

Ajuntament  de Badalona

Aprovat DEFINITIVAMENT

per l'Ajuntament Ple en sessió

de data25 MAIG 2004

Rubrico i segello cadascun dels folis.

Badalona,.....25 MAIG 2004

El secretari general, *Accidental*

ESTUDI DE DETALL DE LA FINCA DEL CARRER DOCTOR ROBERT 2-4, CANTONADA AMB SANT JORDI 1-3 DE BADALONA

PROMOTOR : PROMOCIONES EDIHABITAT, S. L.

ARQUITECTE : FRANCESC GIL ARGEMÍ

INDEX

MEMÒRIA

- 1.- Objecte
- 2.- Àmbit de l'actuació
- 3.- Planejament Vigent
- 4.- Justificació de la proposta
- 5.- Descripció de la proposta
- 6.- Normativa

PLÀNOLS

- 1.- Emplaçament e. 1/500
- 2.- Paràmetres edificatoris proposats e. 1/200
- 3.- Imatge de conjunt de les façanes e. 1/100

FOTOGRAFIES

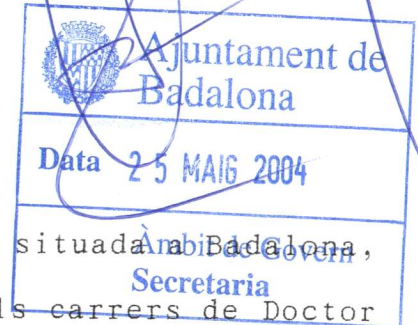




memòria

1.- OBJECTE

Es tracta d'elevat el nivell del forjat de la planta baixa respecte a la rasant del carrer a una alçada superior als 60 cm establerts en la normativa per aconseguir una major privacitat en els habitatges d'aquesta planta baixa.



2.- ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

L'Estudi afecta estrictament la finca situada a l'Àmbit Badalona, en el barri de Bufalà, a l'illa formada pels carrers de Doctor Robert, Doctor Daudí, passatge Sant Jordi i carrer Sant Jordi, formant xamfrà amb els carrers de Doctor Robert en els números 2 i 4 i Sant Jordi números 1 i 3.

3.- PLANEJAMENT VIGENT

La finca, de sòl urbà, està qualificada com a Zona 13b en Densificació Urbana Semiintensiva per el vigent Pla General Metropolità de Barcelona, que concreta les alçades i fondàries del sector, quedant regulada pels articles 321 a 328 de les Normes Urbanístiques.

Paràmetres vigents :

- Alçada reguladora màxima :

Dr Robert: 13,65 m (PB+3). Sant Jordi: 10,60 m (PB+2)

- Fondària edificable : 13,55 m

- Alçada planta baixa : L'alçada mínima serà de 3,70 m.
sobre la cota de referència d'alçada reguladora.

- Alçada planta pis : L'alçada total mínima, inclòs el forjat, serà de 2,75 m.

4.- JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

La proposta resol la problemàtica que existeix en tots els cassos en que es preveu l'ús d'habitatge en planta baixa, pel que fa a la manca d'intimitat i a la preservació de les visuals des de l'exterior cap a l'interior.

Al mateix temps, i donat el pendent del carrer Sant Jordi, ens permet la realització de la planta soterrani per aparcament amb menys excavació el que estalvia despeses i millora la seguretat de les finques veïnes.

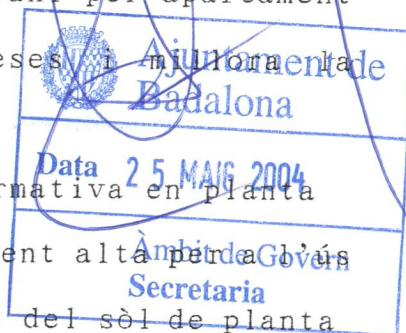
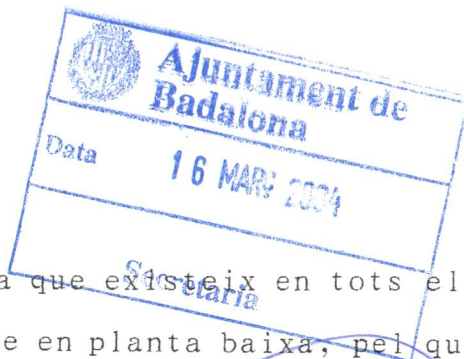
L'alçada mínima lliure que marca la normativa en planta baixa d'edificis plurifamiliars és excessivament alta per a l'ús d'habitatge. Per aquest motiu elevar el nivell del sòl de planta baixa mantenint el del sostre afavoreix l'alçada lliure interior, variant de forma positiva el volum dels habitatges.

La proposta només és vàlida pel cas especificat d'ús d'habitatge en planta baixa, i la planta soterrani que resulta d'aixecar el nivell del forjat es destinarà única i exclusivament a aparcament, sense cap mena de vinculació amb la planta baixa.

