



PROYECTO DE REORDENACION MANZANAS DELIMITADAS POR LAS CALLES VICTOR HUGO, ANSELMO DE RIU, NOBEL Y GERONA.

ANEXO A LA MEMORIA, CUMPLIMENTANDO ACUERDO APROBACION DEFINITIVA.

Dr. Arquitecto: Don Alfonso Pons Bofill
Abogado-urbanista: Don Ramón Rovira Vilamitjana

Santa Coloma de Gramanet, enero de 1.975



INDICE



INDICE

	<u>Páginas</u>
4.1. INTRODUCCION	1
4.2. JUSTIFICACION DE LA VARIACION	2
4.3. DESCRIPCION GENERAL DE LA MODIFICACION . .	4
4.4. CARACTERISTICAS RESULTANTES Y STANDARS =	7
4.5. CUADRO RESUMEN	10
4.6. CUADRO COMPARATIVO	11
4.7. CARACTERISTICAS RESULTANTES DE LA MODIFI CACION	12
4.8. RESUMEN Y CONCLUSION	14

64



4.1. INTRODUCCION



El Consejo Pleno de la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios, en sesión celebrada el día 19 de noviembre de 1.974, adoptó, con referencia al proyecto urbanístico "Reordenación y Remodelación de las manzanas delimitadas por las calles Victor Hugo, Anselmo de Riu, Nobel y Gerona", el acuerdo siguiente:

"Aprobar definitivamente, con la condición que --- luego se dirá, la REORDENACION Y REMODELACION DE LAS MANZANAS LIMITADAS POR LAS CALLES VICTOR HUGO, ANSELMO DE RIU, NOBEL Y GERONA, como Modificación del Plan Parcial de Ordenación de la Zona Noroeste, de Santa Coloma de Gramanet.

Condición:

El volúmen edificable será de 5 m³/m²., en concordancia con lo que determina el artículo 15, párrafo 3, de -- las Ordenanzas del propio Plan para la zona Suburbana Extensiva de Bloques Aislados."

Por ello, y a efectos de cumplimentar la observación y condición establecida en el transcrito acuerdo aprobatorio, se ha elaborado la presente documentación, la que formará parte integrante de la ya existente en el proyecto urbanístico.



4.2. JUSTIFICACION DE LA VARIACION



Con el fin de no sobrepasar el volúmen máximo de edificabilidad establecido en el acuerdo de aprobación definitiva, y a la par mantener la ordenación planificada, se ha -- considerado conveniente suprimir aquél número de plantas, destinadas a viviendas, que implicaren un aumento del volúmen autorizado y permitido.

A tal fin, y dada la variedad de dimensiones de los bloques que componen el sector planificado, se ha podido conseguir obtener aquella edificabilidad de 5 m³/m²., con sólo -- suprimir un número determinado de plantas, en casi la totali--dad de los bloques. No obstante, y a efectos de no alterar -- las condiciones cívicas, sociológicas y de equipamiento del -- proyecto, se han mantenido todas aquellas superficies destinadas a tal fin.

Es por ello que, las construcciones destinadas a lo--cales comerciales, se han mantenido en su totalidad, y se han reducido exclusivamente las superficies destinadas a vivien--das. De ahí que los bloques del tipo "A", que tenían 13 plan--tas, han pasado a tener 10; los bloques tipo "A", que tenían--11 plantas, han pasado a tener 8; el bloque tipo "B", que te--nía 8 plantas, a pasado a tener 5; el bloque tipo "B", de 9 -- plantas, ha pasado a tener 6; el bloque tipo "C", que tenía -- 9 plantas, se ha reducido a 7; el bloque tipo "D", ha pasado--de 7 plantas a 4; y, finalmente, el bloque tipo "E", que te--nía 6 plantas, se ha reducido a 3.

Todos estos bloques, hemos de reiterar, se hallan -



destinados a viviendas, con lo que la superficie destinada a tal finalidad queda reducida de 77.530 m²., a 52.315 m².. Asimismo el volúmen, que era de 227.427,50 m³., se ha reducido a 158.086,25 m³.. Consecuentemente la edificabilidad definitiva es de 4,99 m³/m²..



