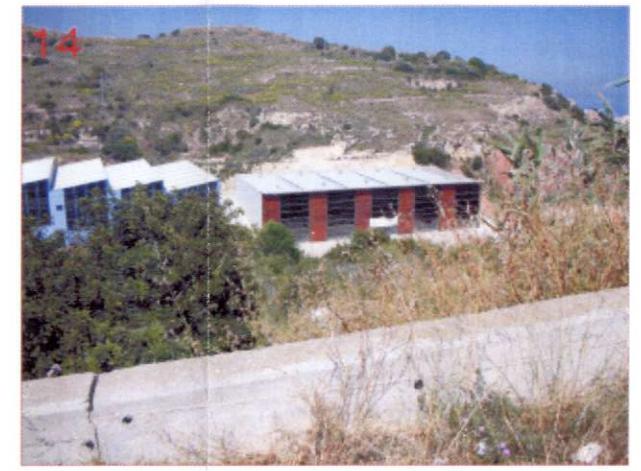
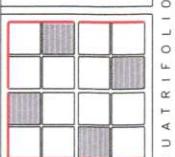
1
~
ARQUITECTO
EMILIO GAMIR CASARES

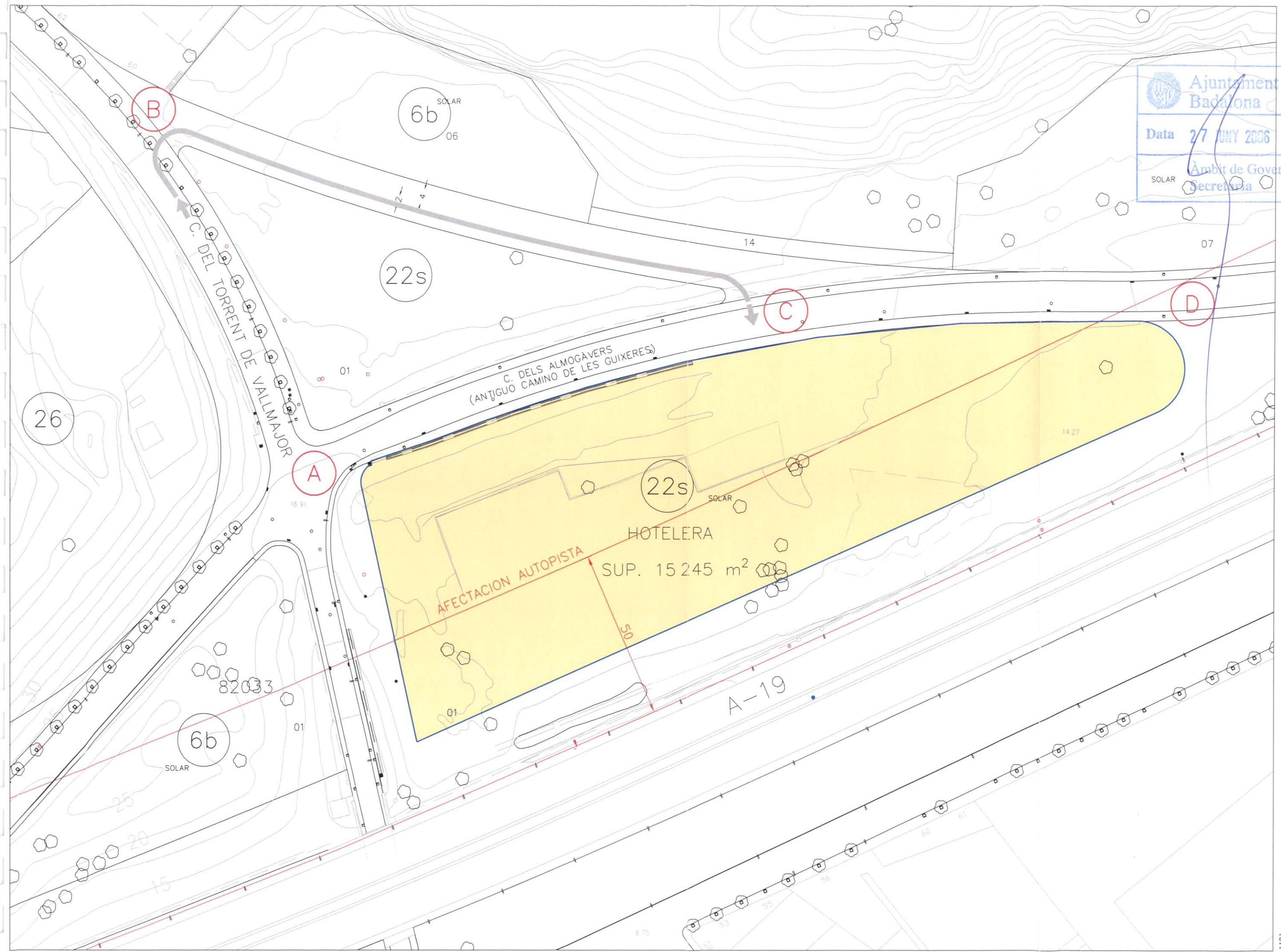
Firma

PROPIETARIO
BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A.
FECHA
JUN/2006

REPORTAJE FOTOGRÁFICO II
I-6

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR I DE
"LES GUIXERES"
(BADALONA)





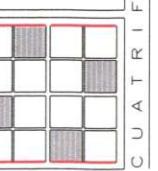
2
C

**ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR I DE "LES GUIXERES"
(BADALONA)**

PLANEAMIENTO VIGENTE
ZONIFICACION

-7

C U A T R I F O L I O S . L . C / M A N U E L T O V



SOTANO

SUPERFICIES POSIBLES DEL EDIFICIO
DENTRO DEL AREA DE MOVIMIENTO

APARCAMIENTO S=2713 M²
ACCESOS, INSTALACIONES S=798 M²
TOTAL S=3511 M²

Datum 27 JUN 2006

Área de Govern
Catalunya

SUPERFICIE MAXIMA PLANTAS SOTANOS Y BAJA
DEL AREA DE MOVIMIENTO

TOTAL S=5150 M²

SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION
40% 15245m² = 6098m²

5150 M² < 6098 M²

POSSIBLE OCUPACION
DEL EDIFICIO DENTRO DEL AREA
DE MOVIMIENTO (< 6098)

