

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN EN PLANTA BAJA DE LA COTA CON RESPECTO A LA RASANTE DE LA CALLE Y LA ALTURA LIBRE, CON EL FIN DE ADECUARLA AL USO DE VIVIENDA. EN EL PROYECTO DE REMODELACIÓN DE UN EDIFICIO PARA OFICINAS Y CONSTRUCCIÓN DE DOCE APARTAMENTOS PARA LA SOCIEDAD "LEDO LANE S.L.", EN BADALONA.

Barcelona, Julio 1999.

Martinez Lapeña Torres Tur, arquitectos S.L.  
Fdo. Elías Torres Tur, arquitecto.

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN EN PLANTA BAJA DE LA COTA CON RESPECTO A LA RASANTE DE LA CALLE Y LA ALTURA LIBRE, CON EL FIN DE ADECUARLA AL USO DE VIVIENDA. EN EL PROYECTO DE REMODELACIÓN DE UN EDIFICIO PARA OFICINAS Y CONSTRUCCIÓN DE DOCE APARTAMENTOS PARA LA SOCIEDAD "LEDO LANE S.L.", EN BADALONA.**

Realizado, a petición del Ayuntamiento de Badalona, en Julio de 1999.

**MEMORIA.**

**Emplazamiento y objeto del proyecto que genera el estudio de detalle.**

El proyecto se desarrolla en un solar del centro de Badalona, entre la calle del Temple nº 15-17-19 y la de Jaume Borràs nº 26.

El proyecto tiene como objeto la remodelación de un edificio existente en el solar y la construcción de nueva planta de doce apartamentos y un aparcamiento. Se remodela el antiguo colegio de los Maristas, un edificio modernista de principios de s. XX; un edificio catalogado, con ficha de catálogo F-12, situado en la calle del Temple nº 15-17-19. La obra nueva, apartamentos y aparcamiento, se sitúa alineada y con acceso desde la calle Jaume Borràs nº 26.

**Situación normativa del proyecto.**

El solar donde se desarrolla el proyecto recibe la calificación de "zona de densificación urbana, subzona II, semiintensiva (13b)"; (sección 5<sup>a</sup> del capítulo 3º de las NNUU del plan metropolitano de Barcelona).

No obstante, al estar el edificio del antiguo colegio catalogado, (ficha de catálogo con referencia F-12), la anterior calificación queda corregida según lo especificado en la citada ficha de protección del patrimonio urbanístico municipal.

**Ambito del estudio de detalle.**

El estudio de detalle plantea una modificación en los apartamentos de la planta baja del edificio de nueva planta. La modificación afecta a su cota con respecto a la rasante de la calle y a la altura libre. Dichas viviendas quedan situadas encima de la rampa de acceso al aparcamiento de la nueva edificación. (Ver planos adjuntos P1, P2, P3, P4 y P5).

La modificación que se propone en este estudio de detalle tiene como marco de referencia los artículos 225.1 NNUU y 225.2 NNUU.

**Justificación.**

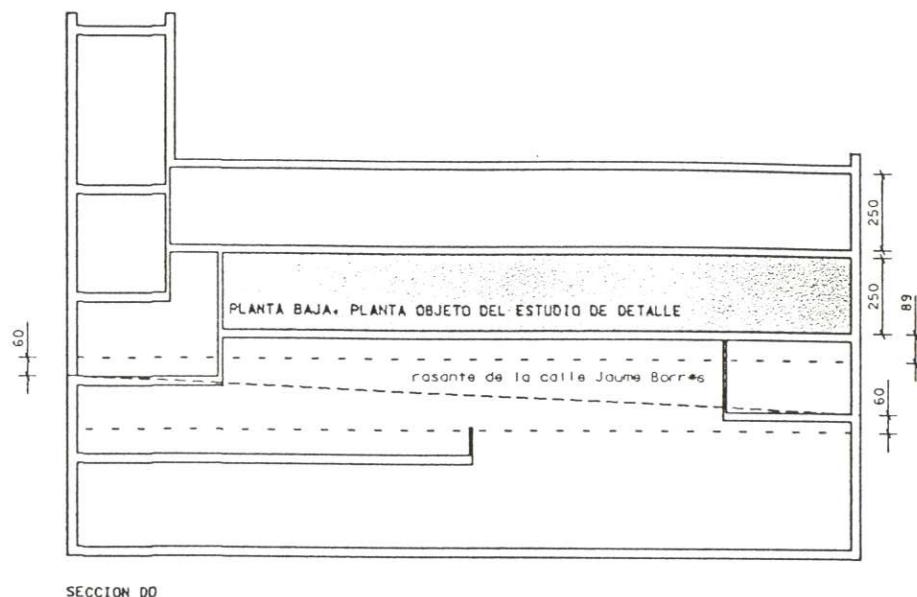
Se pide que se permita adecuar la planta baja del edificio de obra nueva al uso de vivienda, para ello se propone modificar su cota con respecto a la rasante de la calle y su altura libre.

