

ESTUDI DE DETALL A LA CANTONADA DELS CARRERS
ALFONS XII I GENERAL WEYLER *BADALONA*

ÍNDIX DE LA MEMÒRIA

- 1. SITUACIÓ I PLANEJAMENT VIGENT
- 2. INICIATIVA I CONVENIÈNCIA DE LA PROPOSTA
- 3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA
- 4. NORMATIVA
- 5. INFORMACIÓ FOTOGRÀFICA

ÍNDIX DE PLÀNOLS

- | | |
|---------------------------------|---------|
| 01. SITUACIÓ | 1/10000 |
| 02. EMPLAÇAMENT | 1/500 |
| 03. NORMATIVA P.E.R.I. del GORG | 1/1000 |
| 04. SECCIÓ TRANSVERSAL | 1/100 |
| 05. PARÀMETRES EDIFICATORIS | |
| ALÇAT ALFONS XII | 1/100 |
| 06. PARÀMETRES EDIFICATORIS | |
| ALÇAT GENERAL WEYLER | 1/100 |

PLÀNOLS



APROVAT amb CARÀCTER D'ACORD amb el
PLA DE L'AJUNTAMENT EN LA SESSIÓ DEL
DIÀ 0.2. MARÇ 2000
El Secretari



ESTUDI DE DETALL A LA CANTONADA DELS CARRERS
ALFONS XII I GENERAL WEYLER * BADALONA *

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS

PONSIRENAS - PUIG
ASSOCIATS, S.L.
ADMINISTRADOR

ANDREU PONSIRENAS CUNILLÉ
ARQUITECTE





APROVAT AMB CARÀCTER **DEFINITIV**,
 PEL PLE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL
 DIA ... 0.2. MAIG. 2000
 El Secretari,

