

cuatro

42 SCG-6-E

a memoria

unas

PROYECTO DE NUEVA DISPOSICION DE VOLUMEN, EN UNAS PARCELAS PRO-
PIEDAD DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE STA. COLOMA DE
GRAMANET.



Aprobado por la Comisión Ejecutiva
en sesión de 4-III-68 Expte. 2.252
las observaciones que se señalan en
el informe de esta Gerencia, n.º 713
de 13-III-68

MEMORIA DESCRIPTIVA El Gerente,

Información y antecedentes

Nieto



1- Situación: Las parcelas a las cuales se pretende dar una nueva
disposición de volumen, están situadas en variados emplazamien-
tos y separadas algunas, entre si, por medio de calles; de
formas más o menos irregulares, tal como puede verse en el pla-
no de emplazamiento nº 3.

Algunas de ellas están afectadas por el paso de canales de lí-
neas de alta tensión, (previsión hecha en el Plan Parcial Sec-
tor Noroeste de Sta. Coloma, a la cual pertenecen) y otras por
el paso de líneas de alta tensión existentes; y, finalmente,
unas terceras sin ninguna clase de afectación.

Todas ellas situadas en terreno muy accidentado, con pendien-
tes que incluso llegan al 45 por ciento y, en general, orien-
tadas más o menos al sur, siendo, por tanto, bien soleadas.

El total de las parcelas es de nueve, siendo de 6.429,50 m2.
la primera; de 1.743,70 m2. la segunda; de 588,00 m2. la ter-
cera; de 1.255,66 m2. la cuarta; de 546,00 m2. la quinta; de
6.875,00 m2. la sexta; de 10.481,25 m2. la séptima; de 11.000,-
m2. la octava y de 8.208,92 la novena.

Están afectadas por el canal de previsión de líneas de alta
tensión las parcelas cuarta y quinta (quedando la quinta to-
talmente afectada); por una línea de alta tensión existente
las parcelas 7 y 8, y el resto sin afectación alguna.

.../...

2- Calificación urbanística: Todas están situadas en zona Ciudad Jardín Intensiva (9ª), según el Plan Parcial Sector Noroeste.

3- Antecedentes: Las cinco primeras parcelas estaban comprendidas dentro del "Proyecto de compensación de superficie y volumen que señalan las Ordenanzas de Edificación", en un solar sito en el Plan Parcial del Sector Noroeste.

En los planos números 1 y 2 queda completamente justificado que la supresión de las mencionadas cinco parcelas no han desequilibrado y por tanto no modifican, la compensación aprobada.

Justificación de la nueva disposición de volumen

Esta comprende varios aspectos que todos conducen al mismo resultado, en primer lugar está el que estando la mayoría de las viviendas que pretende construir el Patronato, acogidas a los beneficios de Renta Limitada Grupo 2ª; el Ministerio de la Vivienda exige para este grupo de viviendas unas separaciones entre bloques, que no podrían alcanzarse con el aprovechamiento permitido por las Ordenanzas en la Ciudad Jardín a que pertenecen.

Otra de las razones es la de que al aumentar la altura disminuye considerablemente el coste de las cimentaciones y los recrecidos, máxime teniendo en cuenta que son partidas importantes debido a las grandes pendientes del solar.

Por último con la nueva disposición del volumen que se presenta, debido a la mayor altura y a la mayor distancia entre los edificios, aumentado por el desnivel natural, se consigue un

.../...

perfecto asoleamiento de todos ellos; y también unos espacios libres mucho mayores al disminuir con ello el coeficiente de ocupación del solar.

Descripción

En las mencionadas parcelas se propone el Patronato Municipal de la Vivienda edificar un total de 850 viviendas, en siete fases:

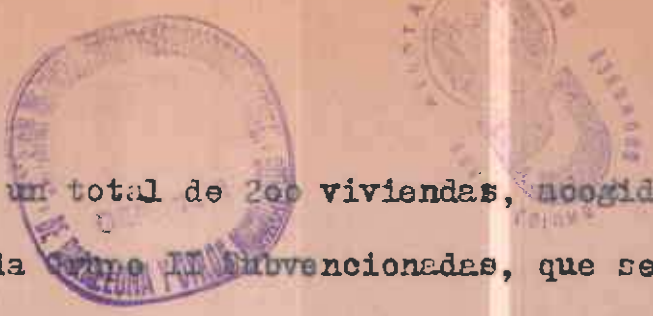
Su situación, superficies y tanto por ciento de ocupación quedan perfectamente reflejadas en los planos 4-A y 4-B que se acompañan.

