batlleiroig

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LA AVENIDA DEL CAMP DE LA BOTA, LA CALLE DE LA PAU Y EL MOLL DE LA RONDA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

GELATI INVESTMENTS, S.L.U. **FEBRERO DE 2018**

933/D05

ÍNDICE

1. OBJETO DEL DOCUMENTO 3
2. PROMOTOR Y REDACTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE 3
3. ÁMBITO DE PLANEAMIENTO 3
4. MARCO LEGAL 3
5. PLANEAMIENTO VIGENTE 3
6. GESTIÓN Y PROPIEDAD 4
7. ESTADO ACTUAL 4
8. SERVIDUMBRES 4
9. MECANISMOS DE ORDENACIÓN PROPUESTOS 4
10. ORDENACIÓN PROPUESTA 5
11. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA 5

Equipo redactor

Batlle i Roig Arquitectura SLP

Enric Batlle i Durany

Joan Roig i Duran

Abel Porcar Badal

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto la delimitación y ordenación de volúmenes de la unidad de zona calificada con la clave 18 p.SA, por la *Modificació del Pla General Metropolità en el sector del Front Litoral i marge dret del riu Besòs* aprobado definitivamente el 12 de diciembre de 2000 (DOGC 27.12.2000), que fuera ulteriormente modificada por aquélla otra *Modificació del Pla General Metropolità en el Sector C4 i Entorn de l'Àrea del Front Litoral i Marge Dret del Riu Besós,* aprobado definitivamente en fecha 28 de diciembre de 2004 (DOGC 08.02.2005).

Esta unidad se halla situada entre la avenida del Camp de la Bota, calle de la Pau y Moll de la Ronda delante del puerto del Fórum en el término municipal de Sant Adrià de Besós.

2. PROMOTOR Y REDACTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE

El promotor del Estudio de Detalle es GELATI INVESTMENTS, S.L.U., con domicilio social en 28022-Madrid, calle Nanclares de Oca, 1B, provista de CIF número B-87291530, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 33480, folio 87, sección 8ª, hoja M-602.683.

Los redactores del Estudio de Detalle son Enric Batlle y Joan Roig, arquitectos y socios fundadores de Batlle i Roig Arquitectura SLP, con NIF B66825936.

3. ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

El ámbito de planeamiento abarca los terrenos que están situados entre la avenida del Camp de la Bota, la calle de la Pau y el Moll de la Ronda. Estos suelos están calificados con las claves 18pSA i 5b por la *Modificació del Pla General Metropolità en el sector del Front Litoral i marge dret del riu Besòs* y por la *Modificació del Plan General Metropolità en el sector C4 i entorn* y corresponden a las parcelas R-13A, R-13B y R-13C del *Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació Litoral al l'àmbit de la Modificació de PGM*.

La superficie del ámbito es de 19.579 m²

4. MARCO LEGAL

El artículo 27.2 de la *Modificació del Pla General Metropolità en el sector del Front Litoral i marge dret del riu Besòs* (en adelante MPGM Front Litoral) señala que "*La unidad de zona calificada 18 p. SA se desarrollará mediante Estudio de Detalle* (..)".

El presente Estudio de Detalle se formula al amparo de la Disposición Transitoria Undécima del Texto Refundido de la Ley de Urbanismode Cataluña, aprobado por Decreto Legislativo (Cat) 1/2010, de 3 de agosto, (en lo sucesivo, TRLUC).

Esta Disposición Transitoria Undécima establece que:

Los estudios de detalle exigidos expresamente por el planeamiento vigente en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, y también los que resulten necesarios, se pueden tramitar de acuerdo con la normativa anterior a la Ley 2/2002, hasta que el planeamiento no incorpore las nuevas determinaciones sobre ordenación volumétrica.

Dado que, como se ha señalado anteriormente, el planeamiento vigente establece expresamente el desarrollo de los suelos de referencia mediante Estudio de Detalle, y que éste no ha incorporado las nuevas determinaciones sobre la ordenación volumétrica, resulta de aplicación la arriba transcrita Disposición Transitoria y por tanto, resulta procedente la redacción de un Estudio de Detalle.

La normativa que con anterioridad a la Ley 2/2002 regulaba los Estudios de Detalle se halla en el Decreto Legislativo (Cat) 1/1990, de 12 de julio, artículo 26:

Articulo 26

1. *Los Estudios de Detalle podran formularse cuando fuera necesario para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los planes generales para el suelo urbano y en los planes parciales.*
2. *Su contenido tendra por finalidad prever o reajustar, segun los casos:*
   a) *el señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o*
   b) *la ordenacion de los volumenes de acuerdo con las especificaciones del plan.*
3. *Los Estudios de Detalle mantendran las determinaciones fundamentales del plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en el estudio.*

   En ningun caso podran ocasionar perjuicio ni afectar las condiciones de la ordenacion de los predios que limitan.
4. *Tambien podran formularse Estudios de Detalle cuando fueran precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento.*
5. *Los Estudios de Detalle comprenderan los documentos justificativos de los extremos señalados en el numero 2.*

El artículo 66 del DL 1/1990 señala igualmente que *"Los Estudios de Detalle deberán tramitarse de acuerdo con lo que prevén los artículos 64 y 65 de esta Ley, salvo lo que establece el artículo 70"* esto es, de acuerdo con lo establecido para los Proyectos de Urbanización.

5. PLANEAMIENTO VIGENTE

En el ámbito de referencia el planeamiento vigente es la MPGM Front Litoral, aprobada definitivamente el 12 de diciembre de 2000.

Este instrumento califica todo el ámbito con la clave 18pSA. El artículo 27 de la Modificación regula esta zona de la siguiente manera:

Artículo 27. Zona de ordenación volumétrica específica del entorno del puerto de Sant Adrià (18pSA)

1. *Se destina esta zona a la implantación de los usos hoteleros, comercial, recreativos y de oficinas, complementarios de los que se prevén en la regulación del sistema portuario de Sant Adrià (1SA)*
2. *La unidad de zona calificada 18pSA se desarrollará mediante Estudio de Detalle, que respetará las siguientes condiciones generales:*
   - *Tipo de ordenación de la edificación: volumetría específica*
   - *Edificabilidad máxima: 1,60 m²techo/m²suelo*
   - *La ocupación máxima de la edificación será del 65%, teniéndose que destinar el suelo restante a espacio libre público de cesión*
   - *Altura máxima de la edificación: PB+5PP, equivalentes a 20,00 m, en relación con la cota de referencia de la plataforma donde se localiza el nuevo paseo marítimo.*

Además, en este ámbito se realizó la *Modificació del Plan General Metropolità en el sector C4 i entorn* (en adelante MPGM C4), que se aprobó definitivamente el 28 de diciembre de 2004, e introdujo el paso de un vial que atraviesa los suelos objeto del Estudio por la parte occidental.

En la memoria de la MPGM C4 se establece que *"la zona 18PSA situada en la parte oriental de la Ronda del Litoral se fragmenta en dos áreas para dar paso a la conexión de la rambla de la Mina con el puerto de Sant Adrià. Esta fragmentación no supone pérdida de edificabilidad"*, así como que *"para evitar que la zona 18PSA pierda la posibilidad de tener un funcionamiento unitario, aunque se haya dividido físicamente por un vial, se permitirá que por el subsuelo del suelo calificado de viario puede hacerse una conexión entre las dos partes en que se divide la zona"*.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta la superficie de la zona 18pSA determinada por la Modificación de PGM, los datos de partida en cuanto a parámetros del ámbito del Estudio de Detalle son los siguientes (art. 27 MPGM Front Litoral):

- Tipo de ordenación: Volumetría específica de carácter flexible
- Suelo calificado de 18pSA: 19.579 m²
    - Ocupación máxima de la edificación: 65% x 19.579 m² = 12.726 m²
    - Espacio libre público de cesión mínimo: 35% x 19.579 m² = 6.853 m²
- Edificabilidad máxima: 19.579 m² x 1,60 m²/m² = 31.326 m²
- Altura máxima edificación: PB + 5 PP, equivalentes a 20,00 m, en relación a la cota de referencia de la plataforma donde se localiza el pasaje marítimo.
- Usos permitidos: hotelero, comercial, recreativo y de oficinas, complementarios de los que se prevén en la regulación del sistema portuario de Sant Adria (1 SA).

Posteriormente, la MPGM C4 estableció la calificación de sistema viario local (clave 5b) para una parte del ámbito, de 764 m², manteniendo el resto de parámetros urbanísticos. La parte calificada de vial pasa a ser de cesión obligatoria.

6. GESTIÓN Y PROPIEDAD

De acuerdo con el *Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació Litoral a l'àmbit de la Modificació de PGM*, cuyo texto refundido fue aprobado, junto con la operación jurídica complementaria, el 18 de diciembre de 2002, el ámbito se compone de tres parcelas:

Parcela	Propiedad
R-13A	Diagonal BCN Business Center, S.L.
R-13B	Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs
R-13C	Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs

Los datos identificativos de Diagonal BCN Business Center, S.L. son: C/ Sant Josep, 4, 08850 Gavà (Barcelona), provista de CIF B-63007702, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 35072, folio 164, hoja B-260017.

La propiedad del ámbito ha cumplido las obligaciones de urbanización, según acredita el certificado expedido por el Ayuntamiento de Barcelona el 21 de enero de 2005.

Para ejecutar las previsiones del presente Estudio de Detalle, será necesaria la formulación de una operación jurídica complementaria en la que se reconfigurarán los lindes de las parcelas arriba señaladas de conformidad con el mismo y se cederá a favor del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs la finca calificada con la clave 5b (vial).

7. ESTADO ACTUAL

El ámbito de planeamiento, tal como se ha mencionado, está situado entre la avenida del Camp de la Bota, la calle de la Pau y el moll de la Ronda. Las dos primeras calles tienen una sensible pendiente desde la cota aproximada 5,00 de los extremos este y oeste hasta la cota 3,18 en el cruce de ambas calles. Por su parte, el paseo marítimo se sitúa a la cota aproximada 7,40, bajando un poco en los extremos.

El ámbito está libre de edificaciones en la actualidad, con escasa vegetación, aparte de algunos olmos de crecimiento espontáneo en el límite con la avenida del Camp de la Bota. La franja adyacente al muelle se destina en la actualidad aaparcamiento provisional al servicio del establecimiento comercial vecino con un rótulo indicativo en monoposte. Este uso devendrá plenamente incompatible a partir de la entrada en vigor del presente instrumento.