LIMITE DE PARCELA

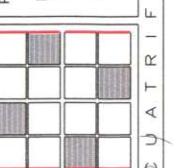
PERIMETRO DE AREA DE MOVIMIENTO

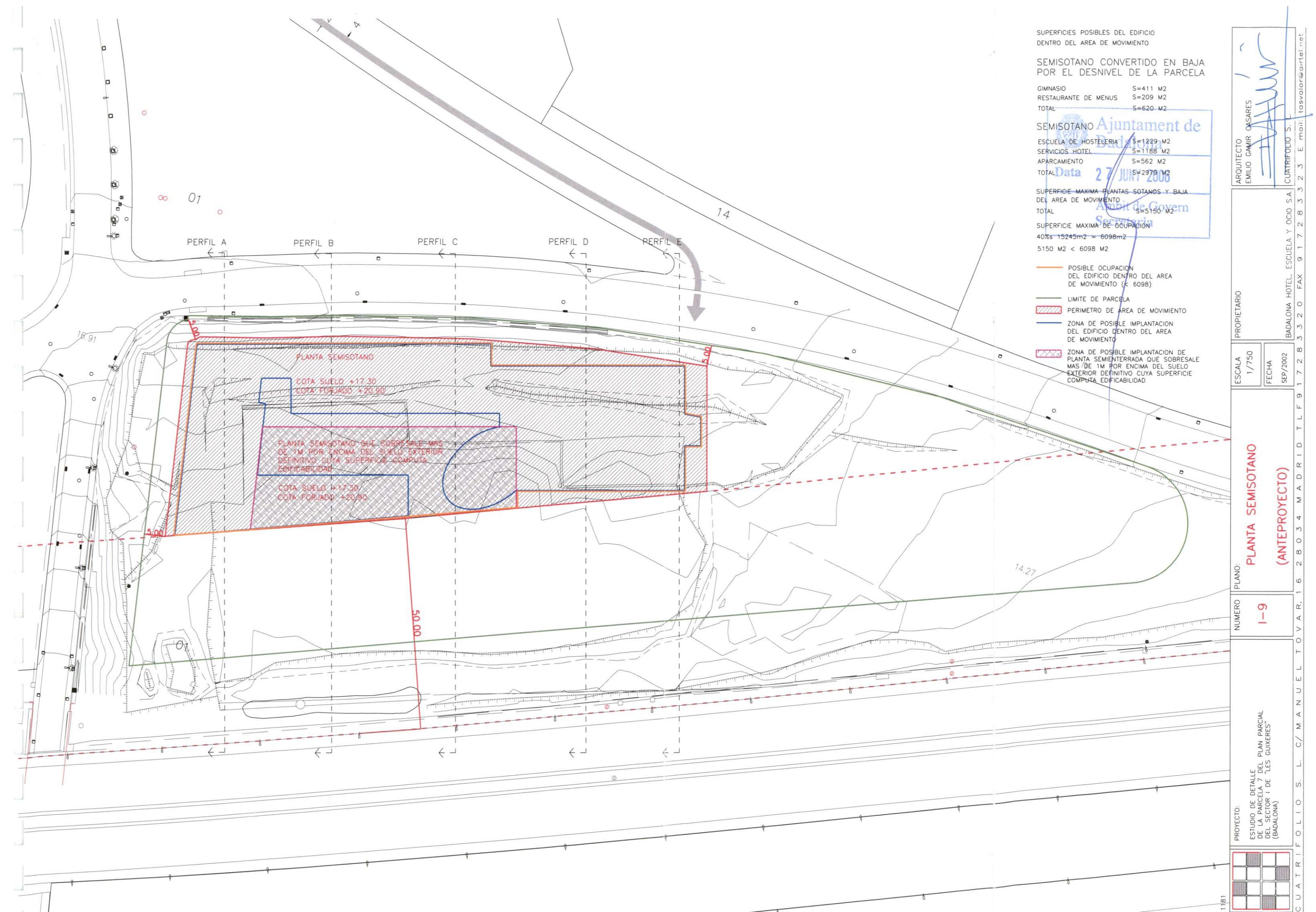
ZONA DE POSIBLE IMPLANTACION
DEL EDIFICIO DENTRO DEL AREA
DE MOVIMIENTO

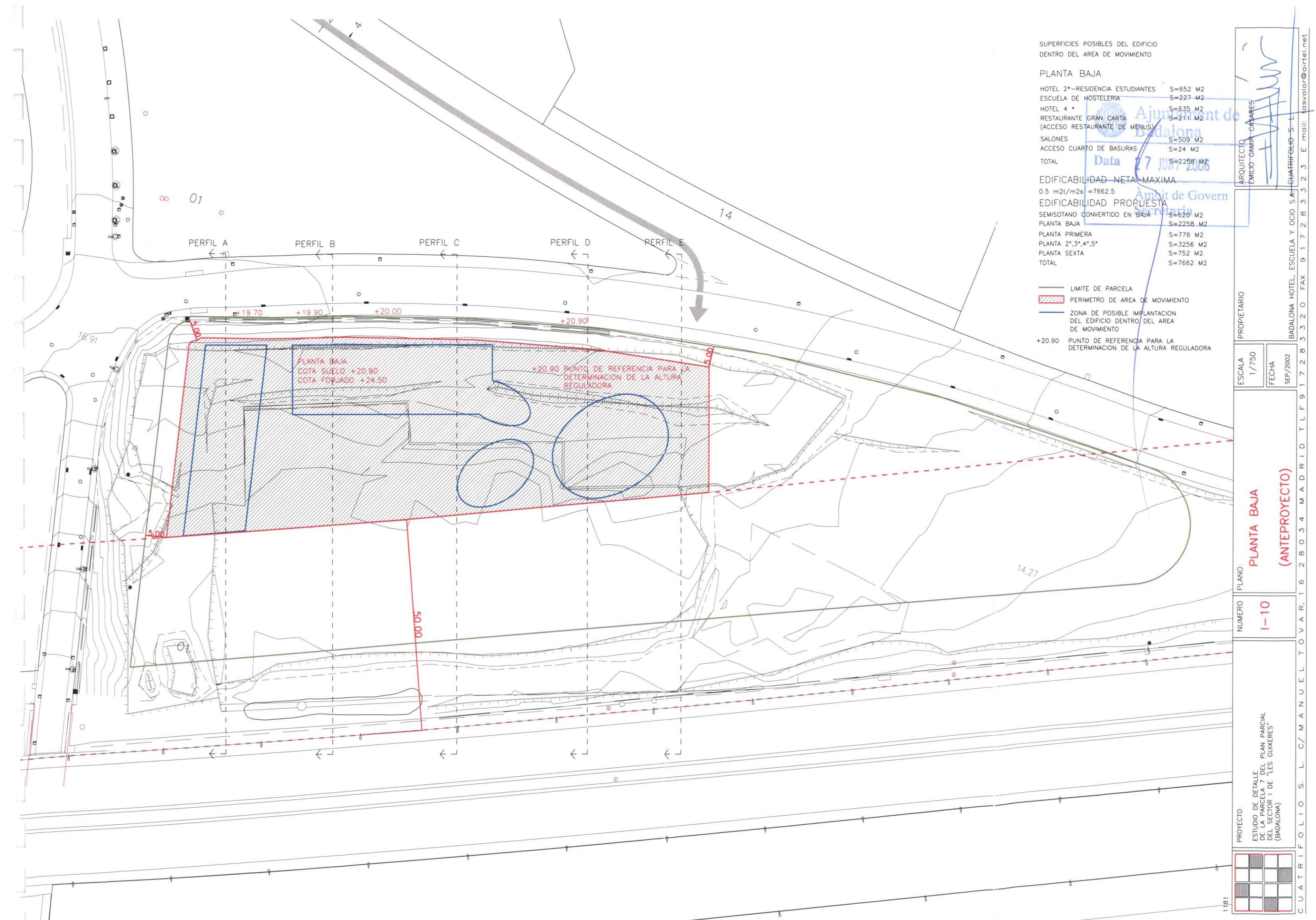
ARQUITECTO	EMILIO GAMIR CASARES
FECHA	27 JUN 2006
PROPIETARIO	BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A. CUATRIFOOLIO S.L.
ESTUDIO DE DETALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR I DE "LES GUIXERES" (BADALONA)
MAIL	mailto:tasvalor@airtel.net