4.3. DESCRIPCION GENERAL DE LA MODIFICACION

A fin de ajustar el proyecto urbanístico a la modificación exigida en el acuerdo de aprobación definitiva. la descripción general, con las modificaciones introducidas, queda como sigue.

El polígono modificado es el propio del proyecto, es decir, el comprendido por las cuatro manzanas delimitadas por las calles de Victor Hugo, Anselmo de Riu, Nobel y Gerona.

Estas cuatro manzanas quedan delimitadas, a su vez, por dos viales centrales que se cruzan ortogonalmente y que son la calle de Nuestra Señora del Pilar y la calle de Edison; y, a su vez, la manzana número 3, señalada en el proyecto, como la 3 y 4, queda subdividida, por el existente pasaje del Pilar, en dos submanzanas.

La manzana número 1, delimitada por las calles de Victor Hugo, Nuestra Señora del Pilar, Edison y Gerona dispone en el planeamiento de dos bloques de idénticas dimensiones en planta y que son de 18 x 20 metros, pero de distinta altura, señalándose con la letra "A" el bloque compuesto por planta baja y diez pisos y con "A'" el compuesto por planta baja y ocho pisos. Al sur de la manzana, se dispone un bloque longitudinal de 60 x 18 metros, señalado con la letra "C" y compuesto de planta baja y siete pisos. En la zona nor-este de la manzana y señalado con la letra "F", se ubica un bloque longitudinal de 45 x 20 metros, de planta baja exclusivamente y con destino cívico-comercial. El espacio interior, que queda libre de la manzana, se destina a verde público y a pasos-



peatonales.

La manzana señalada con el número 2, y delimitada por las calles de Victor Hugo, Anselmo de Riu, Edison y Nuestra Señora del Pilar, queda planeada, en su extremo sur-este, con dos bloques "A" y "A'" ya descritos anteriormente, y en su zona oeste se dispone un bloque longitudinal con fachada a la calle de Nuestra Señora del Pilar, exclusivamente de planta baja, de 45 x 20 metros, y señalado con la letra "G" con destino cívico-comercial. Este bloque queda conectado con la planta baja del bloque señalado con la letra "B", perpendicular a él, de 70 x 18 metros, y compuesto de planta baja y seis pisos y, a continuación del bloque "G" y con fachada a la calle de Victor Hugo, se le añade una prolongación del bloque "G" señalado con el "G", en los planos, de 5 x 20 metros y también de planta baja exclusivamente.

Todas estas construcciones, compuestas por los bloques "G", planta baja del "B" y "G", forman un conjunto con destino cívico-comercial. El resto de la manzana queda totalmente libre y destinado a espacio libre de verde público, con una plaza central recreativa y pasos peatonales.

La manzana número 3, delimitada por las calles de Edison, Pasaje del Pilar, Nobel y Gerona, queda ocupada en parte y en su sentido longitudinal, por un bloque señalado con la letra "D", de 60 x 18 metros, y compuesto de planta baja y cuatro pisos.

Similar disposición ofrece la manzana número 4, delimitada por las calles de Edison, Nuestra Señora del Pilar,-

Nobel y Pasaje del Pilar, en la que se dispone así mismo otro bloque longitudinal del tipo "D", pero defasado con respecto al de la manzana número 3.

Finalmente, la manzana número 5, delimitada por las calles de Edison, Anselmo de Riu, y Nuestra Señora del Pilar, queda planificada con un par de bloques, "A" y "A'", en su extremo sur-oeste y un bloque longitudinal, con fachada a la calle Edison, señalado con la letra "B" de 70 x 20 metros, y compuesto de planta baja y cinco pisos. Y, por último, en su extremo sur-este se ubica el bloque tipo "E", de 37,70 metros de longitud por 18,70 metros de anchura, con fachada a la calle de Anselmo de Riu y compuesto de planta baja y tres pisos. El espacio interior de la manzana, queda totalmente libre, -- destinado a verde público y con una plaza central recreativa y con circulación peatonal de acceso a los bloques.



