

INFORME PREVIO EDIFICABILIDAD

CARRER POLONIA 24, 08024 BARCELONA

1. PROMOTOR DEL INFORME

Privado

2. DESCRIPCIÓN

Parcela de 90.44 m² actualmente construida en planta baja, planta primera y un sótano con un total de 232 m², según catastro.

Calificación urbanística **13b**

Zona en densificació urbana semiintensiva

El ancho de vial: 12 mts, (d'11 a menos de 15 m) determina una altura reguladora máxima de 15,40 m equivalente a un máximo PB+3PP.

Amplada de vial	Alçada màxima (metres)	Nombre màxim de plantes
De menys de 8 m.	8,25	PB + 1 P
De 8 a menys de 11 m.	12,00	PB + 2 P
De 11 a menys de 15 m.	15,40	PB + 3 P
De 15 en endavant.	18,80	PB + 4 P

Se admiten altillo por lo que el edificio podría quedar compuesto por **PB+Altillo + 3PP**

Según Información urbanística del Ayuntamiento de Barcelona , la profundidad máxima edificable es de 13.60 mts.

Ello aporta un 100% edificable al total de la parcela

DENSIDAD VIVIENDAS

La densidad es de 4,52 viviendas. Lo que permitiría en el cálculo por exceso 5 viviendas cómo máximo a baremos de 80m².

El orden arquitectónico no permitiría inscribir más que 4 unidades de vivienda (incluyendo 1 de ellas en planta baja)

Art. 323. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la (d'aplicació exclusiva al municipi de Barcelona)

1. Les edificacions que s'aixequin a la subzona I, intensiva i a la subzona II, semiintensiva, no podran depassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti, per excés, de dividir la superfície construïda pel mòdul de 80 m².

2. Als efectes d'aquest article, s'entén per superfície construïda la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici. S'inclouen els celoberts i patis de ventilació, i s'exclouen els cossos sortints i la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària de les plantes pis.

PROFUNDIDAD EDIFICABLE

La parcela es 100% edificable

Sin embargo las exigencias de ventilación mediante patios de luces en consideración de fachada provocarían que la parte posterior de la edificación resultante debiera retranquearse un mínimo de 3 mts con estrangulaciones no inferiores a 2 mts y una superficie mínima de 14 m2 de patio de luces generado, según Art 233, y/o también atendiendo al equivalente al 12% indicado en el art 235 de las OME.

Article 233 – Celoberts

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celobert interior ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de 3 m. que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de 2 m. i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

Alçada del celobert (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m2)
1	10
2	10
3	12
4	14
5	16
6	18
7	20
més de 7	22

y/o

Article 235 - Mínim de superfície conjunta de celoberts i patis de ventilació a planta pis

1. A les zones de nucli antic: Substitució de l'edificació antiga (12) i en densificació urbana, extensiva (13 a) i semiintensiva (13 b), sens perjudici del compliment de les condicions de superfície establertes per als celoberts i patis de ventilació, la suma de les corresponents als que s'estableixin a les plantes pis d'un edifici, assolirà un percentatge en relació amb la superfície edificable a l'altura reguladora superior al dotze (12)

Por otra parte el art 178.1 pudiera ser de aplicación ya que entiendo que la parcela consolida cara en el patio interior de isla sin agotar P.E. mínima de 8 mts.

Article 178 - Patis de parcel·la

1. El 12 per 100 al qual fa referència l'article 235.1 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità no serà preceptiu per a aquells edificis que no requereixin patis de llums i ventilació, per no haver-se construït tota la profunditat edificable de l'interior d'illa i ventilar, en conseqüència, directament al pati interior de l'illa, o per tractar-se d'una profunditat edificable reduïda i que no obligui en el projecte de l'edifici a la previsió de l'esmentat pati de parcel·la.



Es por ello que las planta piso serían 100% edificables.
Sin embargo tendría que tratarse de una propuesta arquitectónica sin patios de luces según lo indicado anteriormente y siempre y cuando los SSTT lo consideren justificado.

La diferencia de aplicación de una u otra opción variaría en los 14 m² de incremento por planta argumentados en el inicio de este punto. Y en consecuencia la propuesta arquitectónica no pudiera ser incluyendo altillo ya que agotando el 100% de la P.E. no sería posible su altura mínima tal y como sigue;

PLANTA BAJA (Uso Local)

El espacio interior de isla es edificable.