1ª, 2ª, 3ª y 4ª fases con 192 viviendas, acogidas a la Ley de Renta Limitada Grupo II, que se sitúan en las cinco primeras parcelas con una superficie total de 10.562,86 m²., y que después de descontar los 1.082,00 m². afectados por el canal de líneas de alta tensión, sólo se ocupa un 31,43 por ciento del solar edificable.

Las parcelas segunda, tercera y cuarta, no tienen la compensación establecida en el artículo 13º (4-2) de las Ordenanzas, o bien la tienen dentro de su parcela (la cuarta), igual como se hizo en el "Proyecto de compensación de superficies y volumen que señalan las Ordenanzas de edificación", en un solar sito en el Plan Parcial Sector Noroeste.

La 5ª fase, con un total de 308 viviendas, acogidas a la Ley de Renta Limitada Grupo II, que se sitúan en las parcelas 6ª y 7ª con un total de 17.356,25 m²., solamente ocupa un 22,85 por ciento del solar. Estas parcelas están afectadas por líneas de alta tensión, quedando por ello parte sin edificar.

.../...

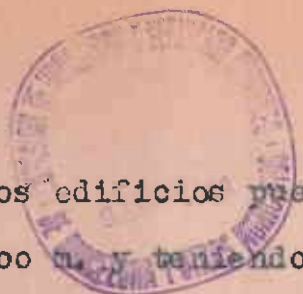


La 6ª fase, con un total de 200 viviendas, acogidas a la Ley de Renta Limitada Grupo III Subvencionadas, que se sitúan en un solar de 11.000,00 m2. (a continuación de los anteriores), solamente ocupan un 24,96 por ciento del solar. Esta parcela está afectada por el paso de una línea de alta tensión existente. Y por último la 7ª fase, con un total de 150 viviendas de Renta Limitada Grupo II, que situadas sobre un solar de 8.208,92 m2., sólo ocupan un 24,96 por ciento. También esta parcela está situada a continuación de las anteriores.

Para el estudio de esta nueva disposición de volumen se ha partido de la idea fijada en el artículo 13º (4-2), de las Ordenanzas, sobre la compensación de superficie y volumen; según dicha previsión aplicable a las cinco primeras parcelas, ha servido de base para aplicarla a la totalidad de las parcelas del Patronato, por las razones al principio indicadas.

Aplicando, asimismo, el coeficiente de edificabilidad previsto para la zona (Ciudad Jardín Intensiva 9ª), que es de 1,40 m2/m2 de solar, resulta una superficie edificable ligeramente superior a la prevista en el proyecto del conjunto del solar total y para cada una de las parcelas, así como unos porcentajes de ocupación (ya mencionados), sobre el solar edificable, bastante inferiores a los máximos admisibles (40%), como puede deducirse fácilmente de los planos adjuntos de esquemas y superficies adjuntos (hojas núms. 6-a, 6-b, 6-c y 6-d)

Al efectuar la compensación prevista en el citado artículo 13º, sobre el solar edificable y el afectado por las líneas de alta tensión, considerando que, en las Ordenanzas está



previsto que los edificios puedan estar a una distancia mínima entre sí de 4,00 m. y teniendo la mayor altura resultante de estos edificios (a causa de dicha compensación), a fin de mejorar el soleamiento de las viviendas en grado máximo y, aprovechando el enorme desnivel del terreno, se ha previsto la ordenación que se presenta en este proyecto, en el cual, la separación entre edificios que en algunos casos alcanza los 18 m., es superior a las alturas de los mismos, máxime cuando se le suma a ello el desfase producido por los desniveles del terreno.

En la fase 7ª, no afectada por canales de líneas de alta tensión, para conseguir la unidad urbanística del conjunto, se ha previsto un idéntico programa tanto en la compensación de volumen, como en la previsión de soleamiento y separación de las edificaciones.

Se acompañan los siguientes planos:

- 1- Antecedentes (emplazamiento solares y situación bloques)
- 2 " (esquemas y superficies)
- 3- Situación de las parcelas
- 4- A } Situación bloques y fases
 B }
- 5- A } Ordenación interior
 B }
- 6- A (esquemas y superficies fases 1ª, 2ª, 3ª y 4ª
 B " " fase 5ª
 C " " " 6ª
 D " " " 7ª

=====
Barcelona, octubre de 1.967

EL ARQUITECTO