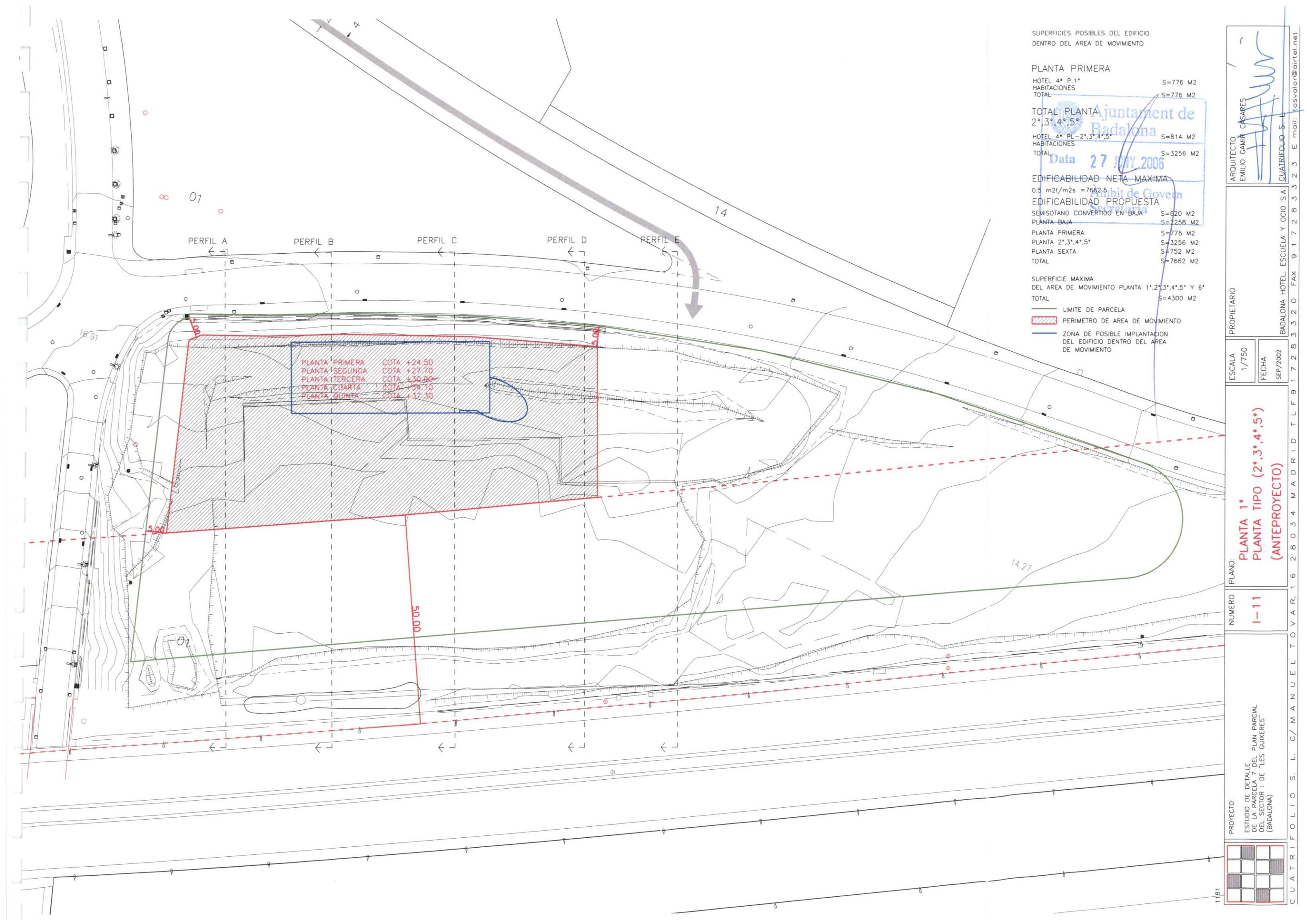
NUMERO	PLANO:	ESCALA	PROPIETARIO
I-8	PLANTA SOTANO (ANTEPROYECTO)	1/750	JUN/2006

