



LSPATX
ARQUITECTURA
STA. COLOMA

Pag. Llorç Serra, 25, Edif. 4.
STA. COLOMA DE GRAMENET
Telèfon 385 26 89

ESTUDI DE DETALL PEL APROFITAMENT URBANÍSTIC DE LA PARCEL·LA
CADASTRAL 7 - 18 - 26 SITUADA AL CARRER MARE DE DEU DELS ANGELS
I AVDA. FRANCESC MACIA DE SANTA COLOMA DE GRAMENET.

PROMOTOR: OLIMPO MEDITERRANEO S.A. C.I.F. A-08339913
C/ AVDA. FRANCESC MACIA 37 DE SANTA COLOMA DE GRAMENET

M E M O R I A

=====

Objectius:

L'objectiu de l'estudi de detall pel aprofitament urbanístic de la parcel·la cadastral 7 - 18 - 26 de Sta. Coloma de Gramenet és completar la normativa urbanística vigent i definir l'aprofitament del volum edificatori màxim que es pot permetre a la parcel·la; garantint d'aquesta manera el manteniment i la previsible ampliació de superfície coberta necessària pel funcionament de l'activitat.

La parcel·la està qualificada actualment com a zona 7-A, sense cap desenvolupament posterior de la normativa.

La titularitat de l'equipament actual es privada i l'estudi de detall no preveu cap alteració de la mateixa.

El criteri observat per a la redacció de l'estudi de detall és el de conservar la majoria de les edificacions i instal·lacions existents i establir els espais i construccions que podran ser objecte de modificació, mantenint el seu volum edificat actual, i el de senyalar els espais destinats a nous edificis; a més s'estableixen les zones jardinades a conservar.

Per la definició dels nous volums edificables s'adopta el criteri d'establir una envoltant màxima, definida en planta i secció que igual o per sota de la qual hauran d'estar les noves construccions.

També es tindrà en compte l'ordenació i edificació establerta pel la resta de l'illa així com el coeficient d'edificabilitat màxim permès pel resta de l'illa en zona 13 b (1,8 m² sostre/m² sol), i el volum possible per la qualificació 13 b com a referència màxima.

Per a l'ús de la zona s'adopta el criteri de mantenir l'actual ús esportiu i recreatiu i ampliant-lo també al de ús cultural, tal com descriu l'article 212 de les NN.UU. del P.I.G.M. de la Ent. Mun. de Barcelona.

Descripció de la finca en l'estat actual.-

Actualment la finca està configurada de la següent manera: la parcel·la té façana al carrer Mare de Déu dels Angels, on hi trobem (d'esquerra a dreta): un edifici d'una sola planta de façana 10,5 m. i alçada des del carrer 5,5 m. amb coberta plana destinat a squash, una tanca de 33,5 m. de longitud i alçada mitjana 3,5 m., i un edifici de 9,5 m. de façana i alçada des del carrer de 5,5 m. amb coberta plana destinat a serveis sanitaris.

A l'interior hi trobem la piscina, les dimensions totals del vas són 50 x 18 m., situada perpendicularment a façana amb zones de gespa i paviment a les dues bandes.

Al fons, a la mitgera amb les parcel·les veïnes hi trobem adossada una llarga filera de vestidors individuals, en dues plantes per a ús de la piscina.

Ja a la cantonada entre els carrers Mare de Déu dels Angels i Avda. Francesc Macià hi trobem l'edifici principal de p. baixa i 2 plantes en façana, i p. principal i semi-soterrani a l'interior, amb coberta plana on hi ha instal·lada una pista de tennis. La situació de l'edifici és perpendicular al C. Mare de Déu dels Angels.

A l'esquerra de l'edifici hi ha una filera de pins de gran alçada i a la dreta amb façana a la Avda. Francesc Macià hi ha una zona jardineria amb pins, oberta visualment al carrer.

L'ús de l'edifici és recreatiu en la p. principal i de serveis annexos a les instal·lacions esportives en p. semi-soterrani (vestidors, bar, etc.).

En la part posterior de la finca (respecte al C/ Mare de Déu dels Angels hi ha edificada una piscina de 25 x 10 m. coberta amb planxa metàl·lica i cel ras aïllant.

Relació i justificació del paràmetres reguladors de l'edificació establerts (Cal observar el plànol núm. 3, planta general proposada).

Respecte a l'edifici principal, amb façana a la cantonada entre els carrers Mare de Déu dels Angels i Avda. Francesc Macià l'Estudi de Detall proposa el seu manteniment, encara que podrà ésser objecte d'ampliació en alçada al cos principal, que consistiria en cobrir, seguint els paràmetres establerts, la pista esportiva actual al terrat amb una coberta única, suportada per l'actual estructura.