5.- DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

L'edificació prevista és la d'habitatge plurifamiliar d'iniciativa privada, amb una edificabilitat resultant que respecti els volums proposats al Pla General Metropolità de Barcelona, ordenada en alineació de vial d'acord amb la Normativa vigent.

Es proposa destinar una planta soterrani a aparcament, que ocuparà la totalitat de la parcel·la, amb accés a peu pla des del carrer Sant Jordi. L'accés als habitatges és independent i es realitza a la part més alta del carrer Doctor Robert. La



comunicació dels habitatges amb l'aparcament es realitzarà mitjançant l'ascensor.

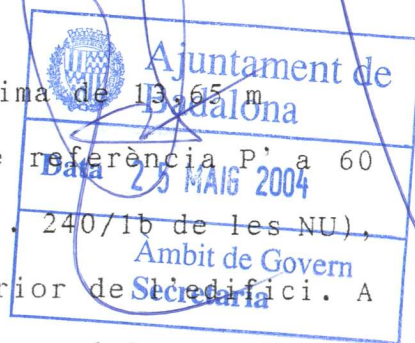
Per a poder destinar la planta baixa a habitatge i complir les condicions d'intimitat descrites anteriorment, el present Estudi de Detall proposa redefinir l'alçada de planta baixa respecte a la que estableix la Normativa.

Així s'aplica l'alçada reguladora màxima de 13,65 m corresponent a PB+3 a partir de la cota de referència P' a 60 cm per sota del nivell de façana més alt (Art. 240/1b de les NU), com el nivell on es col·loca el forjat superior de l'edifici. A partir d'aquest nivell es situa el forjat base del tercer pis, amb una alçada total de 3,00 m, i així successivament el del segon pis i el del primer amb la mateixa alçada total de 3,00 m, superior als 2,75 m indicats en l'article 328/2 de les Normes Urbanístiques per a la zona de densificació urbana semiintensiva

Per a l'alçada total de la planta baixa es pren un valor de 3,00 m respecte al pis superior, fet que deixa el nivell del paviment de la planta baixa a una alçada de com a màxim 1,60 m respecte a la cota de referència de l'alçada reguladora, valor que es considera suficient per a garantir la condició de intimitat proposada.

El desnivell creat entre la rasant de la vorera i el vestíbul interior de l'immoble es resolrà segons el que estableix el Decret 100/1984 sobre supressió de barreres arquitectòniques, mitjançant una rampa i des del garatge amb l'ascensor.

Aquesta variació volumètrica de la planta baixa no té repercussió des de l'exterior, ja que es compleix l'alçada reguladora màxima permesa a la normativa.



	Ajuntament de Badalona
Data	24 MARÇ 2004
Secretaria	

Aprovat INICIALMENT
per la Junta de Govern Local
en sessió de data 16 MARÇ 2004
El secretari general, *Accidental*

6.- NORMATIVA

Art.1. Planta Baixa (modifica l'art. 225 NU)

1. Es defineix com a planta baixa la situada immediatament per sobre de la planta soterrani.

El nivell del paviment de la planta baixa estarà situat com a màxim a cent seixanta centímetres (1,60 m.) per sobre de la cota de referència de l'alçada reguladora o el que és el mateix cent centímetres (1,00 m.) per sobre de la cota més alta de la parcel·la

2. L'alçada total mínima, inclòs forjat, de la planta baixa serà de tres metres (3,00 m.) aplicada a partir del nivell màxim de 1,60 m. establert en l'article anterior.

Ajuntament de Badalona

Aprovat DEFINITIVAMENT

per l'Ajuntament de Badalona en sessió
de data 25 MAIG 2004.

Rubrico i segello cadascun dels folis.

Badalona, 25 MAIG 2004...

El secretari general,

Accidental

L'alçada lliure mínima entre forjats de la planta baixa no serà en cap cas inferior a dos metres i mig (2,50 m.).

Art.2. Ú de la Planta Soterrani

La planta soterrani tindrà com a ús exclusiu el d'aparcament. En aquesta planta només s'admeten obertures per l'accés de vehicles i ventilació natural.