8. SERVIDUMBRES

De acuerdo con la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el deslinde aprobado para este tramo, el ámbito está afectado por la franja de servidumbre de protección, de 20 m desde el límite del dominio público marítimo terrestre. En esta franja se aplican los artículos 24, 25 y 26 de dicha Ley. La zona afectada por la servidumbre de protección se corresponde con el espacio libre de edificaciones que el presente instrumento prevé, siendo destinado a jardines y por tanto, con un uso plenamente compatible con la servidumbre que impone la normativa en materia de Costas,

El ámbito de planeamiento está atravesado por un colector que genera una servidumbre subterránea en una franja de una anchura de 1,50 m, según está marcado en los planos de ordenación, y al cual se deberá poder acceder para la realización de reparaciones en caso de que sea necesario.

La finca R-13A, según Registro de la Propiedad, está afectada por diversas servidumbres que no alteran la edificabilidad asignada por el planeamiento, esto es, 31.326 m², de entre las que destaca una servidumbre perpetua y gratuita de paso permanenente mediante pasarela peatonal elevada, del linde Oeste al Sureste, de 12,50 metros de anchura, cuya superficie, de 436,39 m², fue calificada por la MPGM C4 como vial (clave 5b), estando a fecha del presente, pendiente de cesión.

9. MECANISMOS DE ORDENACIÓN PROPUESTOS

De acuerdo con lo que establece la *Modificació del Pla General Metropolità en el sector del Front Litoral i marge dret del riu Besòs*, y teniendo en cuenta la posterior *Modificació del Plan General Metropolità en el sector C4 i entorn*, el presente Estudio de Detalle señala las alineaciones y rasantes y ordena los volúmenes de la edificación, así como los espacios libres públicos de cesión dentro de su ámbito.

El estudio define la ordenación con las siguientes premisas:

- Integrar el vial determinado por la MPGM C4, que atraviesa el ámbito del Estudio de Detalle y que prevé la conexión mediante una pasarela elevada peatonal entre la parte norte de la ronda y el puerto
- Concretar la ubicación de los espacios libres públicos que deberán ser objeto de cesión:
    - el área situada a poniente de este vial, para permitir una mejor entrega de la pasarela peatonal con el puerto.

- la franja adyacente al muelle del puerto, incluyendo gran parte de la servidumbre de protección establecida por la Ley de Costas y permitiendo una ampliación del espacio público del muelle.
- franjas adyacentes a la avenida del Camp de la Bota y la calle de la Pau, que permitan ampliar la sección destinada a peatones en estos viales. Estas áreas podrán ser atravesadas puntualmente por vados de acceso.

- Establecer una edificación de altura máxima PB+5 en los espacios que se mantienen para la ubicación del aprovechamiento privado, que permita la implantación de un edificio (previsiblemente un hotel) con las características siguientes:
  - Planta sótano, accesible a pie llano desde la esquina de la avenida del Camp de la Bota con la calle de la Pau. En este punto se prevé la creación de un área de acceso compuesta de una marquesina de grandes dimensiones para la parada y desembarco de vehículos.
  - Zócalo con servicios comunes y áreas de recreo, vinculado, desde la planta baja, con los espacios públicos del paseo marítimo
  - Edificación en plantas primera a quinta para las habitaciones

10. ORDENACIÓN PROPUESTA

Con el objetivo de ordenar el edificio descrito, se proponen unos planos normativos que incluyen las características siguientes:

Parámetros generales:

- Ámbito del Estudio de Detalle:
  - Superficie de suelo:

Clave 18pSA	18.815 m²
Clave 5b (según MPGM C4)	764 m²
Total ámbito	19.579 m²

  - Espacio libre público de cesión: 6.853 m²
  - Suelo privado: 12.726 m²
- Edificabilidad sobre rasante: 31.326 m²

Espacios libres de cesión:

Se prevé un gran espacio libre de cesión en la parte occidental de la parcela, a partir del punto de llegada de la pasarela peatonal sobre la ronda. Este espacio se prolonga en la franja paralela al muelle y a los viales posteriores de la parcela, en ampliación de la zona destinada a vial. En total estos espacios suman el 35% del ámbito y se prevén libres de edificación y ajardinados.

El espacio libre de cesión incluye los suelos calificados con la clave 5b por la MPGM C4. Estos suelos pasarán a formar parte del sistema viario público de carácter local. El resto de los suelos de cesión mantendrán la clave 18pSA que les otorga el planeamiento vigente.

Ordenación de la edificación:

La edificación se retira de los dos laterales del suelo privado definido (por el lado del muelle, para respetar la franja de servidumbre de protección impuesta por la legislación de Costas y generar un espacio ajardinado, libre de edificaciones, que ampliará visualmente del puerto; y por el lado de la avenida del Camp de la Bota, para ampliar la zona de uso de peatones en esta acera). Asimismo, la edificación se retira también respecto a la calle de la Pau y respecto a la calificación de vial donde se prevé la implantación de la pasarela por encima de la Ronda.

Dentro de este perímetro se prevé un zócalo con una altura máxima de 8 m respecto a la cota 7,40, correspondiente a la plataforma del paseo marítimo, que podrá ocupar el 85% del suelo privado. Este zócalo se compondrá de una planta baja, a la cota del paseo. Por debajo de la cota del paseo, la edificación se considerará bajo rasante, si bien estas plantas bajo rasante podrán tener accesos a pie llano desde la calle de la Pau y la avenida del Camp de la Bota.

En el cruce entre estas dos calles se prevé el acceso rodado principal a la edificación. Para marcarlo se prevé un ámbito de entrada cubierto por un porche, que será abierto por todas sus caras y cuya altura no sobrepasará la altura reguladora máxima del edificio (20,00 m respecto a la rasante del paseo marítimo). Dentro del suelo privado, este porche podrá tener elementos de soporte. Podrá volar sobre el espacio libre público de cesión, en el ámbito delimitado en el plano O.2, siempre que deje un gálibo mínimo inferior de 10 m.

Por encima del zócalo de planta baja la edificación podrá tener una ocupación máxima del 60% de la parcela.

La ordenación propuesta no prevé el aprovechamiento del subsuelo de la porción calificada con la clave 5b (vial) que posibilitaba la Memoria de la Modificación PGM “en el Sector C4 i entorn”.

11. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

INFORMACIÓN

I.1	SITUACIÓN	E: 1/5.000
I.2.1 I.2.2	ANTECEDENTES PLANEAMIENTO	E: 1/4.000 E: 1/2.000
I.2.3	PLANEAMIENTO VIGENTE	E: 1/2.000
I.3	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y OJC	E: 1/2.000

ORDENACIÓN

O.1	ORDENACIÓN PROPUESTA	E: 1/1.000
O.2	GÁLIBOS	E: 1/1.000
O.3	SECCIÓN DE ORDENACIÓN	E: 1/500

ANTEPROYECTO (Planos orientativos. No normativos)

AP.1	ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN. EMPLAZAMIENTO	E: 1/2.500
AP.2	ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN. PLANTA SÓTANO	E: 1/1.000
AP.3	ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN. PLANTA BAJA	E: 1/1.000
AP.4	ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN. PLANTA PRIMERA	E: 1/1.000
AP.5	ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN. PLANTA TIPO	E: 1/1.000
AP.6	ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN. SECCIONES	E: 1/4.000
AP.7.1 AP.7.2	ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN. VISTA	

Sant Adrià de Besòs, febrero de 2018

El promotor,

Brian Jordan Betel
GELATI INVESTMENTS, S.L.U.

Los redactores,

Enric Batlle i Durany
Batlle i Roig Arquitectura SLP

ENRIC BATLLE DURANY / num:11306-9

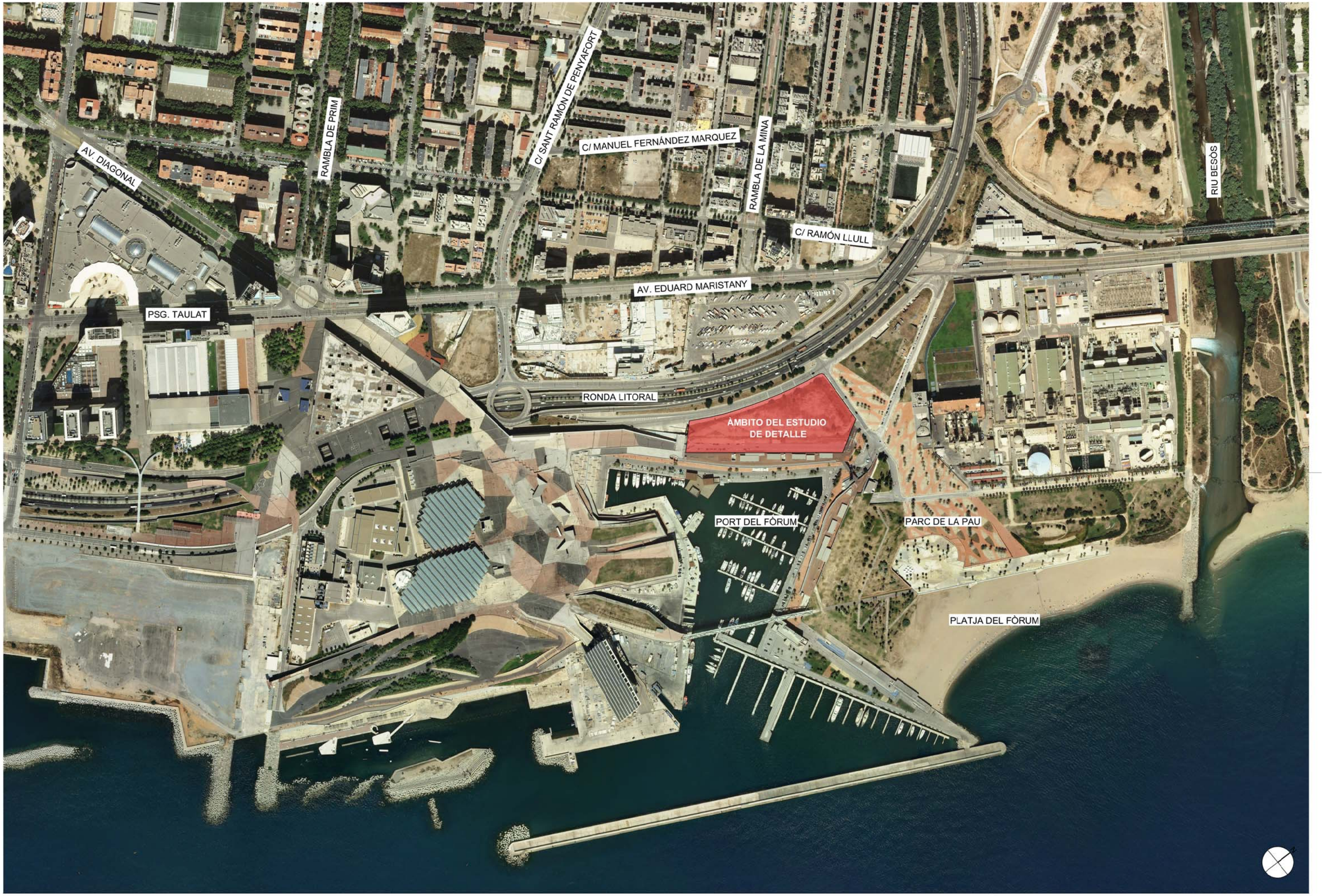
Digitally signed by ENRIC BATLLE DURANY / num:11306-9
DN: c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col.legiat, title=Arquitecte, sn=BATLLE DURANY, givenName=ENRIC, serialNumber=37729833N, cn=ENRIC BATLLE DURANY / num:11306-9, email=batlleiroig@batlleiroig.com
Date: 2018.02.22 18:11:08 +01'00'