La cota con respecto a la rasante de la calle de la planta baja aumentaría en 0.89 cm. por encima del máximo permitido según el art. 225.1 NNUU. Pasaría de 102.93 m. a 103.82 m. De esta manera, adquiriendo altura con respecto al nivel de la calle, las viviendas ganan privacidad y se permite, bajo las dos más elevadas, el acceso al aparcamiento situado en las plantas sótano 1 y 2.

Ver esquema A.

La anterior modificación y el no poder superar la altura reguladora máxima del edificio, (7.55 m. según art. 328 NNUU); provocan una variación de la altura libre de la planta baja. Dicha altura pasa de 3.70, (art. 225.2 NNUU), a 2.50 m. Esta altura de 2.50 m. es más adecuada que la de 3.70 m. para el uso de vivienda que se da a dicha planta. Ver esquema A.

**Esquema A:**



**Nota.**

Las plantas sótano 1 y 2 se destinan exclusivamente al uso de aparcamiento, necesario según art. 102 de las OOMM. Dicho aparcamiento sirve tanto a las viviendas de obra nueva como a las oficinas del edificio que el proyecto propone remodelar.

En planta sótano 1 no se realizarán aberturas de ventanas, las únicas aberturas planteadas corresponden a elementos de ventilación puntuales:

En la fachada de la calle Jaume Borràs hay, junto a la entrada, unas ranuras en la piedra del zócalo propuesto por donde ventila el vestíbulo de independencia.

En la fachada del patio, la planta sótano 1, ventila y recibe luz natural a través de una celosía de madera. Celosía con un 70% macizo y un 30% abierto.

APROVAT AMB CARÀCTER .DEFINITIVA  
PEL PLE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL  
DIA ... 2.1. DES. 1999  
El Secretari,

Barcelona, Julio 1999.

Fdo. Elías Torres Tur, arquitecto.  
Martínez Lapeña Torres Tur, arquitectos S.L.

LISTADO DE PLANOS.

P1	planta baja, edificio obra nueva. planta baja, edificio reforma.	e. 1/200
P2	sección CC.	e. 1/200
P3	sección DD.	e. 1/200
P4	sección AA.	e. 1/200
P5	sección BB.	e. 1/200
P6	alzado calle de Jaume Borràs, edificio obra nueva. Alzado patio, edificio obra nueva.	e. 1/200
P7	sección fugada del patio.	
P8	perspectivas fachadas. Calle de Jaume Borràs, edificio obra nueva Calle del Temple, edificio reforma.	

APROVAT AMB CARÀCTER ..... DEFINITIVA  
PEL PLE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL  
DIA ..... 21 DES. 1999  
El Secretari,



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA COTA CON RESPECTO A LA RASANTE DE LA CALLE Y DE LA ALTURA LIBRE DE LA PLANTA BAJA, CON EL FIN DE ADECUARLA AL USO DE VIVIENDA; EN EL PROYECTO DE REMODELACION DE UN EDIFICIO PARA OFICINAS Y CONSTRUCCION DE DOCE APARTAMENTOS CON APARCAMIENTO, PARA LA SOCIEDAD "LEDO LANE S.L.", EN BADALONA.

Calle del Temple numero 15-17-19 y Calle de Jaume Borrás numero 26.