Art.3. Normativa general

Serà d'aplicació el que estableixen les Normes Urbanístiques de la zona en densificació urbana, articles 321 al 328 i la resta de la Normativa no modificada del Pla General Metropolità

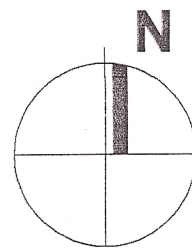
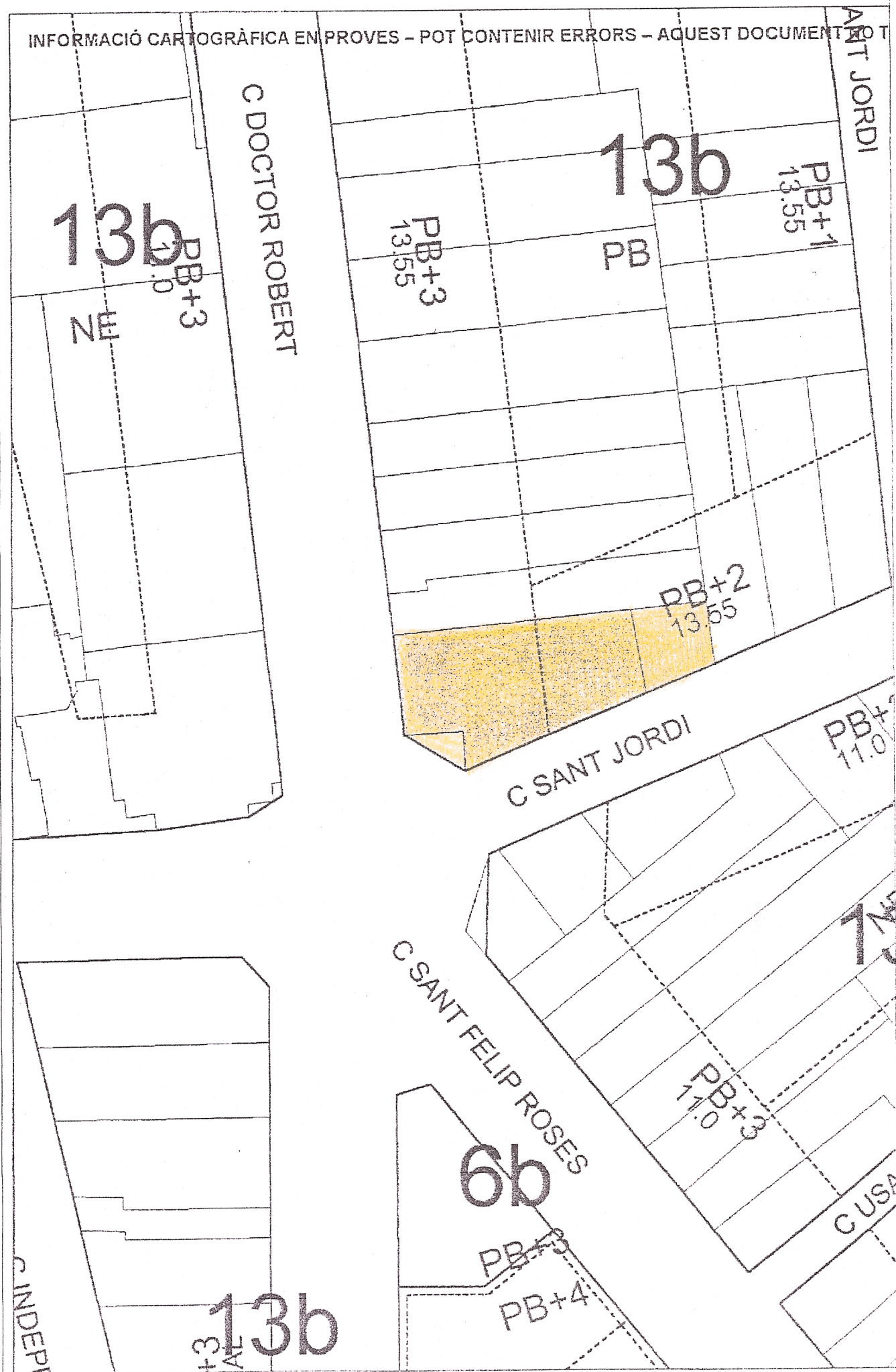
Badalona, octubre del 2003

l' Arquitecte

Francesc Gil i Argemí

ARQUITECTE

INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA EN PROVES - POT CONTENIR ERRORS - AQUEST DOCUMENT NO T



Ajuntament de Badalona

Aprovat INICIALMENT
per la Junta de Govern Local
en sessió de data 16 MARÇ 2004

El secretari general, Accidental



Ajuntament de Badalona

Aprovat DEFINITIVAMENT
per l'Ajuntament Ple en sessió
de data 25 MAIG 2004
Rubrico i segello cadascun dels folis.
Badalona, 25 MAIG 2004.

