


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

	Ajuntament de Badalona
Data	27 JUNY 2006
Àmbit de Govern Secretaria	

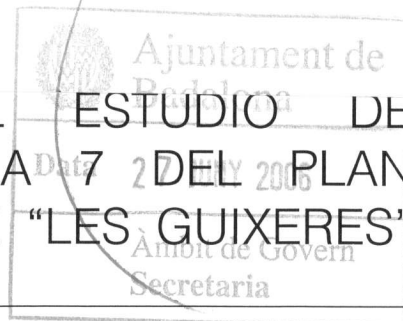
TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE  
DETALLE DE LA PARCELA 7 DEL PLAN  
PARCIAL DEL SECTOR-I DE "LES GUIXERES"

---

	Ajuntament de Badalona
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 Palafolls, se encuentra situada una finca de 15.245 m<sup>2</sup> 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.

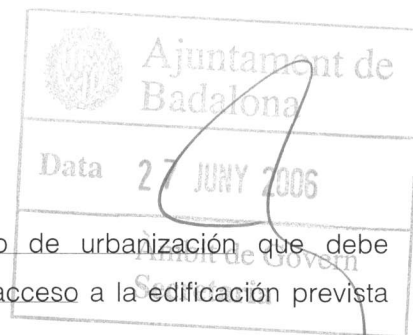


Con fecha Septiembre de 2002 se presentó el "Estudio de Detalle de parcela 7 del Plan Parcial del Sector I de "Les Guixeres", que fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Badalona el 4 de Marzo de 2003 con las prescripciones técnicas que éste texto refundido recoge.

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'Àrea 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.

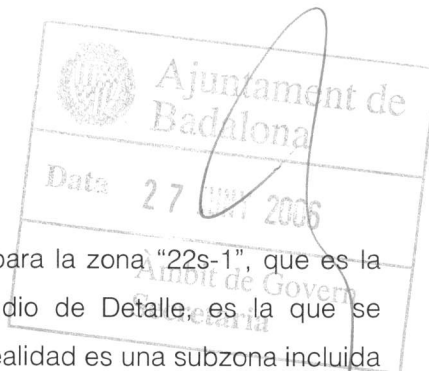
#### 4

#### 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 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s

##### 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 le Guixeres, que así lo establece en el apartado correspondiente a las condiciones de edificación transcrita en el anterior párrafo.

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.

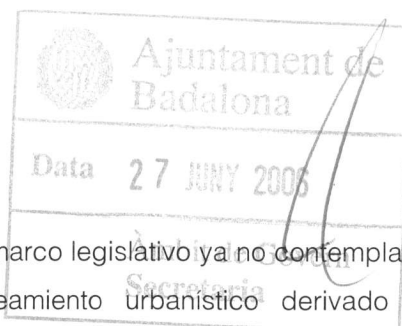
2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:
  - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
  - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.
3. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar 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 transcrito, 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 previeran 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-hoteler, 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.

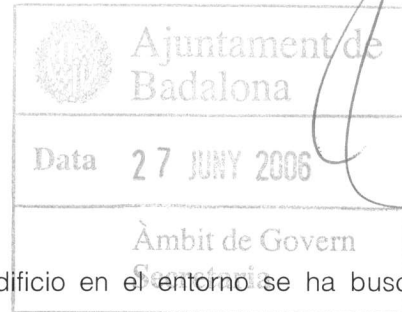
La escuela se desarrolla en planta baja y semisótano del complejo, de manera que se acceda independientemente del Hotel.

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 Almogàvers, la cuál está trazada por debajo de la cota natural, está 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 prevee 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  $0,5\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , y teniendo en cuenta que la superficie de la parcela es  $15.245\text{m}^2$ , hay una edificabilidad máxima de  $7.662,5\text{m}^2$ . *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.

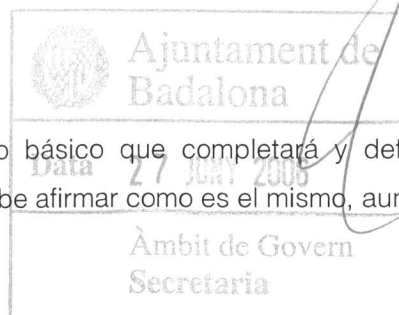
Según la situación en que se hallen:

- 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 dónde 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 7.662m<sup>2</sup> inferior a 7.662,5m<sup>2</sup>.

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 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 antiguo camino de les Guixeres 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 Guixeres 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 m<sup>2</sup>.

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 15.245m<sup>2</sup>, inferior a 6.098m<sup>2</sup>.

En el plano I-15 se expresa que la ocupación de la propuesta es inferior a 6.098m<sup>2</sup> (ocupación máxima).

#### 7.2.3.- Altura reguladora máxima

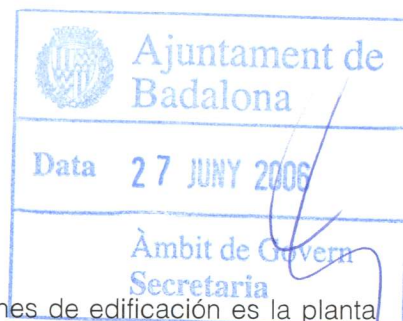
La altura regulada máxima definida en las condiciones de edificación es de 22,80m.

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 vertical. *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.

#### 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  $0,5\text{m}^2/\text{m}^2\text{s} = 7.622,5\text{m}^2$

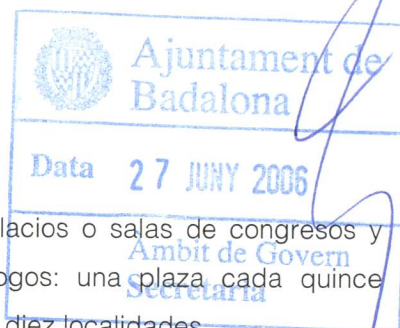
PLANTA	COTA (1)	USO	M <sup>2</sup> SUPERFICIE CONSTRUIDA	M <sup>2</sup> SUPERFICIE COMPUTABLE	M <sup>2</sup> SUPERFICIE NO COMPUTABLE
Sótano	+14.10	Aparcamiento 120 plazas	2.713		2.713
		Accesos, instalaciones	798		798
Semisótano	+17.30	Escuela de Hostelería	1.229		1.229
		Servicios Hotel	1.188		1.188
		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<sup>2</sup> de superficie útil en zonas 12 y 12b y una cada 60m<sup>2</sup> 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 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



	Ajuntament de Badalona
Data	27 JUNY 2006
Àmbit de Govern Secretaria	





# AJUNTAMENT DE BADALONA

Subàrea d'Ordenació  
i Gestió Urbanística  
05.10.88/ Doc. 52390

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

## ZONA 22a SERVEIS

Correspon al d'edificació aïllada, 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:	22'80 mts (PB+6P)
Ocupació màxima parcel·la:	40 %
Edificabilitat neta màxima:	0'5 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> 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+1P)
Ocupació màxima parcel·la:	10 %
Intensitat neta d'edificació:	0'1 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> sòl. S'inclou l'edificació tancada lateralment per més d'un costat.

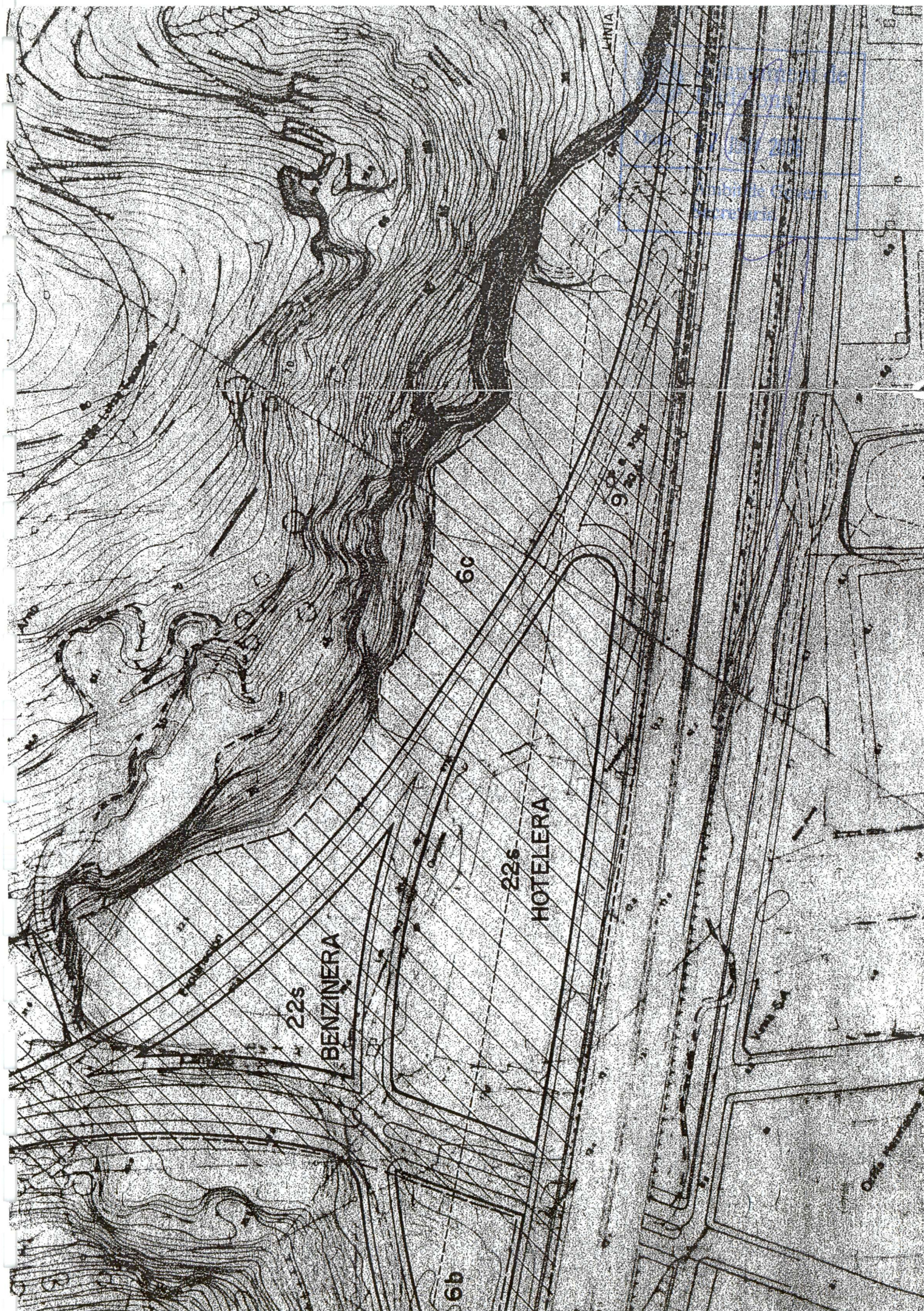
#### Usos

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



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona







	Ajuntament de Badalona
Data	27 JULY 2006
Àmbit de Govern Secretaria	

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 DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTO.R-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 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª	1/750
I-12	PLANTA 6ª 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