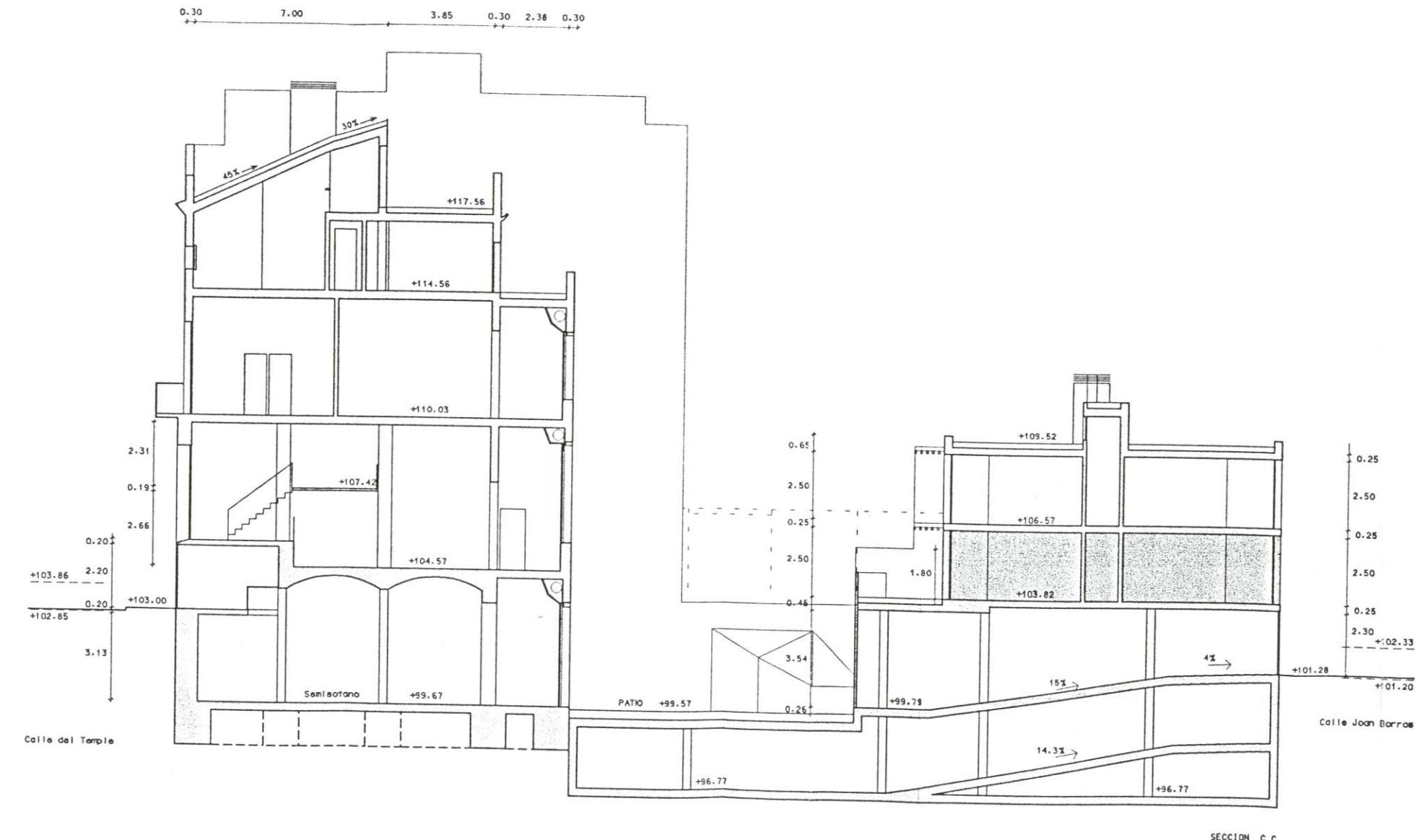
P1 PLANTA BAJA, EDIFICIO OBRA NUEVA  
PLANTA BAJA, EDIFICIO REFORMA

E. 1/200

Martínez Llorente - Torres Arquitectos S.L. - FILLIS TORRES TUR, Arquitecto - Barcelona - Julio 1999