4.4. CARACTERISTICAS RESULTANTES Y STANDARS



4.4.1. Superficie de ocupación del suelo.

Superficie del sector	31.663,41 m2.
Superficie destinada a:	<u>23.558,25 m2</u>
Equipamientos	3.160,00 m2.
Verde público	4.341,00 m2.
Libre cubierto: uso público .	2.160,00 m2.
Aparcamientos superficie: fuera calzada.....	1.708,40 m2.
Aparcamientos bajo bloques ..	5.345,00 m2.
Vial peatonal.....	6.363,10 m2.
Viales circulación rodada....	<u>8.585,91 m2.</u>
<u>TOTAL SUPERFICIE SUELO</u>	<u>31.663,41 m2.</u>

4.4.2. Superficie edificada.

Edificabilidad vivienda:

<u>Vivienda</u>	<u>Superficie</u>	<u>Plantas</u>	<u>TOTAL</u>
Tipo A (3)	360 m2.	10	10.880,00 m2.
Tipo A' (3)	360 m2.	8	8.640,00 m2.
Tipo B (1)	1.400 m2.	5	7.000,00 m2.
Tipo B' (1)	1.260 m2.	6	7.560,00 m2.
Tipo C (1)	1.080 m2.	7	7.560,00 m2.
Tipo D (2)	1.080 m2.	4	8.640,00 m2.
Tipo E (1)	705 m2.	3	<u>2.115,00 m2.</u>
<u>TOTAL EDIFICADO VIVIENDA</u>			<u>52.315,00 m2.</u>

Edificabilidad equipamiento:

<u>Bloque</u>	<u>Suelo</u>	<u>Plantas</u>	<u>TOTAL</u>
Tipo B'	1.260 m2.	Baja	1.260,00 m2.
Tipo F	900 m2.	Baja	900,00 m2.
Tipo G	100 m2.	Baja	100,00 m2.
Tipo G'	900 m2.	Baja	<u>900,00 m2.</u>
<u>TOTAL EDIFICADO EQUIPAMIENTOS.....</u>			<u>3.160,00 m2.</u>

Total superficie techo:

Destinado a vivienda: 52.315,00 m2.

Destinado a equipamiento 3.160,00 m2.

TOTAL SUP. EDIFICADA.... 55.475,00 m2.

4.4.3. Densidad de edificación.

Densidad de edificación en vivienda:

$$\frac{\text{m3. vivienda}}{\text{m2. suelo}} = \frac{143.866,25 \text{ m3.}}{31.663,41 \text{ m2.}} = 4,54$$

Densidad de edificación en equipamiento:

$$\frac{\text{m3. equipamiento}}{\text{m2. suelo}} = \frac{14.220,00 \text{ m3.}}{31.663,41 \text{ m2.}} = 0,449 \text{ m3/m2.}$$

Densidad de edificación en sector:

$$\frac{\text{m3. totales}}{\text{m2. suelo}} = \frac{158.086,25 \text{ m3.}}{31.663,41 \text{ m2.}} = 4,99 \text{ m3/m2.}$$

4.4.4. Edificabilidad sector:

Coeficiente utilización en vivienda:

$$\frac{\text{m2. techo vivienda}}{\text{m2. suelo}} = \frac{52.315,00 \text{ m2.}}{31.663,41 \text{ m2.}} = 1,65 \text{ m2/m2.}$$



Coefficiente utilización en equipamiento:

$$\frac{\text{m2. techo servicios}}{\text{m2. suelo}} = \frac{3.160,00 \text{ m2.}}{31.663,41 \text{ m2.}} = 0,099 \text{ m2/m2.}$$

Coefficiente edificabilidad sector:

$$\frac{\text{m2. techo totales}}{\text{m2. suelo}} = \frac{55.475,00 \text{ m2.}}{31.663,41 \text{ m2.}} = 1,75 \text{ m2/m2.}$$

Número viviendas previsto:

$$\frac{\text{nº habitantes}}{\text{comp. familiar}} = \frac{2.682,00}{4,5 \text{ hab/fa.}} = 596 \text{ viviendas.}$$

Densidad de población:

$$\frac{\text{nº habitantes}}{\text{has. suelo}} = \frac{2.682,00}{3,16 \text{ has.}} = 848,73$$