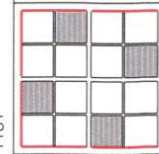
I-15	PLANTA SÓTANO (ANTEPROYECTO)	1/750
I-16	PLANTA SEMISÓTANO (ANTEPROYECTO)	1/750
I-17	PLANTA BAJA (ANTEPROYECTO)	1/750
I-18	PLANTA PRIMERA (ANTEPROYECTO)	1/750
I-19	PLANTA 2ª, 3ª, 4ª y 5ª (ANTEPROYECTO)	1/750
I-20	PLANTA SEXTA (ANTEPROYECTO)	1/750
I-21	ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA (ANTEPROYECTO)	----
I-22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





PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE "LES GUIMERES" BADALONA, BARCELONA	NUMERO: <b>I-1</b>	PLANO: <b>LOCALIZACION TERRITORIAL</b>	ESCALA: 1/50000	FECHA: JUN/2006	PROPIETARIO: BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A. 9 1 7 2 8 3 3 2 0 FAX	CUATRIFOLIO S. L. 9 1 7 2 8 3 3 2 3 E mail: tasvalor@oirtel.net
			ARQUITECTO: EMILIO CAMR CASARES	CUATRIFOLIO S. L. 9 1 7 2 8 3 3 2 3 E mail: tasvalor@oirtel.net		





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

NUMERO  
1-2

PLANO:

SITUACION Y  
RELACION CON LA CIUDAD

ESCALA  
1/8000

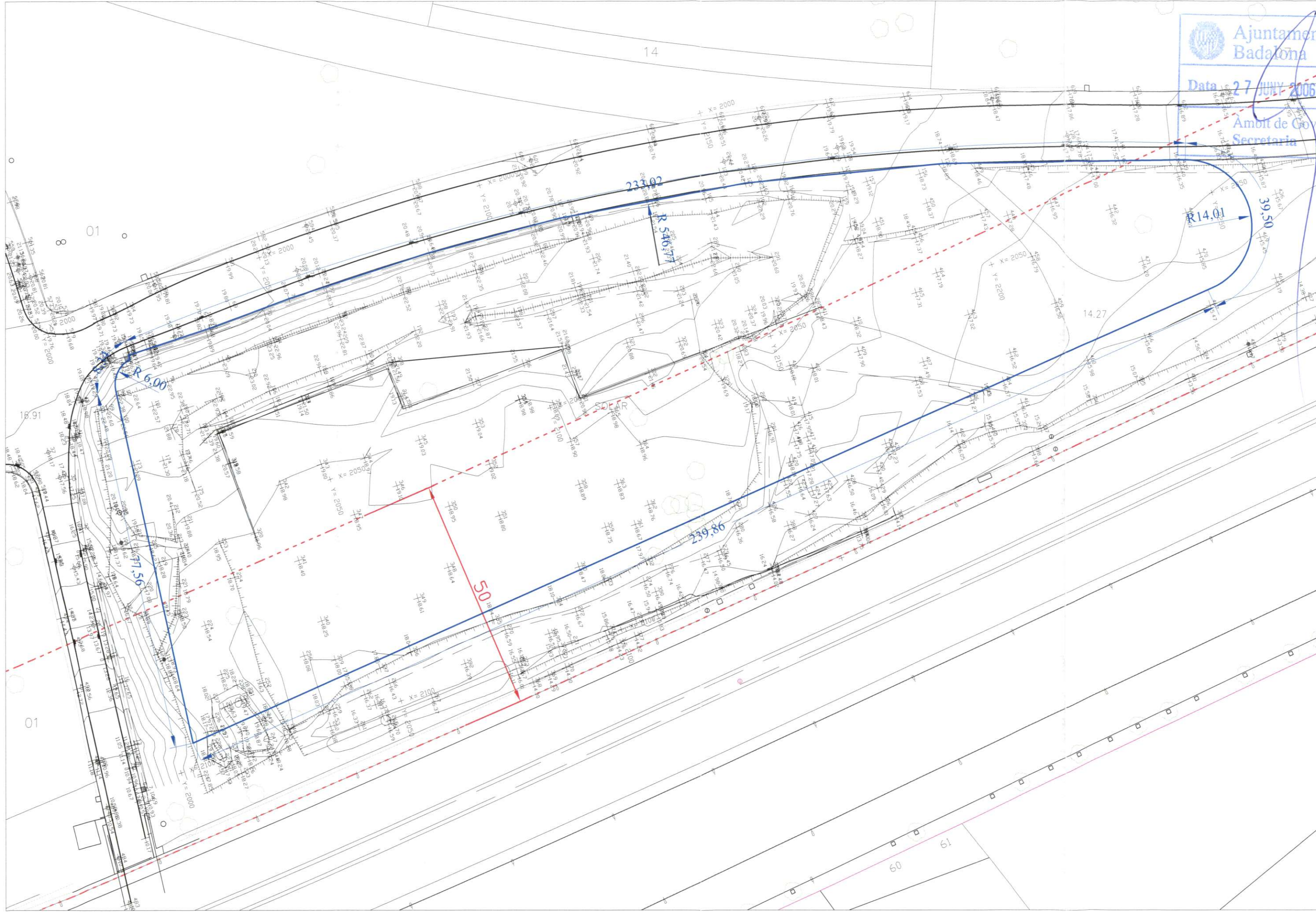
FECHA  
JUN/2006

PROPIETARIO

BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A.

ARQUITECTO  
EMILIO CAMIR CASARES





Ajuntament de Badalona

Data 27 JUNY 2006

Àmbit de Govern

Secretaria

										PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR I DE "LES GUIXERES" (BADALONA)										NUMERO <b>I-3</b>	PLANO: <b>TOPOGRAFICO</b> <b>AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE</b>										ESCALA 1/750	PROPIETARIO BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A.										ARQUITECTO EMILIO CAMARÓ SARES											CUATRIFOLIO S. L.	CUATRIFOLIO S. L. C/ MANUEL TOVAR, 16 28034 MADRID TLF 91 7283320 FAX 91 7283323 E mail: asvalor@airtel.net									
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

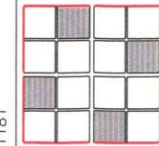




Ajuntament de  
Badalona

Data 27 JUNY 2006

Àmbit de Govern  
Secretaria



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

NUMERO  
I-4

PLANO:  
FOTOGRAFIA AEREA

ESCALA  
S/E

FECHA  
JUN/2006

PROPIETARIO

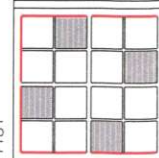
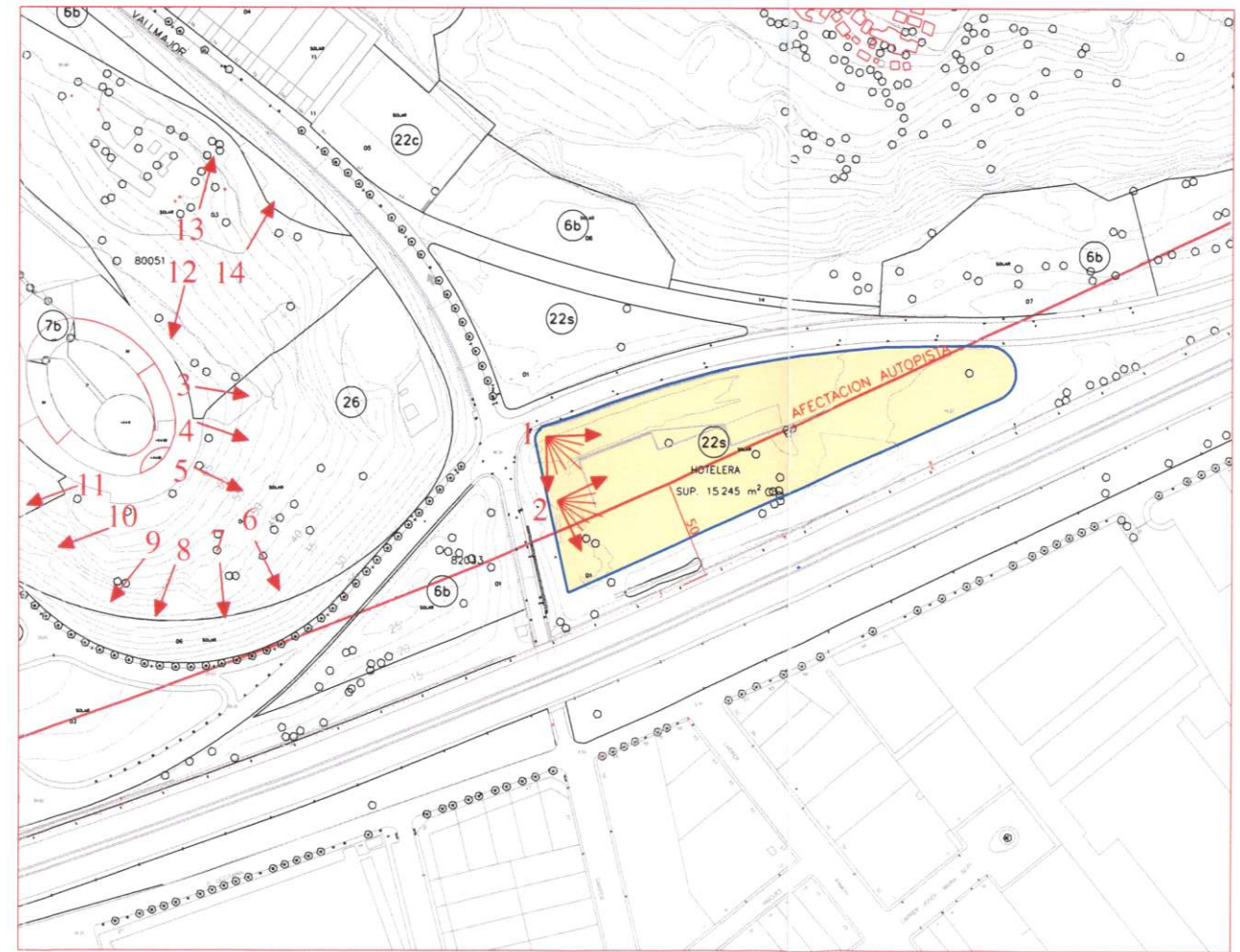
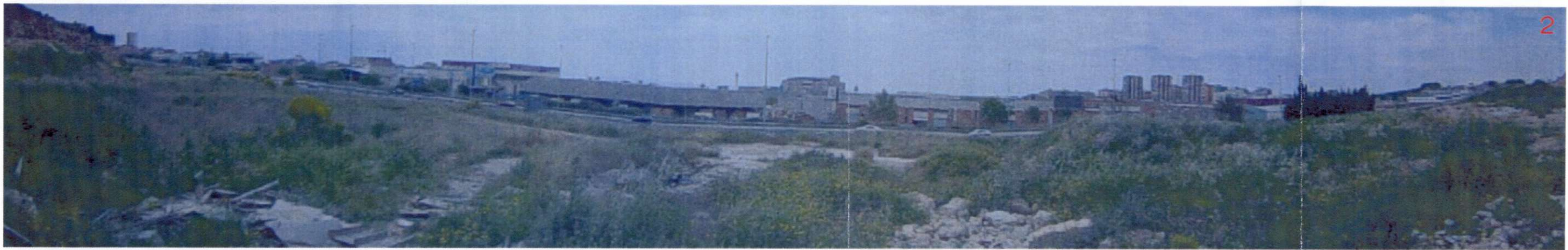
ARQUITECTO  
EMILIO GARCIA CASARES