Joan Roig i Duran

JUAN ROIG DURAN / num:11355-7

Digitally signed by JUAN ROIG DURAN / num:11355-7
DN: c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col.legiat, title=Arquitecte, sn=ROIG DURAN, givenName=JUAN, serialNumber=38050916S, cn=JUAN ROIG DURAN / num:11355-7, email=batlleiroig@batlleiroig.com
Date: 2018.02.22 18:12:44 +01'00'

PLANOS DE INFORMACIÓN



batlleiroig

AUTORES
Enric Batlle Joan Roig
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

COLABORADORES

CLIENTE
GELATI INVESTMENTS, S.L.U

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LA AVENIDA DEL CAMP DE LA BOTA, LA CALLE DE LA PAU Y EL MOLL DE LA RONDA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

DOCUMENTO

TÍTULO
SITUACIÓN

TRAZA 2/22/2018

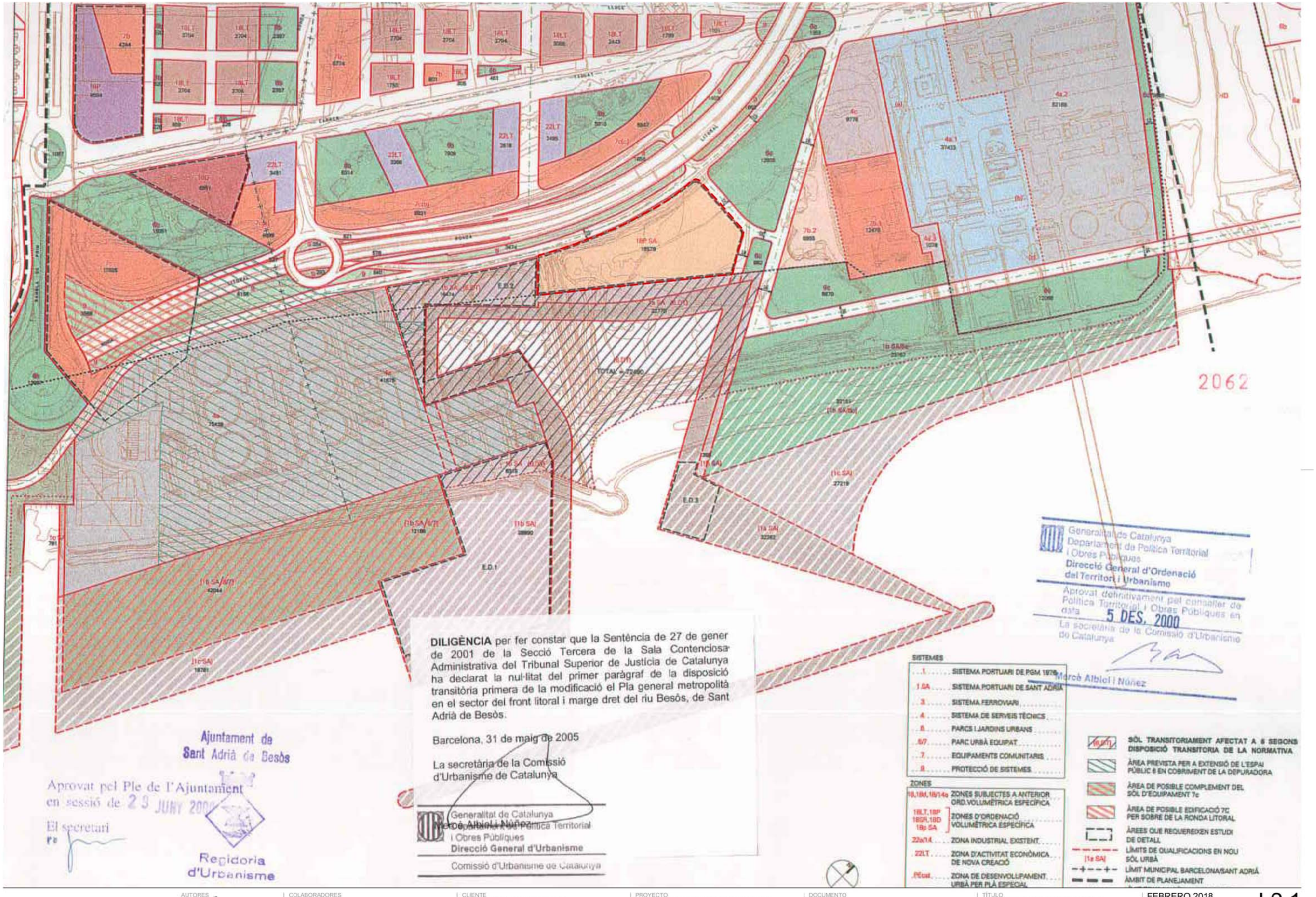
FEBRERO 2018

I.1

A3 E:1/5.000

0 50 100 m

\\servidor\0-Proj\933_Port_Forum\PROJECTE\D05_estudi_detall\EDITABLE\CAD\I1_situacion.dwg



DILIGÈNCIA per fer constar que la Sentència de 27 de gener de 2001 de la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya ha declarat la nul·litat del primer paràgraf de la disposició transitòria primera de la modificació el Pla general metropolità en el sector del front litoral i marge dret del riu Besòs, de Sant Adrià de Besòs.

Barcelona, 31 de maig de 2005

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 29 JUNY 2000

El secretari

Regidoria d'Urbanisme

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 5 DES. 2000

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Marcè Albiol i Núñez

batlleiroig

AUTORES
Enric Batlle Joan Roig
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

COLABORADORES

CLIENTE
GELATI INVESTMENTS, S.L.U

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LA AVENIDA DEL CAMP DE LA BOTA, LA CALLE DE LA PAU Y EL MOLL DE LA RONDA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

DOCUMENTO

TÍTULO
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO
MPG 2000

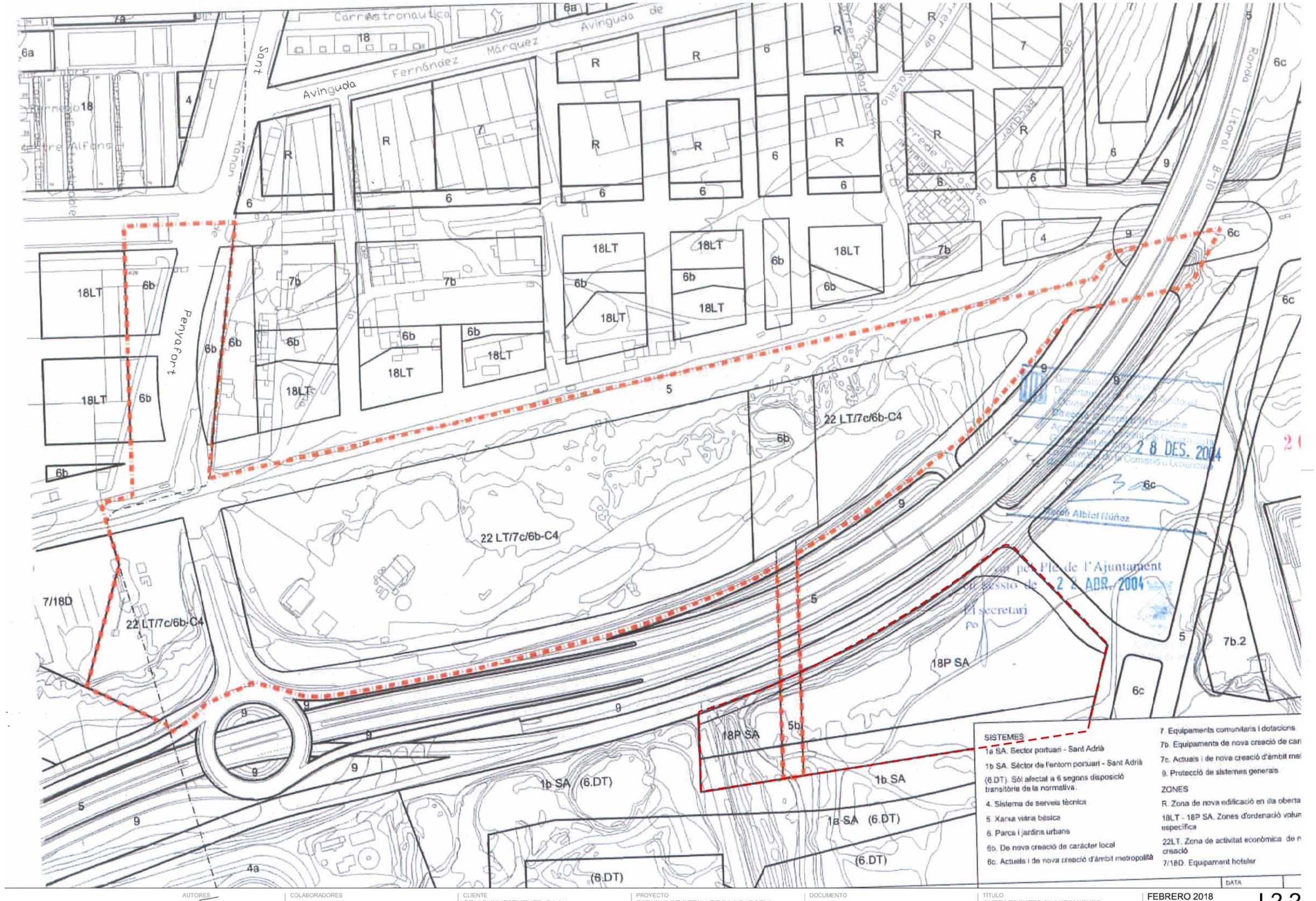
FEBRERO 2018

I.2.1

A3 E:1/4.000

0 50 100 m

TRAZA 2/22/2018 / \\servidor\0-Pro\933_Port_Forum\PROJECTE\D05_estudi_detall\EDITABLE\CAD\i2_1_planeamiento_antecedentes.dwg



batlleiroig

AUTORES
Enric Batlle Joan Roig
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