T

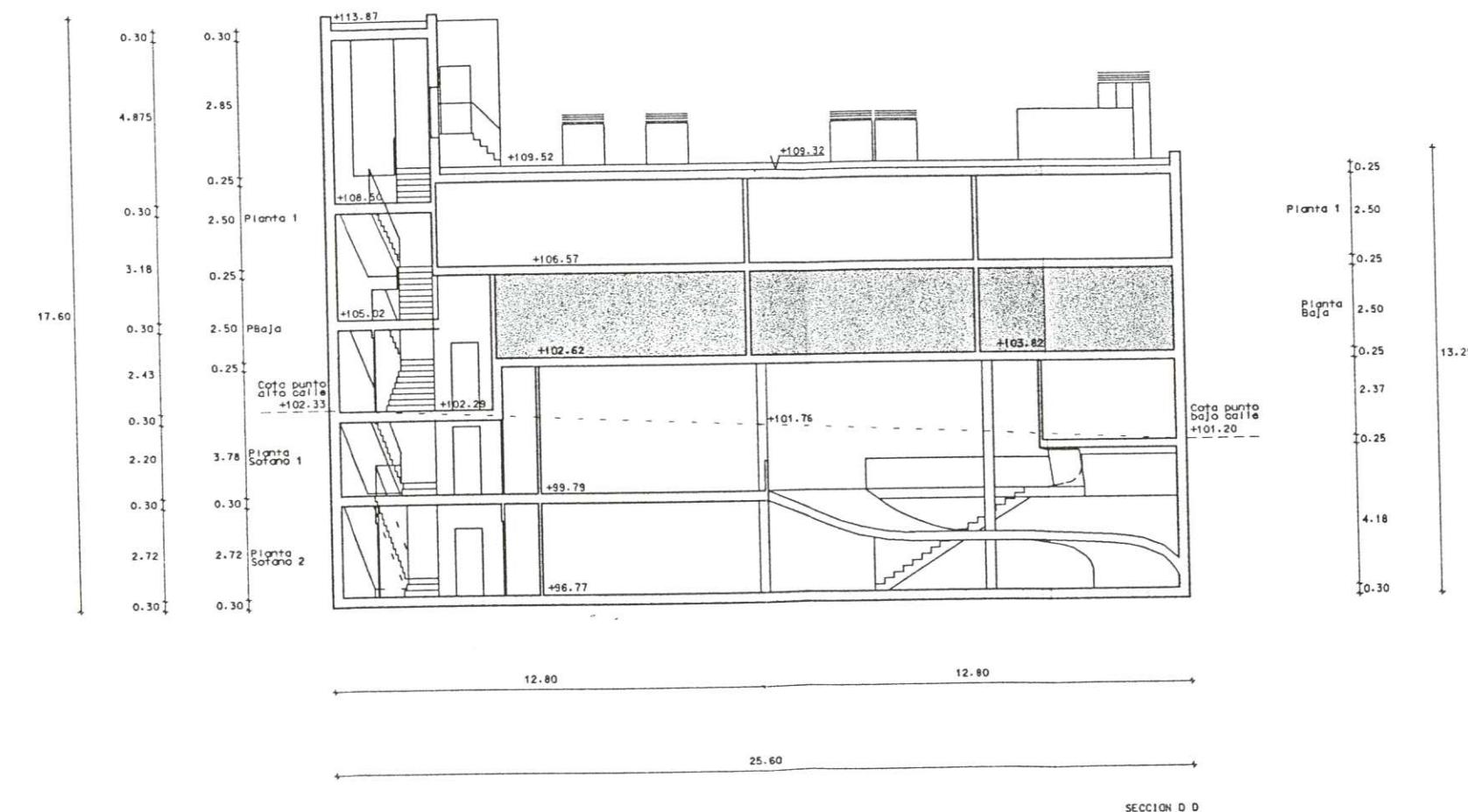
ESTUDIO DE DETALLE



PLANTA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA COTA CON RESPECTO A LA RASANTE DE LA CALLE Y DE LA ALTURA LIBRE DE LA PLANTA BAJA, CON EL FIN DE ADECUARLA AL USO DE VIVIENDA; EN EL PROYECTO DE REMODELACION DE UN EDIFICIO PARA OFICINAS Y CONSTRUCCION DE DOCE APARTAMENTOS CON APARCAMIENTO. PARA LA SOCIEDAD "LEDO LANE S.L.", EN BADALONA.  
 Calle del Temple numero 15-17-19 y Calle de Jaume Borras numero 26.