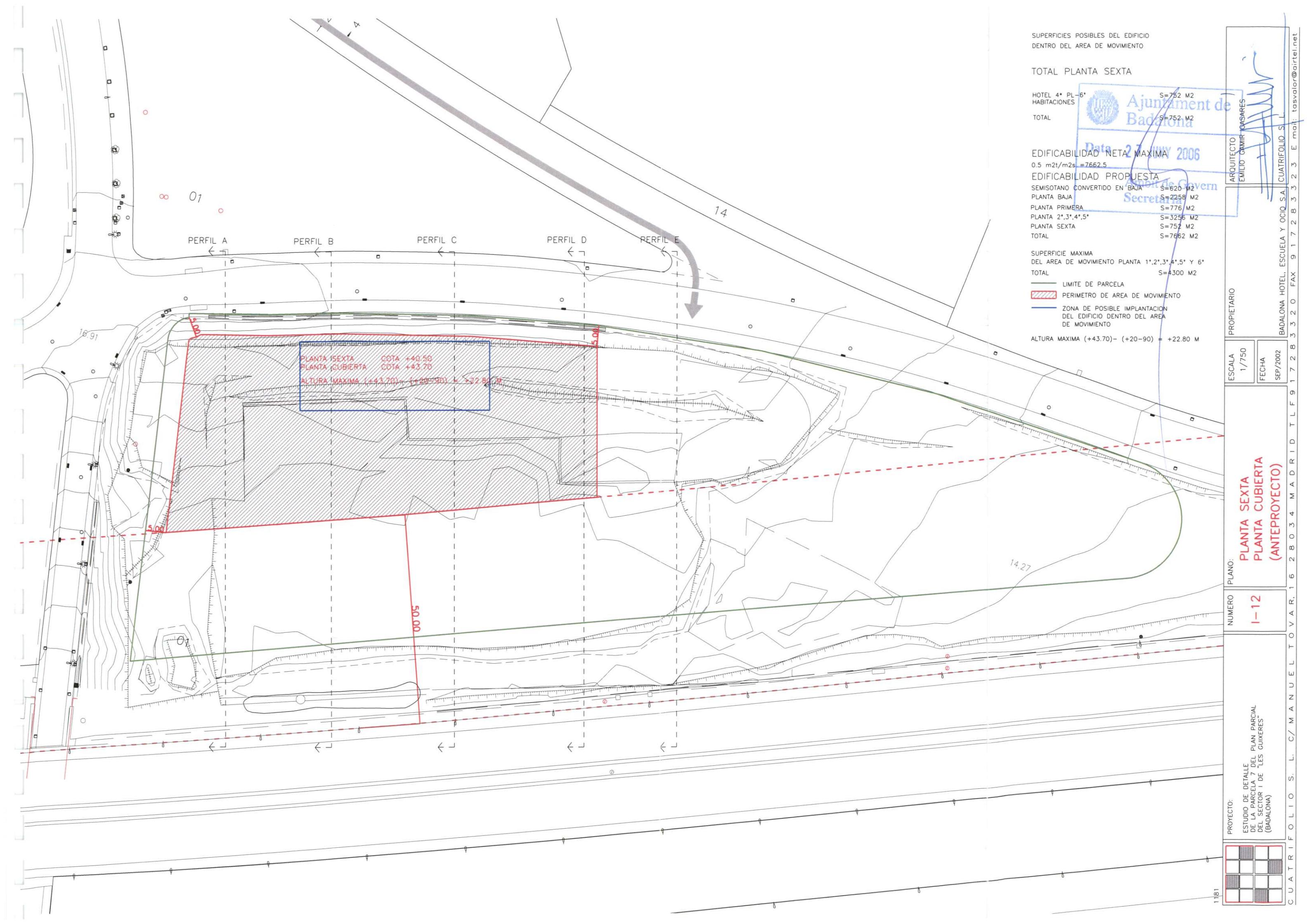
PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR I DE "LES GUIXERES"
(BADALONA)





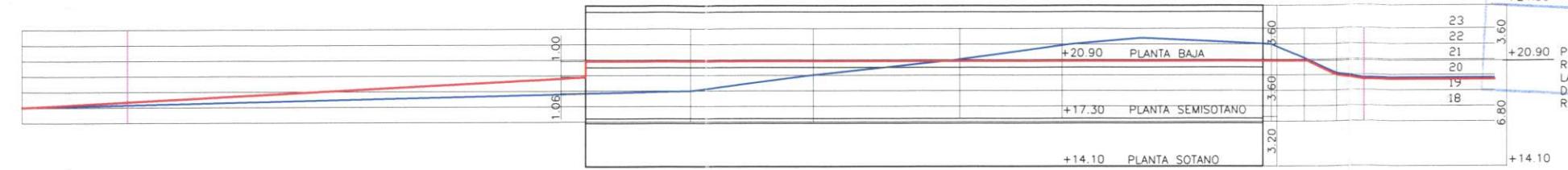




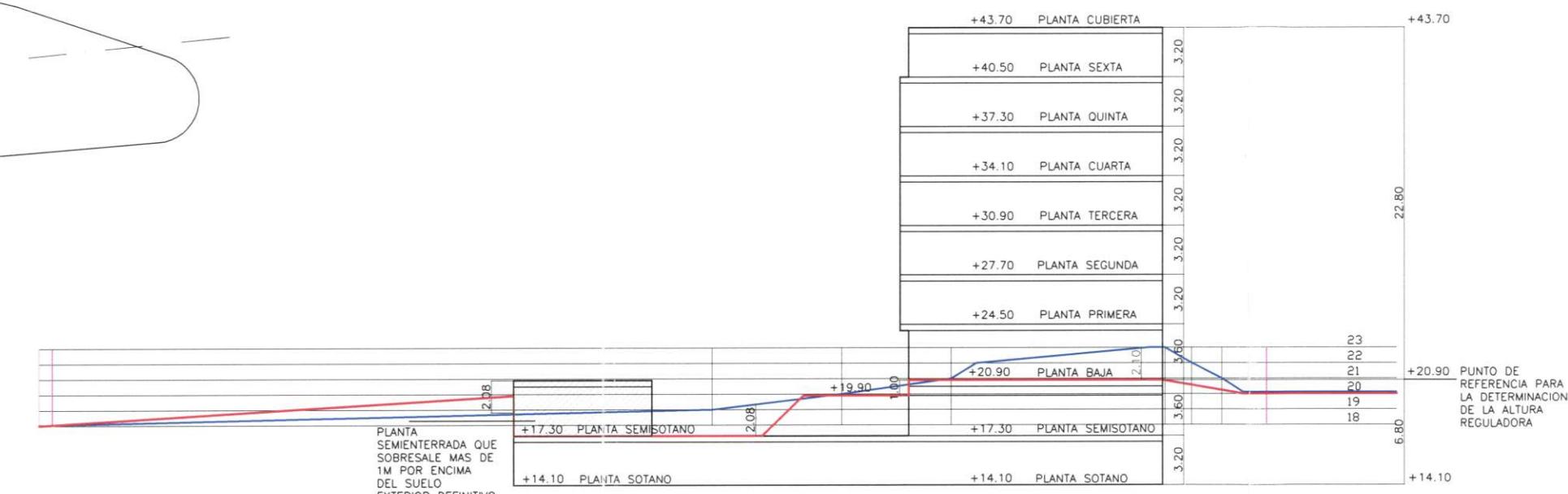
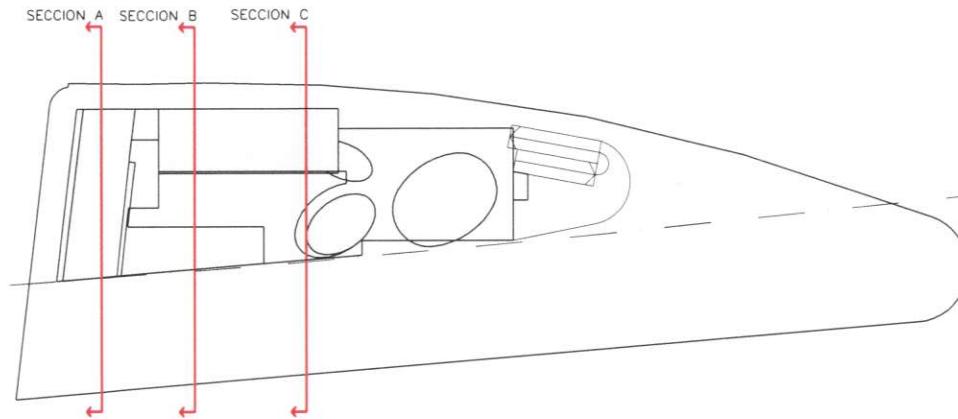