COLABORADORES

CLIENTE
GELATI INVESTMENTS, S.L.U

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LA AVENIDA DEL CAMP DE LA BOTA, LA CALLE DE LA PAU Y EL MOLL DE LA RONDA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

DOCUMENTO

TÍTULO
ANTECEDENTES PLANEAMIENTO
MPG 2004

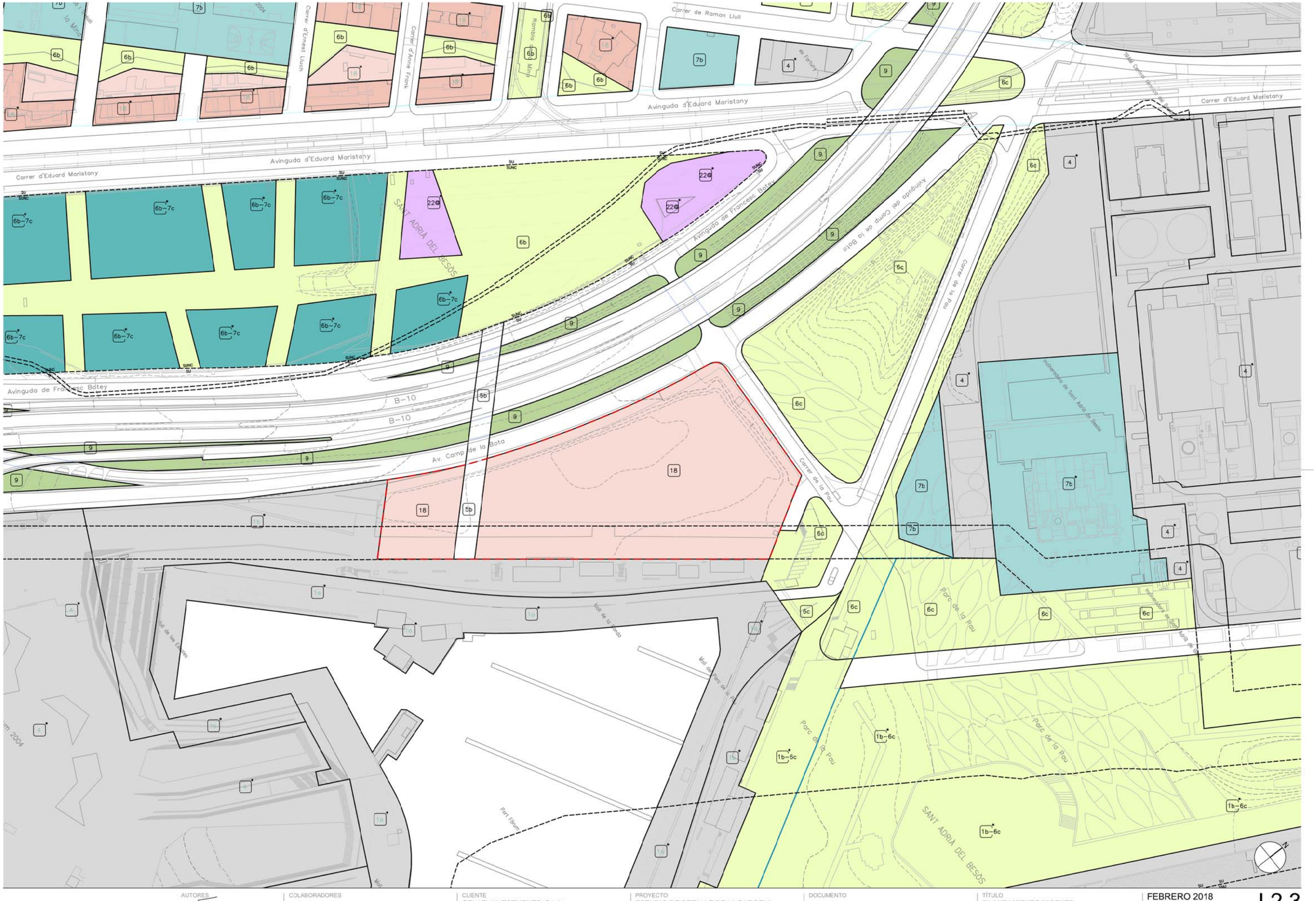
FEBRERO 2018

I.2.2

A3 E:1/2.000

0 10 50 m

TRAZA 2/22/2018 / \\servidor\0-Pro\933_Port_Forum\PROJECTE\D05_estudi_detall\EDITABLE\CAD\i2_1_planeamiento_antecedentes.dwg



batlleiroig

AUTORES
Enric Batlle Joan Roig
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

COLABORADORES

CLIENTE
GELATI INVESTMENTS, S.L.U

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LA AVENIDA DEL CAMP DE LA BOTA, LA CALLE DE LA PAU Y EL MOLL DE LA RONDA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

DOCUMENTO

TÍTULO
PLANEAMIENTO VIGENTE

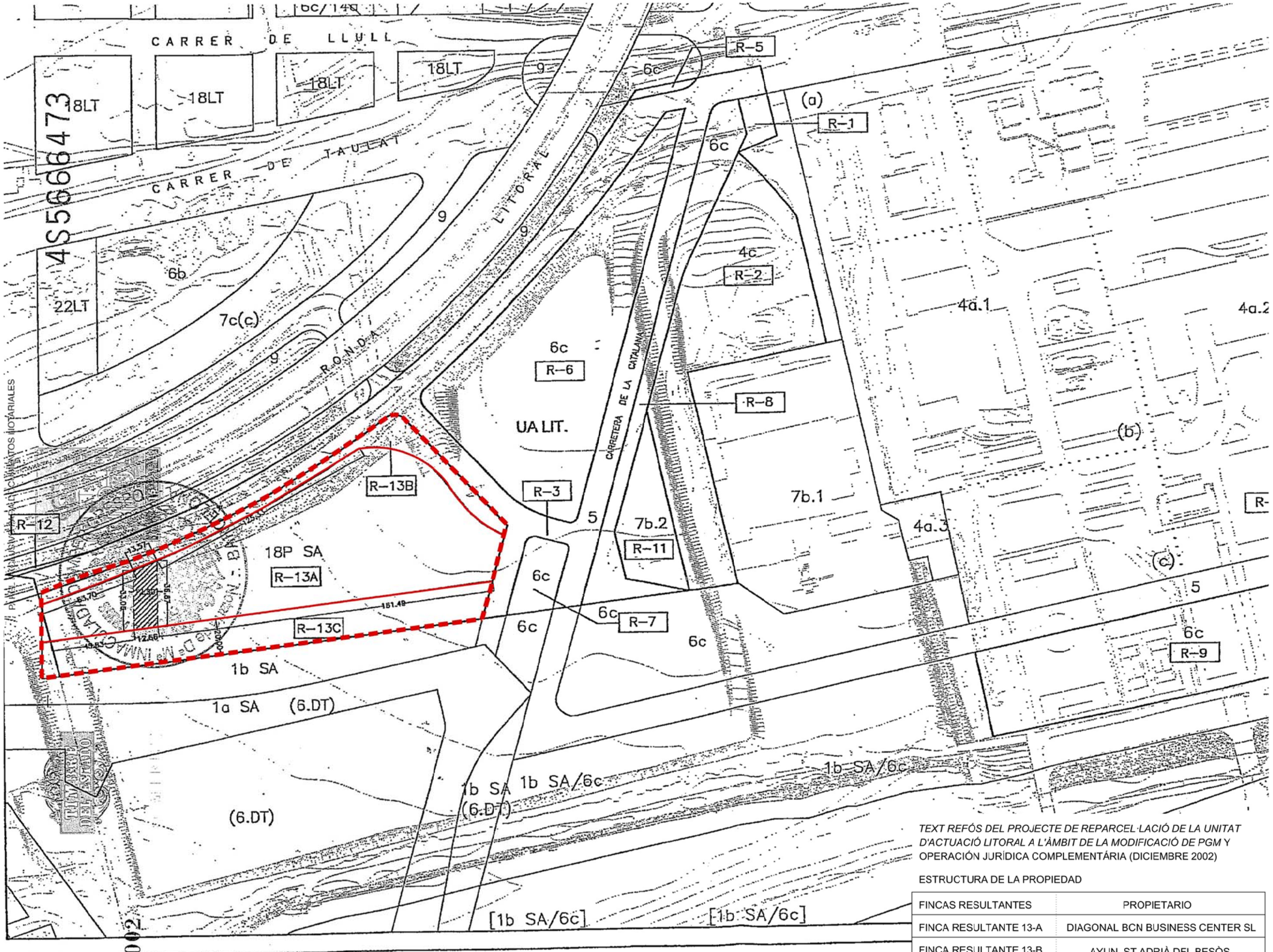
FEBRERO 2018

I.2.3

A3 E:1/2.000

0 10 50 m

TRAZA 2/22/2018 / \\servidor\0-Proj\933_Port_Forum\PROJECTE\D5_estudi_detall\EDITABLE\CAD\2_3_planeamiento_vigente.dwg



TEXT REFÓS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ LITORAL A L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE PGM Y OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTÁRIA (DICIEMBRE 2002)

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

FINCAS RESULTANTES	PROPIETARIO
FINCA RESULTANTE 13-A	DIAGONAL BCN BUSINESS CENTER SL
FINCA RESULTANTE 13-B	AYUN. ST.ADRIÀ DEL BESÒS
FINCA RESULTANTE 13-C	AYUN. ST.ADRIÀ DEL BESÒS

4S5666473

batlleiroig

AUTORES
Enric Batlle Joan Roig
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

COLABORADORES

CLIENTE
GELATI INVESTMENTS, S.L.U

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LA AVENIDA DEL CAMP DE LA BOTA, LA CALLE DE LA PAU Y EL MOLL DE LA RONDA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

DOCUMENTO

TÍTULO
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
PROYECTO DE REPARCEL·LACIÓN Y O.J.C

FEBRERO 2018

I.3

A3 E:1/2.000

TRAZA 2/22/2018 / \\servidor\0-Proj\933_Port_Forum\PROJECTE\D05_estudi_detall\EDITABLE\CAD\i3_reparcelacion_propiedades.dwg

PLANOS DE ORDENACIÓN



SUELO DE UBICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIVADO	12.726,35 m2	65%
ESPACIO LIBRE PÚBLICO DE CESIÓN	6.852,65 m2	35%
TOTAL	19.579 m2	100%

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE S/MOD PGM 2000
UA LITORAL

SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA:
SUELO DE UBICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PRIVADO

SUELO DE TITULARIDAD PÚBLICA:
ESPACIO LIBRE PÚBLICO DE CESIÓN

batlleiroig

AUTORES
Enric Batlle Joan Roig
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

