

APROBADO CON CARACTER INICIAL
POR ACUERDO COMISION MPAL.PERMANENTE

DE FECHA 10 de 5 de 1973

EL ALCALDE

EL SECRETARIO



Firmado: J. Porta Bussoms

APROBADO CON CARACTER DEFINI-
TIVO POR ACUERDO DEL PLENO

DE FECHA 12 de 7 de 1973

EL ALCALDE

EL SECRETARIO



Firmado: J. Porta Bussoms



PROYECTO: COMPENSACION DE VOLUMENES

PROMOTOR: DON JOSE M^a BARRES OLIVERAS

AUTORES: BASSEGODA, Arquitectos
ROVIRA VILAMITJANA, Abogado-urbanista

Barcelona, mayo de 1.973

1.0. INTRODUCCION

1.1. INFORMACION GENERAL

- 1.1.1. Situación y emplazamiento finca.
- 1.1.2. Zonificación urbanística vigente.
- 1.1.3. Estado actual terrenos.
- 1.1.4. Alineaciones actuales y programadas.

1.2. JUSTIFICACION DE LA COMPENSACION

- 1.2.1. Criterios técnicos-urbanísticos.

1.3. CONCLUSIONES

- 1.3.1. Viabilidad del proyecto.
- 1.3.2. Compromisos urbanísticos.

1.0. INTRODUCCION

Don José M^a Barres Oliveras ha encargado, a los técnicos urbanistas que suscriben, elaborar un proyecto - de compensación de volúmenes de la finca de su propiedad, sita en el término municipal de Santa Coloma de Gramanet, con la finalidad de obtener una mejora en el aspecto urbanístico del sector en que se halla emplazada su finca, y en forma distinta a la prevista en las normas generales sobre edificación.

A tal efecto, y tras la obtención de las pertinentes informaciones del terreno, estudio de la normativa urbanística vigente y demás circunstancias que afectan al suelo, se ha elaborado el presente proyecto de compensación de volúmenes, que tiene por objeto aplicar concepciones y criterios urbanísticos distintos de los que se derivan de las vigentes normas generales.

1.1.1. Situación y emplazamiento finca.

La finca se halla situada dentro del término municipal de Santa Coloma de Gramanet, y más concretamente, dentro de la manzana delimitada por las calles Avenida del Caudillo, Avenida de Santa Rosa y calle Angel Guimerá.

Su extensión superficial es de 4.561,50 metros cuadrados aproximadamente, equivalentes a 120.697,29 palmos, -- también cuadrados; y, dentro de la ya expresada manzana, la finca se halla enmarcada en su sector noroccidental, dando frente o fachada tanto a la Avenida del Caudillo como a la calle de Angel Guimerá.

En el pertinente "plano de situación, zonificación topográfico y perfiles", queda reflejado gráficamente el emplazamiento de la aludida finca.

La importancia del terreno, que es objeto del presente proyecto de compensación, queda evidenciado por dos -- principales hechos: el de representar dentro de la total extensión de la manzana una muy importante superficie del total suelo delimitado por los viales, expresados precedentemente; y tener todo el terreno, excepto por su parte posterior, fachada a la gran Avenida del Caudillo, y en menor extensión lineal, a la calle de Angel Guimerá.

1.1.2. Zonificación urbanística vigente.

De conformidad con la zonificación urbanística es-

tablecida por el Plan Comarcal de 1953 (Plan General de Ordenación Urbana de Barcelona y su Zona de influencia, aprobado por Ley de 3 de diciembre de 1953), la finca se halla calificada como "Zona 7ª, suburbana extensiva", que es su actual zonificación y a la que hay que sujetarse.

Calificación urbanística, la expresada, que fue oficialmente notificada a la propiedad del terreno, en méritos de una certificación librada por el Secretario del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramanet, con fecha 4 de agosto de 1971, y en la que se especificaba que el terreno "se encuentra ubicado en Zona 7ª, suburbana extensiva, con las siguientes condiciones de edificabilidad: Profundidad edificable, 27,50 metros; patio interior de manzana, mayor de 1.000 metros cuadrados; y, altura reguladora máxima 10,50 metros, equivalente a planta baja y dos pisos".

1.1.3. Estado actual terrenos.

La totalidad de los terrenos integrados dentro de la finca del promotor del presente proyecto de compensación de volúmenes, y casi la totalidad del resto de los enmarcados dentro de la manzana de referencia, se hallan libres de toda clase de edificaciones, construcciones o inmuebles. La única zona edificada es la correspondiente al sector que dá frente a la Avenida de Santa Rosa, en el que se levantaron, hace tiempo, determinadas pequeñas edificaciones de una sola planta, la mayoría de ellos.

No existe, por tanto, circunstancia obstativa alguna para que, caso de prosperar la compensación de volúmenes, las edificaciones resultantes de la misma sean ejecutadas prontamente. Sin olvidar que la erección de los previstos inmuebles recalificarán toda la manzana, forzando, evidentemente,

*op. de la
c. de la S.*

día y facilitaría la ejecución del nuevo trazado viario de -
tal sector, previsto ya en un proyecto urbanístico elaborado
recientemente por este propio Ayuntamiento.

Debemos significar, asimismo, que con fecha 14 de-
abril de 1973 y mediante acta de comparecencia efectuada an-
te este propio Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramanet, el-
hoy promotor cedió gratuitamente toda aquella superficie de-
su propiedad que daba frente al edificio e instalaciones de-
la Gasolinera, en la Avenida del Caudillo, y que forma parte
de la finca de que tratamos.

