

Ajuntament  de Badalona

**Aprovat INICIALMENT**

per la Junta de Govern Local

en sessió de data .....20 JUNE 2006

Rubrico i segello cadascun dels folis.

Badalona, .....20 JUNE 2006

**El secretari general,**

Juan Ignacio Soto Valle

Ajuntament  de Badalona

**Aprovat DEFINITIVAMENT**

per l'Ajuntament Ple en sessió

de data .....26 SET. 2006..

Rubrico i segello cadascun dels folis.

Badalona, .....26 SET. 2006....

**El secretari general,**

# ESTUDI DE DETALL

---

**CARME, 58 - BADALONA**

|                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Ajuntament de<br>Badalona |
| Data 20 JUNY 2006                                                                                             |
| Àmbit de Govern<br>Secretaria                                                                                 |

|                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Ajuntament de<br>Badalona |
| Data 26 SET. 2006                                                                                             |
| Àmbit de Govern<br>Secretaria                                                                                 |

**memòria**

# ESTUDI DE DETALL

## CARME, 58 – BADALONA



### 1 OBJECTE

L'objectiu d'aquest Estudi de Detall és l'adequació de les alçades dels sostres de planta baixa i planta primera, modificant-les respecte a les alçades normatives, per tal d'ajustar-les a l'alçada dels forjats que es mantenen en el Projecte de Rehabilitació.



### 2 SITUACIÓ

La finca està situada al carrer del Carme de la ciutat de Badalona, comarca del Barcelonès, amb accés únic per aquest carrer, en el número 58.

L'illa de cases a la qual pertany està formada per l'esmentat carrer i els carrers Canonge Baranera, Sant Francesc d'Assís i Francesc Layret.

### 3 PROMOTORS

La promoció del present Estudi de Detall correspon a:

Rafael Naranjo Millán

Nif: 37.292.073-B

M. Àngels Ribó Chuecos

Nif: 46.544.195-S

També són els promotors del projecte de rehabilitació a que fa referència aquest Estudi de Detall.

#### 4 ARQUITECTE

Pere Puente Massip

Nif: 46.523.916-E

Col·legiat 20.734-9

Francesc Layret, 56-2-A

08911 – Badalona

Tel/Fax: 93 464 47 56

perepuente@coac.net



#### 5 QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Pla vigent: Pla General Metropolità de Barcelona

Zona: 12 – Casc Antic

Fons Edificable: 16,10 m. El pati interior d'illa no és edificable en planta baixa

Alçada Reguladora: 7,55 m, corresponent a PB+1

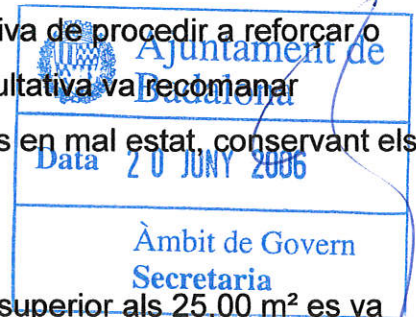


En el carrer del Carme es poden realitzar les connexions a les xarxes de instal·lacions públiques de clavegueram, electricitat, aigua potable, gas natural i telefonia.

#### 6 ANTECEDENTS DE L'ESTUDI DE DETALL

Al novembre de 2004 es va completar un Projecte Bàsic i d'Execució per a la Rehabilitació de l'Habitatge situat al carrer del Carme, 58, de Badalona. Es va visar amb el número 2004026017 i va obtenir la llicència d'obres menors O-1230-04.

Un cop iniciada l'obra es va detectar el mal estat de sectors de forjat sobre planta baixa i sobre planta pis. Davant l'alternativa de procedir a reforçar o substituir els elements afectats, la Direcció Facultativa va recomanar l'enderroc i la posterior reconstrucció dels forjats en mal estat, conservant els que es poguessin aprofitar.



A l'afectar una superfície d'actuació estructural superior als 25,00 m<sup>2</sup> es va elaborar una Modificació de Projecte (mateix número de visat) i es va sol·licitar la corresponent llicència d'obra major, amb número d'expedient M-266-05.