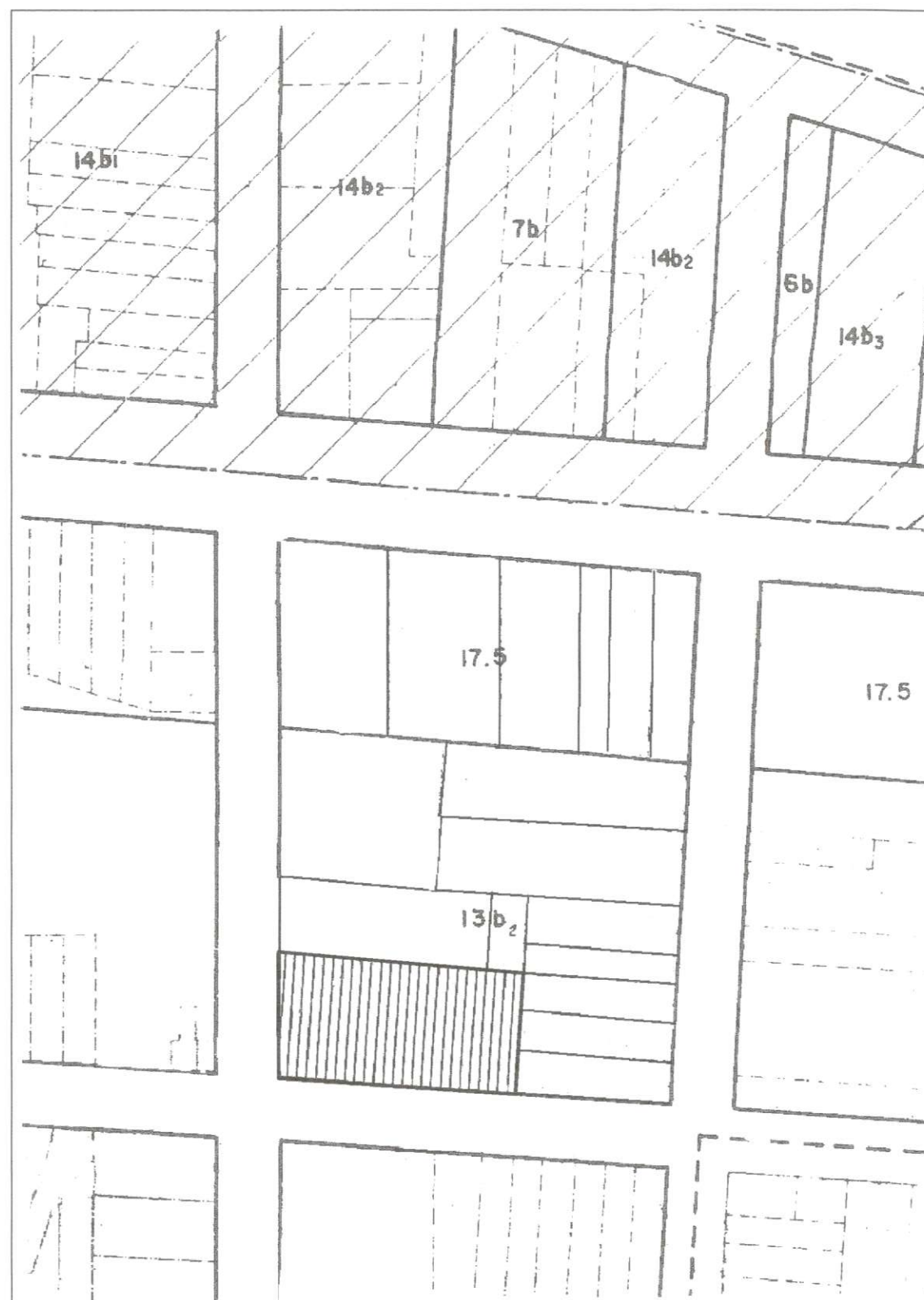


PONSIRENAS - PUIG
 ASSOCIATS, S.L.
 ADMINISTRADOR