ESTADO PROYECTADO UNA VEZ
IMPLANTADO EL EDIFICIO

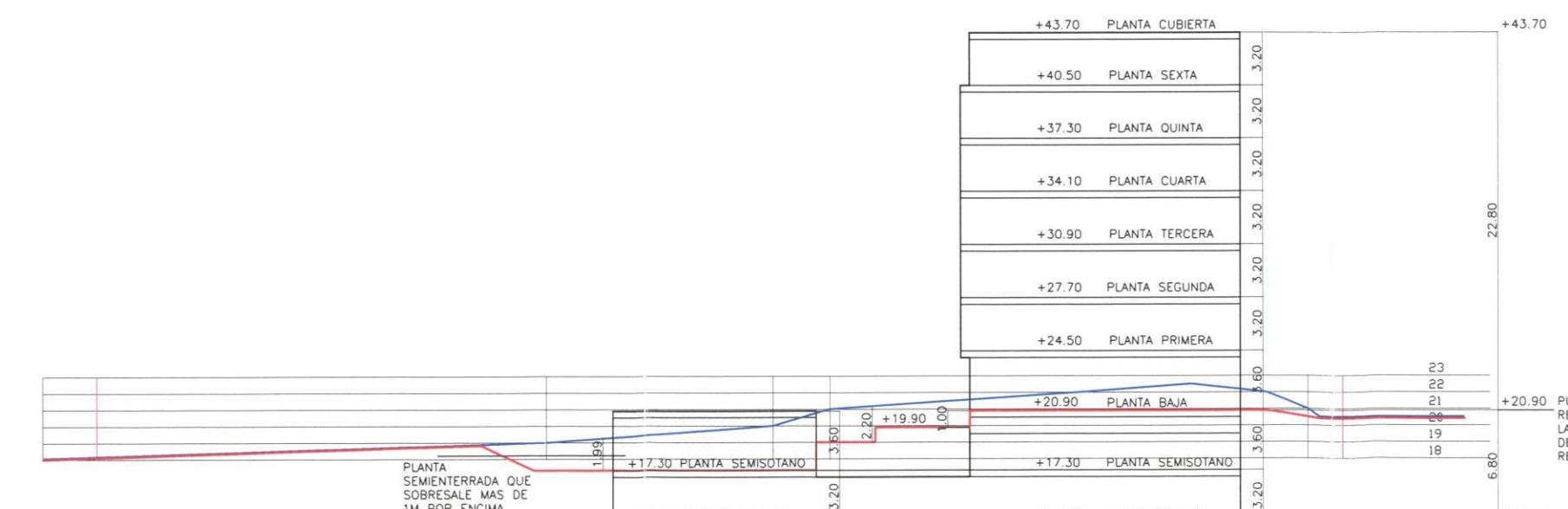
ESTADO ACTUA



PERFIL A



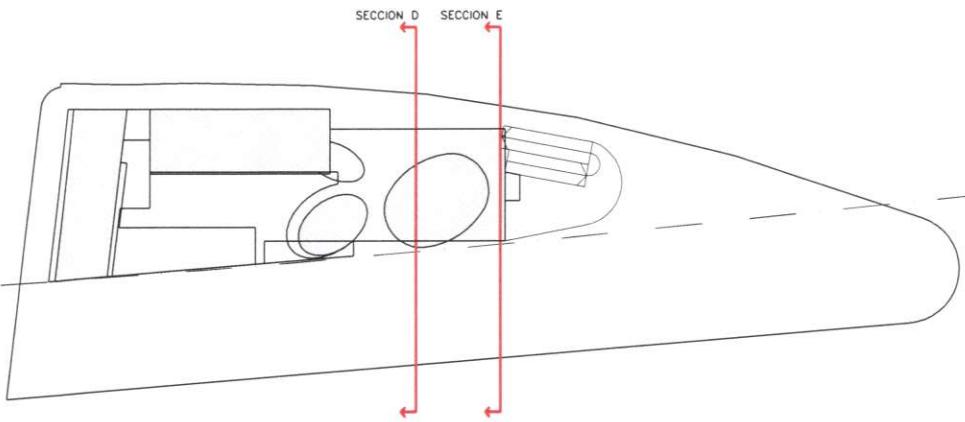
PERFIL B



PERFIL C

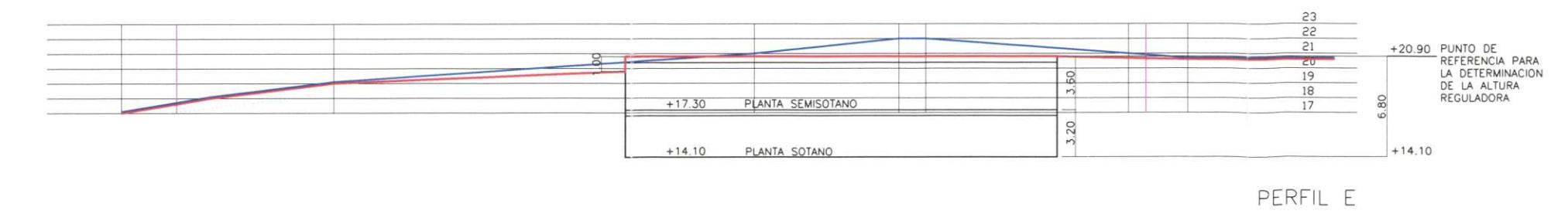
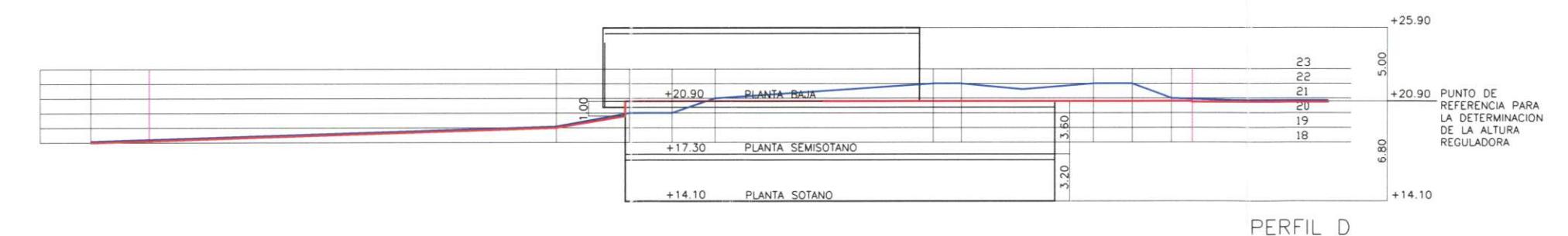
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR I DE "LES GUÍXERES" (BADALONA)		NUMERO: I-13	PLANO: PERFILES	PROPIETARIO EMILIO GAMIR CASARES <i>[Handwritten signature]</i>	ARQUITECTO CUATRIFOLO S. L. <i>[Handwritten signature]</i>
			ESCALA 1/400	FECHA JUN/2006	BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A.
(ANTEPROYECTO)					