4.5. CUADRO RESUMEN

BLOQUES		DIMENSIONES	SUP. OCUPACION		ALTURAS		Nº PISOS	SUP. TECHOSM ²	VOLUMENES		Nº VIVIENDAS
TIPO	Nº		UD. M ²	TOTAL M ²	P.BAJA	ARM.			UD. M. ³	TOTAL M. ³	
A	3	18,00 x 20,00	360	1.080			10	10.800		29.700	120
A'	3	18,00 x 20,00	360	1.080			8	8.640		23.760	96
B	1	70,00 x 20,00	1.400	1.400			5	7.000		19.250	80
B'	1	70,00 x 18,00	1.260	1.260	4,50		6	7.560 1.260 * 8.820		20.790 5.670 * 26.460	96
C	1	60,00 x 18,00	1.080	1.080			7	7.560		20.790	84
D	2	60,00 x 18,00	1.080	2.160			4	8.640		23.760	96
E	1	37,70 x 18,70	705	705			3	2.115		5.816,25	24
F	1	45,00 x 20,00	900	900	4,50	4,50		900 * 900		4.050 * 4.050	
G	1	45,00 x 20,00	900	900	4,50	4,50		900 * 900		4.050 * 4.050	
G	1	5,00 x 20,00	100	100	4,50	4,50		100 * 100		450 * 450	
								5.2315 3.160 * 5.6475		143.866,25 14.220 * 158.086,25	

* EQUIPAMENTOS





4.6. CUADRO COMPARATIVO

CUADRO COMPARATIVO

	S/ ordenanzas vigentes	S/ proyecto remodelación
Superficie total sector	31.663,41 m2.	31.663,41 m2.
Superficie ocupación edificada manzanas ...	18.844,75 m2.	10.665,00 m2.
Volúmen edificable	247.177,52 m3.	158.086,25 m3.
<u>Edificable manzanas m3.</u> =	11.639,00 m3/m2.	4,99 m3/m2.
Suelo manzanas m2.		
Ocupación	80 %	33,68 %
m2. techo	94.999,72 m2.	55.475,00 m2.
<u>Edificable manzanas m2.</u> =	4,049 m2/m2.	1.75 m2/m2.
Suelo ocup. manzanas m2.		



4.7.1. Características urbanísticas resultantes de la modificación.

Datos generales

Superficie total del polígono.....	31.663,41 m2.
Ocupación en planta de los edificios	
- Aporticados con planta baja libre.7.505 m2.	
- Con planta baja destinada a equipamiento	<u>3.160 m2. 10.665,00 m2.</u>
Verde libre	4.341,00 m2.
Pasos peatonales y plazas	6.353,10 m2.
Viales	8.585,91 m2.
Aparcamiento, exento de los viales	<u>1.708,40 m2.</u>
TOTAL	<u>31.663,41 m2.</u>



4.7.2. Zonificación.

Areas edificables

Residencial intensiva	1,066	has.
Porcentaje de ocupación	33,70	%
Superficie total edificable	55.475,-	m2.
Coefficiente de edificabilidad	4,99	m3/m2.
Volúmen edificable total	158.086,25	m3.
Densidad	848,73	Ha/Ha.
Número de habitantes	2.682,-	

4.7.3. Areas libres

	<u>Hectáreas</u>	<u>Ocupación %</u>
Red viaria	0,859	27,10
Plazas y senderos peatonales	0,636	20,10
Areas estacionamiento	0,170	5,40
Verdes públicos	0,435	13,70
Areas edificables	<u>1.066</u>	<u>33,70</u>
T O T A L E S	3.166	100. %

4.7.4. Coefficientes

Longitud vías principales	700,-	m1.
Longitud vías secundarias	370,-	m1.
Coefficientes edificabilidad	4,99	m3/m2.
Número habitantes totales	2.682,-	hab.
Superficie calles y plazas por habitante..	40,-	m2.
Superficie área verde por habitante	16,16	m2.
Etapas de desarrollo		única



4.8. RESUMEN Y CONCLUSION

Con todo lo que antecede, en este anexo modificatorio al proyecto inicial, estiman los autores del mismo, que suscriben, que queda totalmente cumplimentado el acuerdo del Consejo Pleno de la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios, por el que se aprobó definitivamente el proyecto urbanístico de referencia y, por tal motivo, dicho proyecto puede tomar carta de naturaleza definitiva pudiendo procederse a su ejecución.



ALFONSO PONS BOFILL

Dr. Arquitecto



RAMON ROVIRA VILAMITJANA

Abogado Urbanista