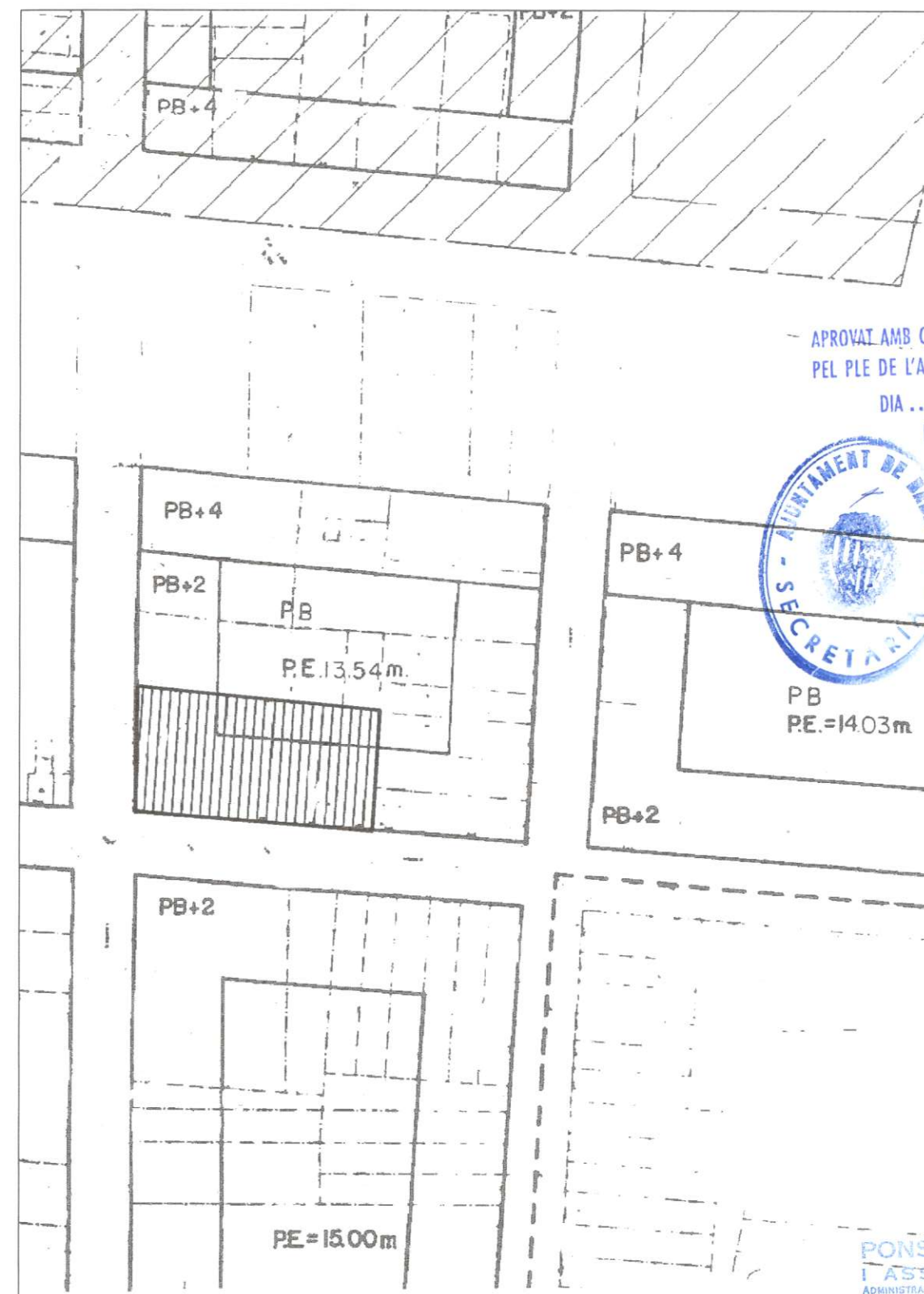
[Signature]
 ANDREU PONSIRENAS CUNILLÉ
 ARQUITECTE