El secretari general, Accidental

ESTUDI DE DETALL DE LA FINCA DELS CARRERS

doctor robert 2 - 4
sant jordi 1 - 3

badalona

EMPLAÇAMENT e 1/500

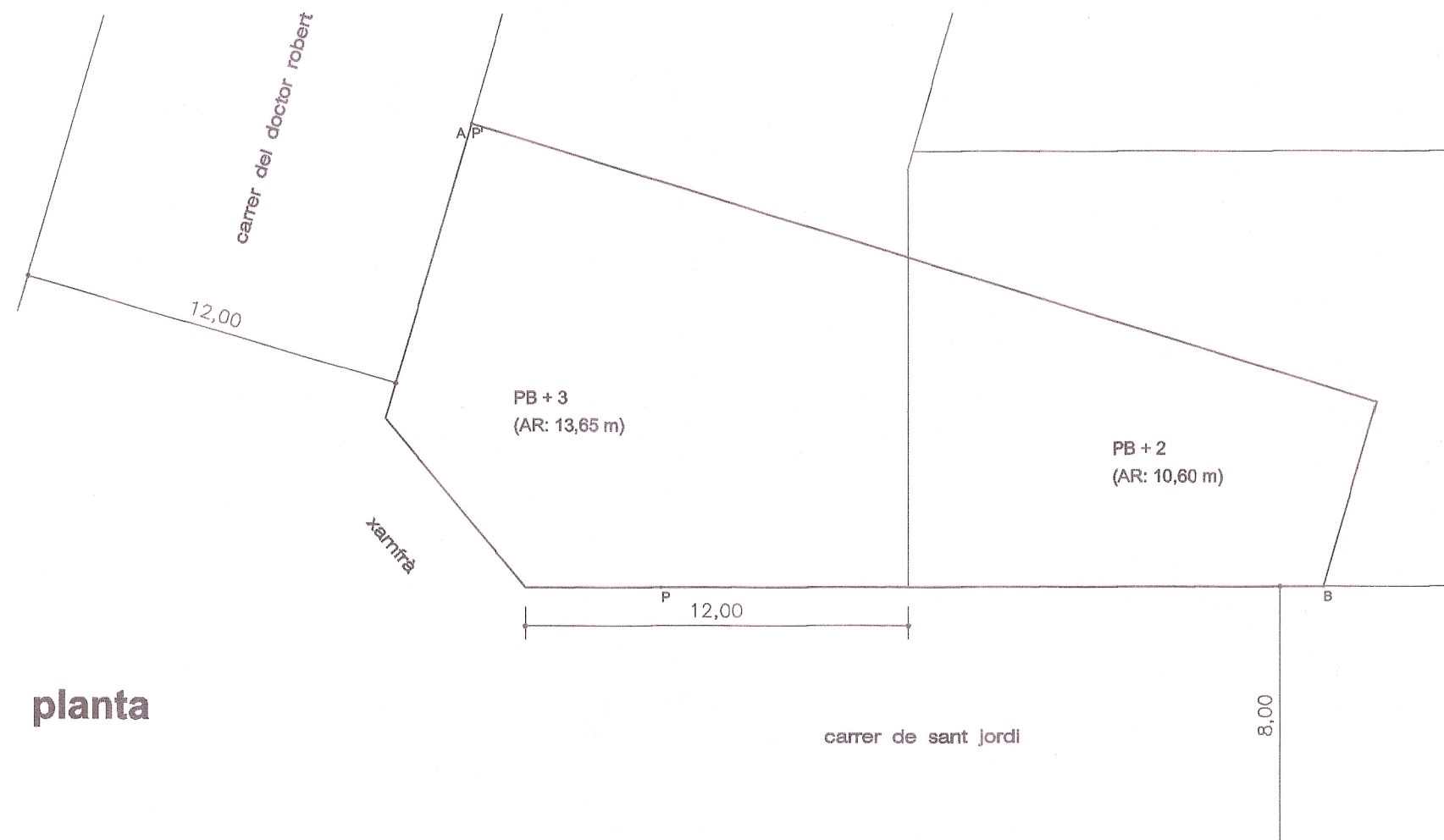
1

PROMOTOR

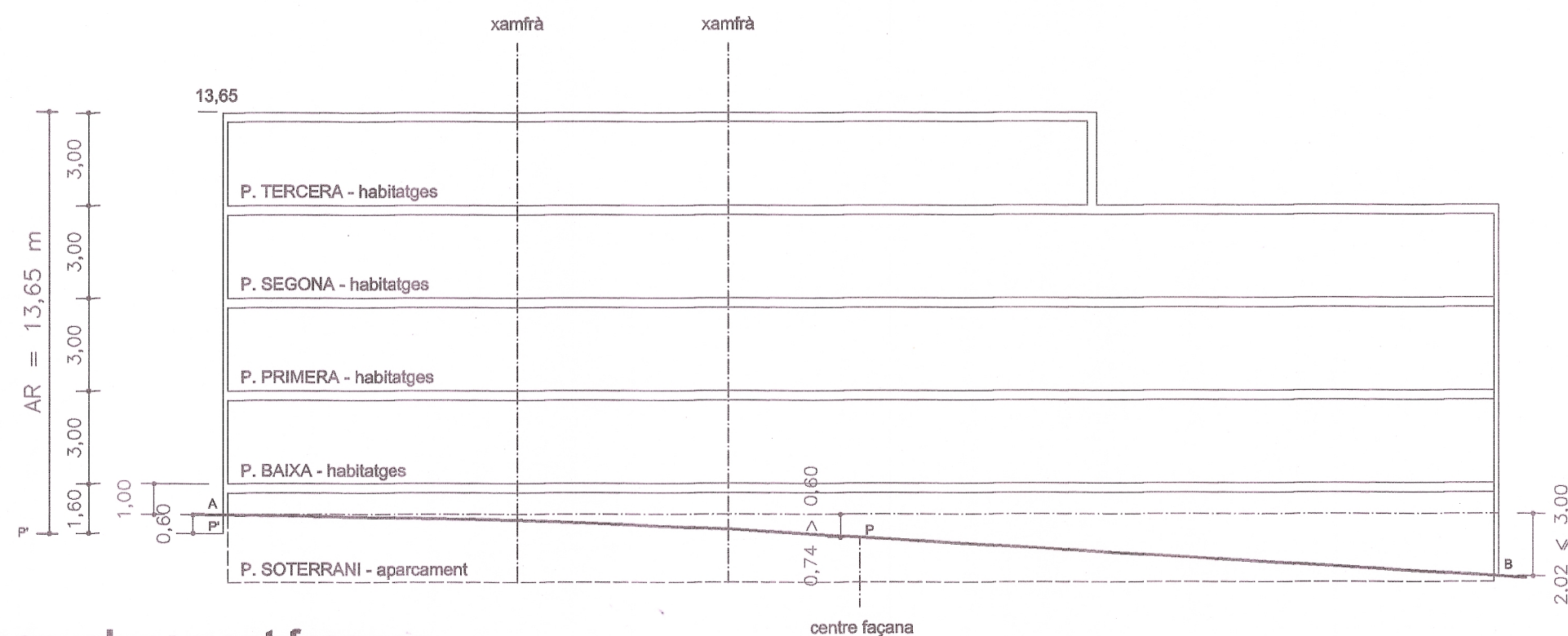
PROMOCIONES EDIHABITAT S.L.

ARQUITECTE

FRANCESC GIL ARGEMÍ



planta



desenvolupament façanes

Ajuntament de Badalona

Aprobat INICIALMENT
per la Junta de Govern Local
en sessió de data 16 MARÇ 2004
El secretari general, Accidental



Ajuntament de Badalona

Aprobat DEFINITIVAMENT
per l'Ajuntament Ple en sessió
de data 25 MARÇ 2004
Rubrico i segello cadascun dels folis.
Badalona, 25 MARÇ 2004
El secretari general, Accidental

ESTUDI DE DETALL DE LA FINCA DELS CARRERS

doctor robert 2 - 4
sant Jordi 1 - 3

badalona

PARÀMETRES EDIFICATORIS PROPOSATS e 1/200

2

PROMOTOR

ARQUITECTE

PROMOCIONES EDIHABITAT S.L.

FRANCESC GIL ARGEMÍ

BADALONA

SETEMBRE 2003



MATERIALS DE FAÇANA

- 1.- obra vista blanca
- 2.- sòcol granit o marbre flamejats

façana carrer del doctor robert i façana xamfrà



façana carrer de sant Jordi

Ajuntament de Badalona
Aprovat INICIALMENT
 per la Junta de Govern Local
