



ESTUDI DE DETALL DE LA FINCA
DELS CARRERS RIVERO 45-47-49
I JOVELLAR 2-4. BADALONA

PROMOTOR : EDIFICIS OMEGA BADALONA S.L.

ARQUITECTE : FRANCESC GIL ARGEMÍ

1.- SITUACIÓ I ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

Es tracta d'una finca situada a Badalona, en el barri de Casagemes, a l'illa formada pels carrers de Llibertat, de les Corts, Rivero i Jovellar, formant cantonada amb els carrers de Rivero i Jovellar, amb numeració 45-47 i 49 per el carrer Rivero i 2 i 4 per el carrer Jovellar.

2.- PANEJAMENT VIGENT

La finca de sòl urbà, està qualificada per el vigent Pla General Metropolità de Barcelona com a Zona 12 de Casc Antic, quedant regulada pels articles 315 al 320 de les Normes Urbanístiques.

Les dimensions de l'illa i l'amplada dels vials, determinen els següent paràmetres:

- Alçada reguladora màxima : 10,60 m. (PB + 2)
- Fondària edificable : 11,00 m.
- Alçada planta baixa : L'alçada lliure mínima serà de quatre metres sobre la cota de referència de l'alçada reguladora.
- Alçada planta pis : L'alçada total mínima, inclòs el forjat, serà de 3,05 m.

3.- INICIATIVA I CONVENIÈNCIA DE LA PROPOSTA

Els precedents dels estudis de detall aprovats recentment en les finques del carrer Joan Peiró 43-49, i Joan Peiró 1 - cantonada amb Sta Madrona i Sta Maria, en el mateix barri i posats en pràctica amb un bon resultat funcional, estètic i comercial, animen a la Propietat a promocionar el present Estudi de Detall, pel motiu de que en la finca en qüestió es pretén construir-hi un edifici d'habitatges amb la planta baixa també destinada al mateix ús.

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.

Així, amb aquesta solució es pot resoldre 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.

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 primera 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.

4.- MEMÒRIA DESCRIPTIVA

L'edificació prevista és la d'habitatge plurifamiliar d'iniciativa privada, amb una edificabilitat resultant de planta baixa i dos plantes pis ordenades en alineació de vial d'acord amb la Normativa vigent en el sector.

Es proposa destinar dues plantes soterrani a aparcament, que ocuparà la totalitat de la parcel·la amb accés per rampa des del carrer Jovellar. L'accés als habitatges es independent de l'anterior i també es realitza pel carrer Jovellar. Les plantes d'aparcament i les d'habitatge comparteixen el nucli d'ascensor com a element general de comunicació.

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 10,60 m com el nivell on es col·loca el forjat superior de l'edifici. A partir d'aquest nivell es situa els forjats base del segon i primer pis, respectant l'alçada total de 3,05 m per a cadascun, tal com indiquen les Normes Urbanístiques per a la zona 12.

Per a l'alçada total de la planta baixa es pren un valor de 3.20 m respecte al pis superior, fet que deixa el nivell del paviment de la planta baixa a 1.30 m respecte a la rasant del carrer, 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 resoldrà segons el que estableix el Decret 100/1984 sobre supressió de barreres arquitectòniques, mitjançant la incorporació d'un elevador que salvi els dos nivells del vestíbul.

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.

5.- NORMATIVA

Serà d'aplicació el que estableixen les Normes Urbanístiques en zona de casc antic, articles 315 al 320, amb la següent variació:

- L'alçada mínima del sostre de la planta baixa sobre la rasant de la vorera del carrer Jovellar, en el punt d'aplicació de l'alçada serà de 4,50 m., superior als 4,00 m. establerts, però a l'interior dels habitatges, el nivell del sòl quedarà elevat fins a 1,30 m. aconseguint una alçada per a la planta baixa de 3,20 m inclòs forjat.

L'aplicació d'aquesta variació té com a condició l'ús exclusiu d'habitatge en planta baixa i d'aparcament en planta soterrani, no admeten-se en aquesta planta obertures de finestra a excepció d'elements de ventilació puntuals.

Aprobat amb caràcter INICIAL Badalona, maig del 1997
per Decret de l'Alcalde, amb data 26 SET. 1997
El Secretari,