ESTUDI DE DETALL A LA CANTONADA DELS CARRERS
 ALFONS XII I GENERAL WEYLER
 * BADALONA *

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS



ZONIFICACIÓ P.E.R.I. DEL GORG



CONDICIONS D'EDIFICACIÓ SEGONS P.E.R.I. DEL GORG

APROVAT AMB CARÀCTER DEFINITIVA
PEL PLE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL
DIA ... 0.2. MAIG. 2000
El Secretari,



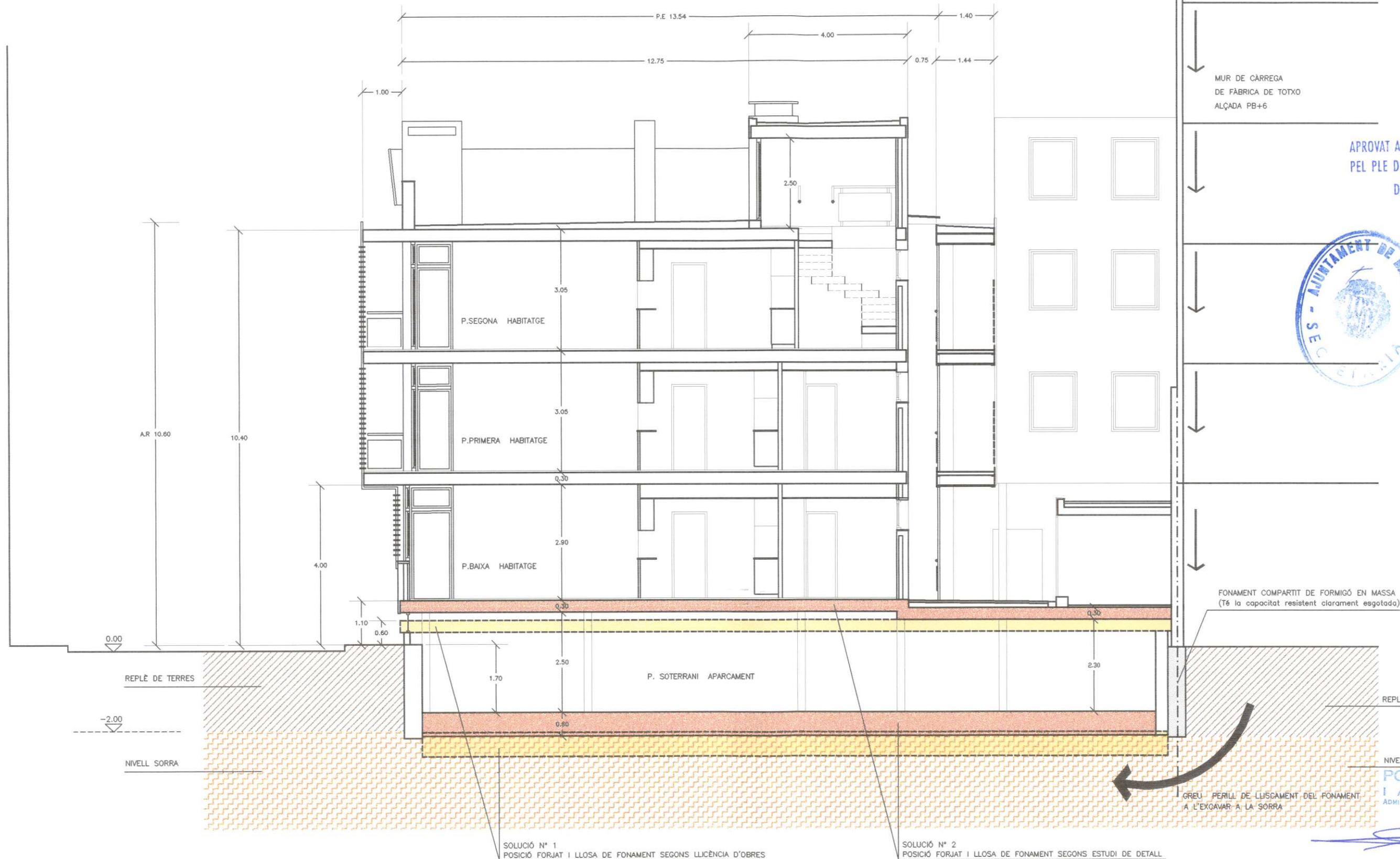
PONSIRENAS - PUIG
I ASSOCIATS, S.L.
ADMINISTRADOR

ANDREU PONSIRENAS CUNILLÉ
ARQUITECTE



ESTUDI DE DETALL A LA CANTONADA DELS CARRERS ALFONS XII I GENERAL WEYLER *BADALONA*

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS



APROVAT AMB CARÀCTER **DEFINITIU**
PEL PLE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL
DIA ...**0.2.MAIG..2000**
El Secretari,