 en sessió de data 16 MARÇ 2004
 El secretari general, Accidental



Ajuntament de Badalona
Aprovat DEFINITIVAMENT
 per l'Ajuntament de Badalona en sessió
 de data 24 MARÇ 2004
 Rubrico i segello cadascun dels folis.
 Badalona, 25 MARÇ 2004
 El secretari general, Accidental

ESTUDI DE DETALL DE LA FINCA DELS CARRERS

doctor robert 2 - 4
 sant jordi 1 - 3

badalona

IMATGE DE CONJUNT DE LES FAÇANES e 1/100

3

PROMOTOR

M. G. Gil Argemí

PROMOCIONES EDIHABITAT S.L.

BADALONA

SETEMBRE 2003

ARQUITECTE

FRANCESC GIL ARGEMÍ

ANNEX FOTOGRÀFIC



Ajuntament  de Badalona
Aprovat INICIALMENT
per la Junta de Govern Local
en sessió de data16 MARÇ 2004.....
El secretari general, *Accidental*



CARRER SANT JORDI



	Ajuntament de Badalona		Ajuntament de Badalona
Data 24 MARÇ 2004		Aprobat INICIALMENT per la Junta de Govern Local en sessió de data 15 MARÇ 2004	
Secretaria		El secretari general, Accidental	



CARRER DOCTOR ROBERT

	Ajuntament de Badalona
Data 25 MARÇ 2004	
Àmbit de Govern Secretaria	



CARRER SANT JORDI

Ajuntament  de Badalona

Aprovat DEFINITIVAMENT

per l'Ajuntament Ple en sessió

de data2-5-Maig-2004...

Rubrico i segello cadascun dels folis.

