

D-1 M E M O R I A

MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DELIMITADA POR LA AVDA. DE LA PALLARESA - CALLE DR. FERRAN - C/. MAESTRO JOSE MARTORELL. STA. COLOMA DE GRAMENET.

1. OBJETO

La transcripción de alineaciones del PGM-76 determina frente a las fincas de la Avda. de la Pallaresa nº 100 y 102 la existencia de un sobrante de vial para adaptarse a la alineación.

La finca de la Avda. de la Pallaresa nº 102 es de reciente construcción, lo que invalida su teórica sustitución y por tanto su adaptación a la alineación prevista en la citada transcripción del PGM-76.

La finca de la Avda. de la Pallaresa nº 100 de futura construcción, en sustitución de las obsoletas edificaciones existentes, de adaptarse a la alineación establecida determinaría en la medianera con la finca de Avda. de la Pallaresa nº 102, un resalte de 1,50 m.

Resulta evidente lo inadmisibile de este retranqueo en la alineación de fincas colindantes que podrán considerarse aproximadamente coetáneas y por tanto con posibilidades de regularización a muy largo plazo cuando se llegue a su obsolescencia.

Si el efecto estético, de por si sería grave, al cortar la continuidad del plano de fachada; también resultaría negativo el efecto funcional, por cuanto el saliente de la medianera perjudicaría sensiblemente a los vecinos de la finca de Avda. Pallaresa nº 102 lindante con la misma, al tener estas orientadas las ventanas en dirección a dicho saliente. La obstrucción en soleamiento y vistas sería considerable.

La forma triángulo-curvilínea de la manzana determina un ángulo, en el vértice interior de la alineación curva del patio de manzana que afecta a la finca de c/. Dr. Ferrán nº 21-23 y Avda. Pallaresa nº 100, que debe modificarse para permitir una correcta separación de vistas en las fachadas del patio central de manzana concurrentes en el mismo.

La solución de la problemática funcional citada, permite reducir la edificabilidad en la profundidad edificable de dicha finca y la obtención en el interior de la finca, de una porción de patio de manzana de 131,55m². Satisfaciendo lo previsto en el Art. 243 (NN.UU.) por tanto resulta edificable en planta baja y sótanos, al igual que ya lo era con las alineaciones transcritas del PGM-76.

2. GENERALIDADES

De acuerdo con lo que establece el R.P. en su Artº 65, se verifica en el presente Estudio de Detalle las determinaciones en el establecidas y en particular las siguientes:

- no existe reducción del espacio destinado a viales ni a espacio libre, por el contrario la alineación prevista incrementa dicho espacio en $29,40 \text{ m}^2$.
- no supone aumento de ocupación del suelo, ni de plantas ni incrementa la densidad de población establecida por la normativa del PGM.
- no ocasiona perjuicio ni altera sensiblemente las condiciones de edificación de los predios colindantes.

Al solar existente en la Avda. Pallaresa nº 98 el reajuste de la alineación no le presupone ninguna pérdida de edificabilidad en profundidad edificable por cuanto ésta se mantiene a los 11,5 m. actuales. Tampoco le repercute en la posibilidad de construcción del patio de manzana correspondiente a su predio al disponer de 132 m^2 superior a los 120 m^2 que es el mínimo exigido (Artº 243 NN.UU.).

La única repercusión es la disminución de $2,40 \text{ m}^2$ de edificación en el patio de manzana. Esta circunstancia entendemos queda justificada ante el hecho de evitar quiebros bruscos en la alineación de la fachada de Avda. Pallaresa, lo que ocurriría si el tramo de alineación propuesto para la finca nº 100, se obtuviese por la unión de los extremos de medianera de las fincas colindantes.

Entendemos que la vocación geométrica de la alineación propuesta es la correcta.

La no existencia de un frente de fachada frente al actual, al estar calificado su suelo con clave 9 (Protección de Sistemas Generales), determina que la alineación propuesta no produzca ninguna alteración visual de la calle.

3. METODOLOGIA

A partir del plano parcelario escala 1/500 facilitado por el Exmo. Ayuntamiento de Sta. Coloma de Gramenet y en el que se grafica la alineación oficial de calles y el límite de profundidad edificable determinante del patio de manzana, se ha realizado una ampliación rigurosa por procedimiento reprográfico a escala 1/200.

A partir de estas bases documentales, se ha llevado a cabo una medición con Planímetro Polar Compensado "STAEDLER MARS 927" haciendo tres lecturas en cada una de las escalas y promediando los resultados, al objeto de obtener valores lo mas ajustados posible.