Si se opta por el 100% de ocupación en PBAJA la altura de planta baja en ese caso debiera ser de 3.70 mts máx. . En este caso el Altillo no quedaría como practicable y desaparecería por altura insuficiente

PLANTA BAJA+ALTILLO (Uso vivienda DPX y/o local)

El uso de vivienda o local sería factible en caso de renunciar al 100% de ocupación de la planta baja.

Al no querer obtener patio interior mínimo (Art 225.7), si se optara por implantar vivienda en PB+Alt (DPX) , el programa funcional debería justificar la ubicación del salón en fachada calle.

OTRAS CONSIDERACIONES

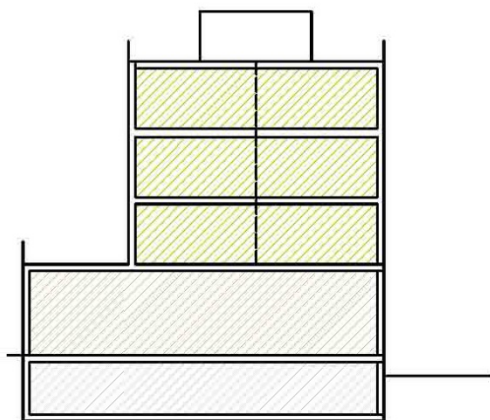
- **Previsión Aparcamiento:**
 - o Hay que justificar exención de aparcamiento en planta baja o sótano por imposibilidad técnica y/o máx. 3 viviendas
- **Sótano existente:**

- o Hay que tener en cuenta que existe un sótano actual que se supone del total de la parcela. Este pudiera ser destinado a trasteros o en su caso de forma más ambiciosa a un aparcamiento de acceso mediante montacoches, aunque de compleja ejecución
- **Túnel:**
 - o La proximidad al Túnel de la Rovira y a la línea 9 de Metro es posible que requiera de algún trámite complementario a los habituales en demolición y obra nueva.

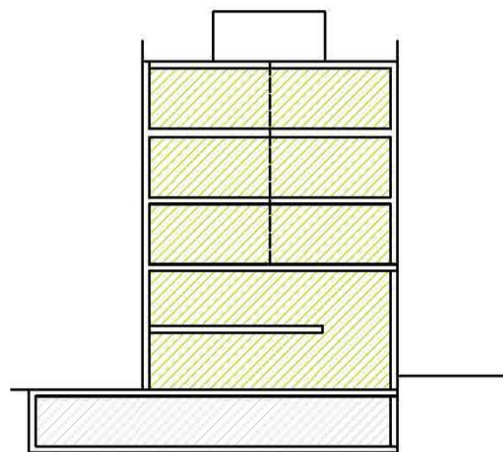
CONCLUSIONES

A modo de basto esquema representamos a continuación las dos opciones redactadas en los distintos órdenes de arquitectura acorde a los parámetros urbanísticos a cumplir.

OPC. LOCAL PBAJA



OPC. VIVIENDA PBAJA



El presente informe lo escribo según el conocimiento actual de los hechos, basándome en conclusiones sacadas del estudio de la normativa disponible de manera pública en la web del Ayuntamiento de Barcelona / AMB y en los datos del catastro, tomando las medidas de los planos disponibles en su página web, y podrá ser perfeccionada con posteriores consultas personales en el departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Barcelona.

Barcelona, 17 de Enero de 2021

MIGUEL MORAGUES CANELA
Arquitecto colegiado 43795

FICHA RESUMEN SOLAR OBRA NUEVA

<u>ZONA:</u>	HORTA-GUINARDÓ CL POLONIA 24
<u>LOCALIDAD:</u>	BARCELONA
<u>FACHADA:</u>	8.80 METROS
<u>PROFUNDIDAD DEL SOLAR:</u>	11.60 METROS (desde el punto medio fachada calle)
<u>M2 SOLAR:</u>	90.44 M2
<u>PROFUNDIDAD EDIFICABLE:</u>	PLANTA BAJA 100% PLANTA PISO (ver detalle)
<u>CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:</u>	13 b
<u>EDIFICABILIDAD:</u>	PB + Altílo + 3 PP