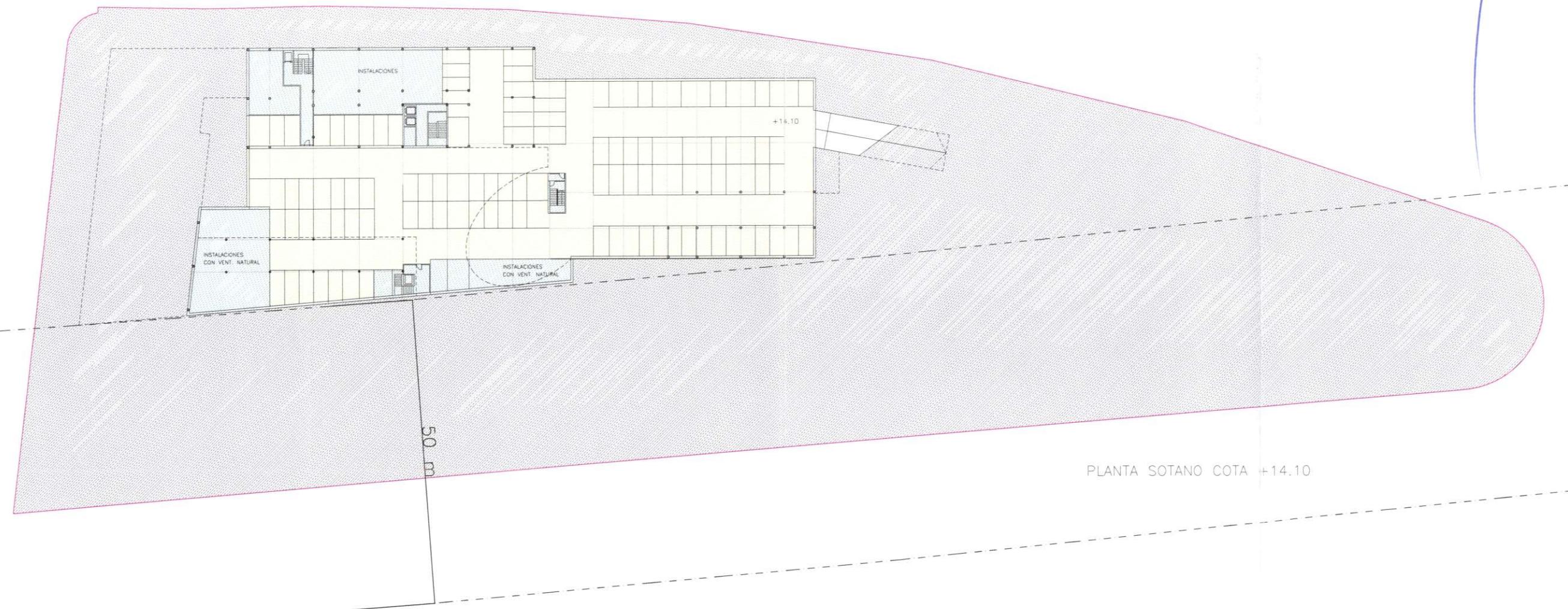
- ESTADO PROYECTADO UNA VEZ
IMPLANTADO EL EDIFICIO
- ESTADO ACTUAL



	Ajuntament de Badalona
Data 27 JUNY 2006	
Àmbit de Govern Secretaria	

ARQUITECTO	EMILIO GAMIR CASARES
FECHA	JUN/2006
BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A. - CUATRIFOLO S.L.	
E mail: tasvalor@airtel.net	





	Ajuntament de Badalona
Data	27 JULY 2006
Àmbit de Govern Secretaria	

**PLANTA SOTANO
(ANTEPROYECTO)**

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR I DE "LES GUIXERES"
(BADALONA)

1181

APARCAMIENTO 120 PLAZAS	2713 M ²
ACCESOS INSTALACIONES	798 M ²
TOTAL PLANTA SOTANO	3511 M²

CUATRIFOOLIO S. L.	C/ MANUEL TOVAR, 16	M A D R I D	F 9 1 7 2 8 3 3 2 0	FAX 9 1 7 2 8 3 3 2 3	E-mail: tasvalor@airtel.net
EMILIO GAMAR CASARES	CUATRIFOOLIO S. L.				

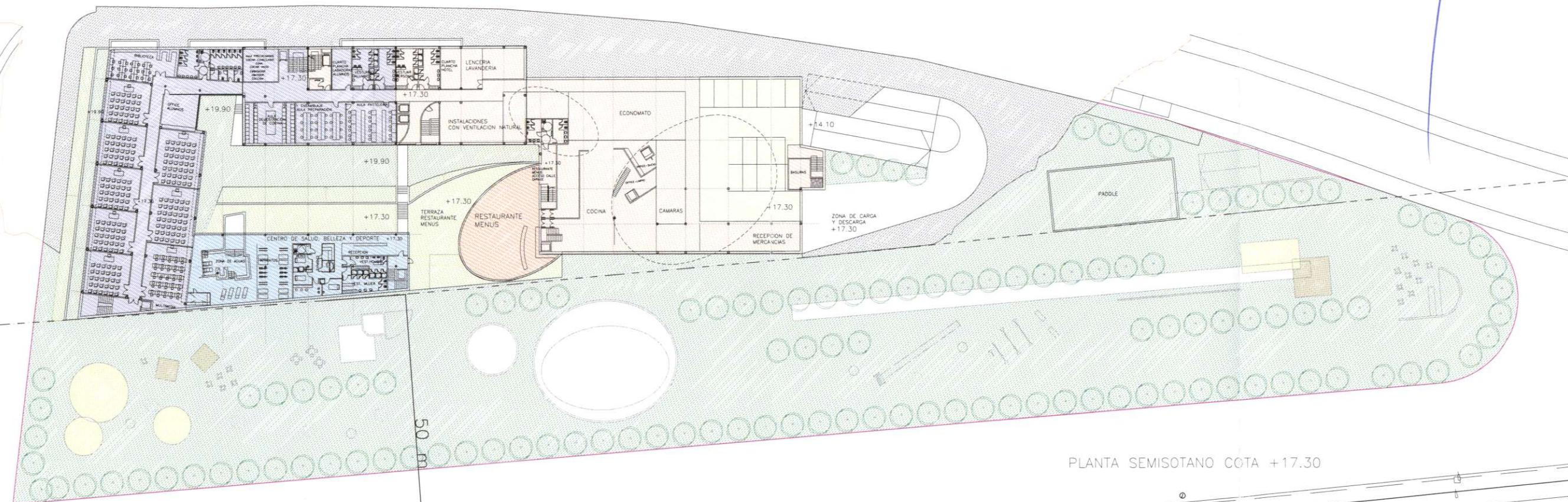
ARQUITECTO	EMILIO GAMAR CASARES
DATA	27 JUNY 2006
Àmbit de Govern Secretaria	
CUATRIFOOLIO S. L.	
BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A. E-mail: tasvalor@airtel.net	