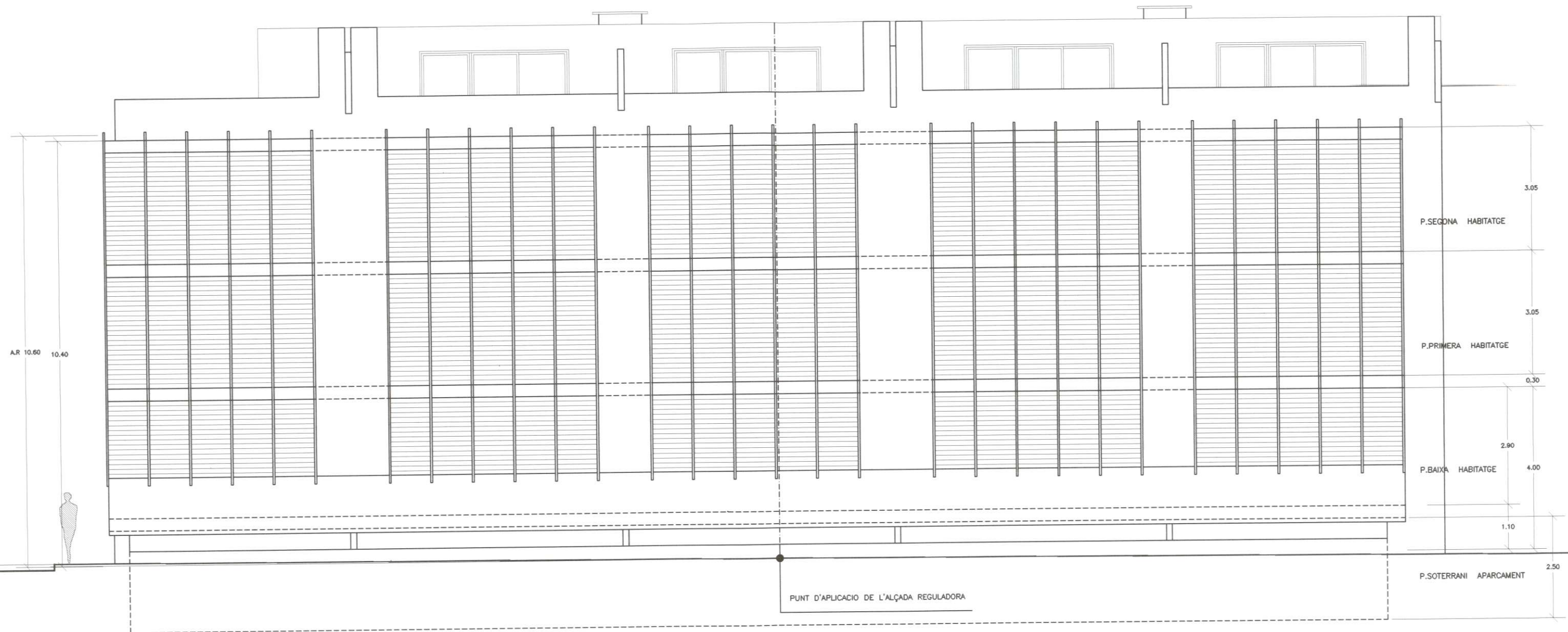


ANDREU PONSIRENAS CUNILLÉ
ARQUITECTE

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS, S.L.
ADMINISTRADOR

ESTUDI DE DETALL A LA CANTONADA DELS CARRERS
ALFONS XII I GENERAL WEYLER * BADALONA *

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS



APROVAT AMB CARÀCTER **DEFINITIVA**
 PEL PLE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL
 DIA **0.2. MAIG 2000**
El Secretari,