CUATRIFOLIO S.L.

BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A.

CUATRIFOLIO S. L. C/ MANUEL TOVAR, 16 28034 MADRID T L F 9 1 7 2 8 3 3 2 0 FAX 9 1 7 2 8 3 3 2 3 E mail: tosvalor@airtel.net





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

NUMERO  
1-5

PLANO:  
**REPORTAJE FOTOGRAFICO I**

ESCALA	S/E
FECHA	JUN/2006

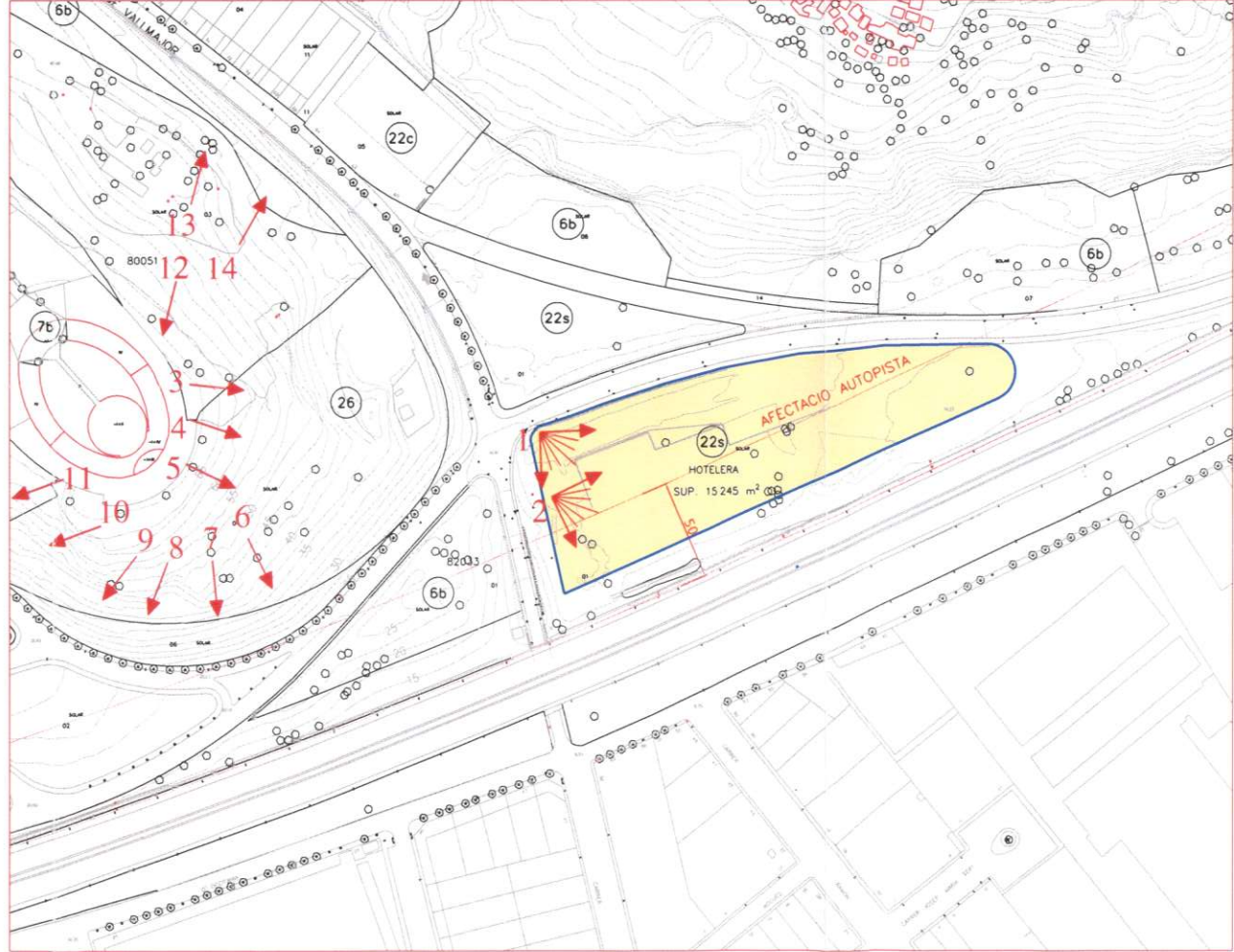
PROPIETARIO  
BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A.

Juny 2006  
Ajuntament de Badalona  
Departament de Govern  
Secretaria

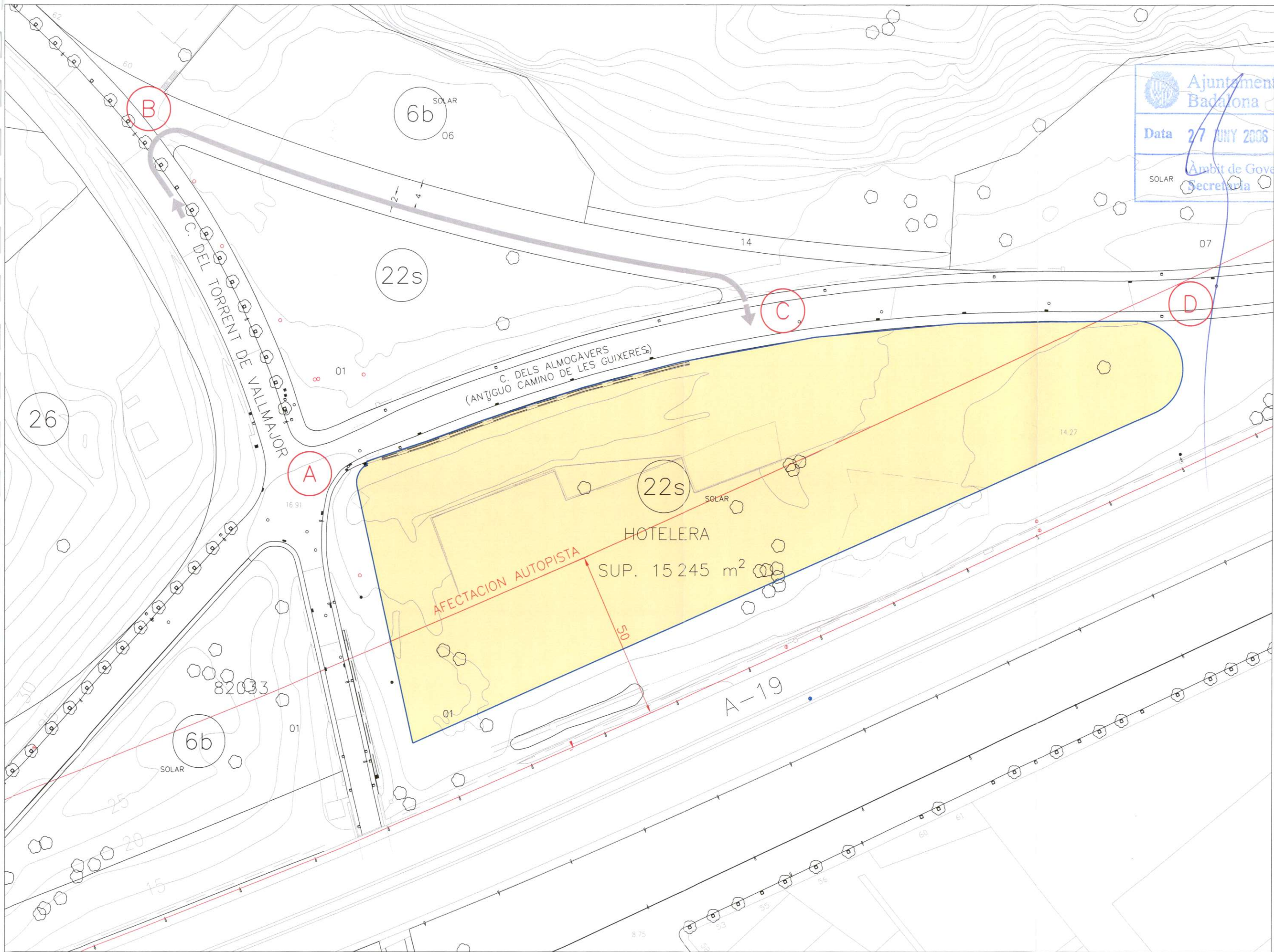
ARQUITECTO  
EMILIO GANIR CASARES  
CUATRIFOLIO S. L.

Handwritten signature and initials.