Com que una de les pretensions del Projecte era realitzar els nous forjats enrasats amb els antics que es mantenen, la llicència va ser desestimada, vist que l'article 320.3 de les N.U. estableix que l'alçada mínima del sostre de la planta baixa sobre la cota de referència de l'alçada reguladora ha de ser de 3,30 m com a mínim per al cas d'habitatges unifamiliars.



## 7 JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

L'alçada de l'actual sostre de la planta baixa oscil·la entre els 3,13 m i els 3,23 m ja que es tracta d'un forjat de bigues de fusta i revoltos corbs de rajola, amb troncs molt irregulars i confecció basta.

Com en altres cases del carrer, el paviment original està situat a uns 40-60 cm per sota del nivell del carrer. A l'urbanitzar-se el carrer va quedar el paviment d'aquest per sobre el nivell de la majoria d'habitatges. Gairebé tots van anar paulatinament pujant l'alçada del paviment de la planta baixa (sovint aprofitant per resoldre el clavegueram) i per quedar per sobre el carrer i evitar les legendàries inundacions de la part baixa de la ciutat. Per aquest motiu les plantes baixes d'aquest carrer tenen alçades inusualment baixes, com en el cas que ens ocupa, o inferiors.

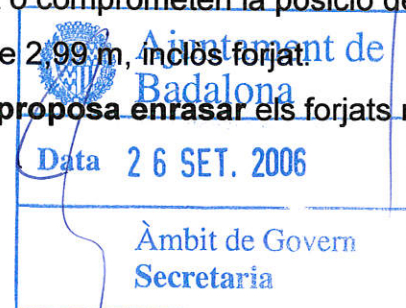
Per tal **d'enrasar amb l'existent**, el nou forjat de bigueta de formigó armat i revoltó ceràmic precisaria situar-se a uns 3,17 m respecte al punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

Enrasant els forjats, el nivell de paviment de planta primera queda a + 3,53 m (es considera un gruix de forjat de 0,34 m per a passar instal·lacions).



Pel que fa al sostre de la planta primera, la normativa assenyalada en l'article 320.3 de les N.U. una alçada total mínima de 3,05 m, inclòs forjat.

L'actual sostre de la planta pis, del qual s'en vol respectar determinats trams i enderrocar els que es troben en mal estat o comprometen la posició de l'escala, presenta actualment una alçada de 2,99 m, inclòs forjat. Igual que per al sostre de planta baixa, es **proposa enrasar** els forjats nous amb els antics.



Un condicionant important és la conveniència de plantejar l'obra com **una rehabilitació** per a poder tenir accés a les ajudes fiscals per a obres d'aquesta mena, fet que obliga a respectar la major part dels elements originals que es pugui. D'altra manera s'hauria de procedir a l'enderroc total de l'edifici existent i plantejar l'edifici com una obra nova.

La proposta permet mantenir part dels forjats existents i, per tant, redueix considerablement el cost de l'estructura de l'edifici. Econòmicament s'ajusta a les previsions dels promotors, enfront de l'obra nova que sobrepassa àmpliament les limitacions econòmiques previstes per a l'obra.

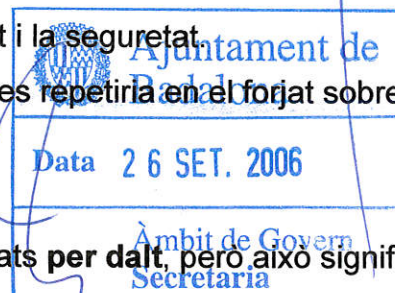
## 8 ALTRES AVANTATGES DE LA PROPOSTA I CONSIDERACIONS DIVERSES.



- S'ha de tenir en compte que en la rehabilitació es redueix **el cost ecològic**.

En una actuació de més abast, com l'enderroc total i obra nova, es generaria més enderroc i per tant més runa i residus.

- Mantenint els forjats existents i aplicant rigurosament l'article 320.3 de les N.U. pel qual els forjats nous de planta baixa s'han de col·locar a una alçada de de 3,30 m, es genera **un graó** entre els forjats nous i els antics, amb enorme perjudici pel que fa a la circulació interna, l'accessibilitat dels espais, la comoditat i la seguretat. Per extensió, aquest mateix problema es repetiria en el forjat sobre planta primera.