COLABORADORES

CLIENTE
GELATI INVESTMENTS, S.L.U

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LA AVENIDA DEL CAMP DE LA BOTA, LA CALLE DE LA PAU Y EL MOLL DE LA RONDA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

DOCUMENTO

TÍTULO
ORDENACIÓN PROPUESTA

FEBRERO 2018

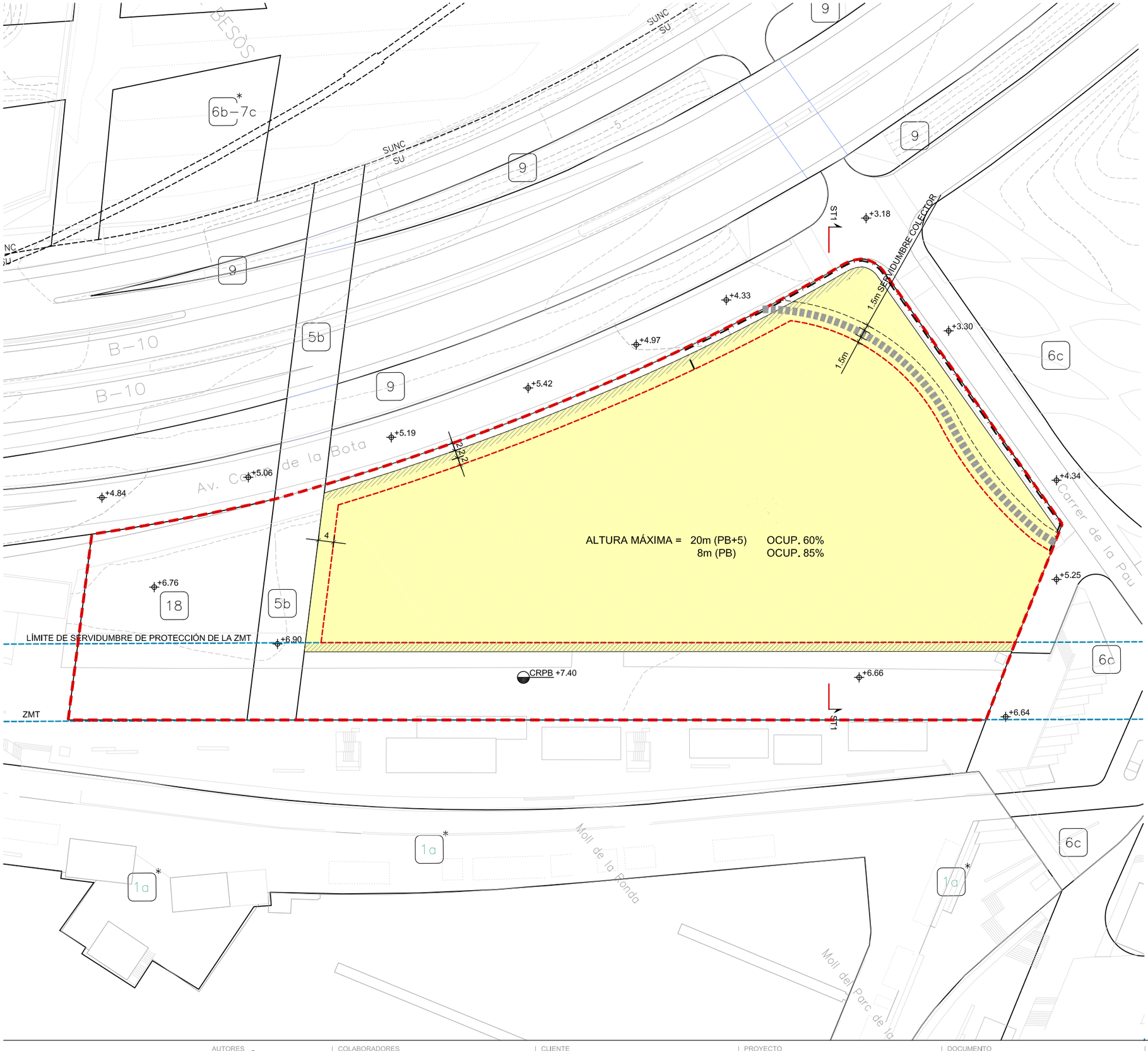
O.1

A3 E:1/1.000

0 10 20 m

TRAZA 2/22/2018 /

\\servidor\0-Proj\933_Port_Forum\PROJECTE\D05_estudi_detall\EDITABLE\CAD\o1_ordenacio.dwg



TECHO ADJUDICADO : 1,6 m2/m2 x 19.579 m2 = 31.326 m2 techo

OCUPACIÓN MÁXIMA

BAJO RASANTE : 100% de la parcela privada, exceptuando los suelos bajo el espacio libre privado de acceso público.

SOBRE RASANTE: 85% de la parcela privada en planta baja (altura máxima 8m)
60% de la parcela privada en plantas piso (ARM 20m)

- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- SUELO PRIVADO
- GÁLIBO MÁXIMO DE LA EDIFICACIÓN
- GÁLIBO MÁXIMO DEL PORCHE DE ACCESO
- ESPACIO LIBRE PRIVADO DE ACCESO PÚBLICO SITUADO AL NIVEL DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO VECINO
- CRPB COTA REGULADORA DE PLANTA BAJA

batlleiroig

AUTORES
Enric Batlle Joan Roig
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

COLABORADORES

CLIENTE
GELATI INVESTMENTS, S.L.U

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LA AVENIDA DEL CAMP DE LA BOTA, LA CALLE DE LA PAU Y EL MOLL DE LA RONDA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

DOCUMENTO

TÍTULO
GÁLIBOS

FEBRERO 2018

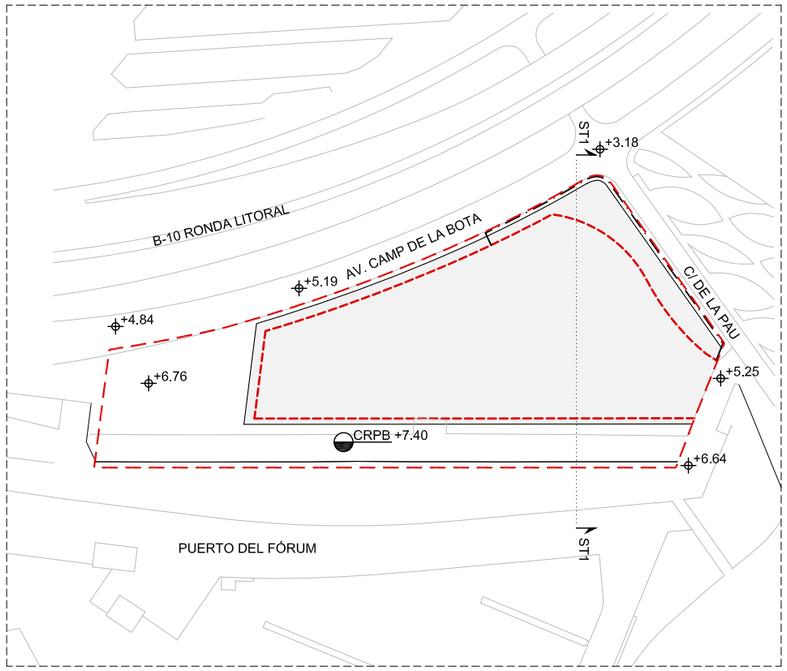
O.2

A3 E:1/1.000

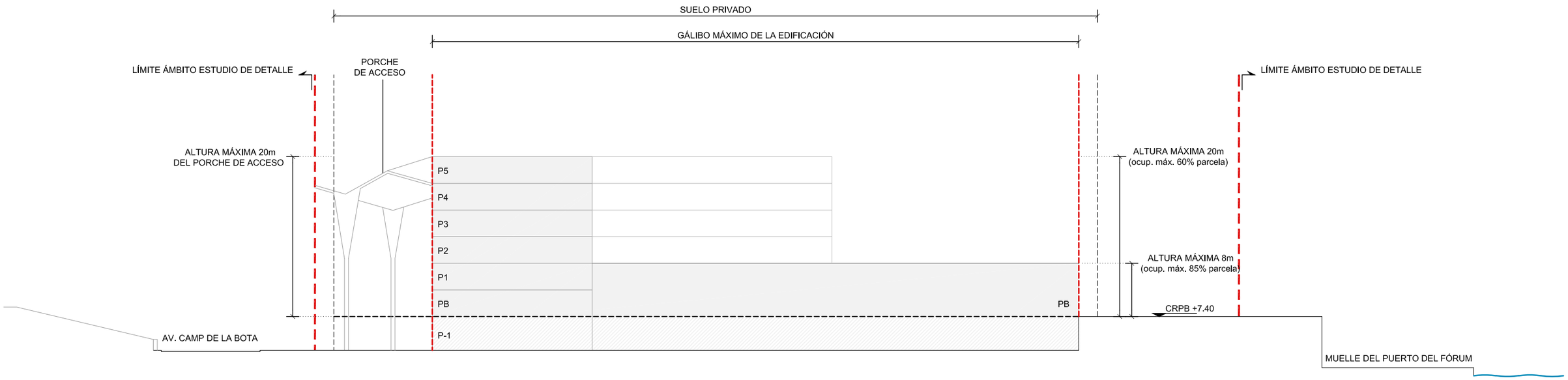
0 10 20 m

TRAZA 2/22/2018 /

\\servidor\0-Proj\933_Port_Forum\PROJECTE\D05_estudi_detall\EDITABLE\CAD\o2_galibos_.dwg



PLANTA
E : 1/2.500



SECCIÓN
E : 1/500

batlleiroig

AUTORES
Enric Batlle Joan Roig
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

COLABORADORES

CLIENTE
GELATI INVESTMENTS, S.L.U

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LA AVENIDA DEL CAMP DE LA BOTA, LA CALLE DE LA PAU Y EL MOLL DE LA RONDA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