**PLANTA SEMISOTANO
(ANTEPROYECTO)**

I-16

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR I DE LES GUIXERES
(BADALONA)

1181



NUMERO	PLANO:
I-16	
CENTRO DE SALUD BELLEZA Y DEPORTE	411 M2
RESTAURANTE MENUS	209 M2
TOTAL PLANTA SEMISOTANO QUE SOBRESALE MAS DE 1M POR ENCIMA DEL SUELO EXTERIOR DEFINITIVO CUYA SUPERFICIE COMPUTA EDIFICABILIDAD	620 M2
ESCUELA AULAS TEORICAS-PRACTICAS AGEOS-VESTUARIOS	1229 M2
SERVICIOS HOTEL* COCINA ECONOMATO CAMARAS-LENTERIA LAVANDERIA-VESTUARIOS ZONA DE CARGA-DESCARGA	1352 M2
APARCAMIENTO 15 PLAZAS	398 M2
TOTAL	2979 M2
TOTAL PLANTA SOTANO	3599 M2

ARQUITECTO	EMILIO GAMAR CASARES
DATA	27 JUNY 2006
Àmbit de Govern Secretaria	
CUATRIFOOLIO S. L.	
BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A. E-mail: tasvalor@airtel.net	

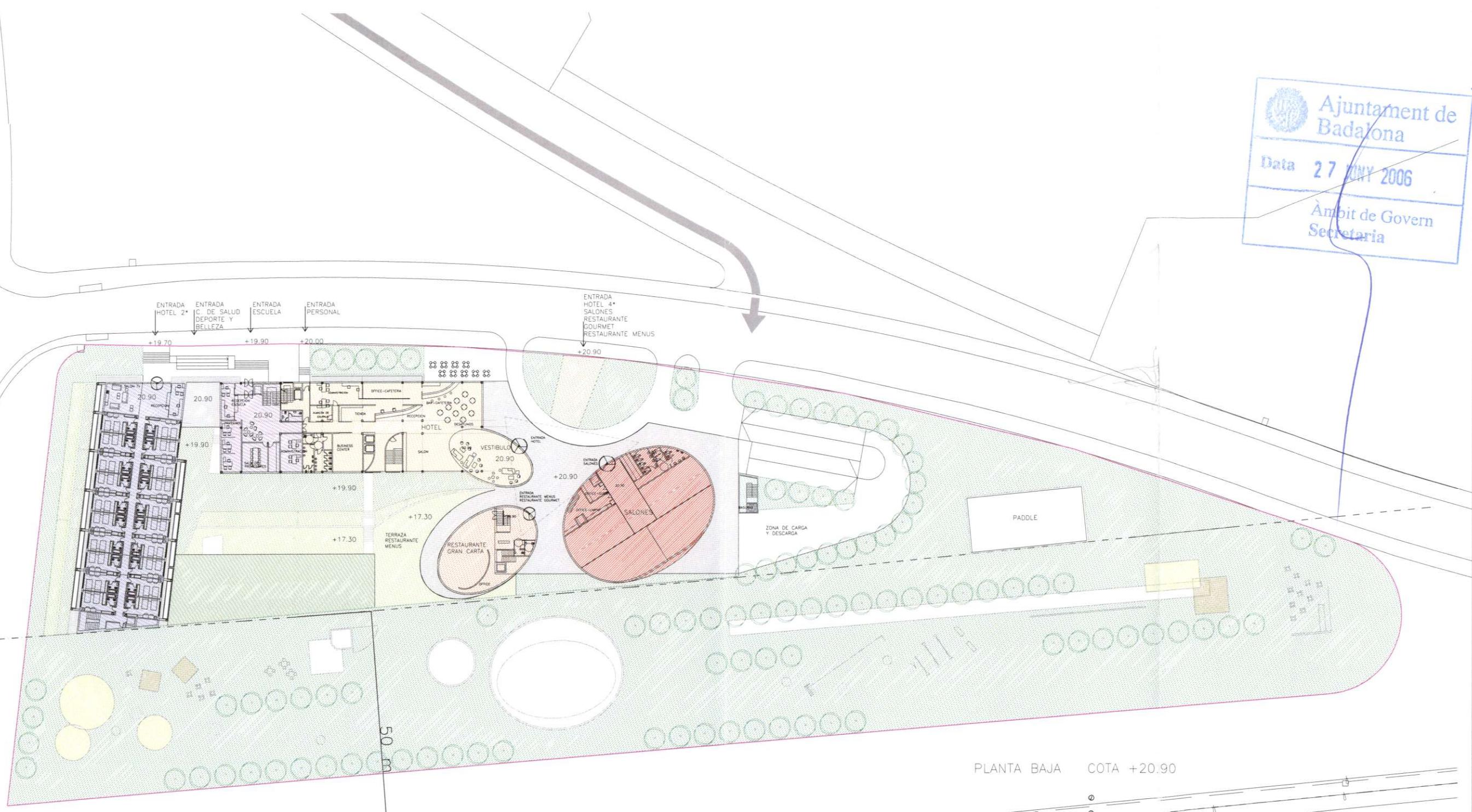
**PLANTA SEMISOTANO
(ANTEPROYECTO)**

I-16

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR I DE LES GUIXERES
(BADALONA)

1181

ARQUITECTO	EMILIO GAMAR CASARES
DATA	27 JUNY 2006
Àmbit de Govern Secretaria	
CUATRIFOOLIO S. L.	
BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A. E-mail: tasvalor@airtel.net	



PLANTA BAJA COTA +20.90

	HOTEL 2*-RESIDENCIA DE ESTUDIANTES	652 M2
	ESCUELA RECEPCION-PROFESORES AULAS-BIBLIOTECA	227 M2
	HOTEL 4*- RECEPCION, CAFETERIA-DESAYUNOS	635 M2
	RESTAURANTE GRAN CARTA ACCESO RESTAURANTE MENUS	211 M2
	SALONES	509 M2
	ACCESO CUARTO BASURAS	24 M2
	TOTAL PLANTA BAJA	2258 M2

FLANIA BAJA

FLANIA BAJA

**ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR I DE "LES GUIXERES"
(BADALONA)**

100%
100%

Ajuntament de Badalona
Data 27 JUNY 2006
Àmbit de Govern Secretaria
ARQUITECTO EMILIO GAMIR CASARES
CARTOFOLIO S. L.
E-mail: asvalor@airtel.net

PROPIETARIO

ESCALA 1/750

FECHA JUN/2006

BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.