- Hi hauria l'alternativa d'enrasar els forjats **per dalt**, però això significaria l'aportació d'un important pes suplementari sobre els forjats antics que es conserven, solució molt poc recomanable.
- Per tant, l'enrasat dels nous forjats amb els antics **permet circular a peu pla** i tenir accés a tots les àmbits i instal·lacions sense obstacles.
- El Projecte d'obra proposa recuperar **el balcó** que la casa havia posseït antigament, encara que amb una lectura estètica més actual. Donada la poca diferència entre el sostre de planta baixa a mantenir i el marcat a la normativa, i donat el poc gruix que precisa tenir la llosa de balcó per a un vol de 45 cm, es pot assegurar que la cara inferior del balcó quedarà per sobre dels 3,30 m assenyalats a la normativa. En l'esquema adjunt queda acotat a una alçada de 3,38 m.

## 9 INCIDÈNCIA A L'ENTORN

Es tracta d'un habitatge entre mitgeres, alineat amb el vial.

L'actuació proposada en els projectes d'obra esgota l'alçada reguladora però no la fondària edificable per tal de no deixar l'habitatge sense pati.

L'alçada total de la façana de l'edifici ve determinada per l'alçada de la barana de la terrassa superior que coincideix aproximadament amb l'alçada reguladora (7,55 m).

La façana final que dona al carrer no es modifica respecte a la façana aprovada en el projecte d'obres menors, amb llicència concedida.

## 10 NORMATIVA

En base a la problemàtica descrita i als arguments presentats **es proposa el manteniment de l'alçada dels forjats originals com a nivell per engrasar els forjats nous** que cal realitzar a l'habitatge, enfront del que sol·licita l'article 320.3 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità i es proposa una normativa específica:

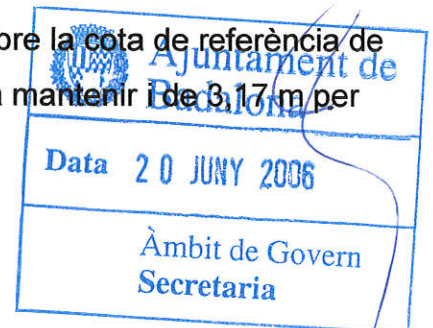
### Article 1 .- ÀMBIT

L'àmbit d'aquest Estudi de Detall és la parcel·la situada al carrer del Carme, 58, de Badalona.



## Article 2 .- ALÇADA DE LA PLANTA BAIXA

L'alçada mínima del sostre de la planta baixa sobre la cota de referència de l'alçada reguladora és de 3,13 m per als forjats a mantenir i de 3,17 m per als forjats nous.



## Article 3 .- ALÇADA DE LA PLANTA PIS

L'alçada total mínima de la planta pis és de 2,99 m, inclòs el forjat.

S'aporta secció explicativa.