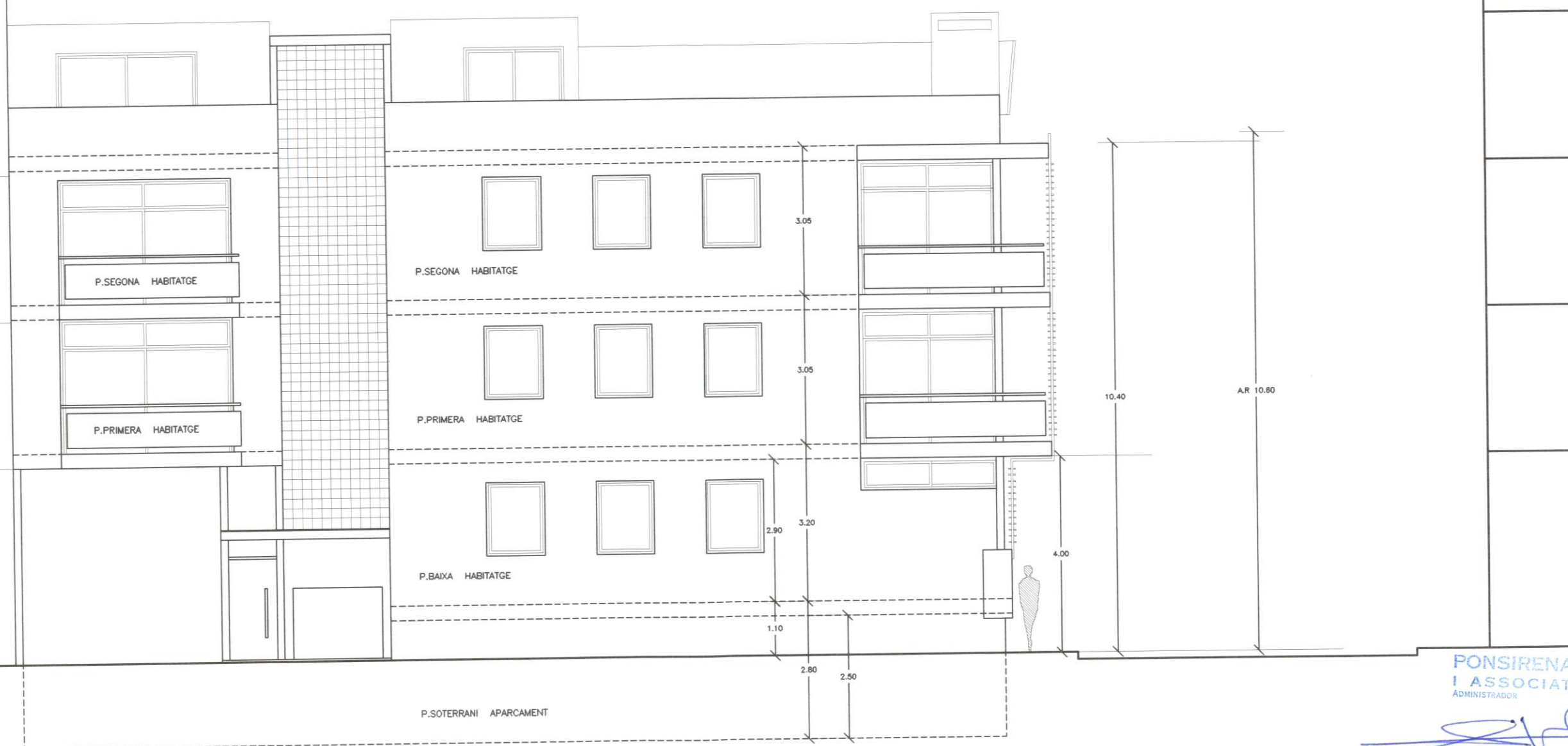


**PONSIRENAS - PUIG
 I ASSOCIATS, S.L.**
 ADMINISTRADOR

ANDREU PONSIRENAS CUNILLÉ
 ARQUITECTE

ESTUDI DE DETALL A LA CANTONADA DELS CARRERS
 ALFONS XII I GENERAL WEYLER
 * BADALONA *

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS



PONSIRENAS - PUIG
I ASSOCIATS, S.L.
ADMINISTRADOR

ANDREU PONSIRENAS CUNILLÉ
ARQUITECTE

ESTUDI DE DETALL A LA CANTONADA DELS CARRERS
ALFONS XII I GENERAL WEYLER
* BADALONA *

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS



APROVAT AMB CARÀCTER DEFINITIVA
 PEL PLE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL
 DIA ...02 MAIG 2000
 El Secretari,



PONSIRENAS - PUIG
 I ASSOCIATS, S.L.
 ADMINISTRADOR

ANDREU PONSIRENAS CUNILLÉ
 ARQUITECTE

INFORMACIÓ FOTOGRÀFICA

MEMÒRIA

SITUACIÓ I PLANEJAMENT VIGENT

L'àmbit sobre el que es proposa l'estudi de Detall es situa a Badalona, en el barri del Gorg, i més concretament a la finca nº 322-324 del carrer Alfons XII, cantonada amb el carrer General Weyler.

Qualificat pel P.E.R.I. del Gorg de Badalona com a zona 13b₂, ordenació amb densificació urbana semiintensiva. És vigent la normativa específica que indica l'esmentat P.E.R.I. així com les N.N.U.U.

Segons això, la finca haurà de complir les següents condicions :

- Fondària edificable : 13,54 m.
- Alçada reguladora màxima : 10,60 m., PB + 2
- Alçada planta baixa : L'alçada lliure mínima sobre la cota de referència de l'alçada reguladora serà de quatre metres.
- Els patis de mansana poden ser edificables en planta baixa.

INICIATIVA I CONVENIÈNCIA DE LA PROPOSTA

La iniciativa de presentar aquest Estudi de Detall, parteix de la promotora-constructora, ja que a la finca en qüestió s'hi preveu la construcció d'un conjunt d'habitatges.