	*A verificar aplicación Art 178 OME con SSTT		
	<u>OPCION A</u>	<u>OPCION B</u>	<u>OPCION C*</u>
	m ²	m ²	m ²
m ² EDIFICABLES EN PLANTA BAJA:	90	71	90
m ² EDIFICABLES EN ALTILLO (VINCULADO A PBAJA) :		44	64
m ² EDIFICABLES EN PLANTA PRIMERA:	71	71	90
m ² EDIFICABLES EN PLANTA SEGUNDA:	71	71	90
m ² EDIFICABLES EN PLANTA TERCERA:	71	71	90
<u>m² DE TECHO EDIFICABLE :</u>	303	328	424
m ² EDIFICADOS EXISTENTES EN SOTANO -1:	90	90	90
<u>TOTAL m² CONSTRUIDOS (BAJO RASANTE + SOBRE RASANTE):</u>	393	418	514

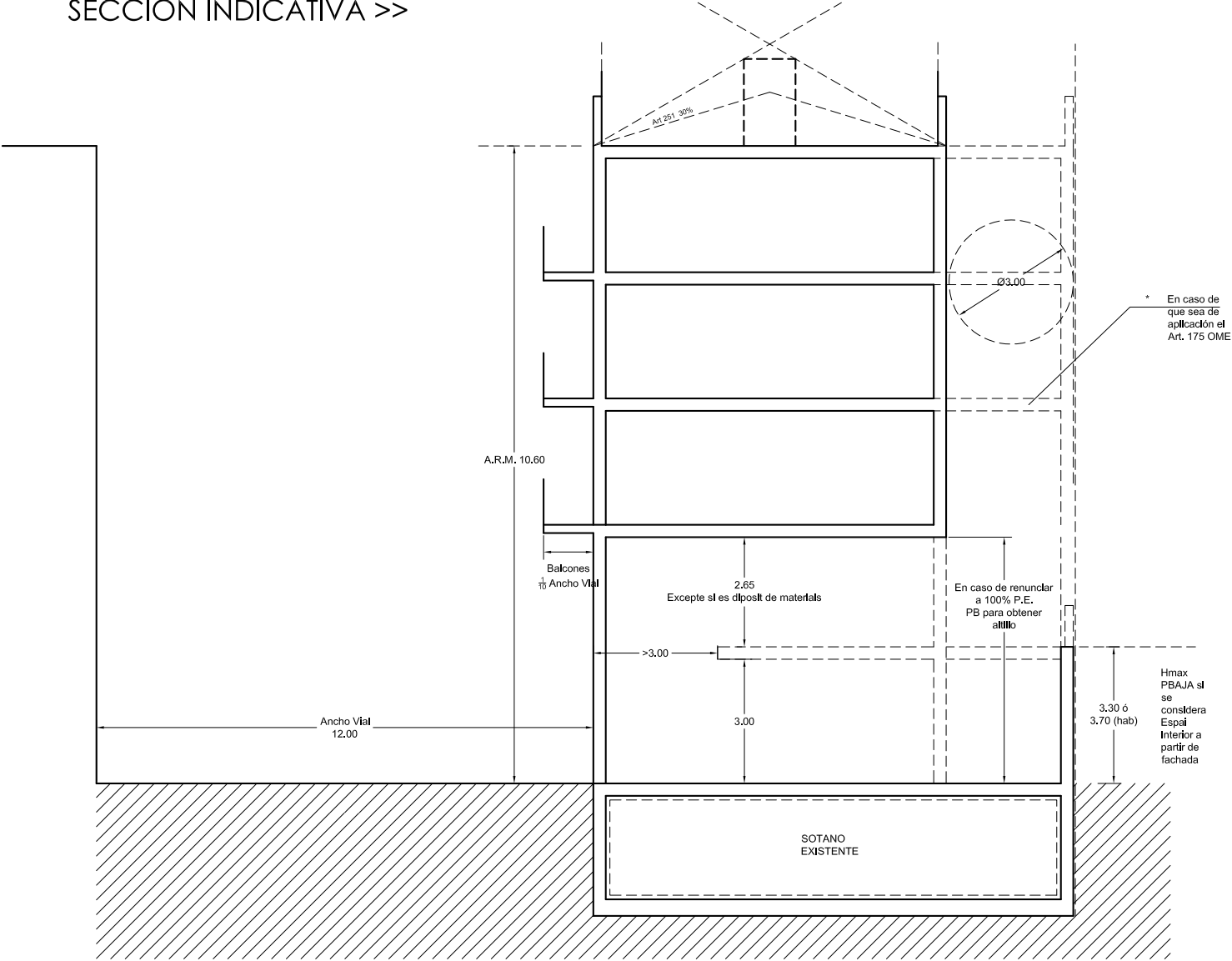
NOTAS:

- HAY QUE JUSTIFICAR EXEMPCION DE APARCAMIENTO EN PLANTA BAJA O SOTANO POR IMPOSIBILIDAD TÉCNICA Y/O MAX 3 VIVIENDAS
- SE ADMITE EL USO DE VIVIENDA EN PLANTA BAJA EN FORMATO DPX SIEMPRE Y CUANDO SE JUSTIQUE EL SALON COMEDOR EN FACHADA CALLE Y SE MANTENGA EL PATIO DE PLANTAS SUPERIORES EN NIVEL DE PLANTA BAJA
- *POSIBILIDAD DE ACOGERSE AL ART 178 OME PARA CONSTRUIR EL 100% DE LAS PLANTAS PISO SIEMPRE Y CUANDO LOS SSTT MUNICIPALES CONSIDEREN JUSTIFICADA LA PROPUESTA ARQUITECTONICA (a verificar)

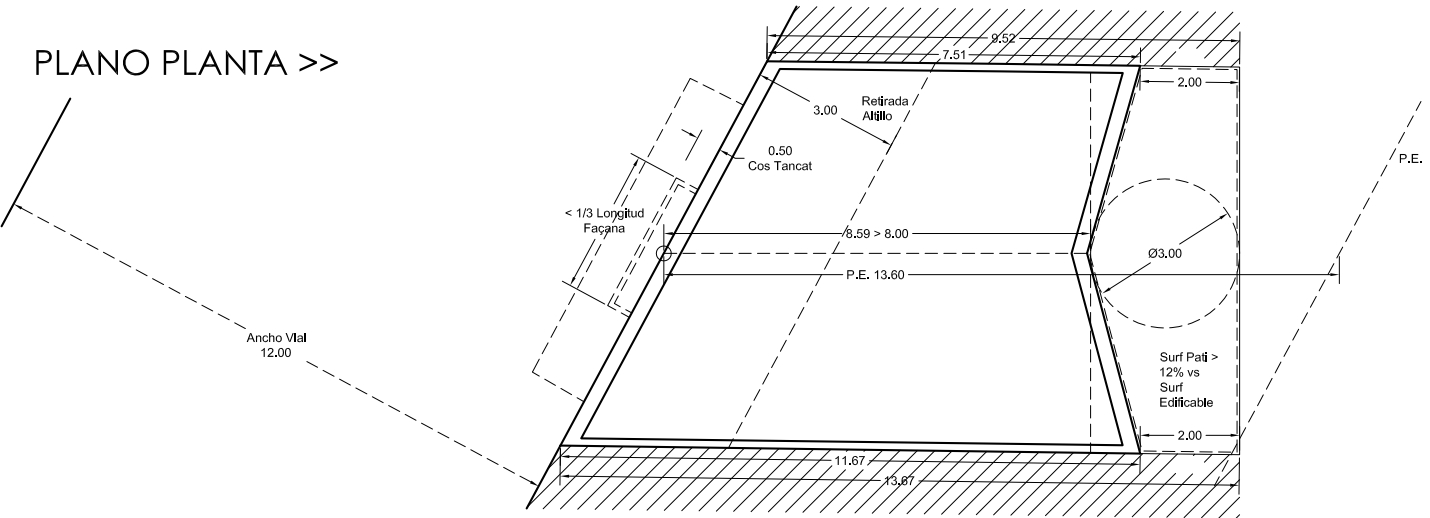
ESQUEMA DE APLICACION PARAMETROS URBANISTICOS

CL POLONIA 24

SECCIÓN INDICATIVA >>



PLANO PLANTA >>



Escala: 1:500
Fecha: 17/01/2021