l' Arquitecte

Francesc Gil i Argemí
ARQUITECTE

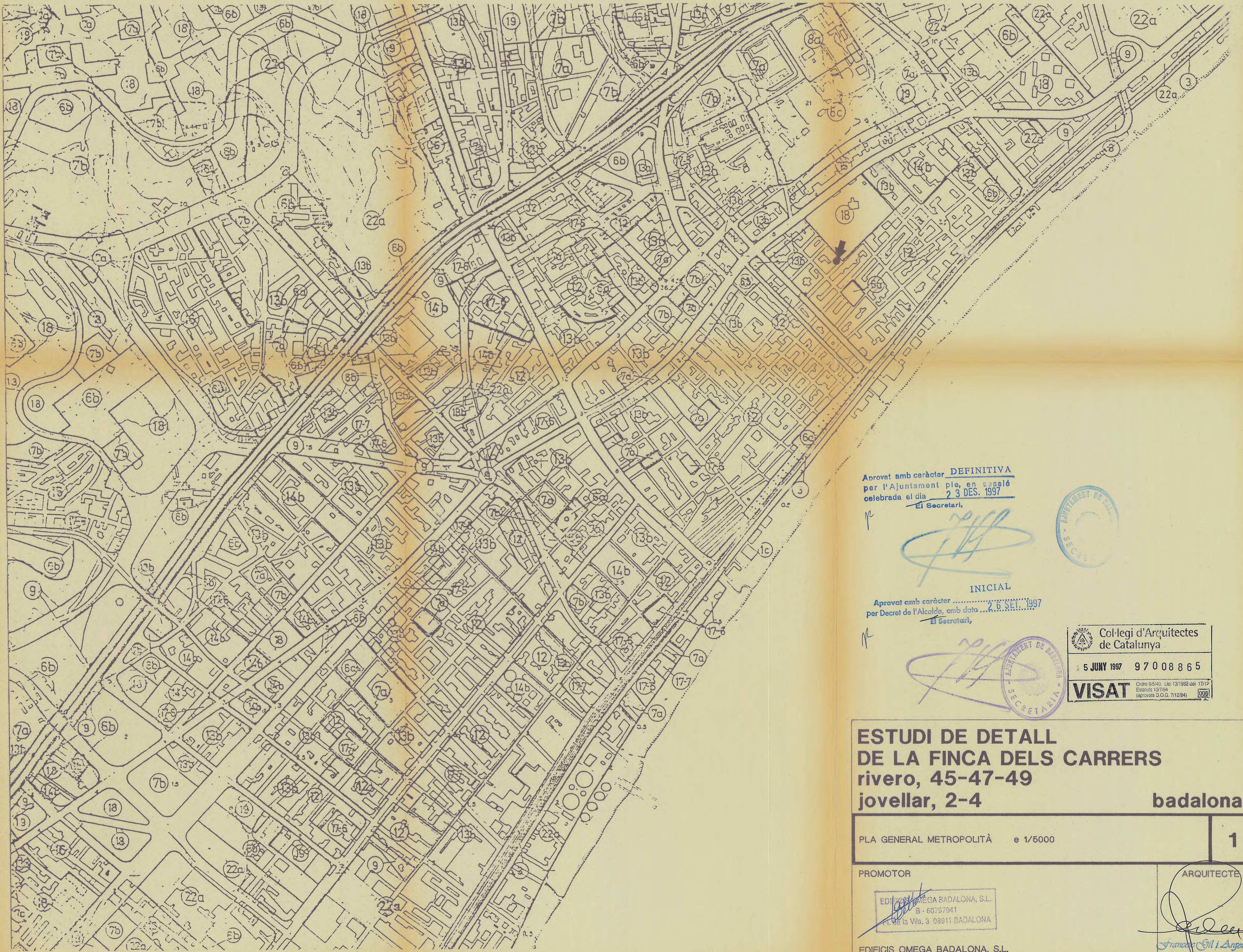
annex fotogràfic



carrer rivero

**carrer
jovellar**





Aprobat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 23 DES. 1997
El Secretari,

[Signature]
INICIAL

Aprobat amb caràcter
per Decret de l'Alcalde, amb data 26 SET. 1997
El Secretari,

[Signature]
SECRETARIA



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

5 JUNY 1997 97008865

VISAT Ordre 9/540. Llei 13/1982 del 17/12
Estatuts 197/84
(aprovats D.O.G. 7/12/84) 0061