Ajuntament de  
Badalona

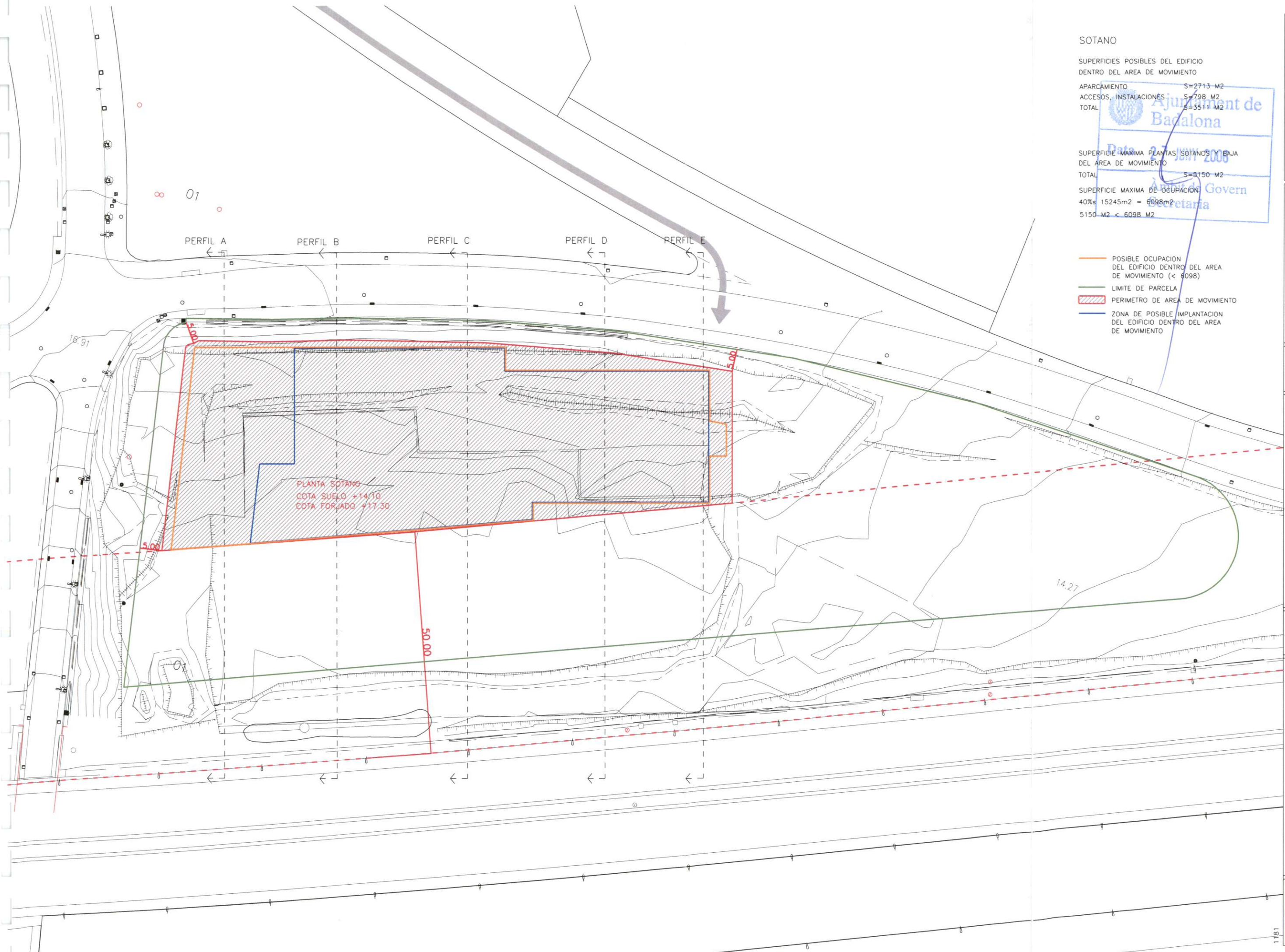
Data 27 JUNY 2006

Àmbit de Govern  
Secretaria

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE "LES GUIXERES" (BADALONA)	NUMERO I-7	PLANO: PLANEAMIENTO VIGENTE ZONIFICACION	ESCALA 1/1000 FECHA JUN/2006	PROPIETARIO BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A.	ARQUITECTO EMILIO CAMER CASARES
---	---------------	--	---------------------------------------	--	------------------------------------

CUATRIFOLIO S. L. C/ MANUEL TOVAR, 16 28034 MADRID T L F 9 1 7 2 8 3 3 2 3 E mail: kosvalor@airtel.net





PERFIL A      PERFIL B      PERFIL C      PERFIL D      PERFIL E

PLANTA SOTANO  
COTA SUELO +14.10  
COTA FORJADO +17.30

### SOTANO

SUPERFICIES POSIBLES DEL EDIFICIO  
DENTRO DEL AREA DE MOVIMIENTO

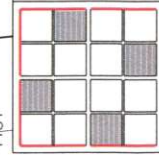
APARCAMIENTO S=2713 M2  
ACCESOS, INSTALACIONES S=798 M2  
TOTAL S=3511 M2

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

- POSIBLE 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



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

NUMERO  
I-8

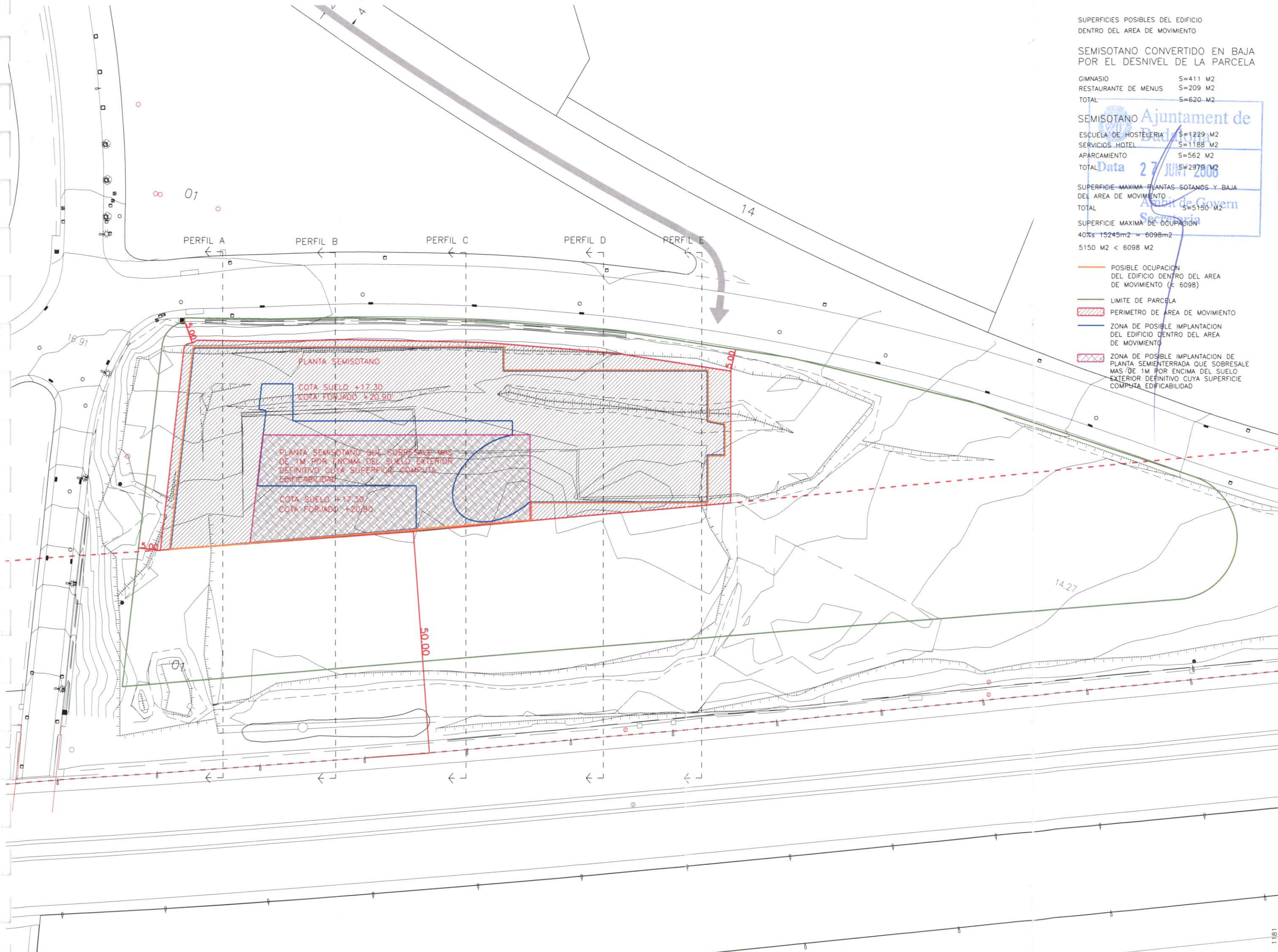
PLANO:  
PLANTA SOTANO  
(ANTEPROYECTO)

ESCALA  
1/750  
FECHA  
JUN/2006

PROPIETARIO

ARQUITECTO  
EMILIO GAMIR CASARES  
CUATRIFOLIO S. L.





SUPERFICIES POSIBLES DEL EDIFICIO  
DENTRO DEL AREA DE MOVIMIENTO

SEMISOTANO CONVERTIDO EN BAJA  
POR EL DESNIVEL DE LA PARCELA

GIMNASIO	S=411 M2
RESTAURANTE DE MENUS	S=209 M2
TOTAL	S=620 M2

SEMISOTANO

ESCUOLA DE HOSTELERIA	S=1229 M2
SERVICIOS HOTEL	S=1188 M2
APARCAMIENTO	S=562 M2
TOTAL	S=2979 M2

Superficie máxima plantas sótanos y baja del área de movimiento  
S=5150 M2

SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION  
40% x 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

ZONA DE POSIBLE IMPLANTACION DE PLANTA SEMIENTERRADA QUE SOBRESALE MAS DE 1M POR ENCIMA DEL SUELO EXTERIOR DEFINITIVO CUYA SUPERFICIE COMPUTA EDIFICABILIDAD

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

NUMERO  
1-9

PLANO:  
PLANTA SEMISOTANO  
(ANTEPROYECTO)