Badalona,.....2-5-Maig-2004...

El secretari general,

Accidental

**ANNEX A L'ESTUDI DE DETALL DE LA FINCA
DEL CARRER DOCTOR ROBERT 2-4, CANTONADA
AMB SANT JORDI 1-3 DE BADALONA**

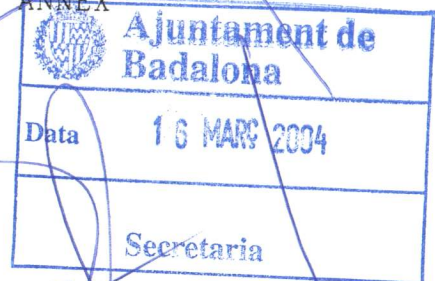
PROMOTOR : PROMOCIONES EDIHABITAT, S. L.

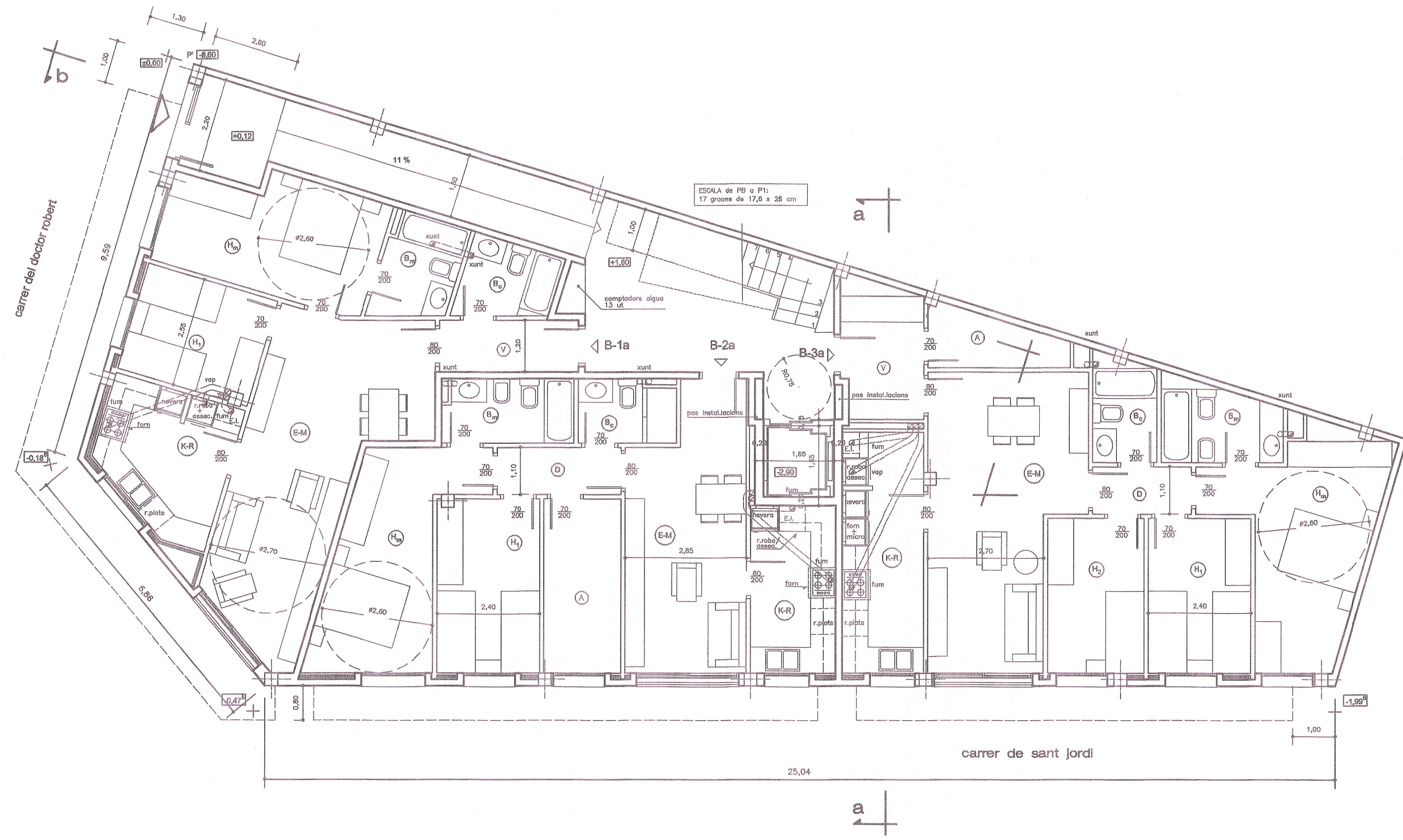
ARQUITECTE : FRANCESC GIL ARGEMÍ

INDEX DE L'ANNEX

PLÀNOLS

- 1.- Planta Baixa e. 1/100
- 2.- Planta Primera e. 1/100
- 3.- Secció e. 1/100





Ajuntament de Badalona
Aprovat INICIALMENT
per la Junta de Govern Local
en sessió de data 1.6 MARÇ 2004
El secretari general, Accidental