Por último, y vista la documentación que comporta-
el proyecto urbanístico, recientemente elaborado y aprobado-
por esta Corporación Municipal, "Plan Parcial Lorenzo Serra-
delimitación zona escolar y alineaciones trazado viario", ca-
be destacar que la programada compensación de volúmenes no -
altera, merma o distorsiona el trazado viario elaborado, si-
no que por contra se respeta íntegramente, a pesar de que el
aludido proyecto urbanístico no ha merecido aún la aproba- -
ción definitiva por parte del órgano urbanístico competente.

a lograr una total coherencia urbanística del sector o zona, evitando una degradación.

Tipología edificaciones existentes en manzana

Planta baja más azotea	7
Planta baja más un piso y tejado ...	4
Planta baja más dos pisos y tejado .	1
	<hr/>
Total	12
	<hr/> <hr/>

de donde se deduce que el 58,3 por 100 del total de inmuebles existentes constan tan solo de una planta baja; el 33,3 por 100 de planta baja y un piso; y, el restante 8,3 por 100 de planta baja y dos pisos.

Las edificaciones son antiguas, evidenciándose una construcción arcaica y desfasada con la vigente normativa urbanística.

1.1.4. Alineaciones actuales y programadas.

Las alineaciones actuales son las derivadas de los trazados viarios existentes, o sea, la calle Angel Guimerá, la Avenida de Santa Rosa y la Avenida del Caudillo, pues la Avenida de Banús Baja no se halla prolongada actualmente para su enlace con la Avenida del Caudillo.

Con el presente proyecto de compensación de volúmenes el promotor cedería, en forma totalmente gratuita, toda la superficie de su terreno que se halla afectada por el nuevo trazado de la prolongación de la Avenida de Banús Baja o ampliación de la Avenida del Caudillo, con lo que se conseguiría una anchura de superficie vial muy importante, y que resolvería uno de los problemas de tráfico existentes hoy en -

1.2.1. Criterios técnicos-urbanísticos.

La presente compensación de volúmenes obedece a unos determinados criterios urbanísticos y técnicos, tendentes, en definitiva, a conseguir una evidente mejora urbanística del sector de referencia. Finalidad esta que, -- hemos de significar, sólo es viable y alcanzable aplicando al sector unas concepciones y criterios distintos de los -- que se derivan de las vigentes normas generales de las Ordenanzas Municipales de Edificación, aunque sujetando la -- programación urbanística elaborada a todos cuantos requisitos y circunstancias viene determinados, para estos supuestos, por el Título sexto de dichas Ordenanzas generales.

Al concurrir, en el suelo de la finca, una determinada superficie destinada a "Estación de Servicio", se -- ha estimado conveniente liberar suelo para destinarlo a espacios libres, ajardinado y verde, compatible con la instalación de juegos infantiles o recreativos. Y programar -- tres cuerpos o bloques de edificios que logren recalificar la un tanto anárquica manzana. Superficie la dicha que podría provocar, para las futuras edificaciones que se realizaran o proyectasen, un aumento de la misma, logrando un -- verdadero pulmón para los habitantes de la zona.

Referente al volumen programado, el mismo es inferior al diez por ciento del que, según actual normativa, podría proyectarse en la superficie objeto del presente -- proyecto, pues este último alcanzaría un total de - - - -- 32.900,- metros cúbicos. Y el programado es el siguiente:

BLOQUE "A" a altura reguladora máxima ..	4.095,-- m3.
BLOQUE "B" a altura compensada	13.250,40 m3.
BLOQUE "C" a altura compensada	8.742,80 m3.
ANEXO "d"	750,01 m3.
ESTACION DE SERVICIO	513,00 m3.
TOTAL	<u>27.351,21 m3.</u>

CUADRO COMPARATIVO

Superficie finca 4.561,50 m ² .	Según ordenación vigente	Según proyecto
	m ² y/o m ³ .	m ² . y/o m ³ .
1. Superficie edificación 2. Superficie ocupación 3. Volumen edificable 4. Espacios Libres	2.655,50 m ² .	2.655,50 m ² .
	2.655,50 m ² .	1.714,41 m ² .
	32.900,- m ³ .	27.351,21 m ³ .
	-----	941,09 m ³ .

APROBADO CON CARACTER INICIAL
POR ACUERDO COMISION MPAL.PERMANENTE

DE FECHA 10 de 5 de 1973

Y. B. P.
EL ALCALDE

EL SECRETARIO



Firmado: J. Porta Bussoms

APROBADO CON CARACTER DEFINITIVO
POR ACUERDO DEL PLENO

DE

DE FECHA 12 de 7 de 1973

Y. B. P.
EL ALCALDE

EL SECRETARIO



Firmado: J. Porta Bussoms

1.3.1. Viabilidad del proyecto.

La viabilidad del proyecto viene fundamentada, esencialmente, por lo dispuesto en las vigentes normas que sobre edificación, rigen para este Municipio. Y, además, por cuanto con la presente compensación de volúmenes, de prosperar, se lograría una patente mejora urbanística del sector que afecta, recalificando la situación actual y dotando a la ciudad de un conjunto de edificaciones que le darían realce y mejorarían la situación de hecho existente hoy en día.

Las consideraciones expuestas y los criterios técnicos-urbanísticos que impregnan la programación elaborada fuerzan a estimar la aceptación y viabilidad del presente proyecto de compensación de volúmenes.

1.3.2. Compromisos urbanísticos.

Acorde con lo dispuesto por las vigentes normas urbanísticas, el promotor del presente proyecto de compensación se compromete a ceder gratuitamente al Municipio la totalidad de superficie afectada por trazado viario, y a sufragar los gastos de conservación y mantenimiento de los espacios verdes privados, así como garantizar plenamente la ejecución de las obras de urbanización.