L'alçada de la nova coberta serà determinada per una alçada total màxima (16,70 m. respecte el centre de la façana de l'Avda. Francesc Macià) i per una alçada al punt d'arrencada de les 4 cantonades, de 5,00 m. per sobre de la coberta actual (13,80 m. respecte l'Avda. F. Macià).

Respecte a la zona jardinada a l'esquerra de l'edifici principal l'Estudi de Detall proposa el seu manteniment, encara que es preveu l'aprofitament en p. soterrani, sota la cota 19,00 m. amb l'obligació de l'ajardinament de la superfície i el manteniment o replantació dels arbres senyalats en el plànol de planta general.

Pel que fa a l'edifici de la piscina coberta l'Estudi de Detall proposa el seu manteniment amb el volum actual, encara que s'admetran reformes interiors o canvis d'activitat sempre dins de l'ús esportiu.

Respecte als vestidors adossats a la mitgera posterior (C/ Mare de Déu dels Angels) l'Estudi de Detall proposa el seu manteniment amb les condicions actuals.

Respecte la piscina descoberta l'Estudi de Detall proposa el manteniment de la part menys fonda de dimensions 33,33 x 18 m. per a ús recreatiu i d'ensenyança; suprimint en el moment de realitzar-se l'edifici amb façana al C/ Mare de Déu dels Angels la part de salts i els trampolins existents. Es preveu la possibilitat de cobrir la piscina temporalment en els períodes freds de l'any, amb una coberta de làmina tensoestàtica.

En funció del manteniment de les edificacions i instal.lacions fins ara esmentades, l'Estudi de Detall proposa 2 àrees destinades a noves edificacions.

AREES EDIFICABLES

• La primera àrea per a nova edificació es la franja de façana al C/ Mare de Déu dels Angels que amb una fondària edificable de 21 m. s'hi proposa una nova edificació que es limita segons els paràmetres propis dels edificis alineats al vial de zona 13 b, i amb la singularitat que per l'esquerra queda separat de l'edificació veïna pel edifici de baixa alçada actual, a fi d'obtenir una bona armonització amb l'edifici escolar situat a la finca veïna de unes característiques volumètriques singulars que no accepten l'existència d'una mitgera d'edifici de gran alçada a les proximitats.

Amb aquets criteris es senyala un perfil màxim de façana al carrer Mare de Déu dels Angels que queda de manifest en el plànol núm 4.

De esquerra a dreta observem un volum edificat de 10,30 m. de longitud (correspon a l'actual edifici destinat a squash) d'alçada fins al total de 7,60 senyalat en plànol y una fondària fins als 21 m. com a màxim; i un volum principal de 55 m. de longitud i una alçada màxima a la línia d'arrencada de la coberta o pla superior de forjat en coberta plana de 10,60 m. (que es la que li correspondria a un edifici en zona 13 b i amplada de carrer 10 m., que es el cas del C/ Mare de Déu dels Angels).

La secció transversal màxima de l'edifici de major alçada seria 10,60 m. d'altura de façana al C/ Mare de Déu del Angels línia de coberta màxima de pendent a dos aigües 30 % amb ràfecs màxims de 45 cm. de vol i façana posterior d'alçada (sobre la cota del terreny 18,75) de 11,45m.

També es permetrà l'aprofitament en p. soterrani.

Per tractar-se d'un edifici per a equipament que pot requerir d'unes alçades interiors diferents segons l'ús; no es senyala la situació dels forjats encara que com a màxim es poden establir planta baixa i 2 plantes pis (considerades respecte el carrer).

A part del volum senyalat, a la façana del C/ Mare de Déu del Angels, es permetran els cossos i elements sortints que senyalin les Ordenances vigents per la resta de carrer en la zona 13 b. A la façana posterior no es permetrà cap cos sortint que superi la fondària de 21 m. senyalada respecte la línia de carrer.

La segona àrea per a nova edificació és la zona lliure d'edificació entre el l'Avda. F. Macià i l'edifici principal esmentat, que podrà ser construïda amb una edificació de p. baixa i 2 plantes en una part i p. baixa i 4 plantes al resta. La mesura d'alçades i fondàries per tractar-se de perfils irregulars està establerta en els plànols.

Les cobertes seran planes amb terrats transitable o no segons conveniència.