DOCUMENTO

TÍTULO
SECCIÓN DE ORDENACIÓN

FEBRERO 2018

O.3

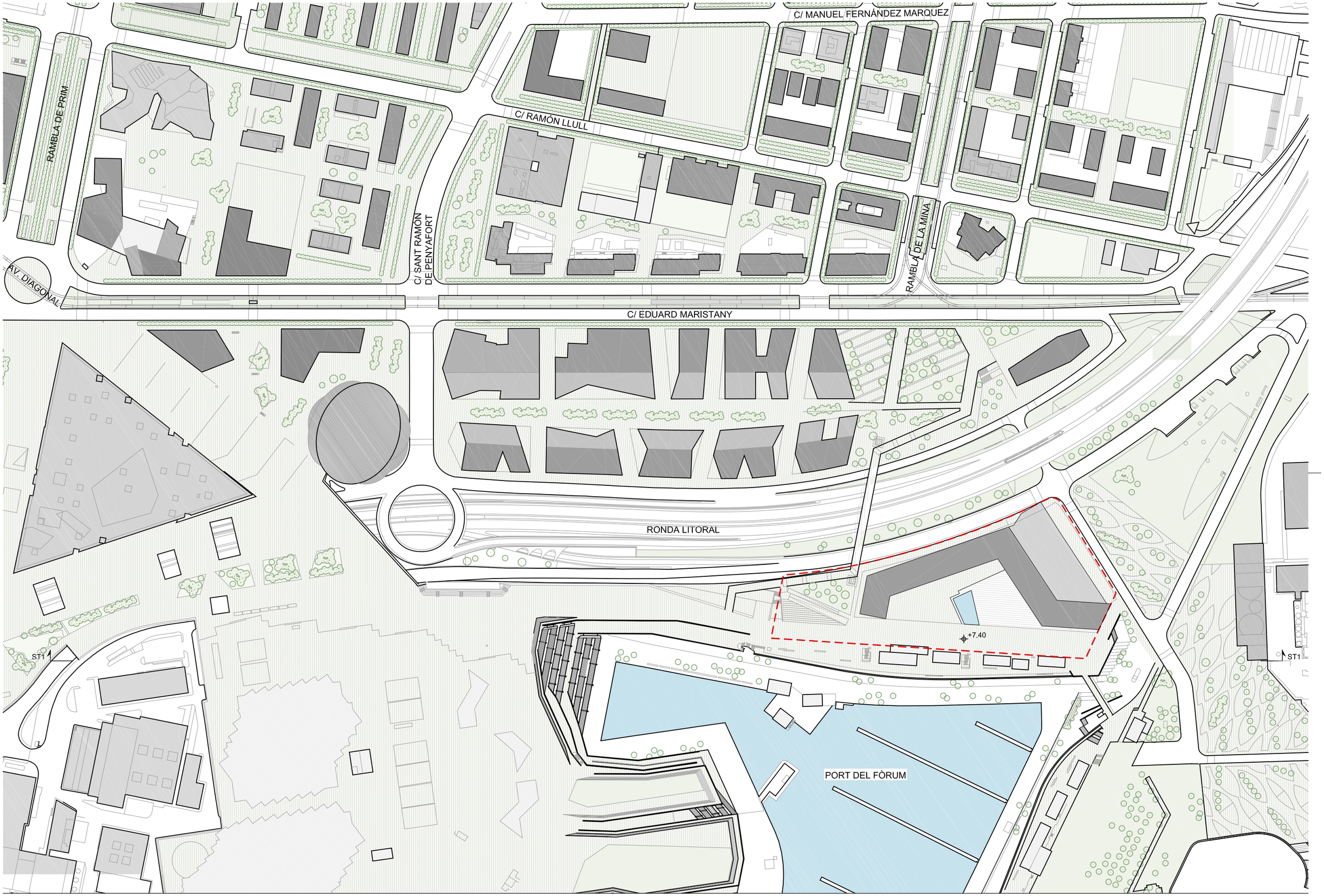
A3 E:1/500

0 5 10 m

TRAZA 2/22/2018 /

\\servidor\0-Proj\933_Port_Forum\PROJECTE\D05_estudi_detall\EDITABLE\CAD\o3_seccio.dwg

PLANOS DE ANTEPROYECTO. PLANOS ORIENTATIVOS, NO NORMATIVOS



batlleiroig

AUTORES
Enric Batlle Joan Roig
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

COLABORADORES

CLIENTE
GELATI INVESTMENTS, S.L.U

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LA AVENIDA DEL CAMP DE LA BOTA, LA CALLE DE LA PAU Y EL MOLL DE LA RONDA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

DOCUMENTO

TÍTULO
ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN
EMPLAZAMIENTO

FEBRERO 2018

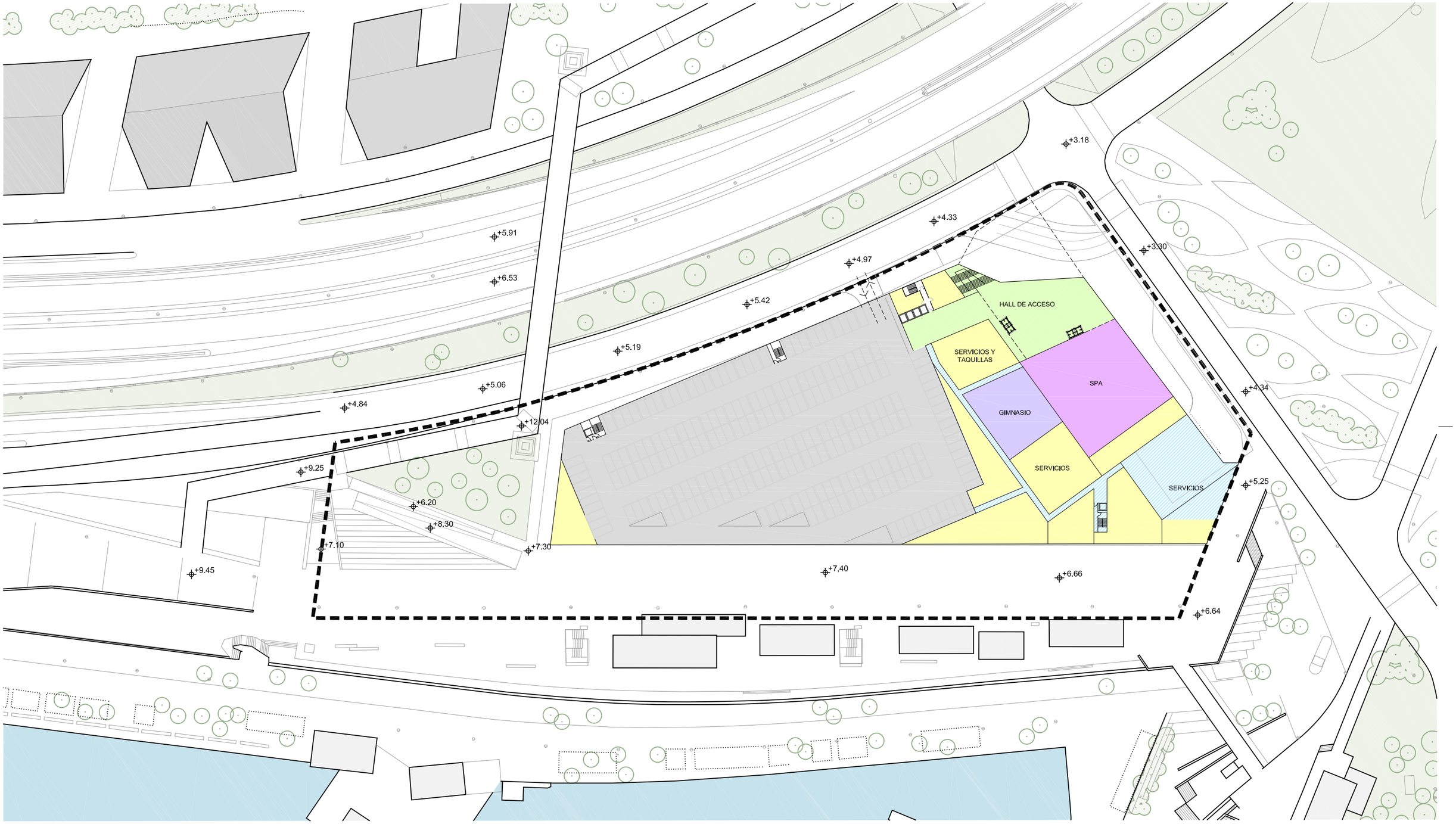
AP.1

A3 E:1/2.500

0 10 50 m

TRAZA 2/22/2018 /

\\servidor\0-Proj\933_Port_Forum\PROJECTE\D05_estudi_detall\EDITABLE\CAD\av_emplaçament_imatge.dwg



batlleiroig

AUTORES
Enric Batlle Joan Roig
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

COLABORADORES

CLIENTE
GELATI INVESTMENTS, S.L.U

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LA AVENIDA DEL CAMP DE LA BOTA, LA CALLE DE LA PAU Y EL MOLL DE LA RONDA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