Badalona, maig de 2006

L'Arquitecte

pere puente massip  
arquitecte

Pere Puente Massip



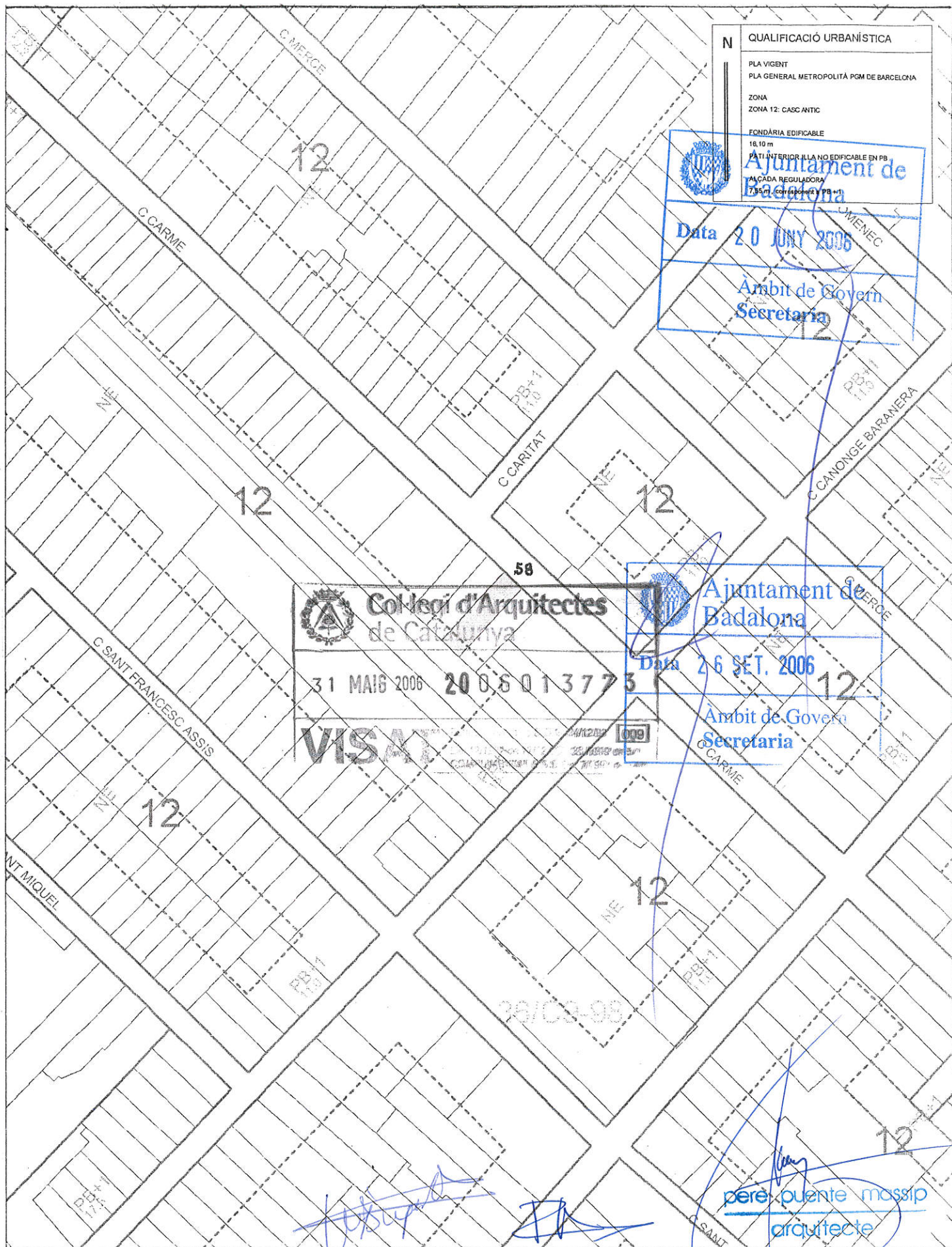


**documentació gràfica**

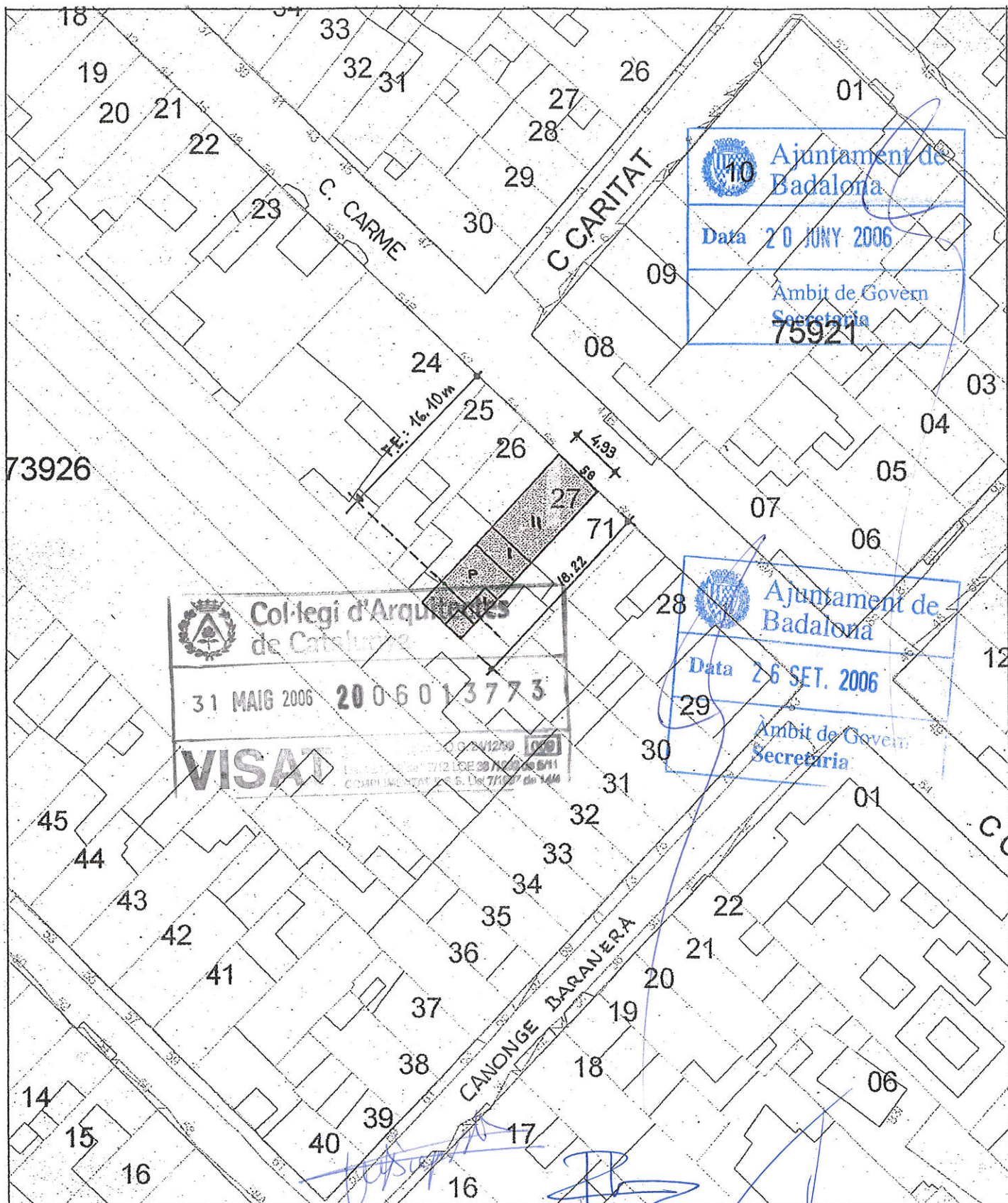
PLÀNOL 1 – SITUACIÓ I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

PLÀNOL 2 – EMPLAÇAMENT I VOLUMETRIA ORIGINAL

PLÀNOL 3 – SECCIÓ LONGITUDINAL amb les modificacions proposades



|                                     |                                                              |                                  |                          |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| ESTUDI DE DETALL                    | <b>SITUACIÓ</b><br><b>QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA</b>           |                                  | <b>1</b>                 |
| <b>CARME, 58</b><br><b>BADALONA</b> | PROMOTORS<br>RAFAEL NARANJO MILLÁN<br>M. ANGELS RIBÓ CHUECOS | ARQUITECTE<br>PERE PUENTE MASSIP | E 1 / 1.000<br>MAIG 2006 |