ESCALA  
1/750

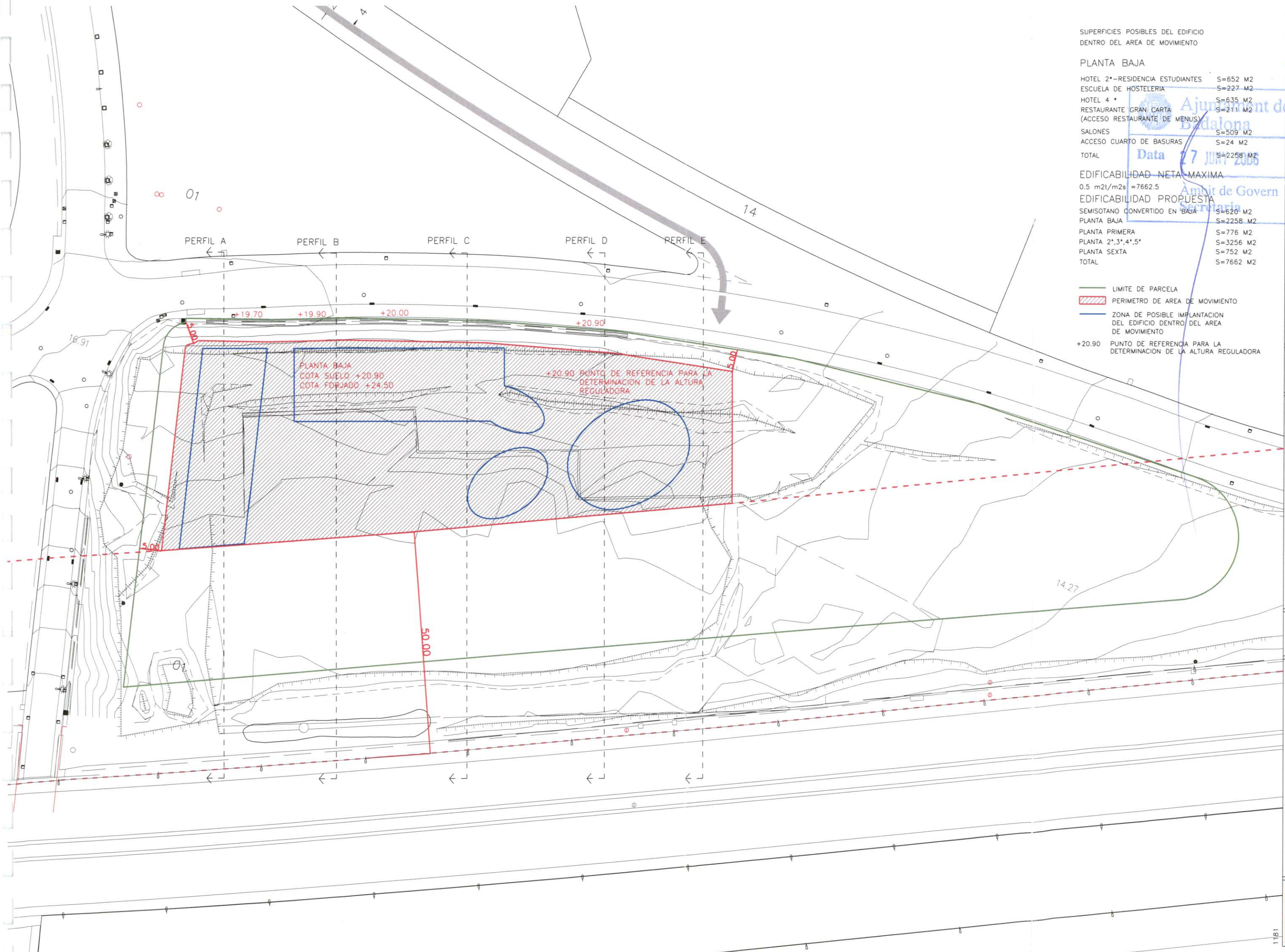
FECHA  
SEP/2002

PROPIETARIO  
BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A.

ARQUITECTO  
EMILIO GAMIR CASARES

CUATRIFO LIO S. L. C/ MANUEL TOVAR. 16 28034 MADRID TLF 91 728 3320 FAX 91 728 3323 E mail: tasvalor@artel.net





SUPERFICIES POSIBLES DEL EDIFICIO  
DENTRO DEL AREA DE MOVIMIENTO

PLANTA BAJA

HOTEL 2*-RESIDENCIA ESTUDIANTES	S=652 M2
ESCUELA DE HOSTELERIA	S=227 M2
HOTEL 4 *	S=635 M2
RESTAURANTE GRAN CARTA (ACCESO RESTAURANTE DE MENUS)	S=211 M2
SALONES	S=509 M2
ACCESO CUARTO DE BASURAS	S=24 M2
TOTAL	S=2258 M2

EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA

0.5 m2/m2s = 7662.5

EDIFICABILIDAD PROPUESTA

SEMISOTANO CONVERTIDO EN BAJA	S=620 M2
PLANTA BAJA	S=2258 M2
PLANTA PRIMERA	S=776 M2
PLANTA 2*,3*,4*,5*	S=3256 M2
PLANTA SEXTA	S=752 M2
TOTAL	S=7662 M2

- LIMITE DE PARCELA
- ▨ PERIMETRO DE AREA DE MOVIMIENTO
- ZONA DE POSIBLE IMPLANTACION DEL EDIFICIO DENTRO DEL AREA DE MOVIMIENTO
- +20.90 PUNTO DE REFERENCIA PARA LA DETERMINACION DE LA ALTURA REGULADORA

Ajuntament de Badalona

Data 27 JUNI 2008

Ambit de Govern

Secretaria

ARQUITECTO  
EMILIO CAMIR CASARES

CUATRIFOLIO S. L.

BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S. L.

9 1 7 2 8 3 3 2 0 FAX 9 1 7 2 8 3 3 2 3 E mail: tasvalor@airtel.net

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

NUMERO  
I-10

PLANO:  
PLANTA BAJA  
(ANTEPROYECTO)

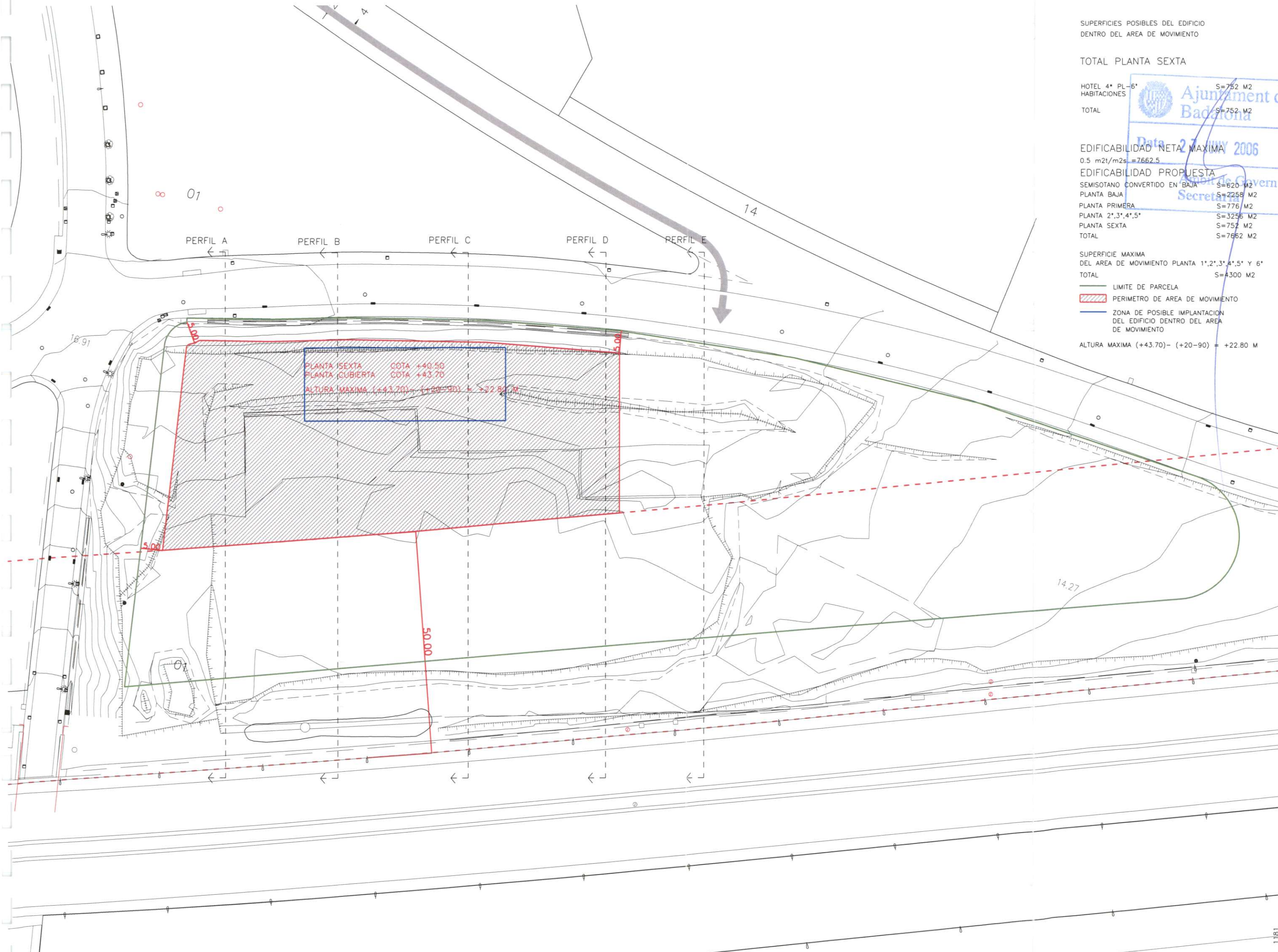
ESCALA  
1/750

FECHA  
SEP/2002









PLANTA I SEXTA COTA +40.50  
PLANTA CUBIERTA COTA +43.70  
ALTURA MAXIMA (+43.70) - (+20.90) = +22.80 M

SUPERFICIES POSIBLES DEL EDIFICIO  
DENTRO DEL AREA DE MOVIMIENTO

TOTAL PLANTA SEXTA

HOTEL 4\* PL-6\* HABITACIONES S=752 M2  
TOTAL S=752 M2

EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA  
0.5 m2/m2s = 7662.5

EDIFICABILIDAD PROPUESTA

SEMISOTANO CONVERTIDO EN BAJA	S=620 M2
PLANTA BAJA	S=2258 M2
PLANTA PRIMERA	S=776 M2
PLANTA 2*,3*,4*,5*	S=3256 M2
PLANTA SEXTA	S=752 M2
TOTAL	S=7662 M2

SUPERFICIE MAXIMA  
DEL AREA DE MOVIMIENTO PLANTA 1\*,2\*,3\*,4\*,5\* Y 6\*  
TOTAL S=4300 M2

— LIMITE DE PARCELA  
— PERIMETRO DE AREA DE MOVIMIENTO  
— ZONA DE POSIBLE IMPLANTACION DEL EDIFICIO DENTRO DEL AREA DE MOVIMIENTO