programa funcional

ESPACIS D'ÚS COMÚ		B - 1a			B - 2a			B - 3a		
		SUP m²	VOL m³	LLUM m²	SUP m²	VOL m³	LLUM m²	SUP m²	VOL m³	LLUM m²
estar - menjador	E-M	24,70	97,00	4,80	17,10	52,80	5,30	23,30	66,60	5,10
cuina - rentar	K-R	9,20	30,40	1,70	8,00	26,80	11,00	11,00	34,30	34,30
TOTAL		33,90			25,10					

ESPACIS D'ÚS PRIVAT										
habitació matrimoni	H _m	12,90	47,80	2,00	13,80	31,10	2,00	13,80	31,10	1,80
bany matrimoni	B _m	4,20	15,80	xunt	4,50	18,90	xunt	4,50	18,20	xunt
habitació 1	H ₁	8,00	29,80	1,60	9,70	18,90	1,60	8,70	32,20	1,60
habitació 2	H ₂	-	-	-	-	-	-	8,70	32,20	1,60
bany comú	B _c	3,80	14,10	xunt	3,30	12,20	xunt	3,70	13,70	xunt
TOTAL		28,90			31,30			41,00		

ESPACIS COMPLEMENTARIS										
rebedor	V	3,90	10,80	int	-	-	-	5,20	19,30	int
distribuidor	D	-	-	-	3,20	2,70	int	2,60	9,70	int
q. armats	A	-	-	-	7,30	27,00	1,30	3,30	2,20	int
TOTAL		3,90			10,50			11,10		

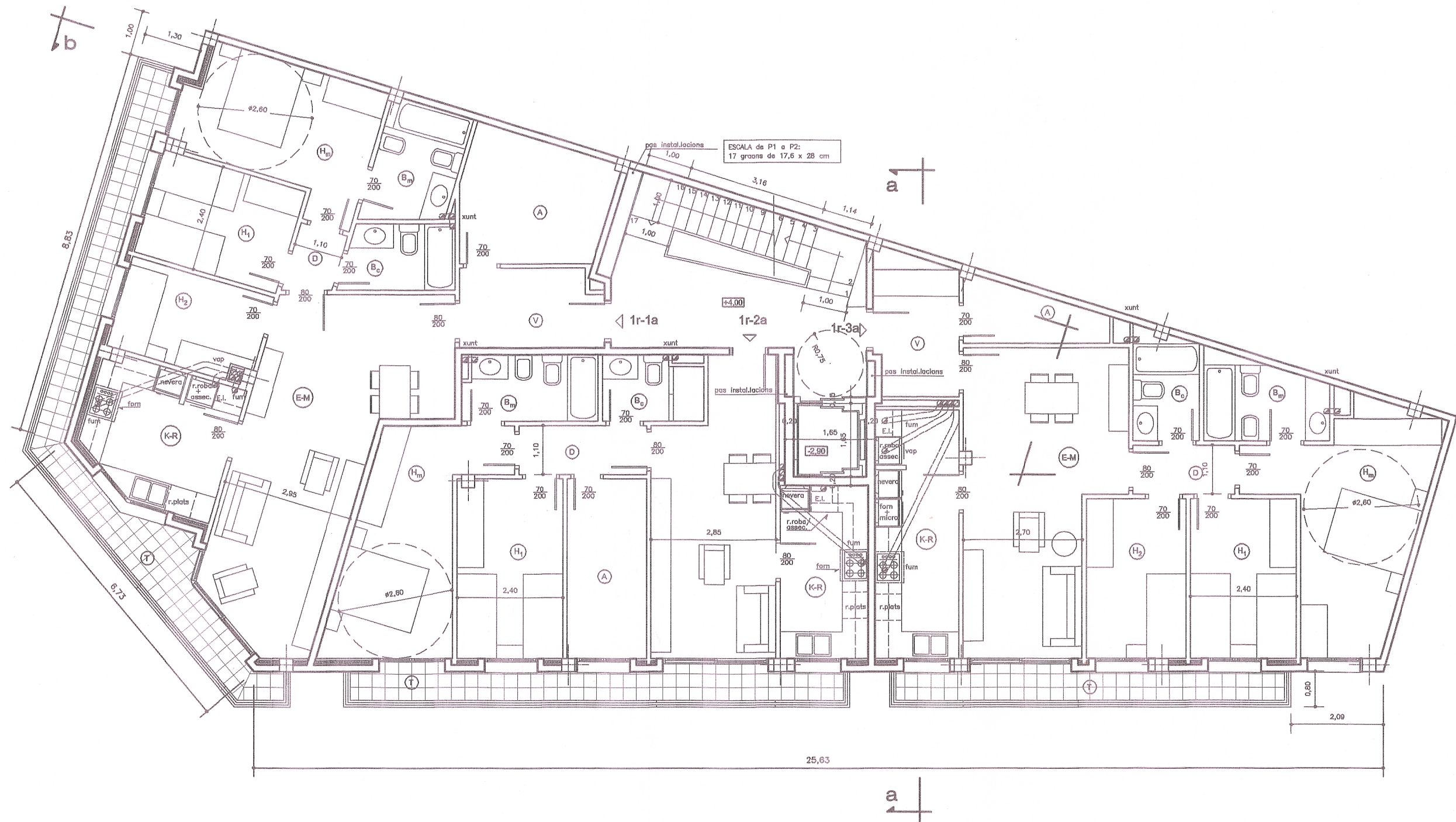
SUPERFÍCIES TOTALES			
útil interior habitatge	66,70 m²	66,90 m²	66,40 m²
construïda habitatge	76,10 m²	76,30 m²	98,80 m²
SUP. CONSTRUÏDA PB:	293,47 m²		