Per sobre de l'edifici de p. + 4 plantes màxim es permetrà la construcció de un remat decoratiu fins a l'alçada de la barana de l'edifici veí de la dreta.

Igualment que l'edifici del C/ Mare de Déu dels Angels, no es senyala la situació dels forjats encara que com a màxim es poden establir les 2 o 4 plantes pis segons la zona senyalada pel edifici (sempre mesures respecte al carrer).

A la façana de l'Avda. F. Macià es permetran els cossos i elements sortints que senyalin les ordenances vigents a la resta del carrer en la zona 13 b.

Les alineacions establertes s'han de considerar màximes podent fer volums menors que els senyalats. Respecte a la façana a carrer no serà necessari ocupar el total de la longitud de façana podent deixar espais sense edificar que es tractaran amb acabats de façana, homogènics amb la façana a carrer.

No es permetrà les façanes amb retranquejos oblicuos successius (dent de serra) a cap dels dos edificis nous previstos.

L'ús a que es destinaran els nous edificis d'aquesta àrea serà el d'equipament esportiu recreatiu o cultural, o el de serveis annexes a les instal·lacions existents (inclús el d'aparcament).

L'ús a que es pot destinar les plantes soterrani, tant el possible sota de l'edifici nou, com el senyalat sota la zona jardinada, és el previst a les NN.UU. vigents i que sigui compatible amb la qualificació de la finca com a zona 7a.

L'ordenació final de la finca en el cas d'arribar-se a construir el total del volum permisible pel Estudi de Detall seria la de un espai central jardinat aproximadament quadrat, amb una superfície aproximada de 2.000 m². on estarà la piscina descoberta i un anell perimetral d'edificis.

Càlcul del coeficient d'edificabilitat.-

Es calcula per metre quadrat de sostre respecte a metre quadrat de sol amb les premisses següents: als edificis ja existents es compten els m². edificats per cada planta (inclús el semi-soterrani de l'edifici OLIMPO).

A les àrees encara no construïdes es calcula els m². de sostre màxim admissibles segons marca el propi Estudi de Detall.

La superfície total construïda en el conjunt de totes les plantes actualment es de 3.816 m².

La superfície total edificable proposada inclosos els nous edificis es de 9.919,20 m².

La superfície coberta provisionalment de la piscina en període hivernal es de 936 m².

La superfície de la finca es de 6.316,50 m².

En funció d'aquestes dades es pot calcular els següents coeficients d'edificabilitat.

- m2. sostre/m2. sol d'edificació permanent.

$$\frac{9.919,20 \text{ m}^2}{6.316,5 \text{ m}^2} = 1,57 \text{ m}^2 \text{ sostre/m}^2 \text{ sol}$$

- m2. sostre/m2. sol incloent-hi la coberta temporal.

$$\frac{10.855,20}{6.316,50 \text{ m}^2} = 1,718 \text{ m}^2 \text{ sostre/m}^2 \text{ sol}$$

En tots els casos és inferior al coeficient d'edificabilitat net establert per les NN.UU. de la Ent. Metrop. Municipal de Barcelona per a les zones 13 b (1,8) que seria la base de referència vàlida per a la zona, ja que la resta de la illa no declarada com a equipament està qualificada com a zona 13 b; d'acord amb el que preveu l'article 217 de les NN.UU. en la secció 2a -Equipaments Computaris.

Càlcul del volum edificable.-

Per una banda es calcula el volum proposat a l'Estudi de Detall i per l'altre es calcula el possible volum edificable si la finca fos zona 13 b amb les alçades de p. baixa + 4 plantes a l'Avda. F. Macià i amb p. baixa + 2 plantes al C/ Mare de Deu dels Angels i amb el pati interior cobert a la p. baixa fins a 3,30 m. d'alçada. La fondària edificable per la resta de la illa es de 25 m.

El volum segons proposta de l'Estudi de Detall es de 39.913,90 m3.

El volum possible amb qualificació 13 b seria de (veure esquema en plànols 3) 50.038,40 m3.

Per tant el volum proposat es menor que el que li correspondria per la qualificació de 13 b.

Disposicions finals.-

L'Estudi de Detall s'ha de considerar normativa complementaria a la ja aprovada per aquesta finca, per la qual cosa en tot allò no contemplat pel present Estudi de Detall segueixent essent vàlides les Normes Urbanístiques i Ordenances vigents.

Sta. Coloma de Gramenet, febrer de 1.990



Signat: Francesc Joan Solé i Durany



DILIGÈNCIA./

Aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 19 Març 1991

Santa Coloma de Gramenet, 21 Març 1991

El Secretari General,