ALTURA MAXIMA (+43.70) - (+20.90) = +22.80 M

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

NUMERO  
I-12

PLANO:  
PLANTA SEXTA  
PLANTA CUBIERTA  
(ANTEPROYECTO)

ESCALA  
1/750  
FECHA  
SEP/2002

PROPIETARIO  
BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A.  
CUATRIFOLO S. L. C/ MANUEL TOVAR, 16 28034 MADRID TLF 91 7283320 FAX 91 7283323 E mail: tosvalor@airtel.net

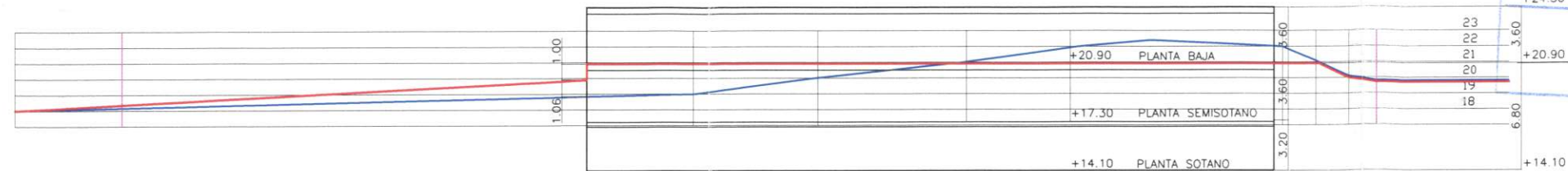
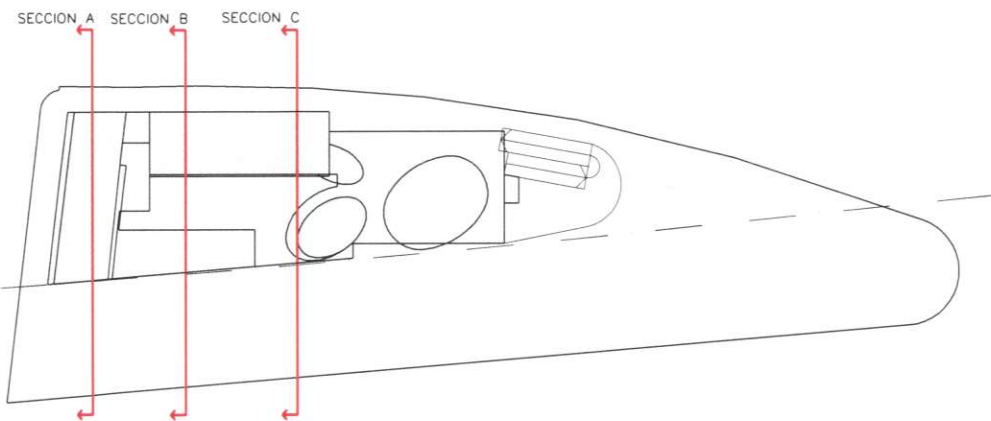
ARQUITECTO  
EMILIO GARCIA CASARES

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

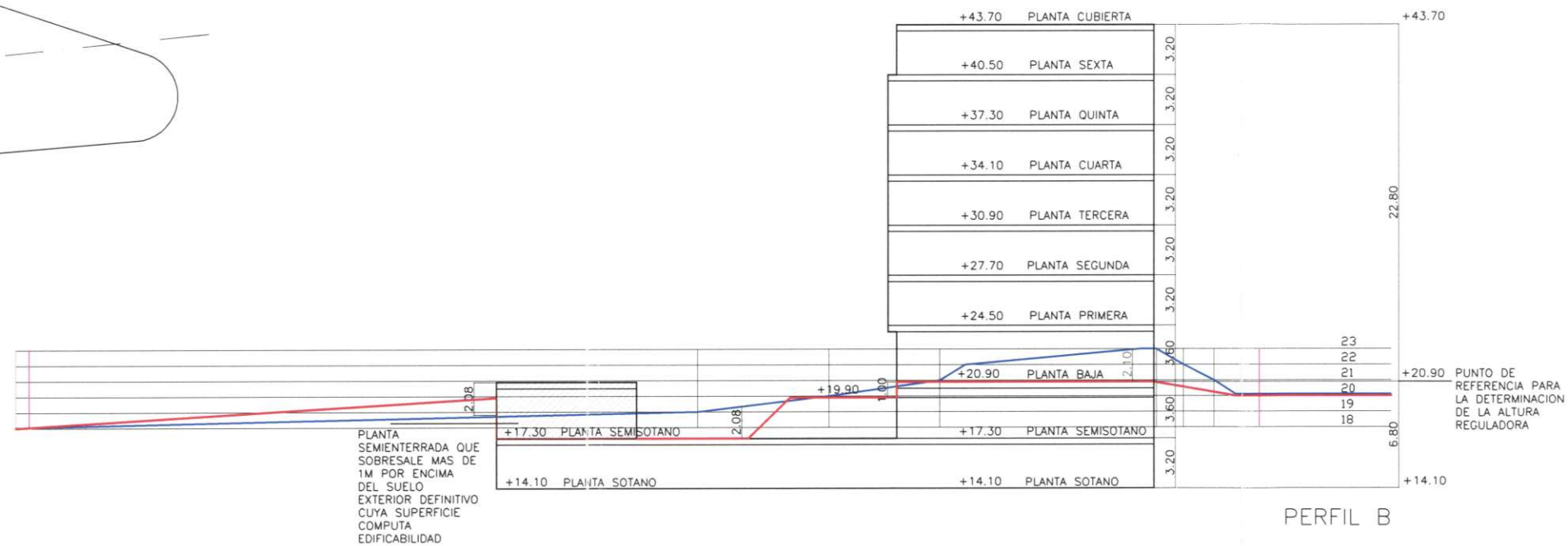


— ESTADO PROYECTADO UNA VEZ  
IMPLANTADO EL EDIFICIO

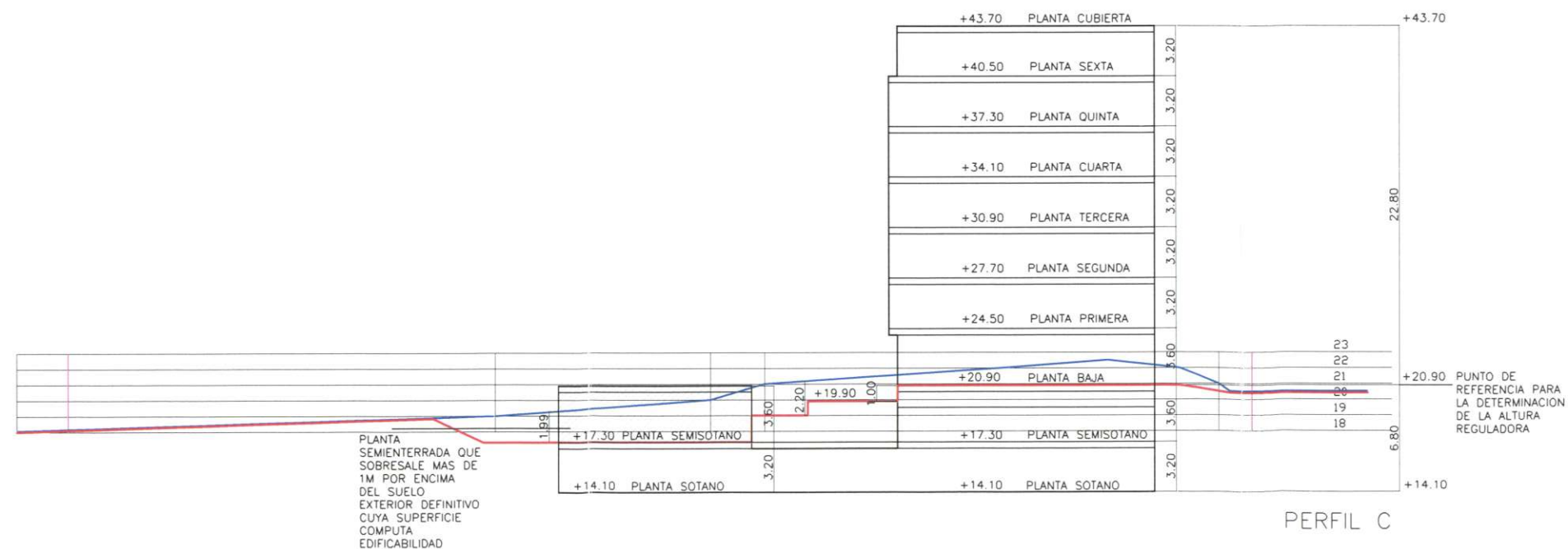
— ESTADO ACTUAL



PERFIL A



PERFIL B



PERFIL C

Ajuntament de Badalona

Data 27 JUNY 2006

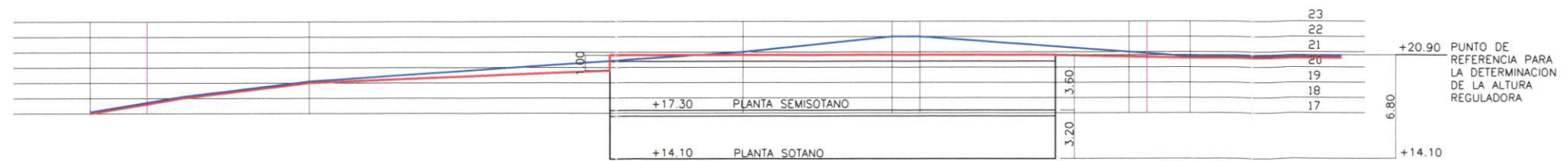
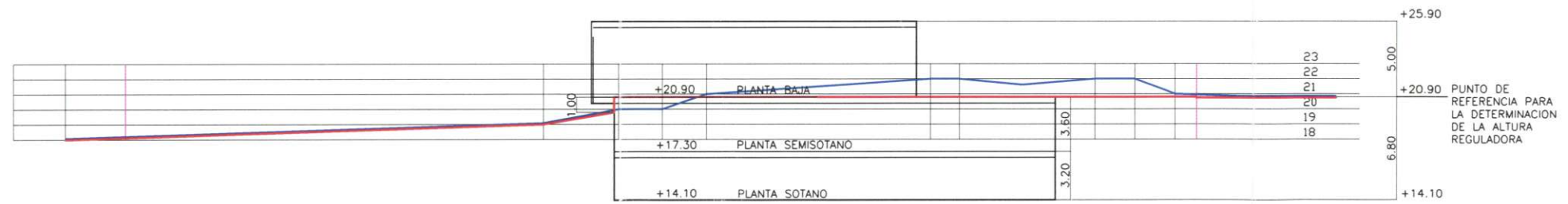
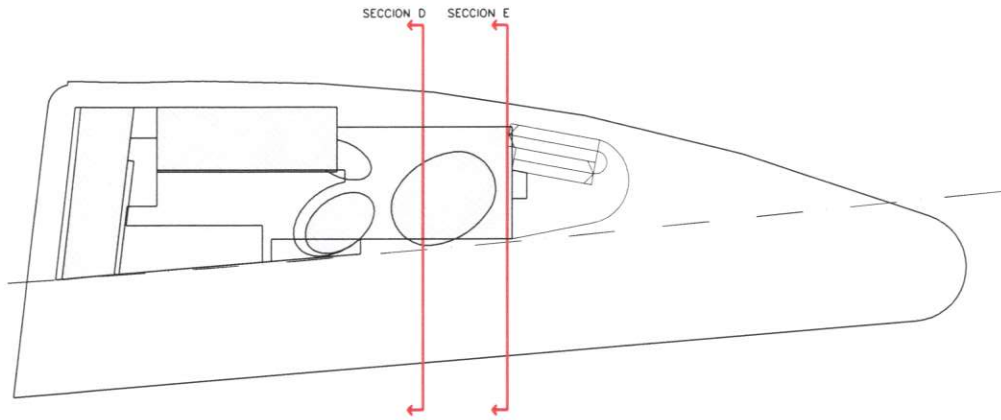
Àmbit de Govern