APROVAT AMB CARÀCTER ..DEFINITIVA  
PEL PLE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL  
DIA ..2.1.DES..1999  
El Secretari,



PLANTA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA COTA CON RESPECTO A LA RASANTE DE LA CALLE Y DE LA ALTURA LIBRE DE LA PLANTA BAJA, CON EL FIN DE ADECUARLA AL USO DE VIVIENDA; EN EL PROYECTO DE REMODELACION DE UN EDIFICIO PARA OFICINAS Y CONSTRUCCION DE DOCE APARTAMENTOS CON APARCAMIENTO. PARA LA SOCIEDAD "LEDD LANE S.L.", EN BADALONA.

Calle del Temple numero 15-17-19 y Calle de Jaume Borrás numero 26.

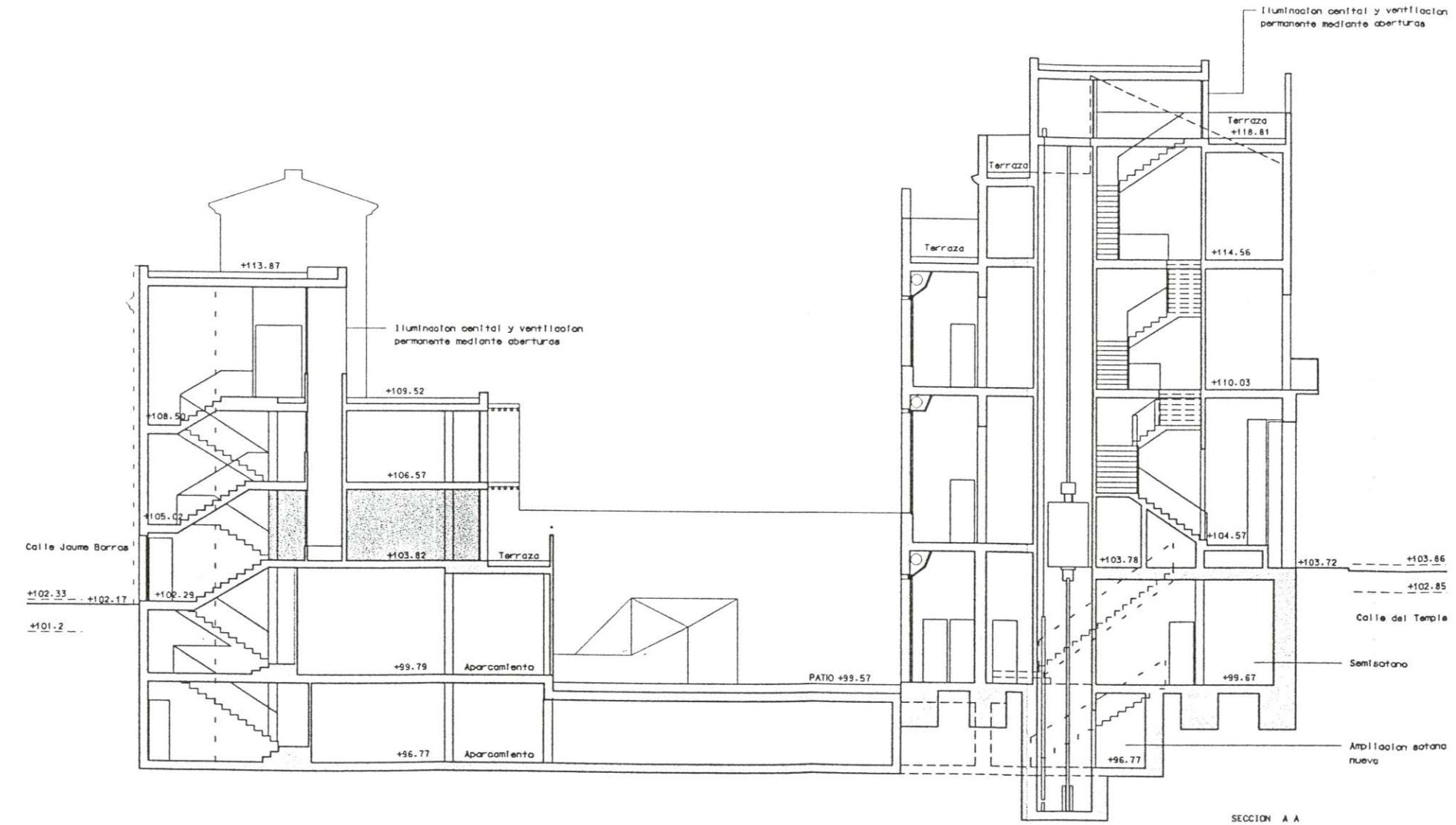
P3

SECCION D-D

E. 1/200

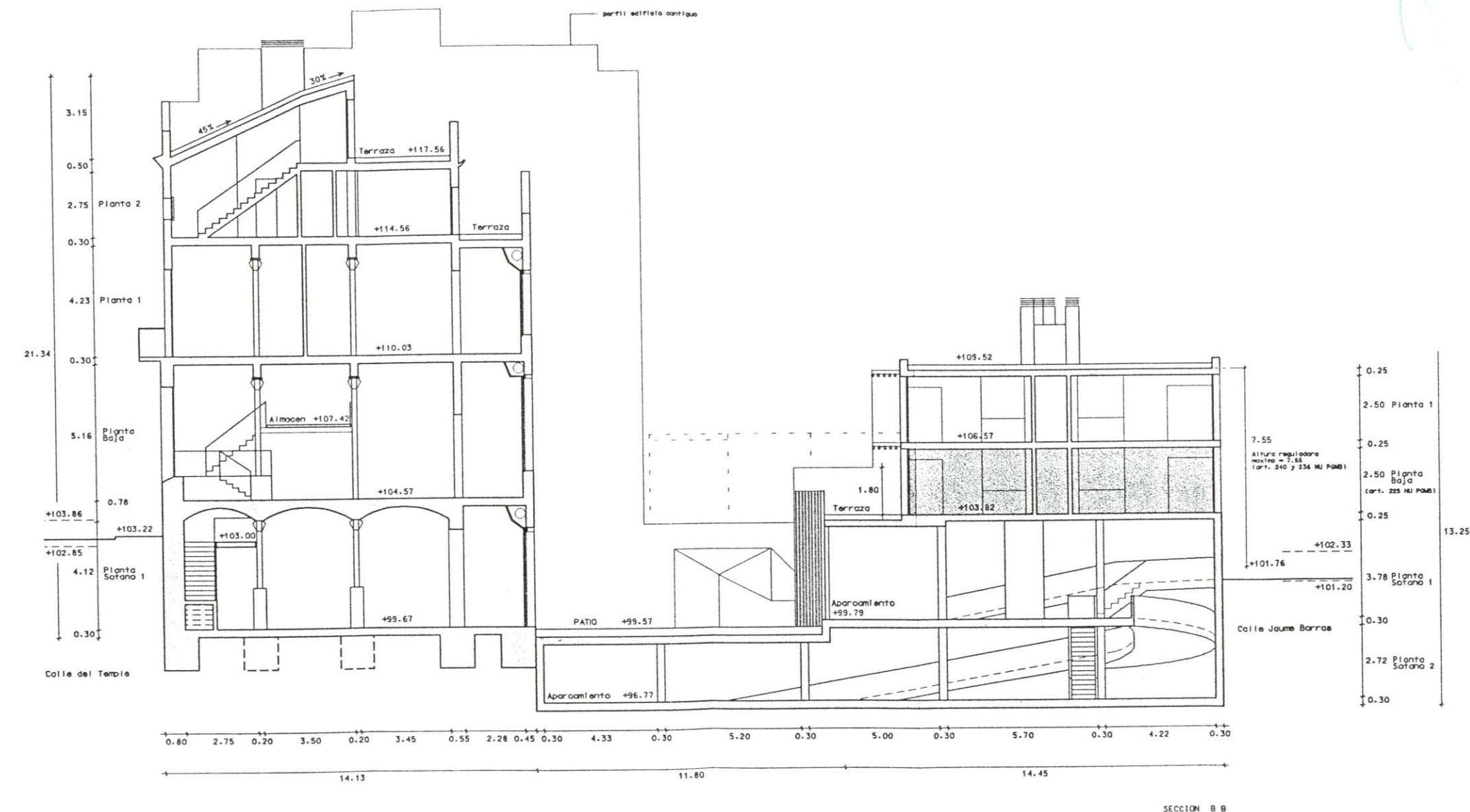
Martinez Lapena - Torres Arquitectos S.L. Elias Torres Tur, Arquitecto