DOCUMENTO

TÍTULO
ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN
PLANTA SÓTANO

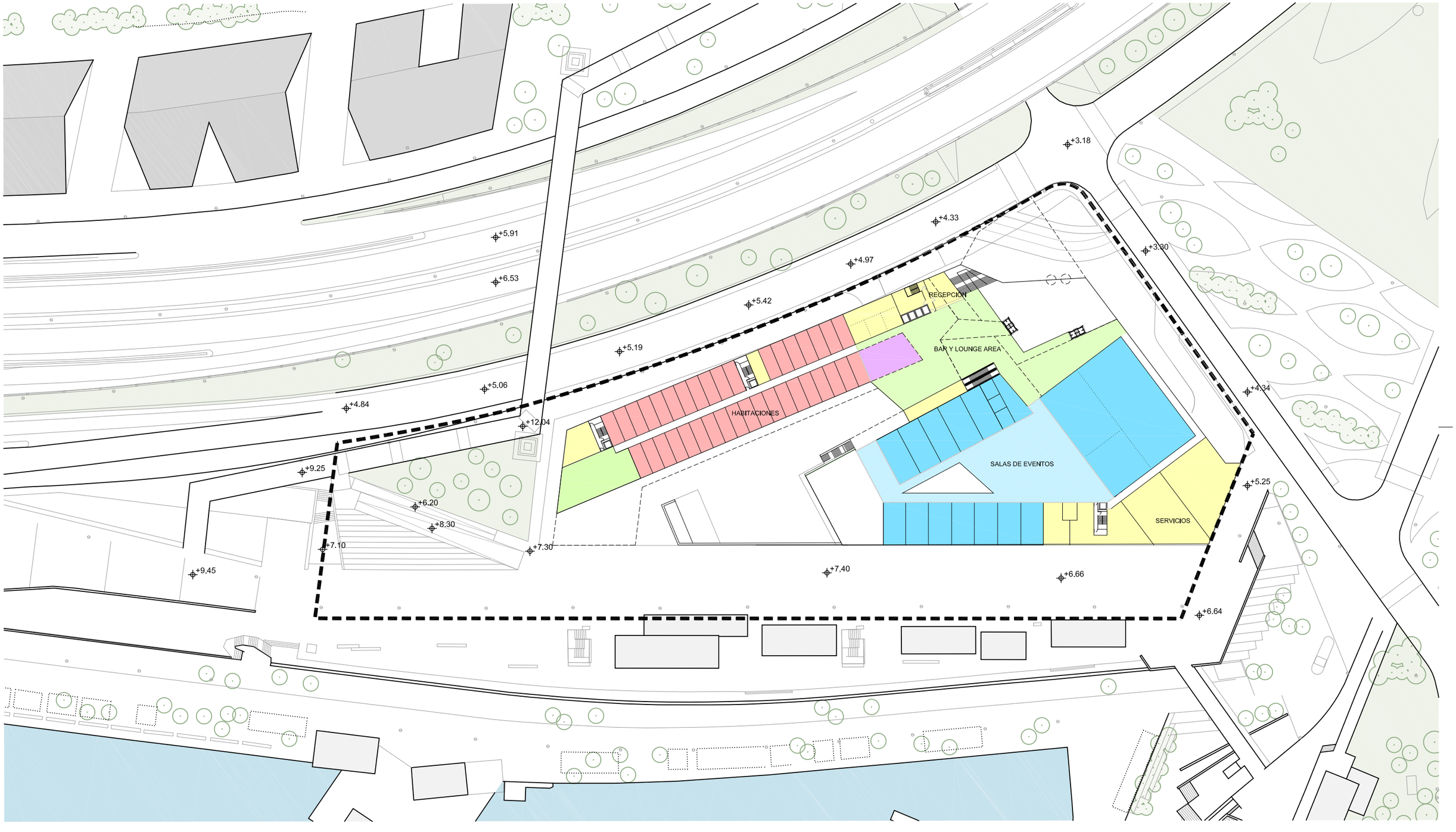
FEBRERO 2018

AP.2

A3 E:1/1.000

0 10 20 m

TRAZA 2/22/2018 / \\servidor\0-Proj\933_Port_Forum\PROJECTE\D05_estudi_detall\EDITABLE\CAD\180212_av_base_plantes.dwg



batlleiroig

AUTORES
Enric Batlle Joan Roig
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

COLABORADORES

CLIENTE
GELATI INVESTMENTS, S.L.U

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LA AVENIDA DEL CAMP DE LA BOTA, LA CALLE DE LA PAU Y EL MOLL DE LA RONDA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

DOCUMENTO

TÍTULO
ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN
PLANTA BAJA

FEBRERO 2018

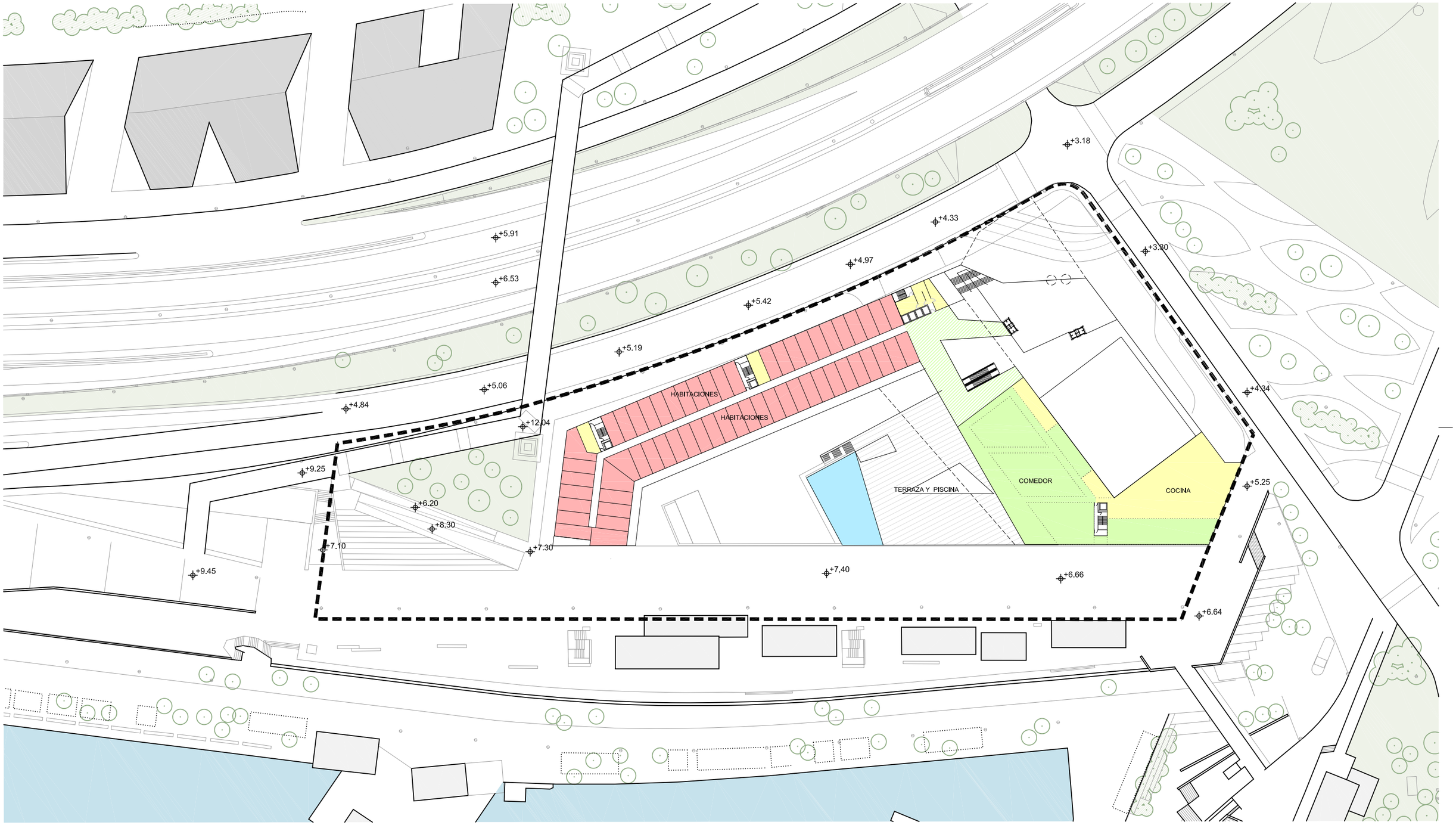
AP.3

A3 E:1/1.000

0 10 20 m

TRAZA 2/22/2018 /

\\servidor\0-Proj\933_Port_Forum\PROJECTE\D05_estudi_detall\EDITABLE\CAD\180212_av_base_plantes.dwg



batlleiroig

AUTORES
Enric Batlle
Joan Roig
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

COLABORADORES

CLIENTE
GELATI INVESTMENTS, S.L.U

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LA AVENIDA DEL CAMP DE LA BOTA, LA CALLE DE LA PAU Y EL MOLL DE LA RONDA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

DOCUMENTO

TÍTULO
ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN
PLANTA PRIMERA

FEBRERO 2018

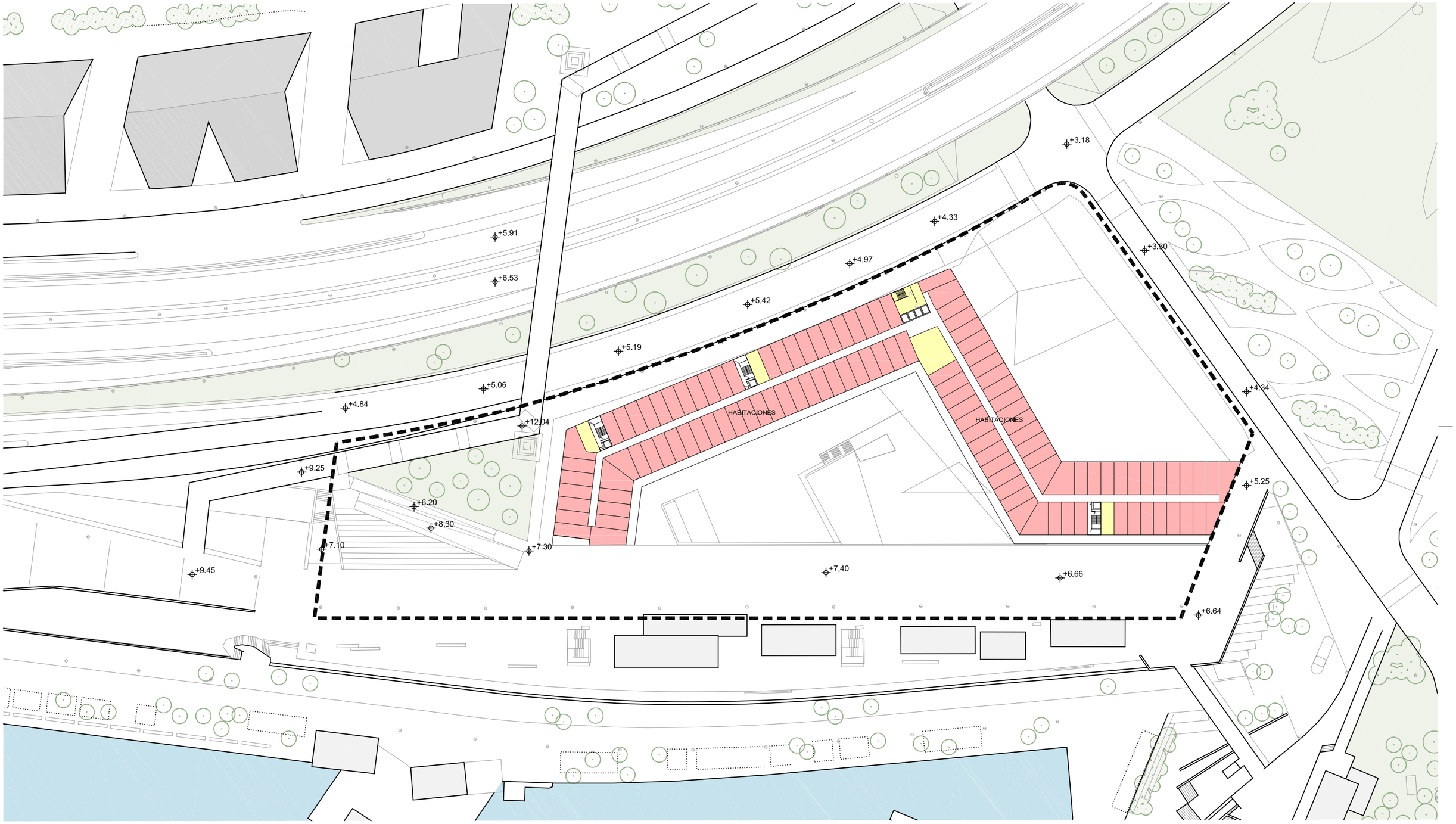
AP.4

A3 E:1/1.000

0 10 20 m

TRAZA 2/22/2018 /

\\servidor\0-Proj\933_Port_Forum\PROJECTE\D05_estudi_detall\EDITABLE\CAD\180212_av_base_plantes.dwg



batlleiroig

AUTORES
Enric Batlle Joan Roig
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