PUNTO DE REFERENCIA PARA LA DETERMINACION DE LA ALTURA REGULADORA

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 7 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE "LES GUIXERES" (BADALONA)	NUMERO I-13	PLANO: PERFILES (ANTEPROYECTO)	ESCALA 1/400	FECHA JUN/2006	PROPIETARIO BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A.	ARQUITECTO EMILIO GAMIR CASARES
CUATRIFOLO S. L.						
CUATRIFOLO S. L. C/ MANUEL TOVAR, 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 0 E mail: tasvalor@airtel.net						

— ESTADO PROYECTADO UNA VEZ  
IMPLANTADO EL EDIFICIO

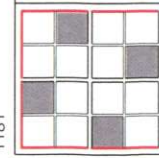
— ESTADO ACTUAL



Ajuntament de Badalona

Data 27 JUNY 2006

Àmbit de Govern Secretaria



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

NUMERO  
I-14

PLANO:  
PERFILES  
(ANTEPROYECTO)

ESCALA  
1/400

FECHA  
JUN/2006

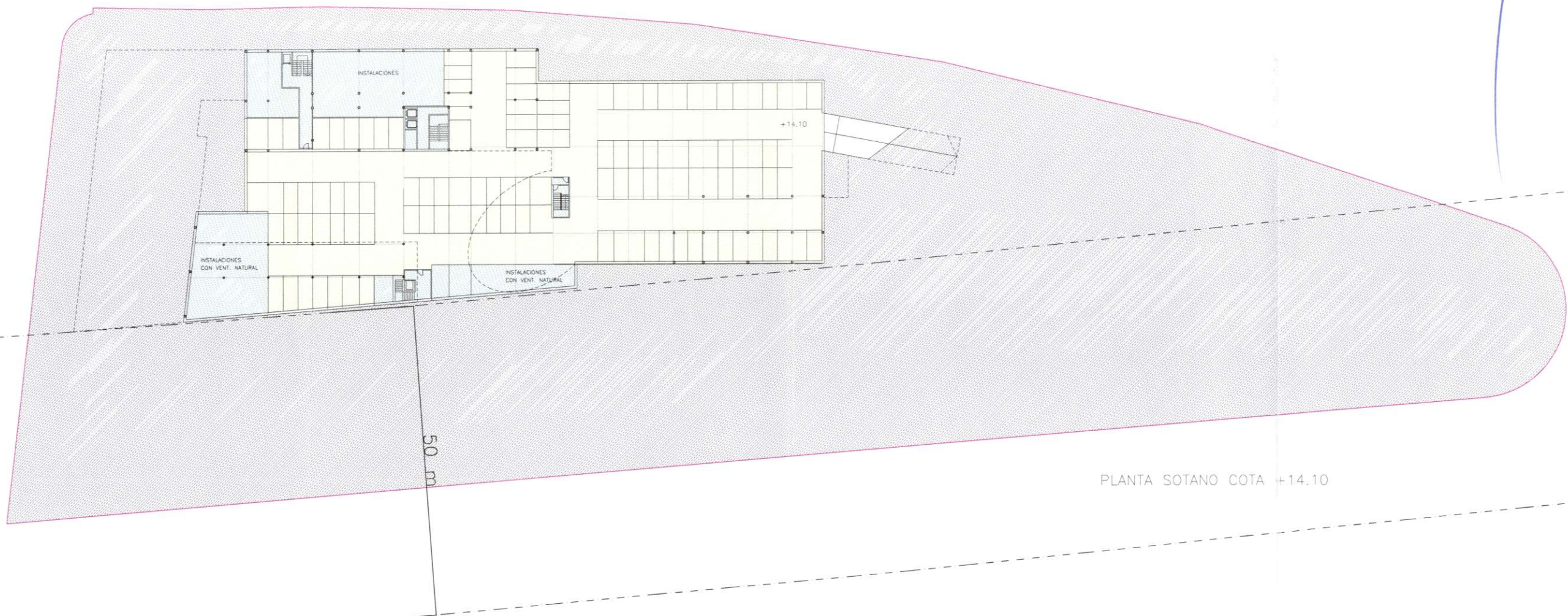
PROPIETARIO  
BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A.

ARQUITECTO  
EMILIO CAMIR CASARES

CUATRIFOLO S. L.

CUATRIFOLO S. L. E mail: tosvalor@airtel.net

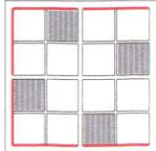




PLANTA SOTANO COTA +14.10

APARCAMIENTO 100 PLAZAS	2713 M2
ACCESOS INSTALACIONES	798 M2
TOTAL PLANTA SOTANO	3511 M2

	Ajuntament de Badalona
Data	27 JUNY 2006
Àmbit de Govern Secretaria	



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

NUMERO  
I-15

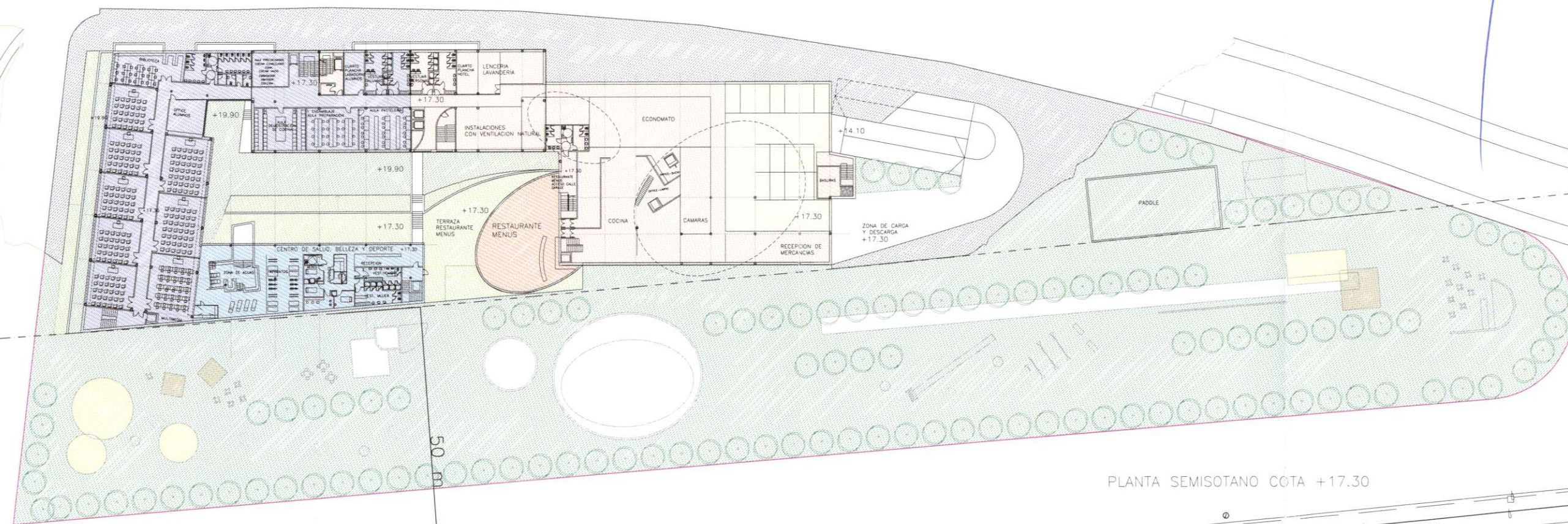
PLANO:  
PLANTA SOTANO  
(ANTEPROYECTO)

ESCALA  
1/750  
FECHA  
JUN/2006

PROPIETARIO

ARQUITECTO  
EMILIO GAMR GASCARÉS



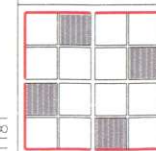


CENTRO DE SALUD BELLEZA Y DEPORTE	411 M2
RESTAURANTE MENUS	209 M2
TOTAL PLANTA SEMISOTANO QUE SOBRESALE MAS DE 1M POR ENCIMA DEL SUELO EXTERIOR DEFINITIVO-GUYA SUPERFICIE COMPUTA EDIFICABILIDAD	620 M2
ESCUELA AJLAS TEORICAS-PRATICAS ASESOS-VESTUARIOS	1229 M2
SERVICIOS HOTEL4* COCINA ECONOMATO CAMARAS-LENCERIA LAVANDERIA-VESTUARIOS ZONA DE CARGA-DESCARGA	1352 M2
AFARCAMIENTO 15 PLAZAS	398 M2
TOTAL	2979 M2
TOTAL PLANTA SOTANO	3599 M2

Ajuntament de Badalona

Data 27 JUNY 2006

Àmbit de Govern Secretaria



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

NUMERO  
I-16

PLANO:

PLANTA SEMISOTANO  
(ANTEPROYECTO)

ESCALA  
1/750

FECHA  
JUN/2006

PROPIETARIO

ARQUITECTO

EMILIO GAMAR CASARES

CUATRIFOLO S. L.  
BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A.  
9 1 7 2 8 3 3 2 0 FAX 9 1 7 2 8 3 3 2 3 E mail: tosvalor@airtel.net