PLANTA PRIMERA (ANTEPROYECTO)

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR I DE "LES GUIXERES"
(BADALONA)



1181

PROYECTO:

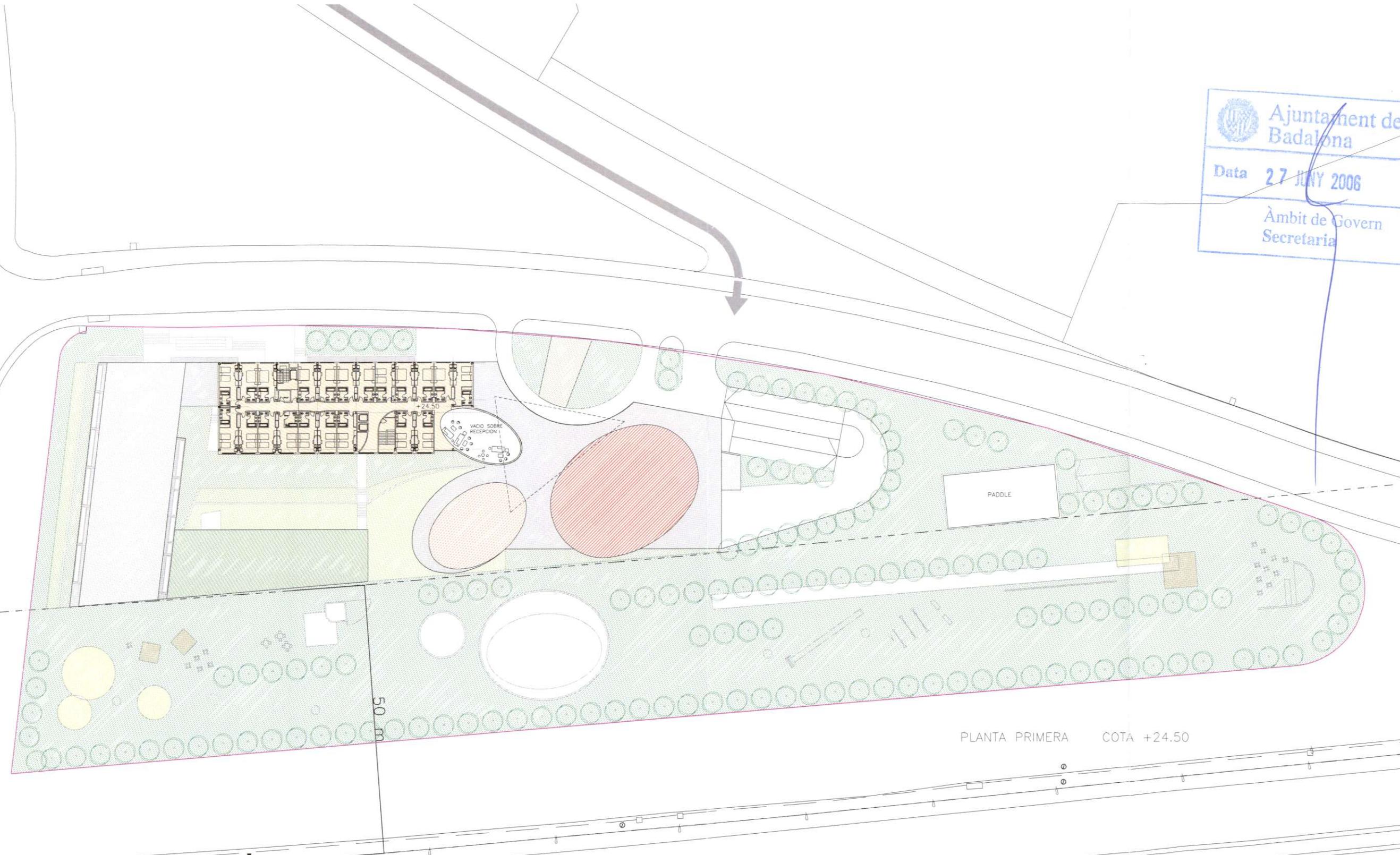
NUMERO:

PLANO:

COTA +24.50

M A D R I D T L F 9 1 7 2 8 3 3 2 0 FAX 9 1 7 2 8 3 3 2 3 E mail: asvalor@airtel.net

HOTEL 4* P 1* HABITACIONES	776 M2
TOTAL PLANTA PRIMERA	776 M2





ARQUITECTO
EMILIO GANIR MASAFÉS

PLANTA TIPO (2*,3*,4*,5*)
(ANTEPROYECTO)

NUMERO: I-19

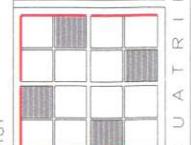
PLANO:

ESCALA
1/750

FECHA
JUN/2006

CUATRIFOLO S. C./ MANUEL TOVAR, 16 28034 MADRID TLF 91 7283320 FAX 91 7283323 E-mail: tassvalor@airtel.net

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 1 DE "LES GUIXERES"
(BADALONA)



HOTEL 4* PL-2*,3*,4*,5* HABITACIONES	814 M2
TOTAL PLANTA 2*,3*,4*,5*	3256 M2



ARQUITECTO
EMILIO GARCIA CABARES

1181
C U A T R I F O L I O S. L. C/ M A N U E L T O V A R, 1 6 2 8 0 3 4 M A D R I D T L F 9 1 7 2 8 3 2 0 FAX 9 1 7 2 8 3 2 3 E mail: tasvalor@airtel.net

PLANTA SEXTA (ANTEPROYECTO)

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 1 DE "LES GUERRES"
(BADALONA)

PROYECTO:	NUMERO:	PLANO:
C U A T R I F O L I O S. L. C/ M A N U E L T O V A R, 1 6 2 8 0 3 4 M A D R I D T L F 9 1 7 2 8 3 2 0 FAX 9 1 7 2 8 3 2 3 E mail: tasvalor@airtel.net	I-20	PLANTA SEXTA

HOTEL 4* FL. 6* HABITACIONES	752 M2
TOTAL PLANTA 6*	752 M2