COLABORADORES

CLIENTE
GELATI INVESTMENTS, S.L.U

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LA AVENIDA DEL CAMP DE LA BOTA, LA CALLE DE LA PAU Y EL MOLL DE LA RONDA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

DOCUMENTO

TÍTULO
ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN
PLANTA TIPO

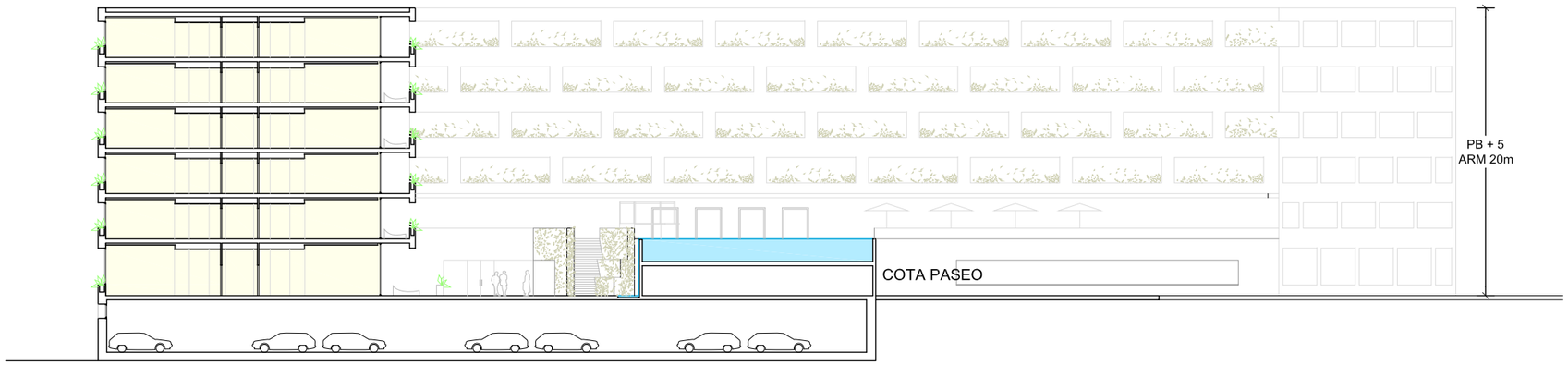
FEBRERO 2018

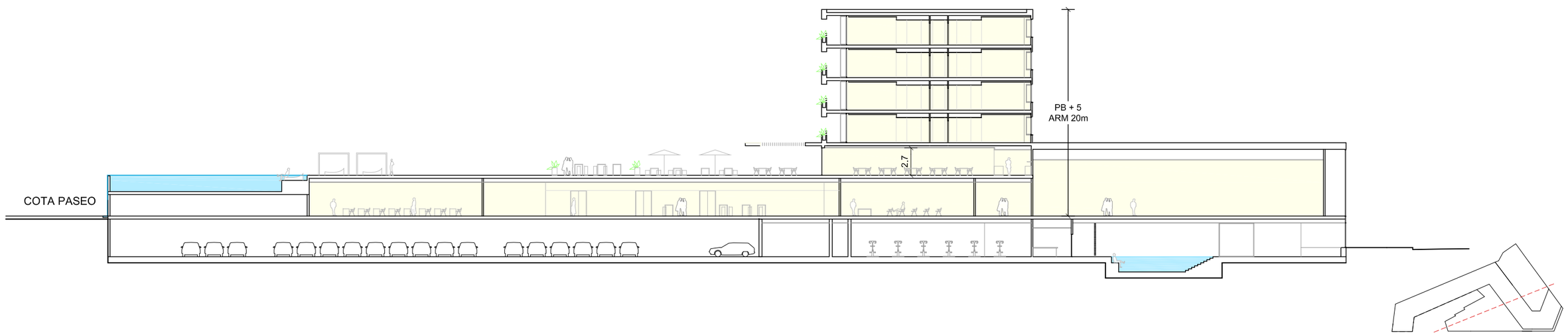
AP.5

A3 E:1/1.000

0 10 20 m

TRAZA 2/22/2018 / \\servidor\0-Proj\933_Port_Forum\PROJECTE\D05_estudi_detall\EDITABLE\CAD\180212_av_base_plantes.dwg





batlleiroig

AUTORES
Enric Batlle Joan Roig
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

COLABORADORES

CLIENTE
GELATI INVESTMENTS, S.L.U

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LA AVENIDA DEL CAMP DE LA BOTA, LA CALLE DE LA PAU Y EL MOLL DE LA RONDA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

DOCUMENTO

TÍTULO
ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN
SECCIONES

FEBRERO 2018

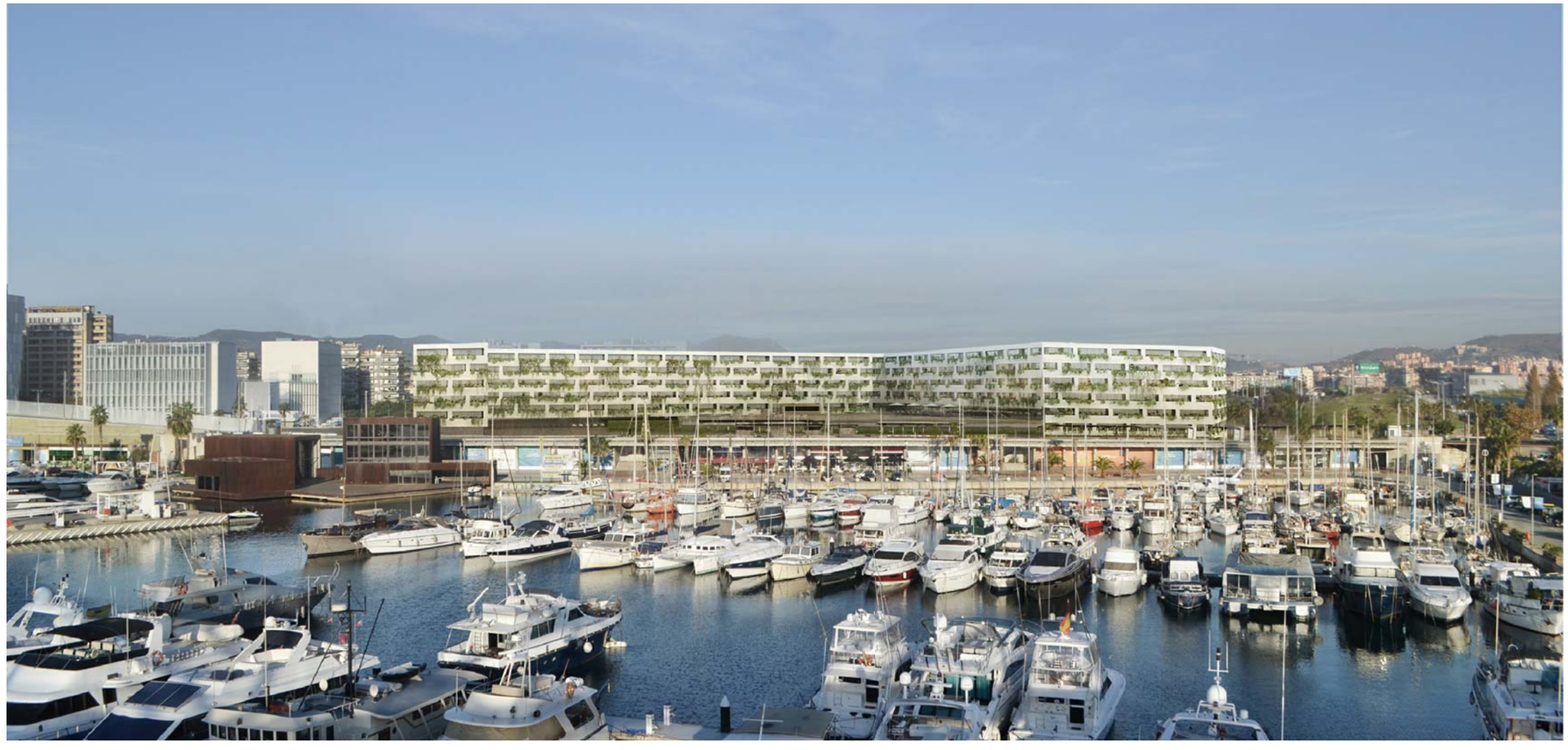
AP.6

A3 E:1/400

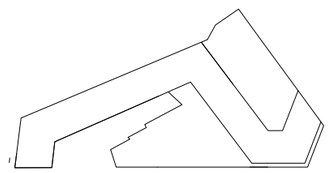
0 5 10 m

TRAZA 2/22/2018 /

\\servidor\0-Proj\933_Port_Forum\PROJECTE\D05_estudi_detall\EDITABLE\CAD\av_base_seccions.dwg

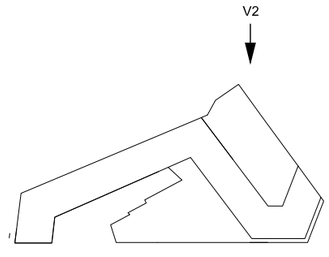


V1. VISTA DES DE EL PUERTO DEL FÒRUM





V2. VISTA DEL ACCESO DES DE LA AVENIDA DEL CAMP DE LA BOTA



batlleiroig

AUTORES
Enric Batlle Joan Roig
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

COLABORADORES

CLIENTE
GELATI INVESTMENTS, S.L.U

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LA AVENIDA DEL CAMP DE LA BOTA, LA CALLE DE LA PAU Y EL MOLL DE LA RONDA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

DOCUMENTO

TÍTULO
ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN
VISTAS

FEBRERO 2018

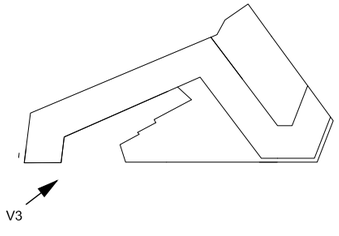
AP.7.1

TRAZA 2/22/2018 /

\\servidor\0-Proj\933_Port_Forum\PROJECTE\D05_estudi_detall\EDITABLE\CAD\av_vistes.dwg



V3. VISTA DES DEL PASEO



batlleiroig

AUTORES
Enric Batlle Joan Roig
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

COLABORADORES

CLIENTE
GELATI INVESTMENTS, S.L.U

PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LA AVENIDA DEL CAMP DE LA BOTA, LA CALLE DE LA PAU Y EL MOLL DE LA RONDA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

DOCUMENTO

TÍTULO
ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN
VISTAS

FEBRERO 2018

AP.7.2

TRAZA 2/22/2018 /

\\servidor\0-Proj\933_Port_Forum\PROJECTE\D05_estudi_detall\EDITABLE\CAD\av_vistes.dwg