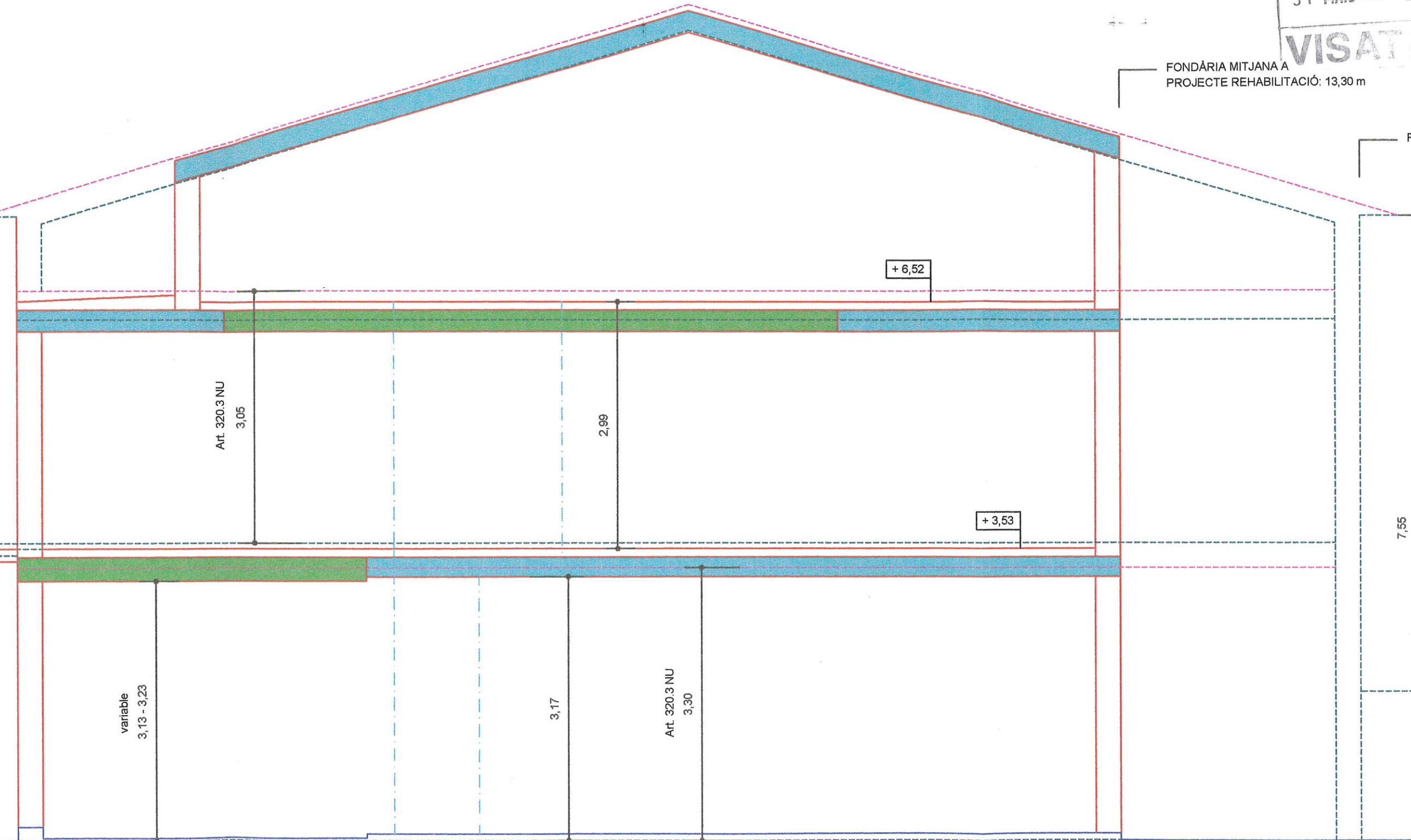
|                       |                                                              |                                  |                      |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| ESTUDI DE DETALL      | EMPLAÇAMENT                                                  |                                  | 2                    |
| CARME, 58<br>BADALONA | VOLUMETRIA ORIGINAL                                          |                                  | E 1/500<br>MAIG 2006 |
|                       | PROMOTORS<br>RAFAEL NARANJO MILLÁN<br>M. ANGELS RIBÓ CHUECOS | ARQUITECTE<br>PERE PUENTE MASSIP |                      |