4. SUPERFICIES

Se han determinado las siguientes superficies, cuyo detalle figura en Anexo 1.

a-1) Superficies según Transcripción PGM-76

a-1) Superficie de manzana.....	4.292 m ²
a-2) Superficie patio de manzana	1.396 m ²
a-3) Superficie en patio de manzana de las fincas Avda. Pallaresa, 100 -c/. Dr.Ferrán 21-23..	121 m ²
a-4) Superficie en patio de manzana finca Avda. Pallaresa, 98.....	134,40 m ²

b) Superficies Según Estudios de Detalle

b-1) Superficie de manzana	4.263 m ²
b-2) Superficie patio de manzana	1.400,55m ²
b-3) Superficie en patio de manzana de las fincas Avda. Pallaresa, 100-c/. Dr. Ferrán 21-23.	131,55m ²
b-4) Disminución superficie parcela edificable a A.R.M. fincas Avda. Pallaresa , 100 c/. Dr. Ferrán 21-23	28,55m ²
b-5) Superficie en patio de manzana finca Avda. Pallaresa, 98	132 m ²

5. Justificación de la propuesta

Desde el punto de vista de los parámetros fundamentales y standards de la edificación según alineaciones de vial que corresponden a las manzanas con calificación urbanística de densificación urbana semintensiva (clave 13 b), la propuesta del Estado de Detalle no los altera.

Así;

- a) La profundidad edificable genérica de la manzana no sufre variación, manteniéndose en 11,5⁰ m., y solo se reajusta en las fincas de Avda. Pallaresa 100 - c/. Dr. Ferrán 21-23, con sensible disminución. 30 % s/. 4263 = 1278,90 m² < 1400,55 m².

- b) El número máximo de viviendas por parcela no se modifica en ninguna de las fincas excepto en la Avda. Pallaresa 100 y c/. Dr. Ferrán 21-23, que de un máximo de 14 viviendas posibles se reduce a un máximo de 13 viviendas en el Estudio de Detalle.

Nº max. viviendas (Artº 79 OO.MM.) finca Avda. Pallaresa 100 c/. Dr. Ferrán 21-23 s// transcripción PGM

Superficie parcelas	507	m2
Superficie parcelas en patio manzana ...	121	"
Superficie parcelas en P.E.	386	m2

$$\text{Nº max viviendas} : \frac{386}{10000} \cdot 358 = 13,8 \text{ viv.} \times 14 \text{ viviendas}$$

Idem según Estudio de Detalle

Superficie parcelas	497	m2
Sup. parcelas en patio manzana	135	"
Superficies edificables parcelas	362	m2

$$\text{Nº máximo viviendas} : \frac{362}{10000} \cdot 358 = 12,95 \times 13 \text{ viviendas.}$$

NOTA. EL RESTO DE PARCELAS DE LA MANZANA NO SUFREN NINGUNA MODIFICACION EN SU Nº MAXIMO DE VIVIENDAS AL MANTENERSE LA P.E. DE 11,50 m DEL P.G.M.

- c) La disminución de ocupación de superficie edificable en la manzana según el Estudio de Detalle es de 52,20 m2 mientras que el aumento de ocupación es de 15,05 m2. Existe por tanto un diferencial de disminución de ocupación de superficie edificable de 37,15 m2

5. REGLAS SOBRE MEDIANERAS

Las intervenciones de nueva construcción que se realicen en la manzana objeto del Estudio de Detalle tratarán con acabados de materiales de fachada las medianeras al descubierto que resulten como consecuencia de diferentes alturas o profundidades edificables, retranqueos u otras causas.

6. REGLAS SOBRE ALTURAS

Al objeto de conseguir el enrase de cornisas y evitar al máximo saltos de nivel en las coronaciones de fachadas en las medianeras, se nivelarán los forjados de las nuevas construcciones al menos con una de las contiguas, de forma que manteniendo el número de plantas establecidas en el Artº 328 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.-76, se cumpla el Artº 225 de las citadas NN.UU. referente a la altura mínima del techo de la planta baja.

Queda supeditada la altura mínima entre plantas del Artº 328.2, a lo que resulte de la aplicación de los anteriores criterios, manteniendo una luz mínima de 2,50 m.

La variación de altura resultante respecto a la reguladora máxima (A.R.M.) se absorberá en planta baja, con tolerancia de ± 1 m. (mas/menos un metro) sobre la A.R.M.

Los casos especiales en que la aplicación de lo anterior no sea posible, se resolverán por analogía.

La edificación de Avda. Pallaresa, 100 tendrá limitada su profundidad a nivel de la planta cuarta con un solape máximo de 1,20 m. con el patio de luces de la medianera de la finca de Avda. Pallaresa, 102 y Dr. Ferrán, 25. Este frente se tratará como fachada, al igual que la medianera que quede al descubierto de la citada finca en la que incluso se podrán abrir ventanas sin retranqueos, si así lo estipulan las Propiedades de la misma contiguas a ella.

Será de aplicación la normativa correspondiente a la zona de densificación urbana semintensiva (clave 13-b) del P.G.M.-76, que se concreta en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas Metropolitanas de Edificación, en todo lo que no se oponga a lo prescrito.

Aprobado con caracter inicial
por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada
el día 27 JUN. 1985

Barcelona, Junio de 1985

El Arquitecto

Santa Coloma de Gramenet, a 5 AGO. 1985

El Secretario,

Fdo. A. Miralles Ibáñez

SECRETARÍA