Cal dir que la tramitació d'aquest Estudi de Detall es realitza posteriorment a la concessió de la llicència d'obres, pels greus problemes de tipus constructiu que s'han presentat.

L'edifici veí amb el solar en qüestió pel carrer General Weyler, està realitzat amb murs resistents d'obra de fàbrica de totxo. Aquest edifici sobrepassa el que estableix la norma NBE-FL-90, ja que compta amb una alçada de PB +6. Així doncs, les càrregues de l'edifici veí esgoten clarament la capacitat resistent del fonament compartit. Donat que el aquest està recolzat sobre la sorra, que es troba 2,00 metres per sota la rasant del carrer, la realització de la planta soterrani del nou edifici posa greument en perill l'estabilitat de l'edifici veí.

Donades les circumstàncies abans esmentades, s'ha decidit no excavar dins la sorra i per això es proposa aixecar el forjat de la planta baixa fins a 1,10 metres sobre el punt d'aplicació de l'alçada reguladora. Cal remarcar però, que el terra dels habitatges resta en la mateixa posició que a la llicència d'obres obtinguda.

Aquesta solució només és vàlida pel cas específic d'ús d'habitatge en planta baixa. La planta soterrani resultant d'aixecar el nivell del forjat, s'ha de destinar exclusivament a aparcament.

Pel problema anteriorment descrit, es podrien trobar altres solucions constructives però són absolutament desmesurades pel tipus d'edifici que es planteja (PB +2).

Cal afegir també, que es compleix el que estableix l'article 15 de les N.N.U.U. referent a la no alteració de l'edificabilitat prevista en cada zona.

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

L'edificació que es preveu al solar del carrer Alfons XII n° 322-324, cantonada carrer General Weyler, és la d'habitatge plurifamiliar d'iniciativa privada, amb dos volums diferenciats de PB + 2, tal com estableix la Normativa vigent a la zona.

Aquests dos volums queden lligats pel nucli de comunicacions verticals amb accés pel carrer General Weyler, alhora que en planta soterrani la totalitat de la parcel·la queda ocupada per un aparcament amb l'accés rodat des del mateix General Weyler.

La premissa de tenir habitatges en planta baixa així com la preexistència abans esmentada de l'edifici veí, són les que comporten l'estudi de Detall que es proposa, respecte al que estableix la Normativa en referència a la definició de la planta baixa.

Així s'aplicarà l'alçada mínima lliure de 4 metres en planta baixa, sobre la cota de referència de l'alçada reguladora que determinen les N.N.U.U. i el P.E.R.I. del Gorg, però interiorment el forjat es podrà aixecar fins a complir almenys l'alçada de 3,05 m. que s'assenyala per a les plantes pis.

El desnivell creat entre la rasant de la vorera i la del vestíbul de l'immoble, es resoldrà segons el que estableix el Decret 100/1984 sobre supressió de barreres arquitectòniques.

Aquesta variació volumètrica de la planta baixa no té repercussió des de l'exterior ja que es compleixen les alçades reguladores màximes permeses per la Normativa. Tampoc es varia en absolut cap alçada respecte el que estableix la llicència d'obres otorgada en aquest solar.

NORMATIVA

Serà d'aplicació el que estableix el P.E.R.I. del Gorg per a les zones 13b₂ amb la següent variació :

L'alçada lliure de la planta baixa en el punt d'aplicació de l'alçada reguladora serà de 4 metres, però interiorment el forjat corresponent al terra dels l'habitatges quedarà elevat 1,10 metres, fins aconseguir una alçada lliure interior de 2,90 metres.

L'aplicació d'aquesta prescripció té com condició l'ús exclusiu d'habitatge en planta baixa i d'aparcament en planta soterrani.

APROVAT AMB CARÀCTER **DEFINITIVA**
PEL PLE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL
DIA ...**2**...**MAIG**...**2000**
El Secretari,



PONSIRENAS - PUIG
I ASSOCIATS, S.L.
ADMINISTRADOR

ANDREU PONSIRENAS CUNILLÉ
ARQUITECTE