FONDÀRIA MITJANA A  
PROJECTE REHABILITACIÓ: 13,30 m



pere puente massip  
arquitecte



|                                                                                     |                              |                                                                                      |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | FORJAT EXISTENT (a mantenir) |  | ALÇADA FORJATS SEGONS Art. 320.3 N.U. |
|  | FORJAT NOU                   |  | VOLUMETRIA SEGONS N.U.                |
|                                                                                     |                              |  | VOLUMETRIA PROPOSADA                  |
|                                                                                     |                              |  | CAIXA ESCALA                          |

|                       |  |                                                              |                                  |        |
|-----------------------|--|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------|
| ESTUDI DE DETALL      |  | SECCIÓ LONGITUDINAL                                          |                                  | 3      |
| CARME, 58<br>BADALONA |  |                                                              |                                  |        |
|                       |  | PROMOTORS<br>RAFAEL NARANJO MILLÁN<br>M. ANGELS RIBÓ CHUECOS | ARQUITECTE<br>PERE PUENTE MASSIP | E 1/50 |
|                       |  | MAIG 2006                                                    |                                  |        |



|                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Ajuntament de<br>Badalona |
| Data 20 JUNY 2006                                                                                             |
| Àmbit de Govern<br>Secretaria                                                                                 |

|                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Ajuntament de<br>Badalona |
| Data 26 SET. 2006                                                                                             |
| Àmbit de Govern<br>Secretaria                                                                                 |

**annexos**

FOTOGRAFIES ESTAT ORIGINAL

DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA (del projecte de Rehabilitació):