Barcelona, Julio 1999



PLANTA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

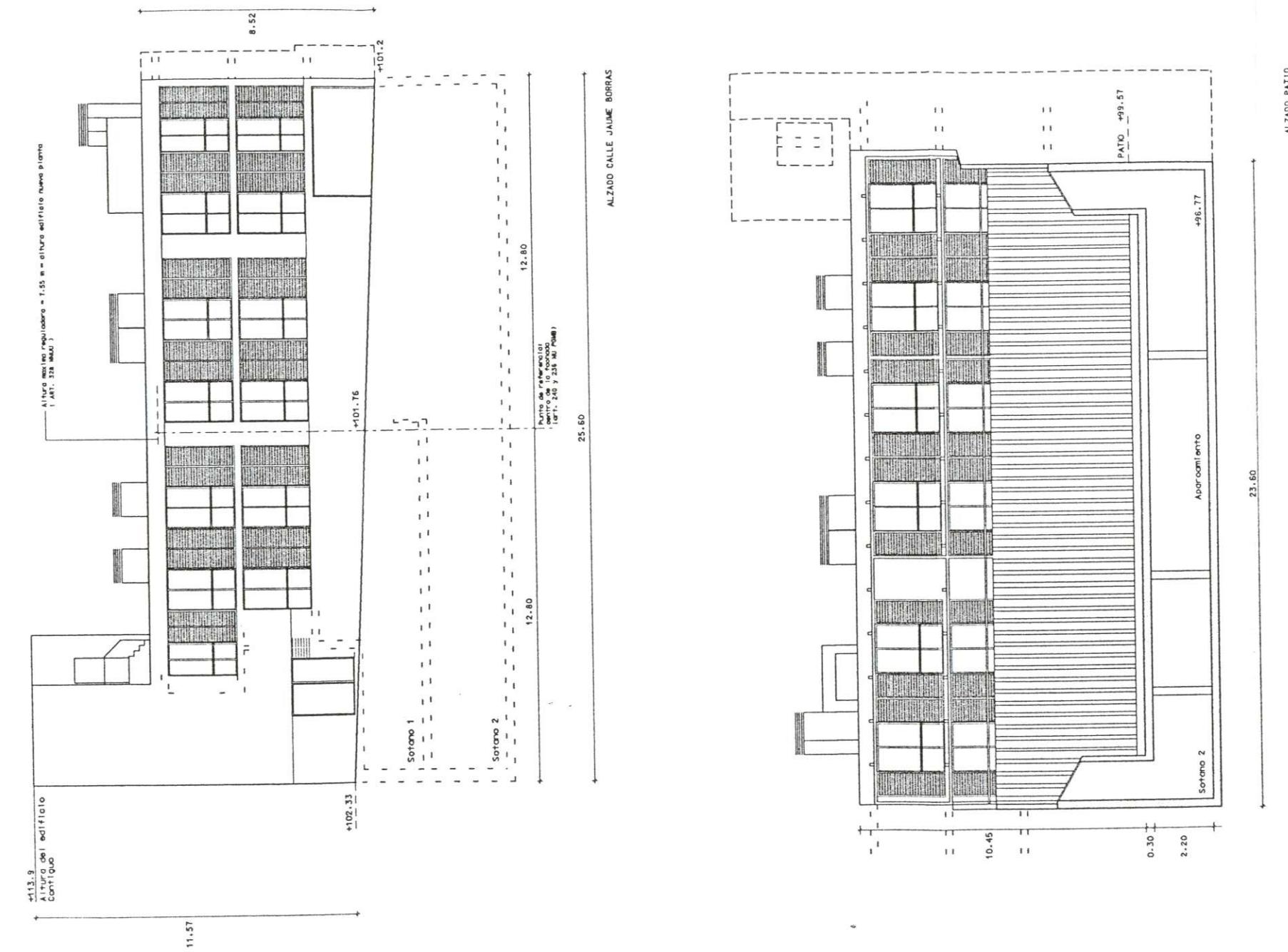
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA COTA CON RESPECTO A LA RASANTE DE LA CALLE Y DE LA ALTURA LIBRE DE LA PLANTA BAJA, CON EL FIN DE ADECUARLA AL USO DE VIVIENDA; EN EL PROYECTO DE REMODELACION DE UN EDIFICIO PARA OFICINAS Y CONSTRUCCION DE DOCE APARTAMENTOS CON APARCAMIENTO. PARA LA SOCIEDAD "LEDO LANE S.L.", EN BADALONA.  
Calle del Temple numero 15-17-19 y Calle de Jaume Borras numero 26.