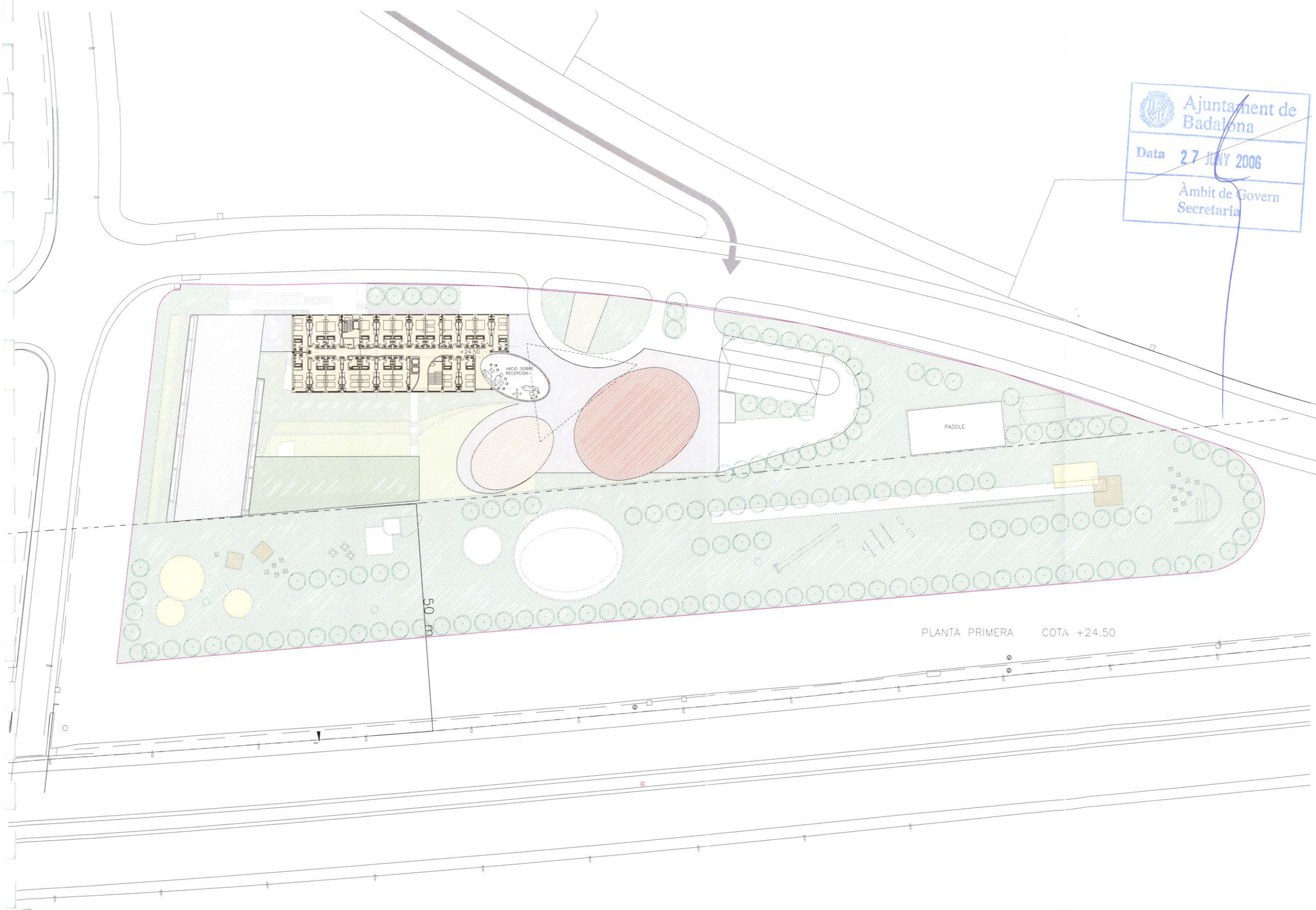




NUMERO	PLANO:
I-17	PLANTA BAJA (ANTEPROYECTO)

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





Ajuntament de Badalona  
Data 27 JUNY 2006  
Àmbit de Govern Secretaria

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



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

NUMERO PLANO:  
I-18

PLANTA PRIMERA  
(ANTEPROYECTO)

ESCALA 1/750  
FECHA JUN/2006

PROPIETARIO  
BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A.

ARQUITECTO  
EMILIO GAMAR CASARES  
CUATRIFOLIO S.L.  
E-mail: tasvalor@airtel.net





Data 27 JUL 2006

Àmbit de Govern  
Secretaria

ARQUITECTO  
EMILIO GAMIR

EMILIO GAMIR CASARES

CUATRIFOLIO S.

2 3 E mail: [tasvalor@airtel.net](mailto:tasvalor@airtel.net)

PROPIETARIO

ESCALA  
1/750

.....

YALOWIT

00007 / NiO

PLANO: F

NUMERO

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

PROYECTO:

1811

HOTEL 4\* PL-2°,3°,4°,5°  
HABITACIONES

814 M2

TOTAL PLANTA 2°,3°,4°,5°

3256 M2





Ajuntament de  
Badalona

Data

27 JUNY 2006

Àmbit de Govern

Secretaria

PROYECTO:

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

NUMERO

I-20

PLANO:

PLANTA SEXTA  
(ANTEPROYECTO)

ESCALA

1/750

FECHA

JUN/2006

PROPIETARIO

BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A.

ARQUITECTO

EMILIO CAMIR CABRES

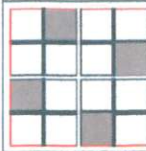
CUATRIFO LIO S. L. C/ MANUEL TOVAR, 16 28034 MADRID T L F 9 1 7 2 8 3 3 2 0 FAX 9 1 7 2 8 3 3 2 3 E mail: tasvalor@oirtel.net

1181

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

PLANTA SEXTA COTA +40.50





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

NÚMERO  
I-21

PLANO:  
ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA  
(ANTEPROYECTO)

ESCALA  
SE  
FECHA  
JUN/2006

PROPIETARIO

ARQUITECTO  
EMILIO GAMIR CASARES

CUATRIFOLIO S. L.

BADALONA HOTEL, ESCUELA Y OCIO S.A.

91 72283320 FAX

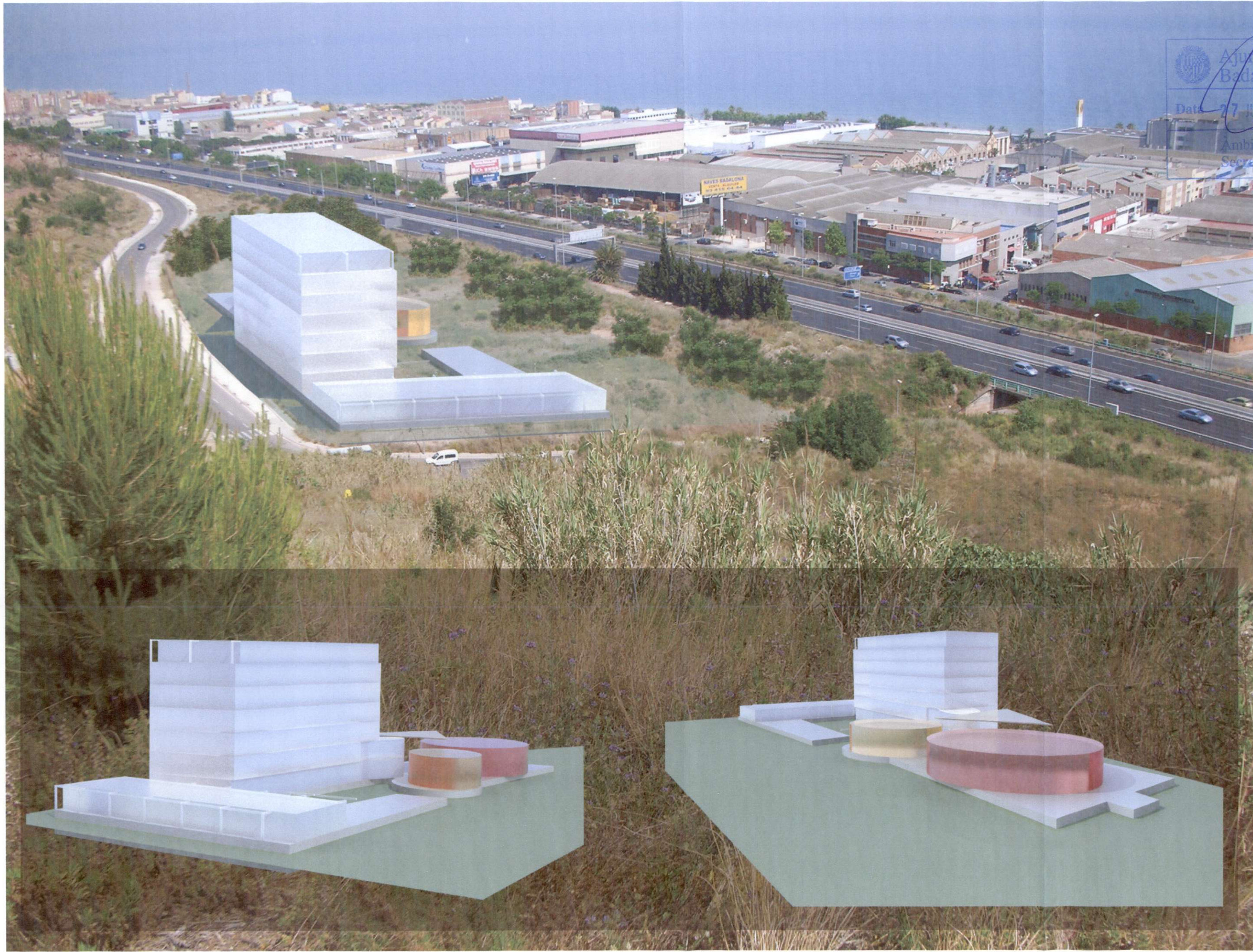
91 72283323 E mail: tasvalor@airtel.net

Ajuntament de  
Badalona

Data 27 JUNY 2006

Àmbit de Govern  
Secretaria





Ajuntament de  
Badalona

Data 27 JUNY 2006

Àmbit de Gov.  
Secretaria

ARQUITECTO:

EMILIO GAMIÀ CASARES

PROPIETARIO

ESCALA

SE

FECHA

JUN/2006

PLANO:

PERSPECTIVA VOLUMÉTRICA  
(ANTEPROYECTO)

NÚMERO

I-22

PROYECTO:

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