PLÀNOL 4 – PLANTES DE L'HABITATGE

PLÀNOL 5 – FAÇANA A CARRER – integració a l'entorn

QUADRE DE SUPERFÍCIES



Ajuntament de  
Badalona  
Data 20 JUNY 2006  
Àmbit de Govern  
Secretaria

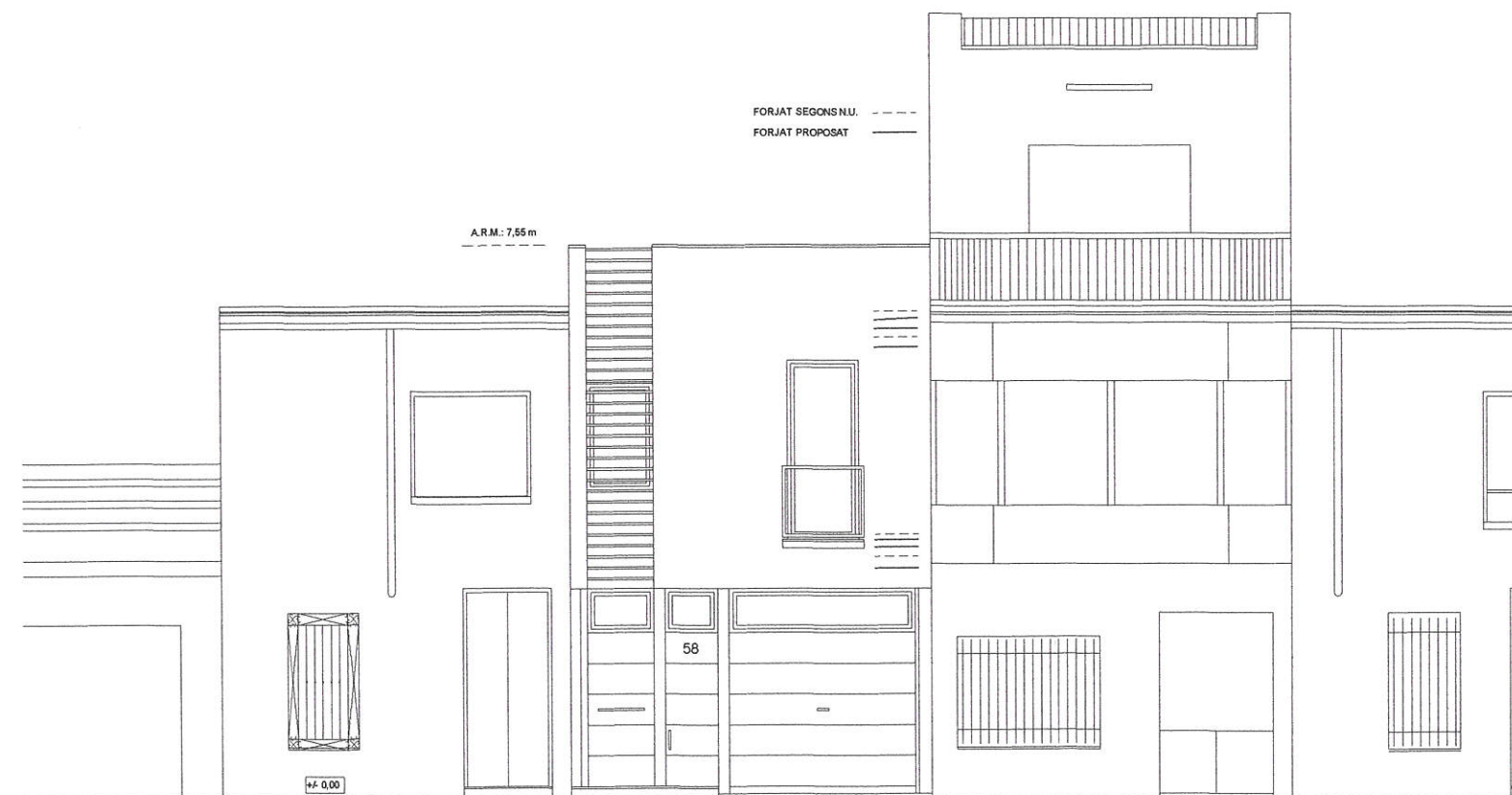
Data 26 SET. 2006

Àmbit de Govern  
Secretaria





**FAÇANA CARRER  
ESTAT ORIGINAL**



**FAÇANA CARRER  
PROPOSTA**



**ESTUDI DE DETALL**

**CARME, 58  
BADALONA**

**FAÇANA CARRER**  
INTEGRACIÓ DE LA FAÇANA A L'ENTORN  
DOCUMENTS COMPLEMENTARIS

PROMOTORS  
RAFAEL NARANJO MILLÁN  
M. ANGELS RIBÓ CHUECOS

ARQUITECTE  
PERE PUENTE MASSIP

**5**

E 1 / 100

MAIG 2006

## ANNEX - QUADRE DE SUPERFÍCIES

Fan referència a les propostes dels Projectes d'Obra.

Superfície del solar

88,50 m<sup>2</sup>.

L'ocupació possible en planta és del

87,20 %. (77,20 m<sup>2</sup>)

La ocupació en planta original era de

72,70 %. (64,30 m<sup>2</sup>)

La ocupació proposada en planta és de

72,20 %. (63,80 m<sup>2</sup>)

Edificabilitat possible

Planta Baixa + Planta Pis + PG (H>1,50 m)

208,80 m<sup>2</sup>

Superfícies construïdes resultants = Sup d'actuació:

Sup. Construïda en Planta Baixa

63,80 m<sup>2</sup>

Sup. Construïda en Planta Pis

63,80 m<sup>2</sup>

Sup. Construïda en Planta Golfes (H>1,50 m)

54,40 m<sup>2</sup>

TOTAL

182,00 m<sup>2</sup>

Sup. Útil interior habitatge

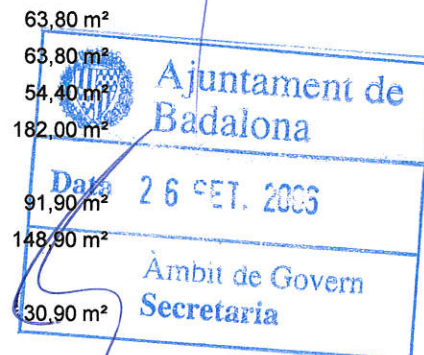
91,90 m<sup>2</sup>

Sup. Útil interior total (Inclou garatge i PG h>1,50 m)

148,90 m<sup>2</sup>

Superfície d'espais exteriors

30,90 m<sup>2</sup>



|                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Ajuntament de<br>Badalona |
| Data 20 JUNY 2006                                                                                             |
| Àmbit de Govern<br>Secretaria                                                                                 |

|                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Ajuntament de<br>Badalona |
| Data 26 SET. 2006                                                                                            |
| Àmbit de Govern<br>Secretaria                                                                                |

**PERE PUENTE MASSIP**

**ARQUITECTE**

Francesc Layret, 56, 2-A

08911 - Badalona

Tel / Fax: 93 464 47 56

perepuente@coac.net