PLANTA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA COTA CON RESPECTO A LA RASANTE DE LA CALLE Y DE LA ALTURA LIBRE DE LA PLANTA BAJA, CON EL FIN DE ADECUARLA AL USO DE VIVIENDA; EN EL PROYECTO DE REMODELACION DE UN EDIFICIO PARA OFICINAS Y CONSTRUCCION DE DOCE APARTAMENTOS CON APARCAMIENTO. PARA LA SOCIEDAD "LEDO LANE S.L.", EN BADALONA.

Calle del Temple numero 15-17-19 y Calle de Jaume Borras numero 26.



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA COTA CON RESPECTO A LA RASANTE DE LA CALLE Y DE LA ALTURA LIBRE DE LA PLANTA BAJA, CON EL FIN DE ADECUARLA AL USO DE VIVIENDAS EN EL PROYECTO DE REMODELACION DE UN EDIFICIO PARA OFICINAS Y CONSTRUCCION DE DOCE APARTAMENTOS CON APARCAMIENTO. PARA LA SOCIEDAD "LEDO LANE S.L.", EN BADALONA  
Calle del Temple numero 15-17-19 y Calle de Jaume Borrás numero 26.

ALZADO CALLE DE JOAN BORRAS. EDIFICIO OBRA NUEVA

P6

ALZADO PATIO. EDIFICIO OBRA NUEVA

E. 1/200

Martinez Lapena - Torres Arquitectos S.L. Elias Torres Tur, Arquitecto Barcelona. Julio 1999

APROVAT AMB CARÀCTER DEFINITIVA  
PEL PLE DE L'AJUNTAMENT EN LA SESSIÓ DEL  
DIA 21 DES. 1999  
El Secretari,



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA COTA CON RESPECTO A LA RASANTE DE LA  
CALLE Y DE LA ALTURA LIBRE DE LA PLANTA BAJA, CON EL FIN DE ADECUARLA AL USO DE  
VIVIENDAS EN EL PROYECTO DE REMODELACION DE UN EDIFICIO PARA OFICINAS Y CONSTRUCCION  
DE DOCE APARTAMENTOS CON APARCAMIENTO, PARA LA SOCIEDAD "LEDO LANE S.L.", EN BADALONA.

Calle del Temple numero 15-17-19 y Calle de Jaume Borrás numero 26.

P7

SECCION FUGADA DEL PATIO

Martinez Lopera - Torres Arquitectos S.L. Elías Torres Tur, Arquitecto Barcelona, Julio 1999

APROVAT AMB CARÀCTER DEFINITIVA  
PEL PLE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL  
DIA ...21 DES... 1999  
El Secretari,



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LA COTA CON RESPECTO A LA RASANTE DE LA CALLE Y DE LA ALTURA LIBRE DE LA PLANTA BAJA, CON EL FIN DE ADECUARLA AL USO DE VIVIENDA; EN EL PROYECTO DE REMODELACION DE UN EDIFICIO PARA OFICINAS Y CONSTRUCCION DE DOCE APARTAMENTOS CON APARCAMIENTO, PARA LA SOCIEDAD "LEDO LANE S.L.", EN BADALONA.

Calle del Temple numero 15 17-19 y Calle de Jaume Borrás numero 26.

P8

PERSPECTIVAS

Martinez Lapena Torres Arquitectos S.L. F. I. I. S. Torres Tur, Arquitecto Barcelona, Julio 1999