Ajuntament de Badalona
Aprovat DEFINITIVAMENT
per l'Ajuntament Plé en sessió
de data 2.5 MAIG 2004
Rubrico i segello cadascun dels folis.
Badalona, 2.5 MAIG 2004
El secretari general, Accidental

PROJECTE BÀSIC EDIFICI PLURIFAMILIAR

doctor robert 2 - 4
sant jordi 1-3
badalona

PLANTA BAIXA e 1/100	1
PROMOTOR 	ARQUITECTE
PROMOCIONES EDIHABITAT S.L. BADALONA	FRANCESC GIL ARGEMÍ
OCTUBRE 2003	



programa funcional

ESPAIS D'US COMÚ		1r - 1a			1r - 2a			1r - 3a		
		SUP m²	VOL m³	LLUM m²	SUP m²	VOL m³	LLUM m²	SUP m²	VOL m³	LLUM m²
estar - menjador	E-M	27,20	68,00	6,50	17,10	42,80	5,30	22,20	55,50	5,10
cucina - rentar	K-R	8,50	30,40	2,10	8,00	20,00	1,20	10,70	26,30	1,20
TOTAL		35,70			25,10			32,90		

ESPAIS D'US PRIVAT

habitació matrimoni	H _m	12,00	30,00	2,60	13,80	34,50	2,00	15,00	38,50	1,80
beny matrimoni	B _m	5,00	12,50	xunt	4,50	11,30	xunt	4,80	11,80	xunt
habitació 1	H ₁	8,00	20,00	2,00	9,70	24,30	1,60	8,70	22,20	1,60
habitació 2	H ₂	7,10	17,80	1,80	-	-	-	8,70	22,20	1,60
beny comú	B _c	3,70	9,30	xunt	3,30	8,30	xunt	3,70	9,30	xunt
TOTAL		35,80			31,30			41,80		

ESPAIS COMPLEMENTARIS

rebedor	V	5,80	12,30	Int	-	-	5,40	13,80	Int	
distribuidor	D	1,60	4,00	Int	3,20	8,00	Int	2,60	9,70	Int
q. armari	A	9,20	24,80	Int	7,30	18,30	1,80	3,80	9,50	Int
TOTAL		16,40			10,50			11,80		

ESPAIS EXTERIORS

balcó	T	14,40	ext.	ext.	9,40	ext.	ext.	6,40	ext.	ext.
TOTAL		14,40			9,40			6,40		

SUPERFÍCIES TOTALES

útil interior habitatge	88,90 m²	66,90 m²	85,70 m²
construïda habitatge	102,50 m²	76,30 m²	98,80 m²
50% balcons	7,20 m²	4,70 m²	3,20 m²
construïda habitatge	109,70 m²	81,00 m²	102,00 m²

SUP. CONSTRUÏDA P1:	304,50 m²
50% balcons	15,10 m²
TOTAL CONSTRUÏDA P1:	319,60 m²

Ajuntament de Badalona

Data 25 MAIG 2004

Àmbit de Govern
Secretaria

PROJECTE BÀSIC

EDIFICI PLURIFAMILIAR

doctor robert 2 - 4
sant jordi 1-3

Ajuntament de Badalona

Aprobat DEFINITIVAMENT

per l'Ajuntament Plé en sessió de data 25 MAIG 2004

Rubrico i segello cadascun dels folis. Badalona, 25 MAIG 2004

El secretari general,

badalona

PLANTA PRIMERA e 1/100

2

PROMOTOR

PROMOCIONES EDIHABITAT S.L.

BADALONA

ARQUITECTE

FRANCESC GIL ARGEMÍ

OCTUBRE 2003

El secretari general, *Accidental*

Secretaria

El secretari general, *Accidental*

OCTUBRE 2003