ESTUDI DE DETALL DE LA FINCA DELS CARRERS rivero, 45-47-49 jovellar, 2-4

badalona

PLA GENERAL METROPOLITÀ e 1/5000

1

PROMOTOR

EDIFICIS OMEGA BADALONA, S.L.
B - 60797941
Pl. de la Vila, 3 08911 BADALONA

EDIFICIS OMEGA BADALONA, S.L.
BADALONA

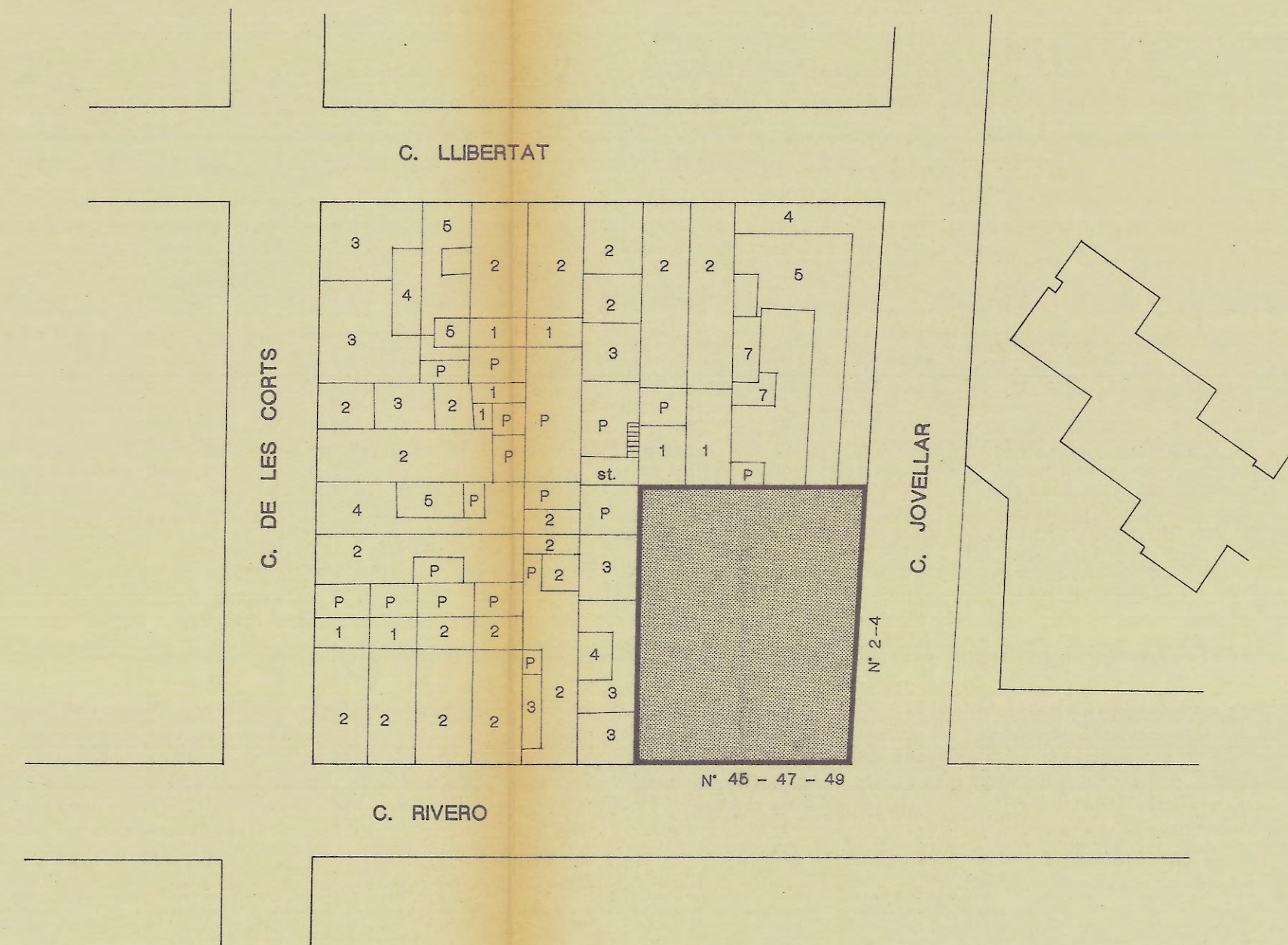
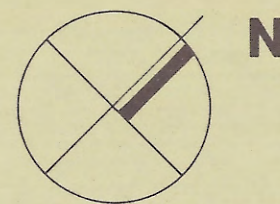
ARQUITECTE

[Signature]
Francisco Gil i Argemí
ARQUITECTE

MAIG 1997



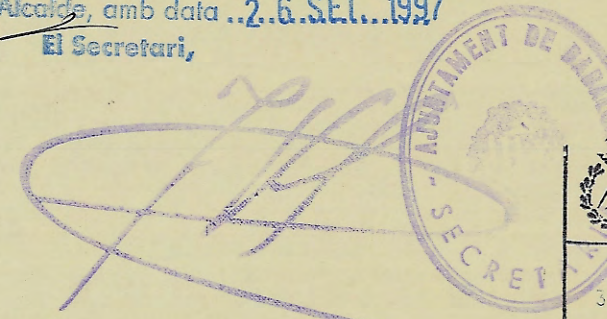
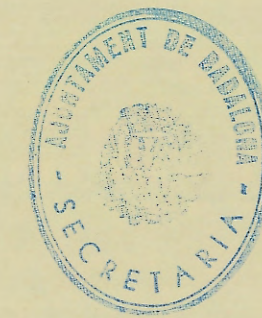
situació e 1/2000



emplaçament e 1/500

DEFINITIVA
 Aprobat amb caràcter
 per l'Ajuntament ple, en sessió
 celebrada el dia 23 DES. 1997
 El Secretari,

INICIAL
 Aprobat amb caràcter
 per Decret de l'Alcalde, amb data 2.6.SET.1997
 El Secretari,



Col·legi d'Arquitectes
 de Catalunya
 5 JUNY 1997 97008865
VISAT
 Orden 6/540. Llei 13/1982 del 17/12
 Estatut 10/784
 (aprovats D.O.G. 7/12/84) 006

ESTUDI DE DETALL DE LA FINCA DELS CARRERS rivero, 45-47-49 jovellar, 2-4

badalona

SITUACIÓ e 1/2000
 EMPLAÇAMENT e 1/500

2

PROMOTOR

EDIFICIS OMEGA BADALONA, S.L.
 B - 60797941
 Pl. de la Vila, 3 08911 BADALONA

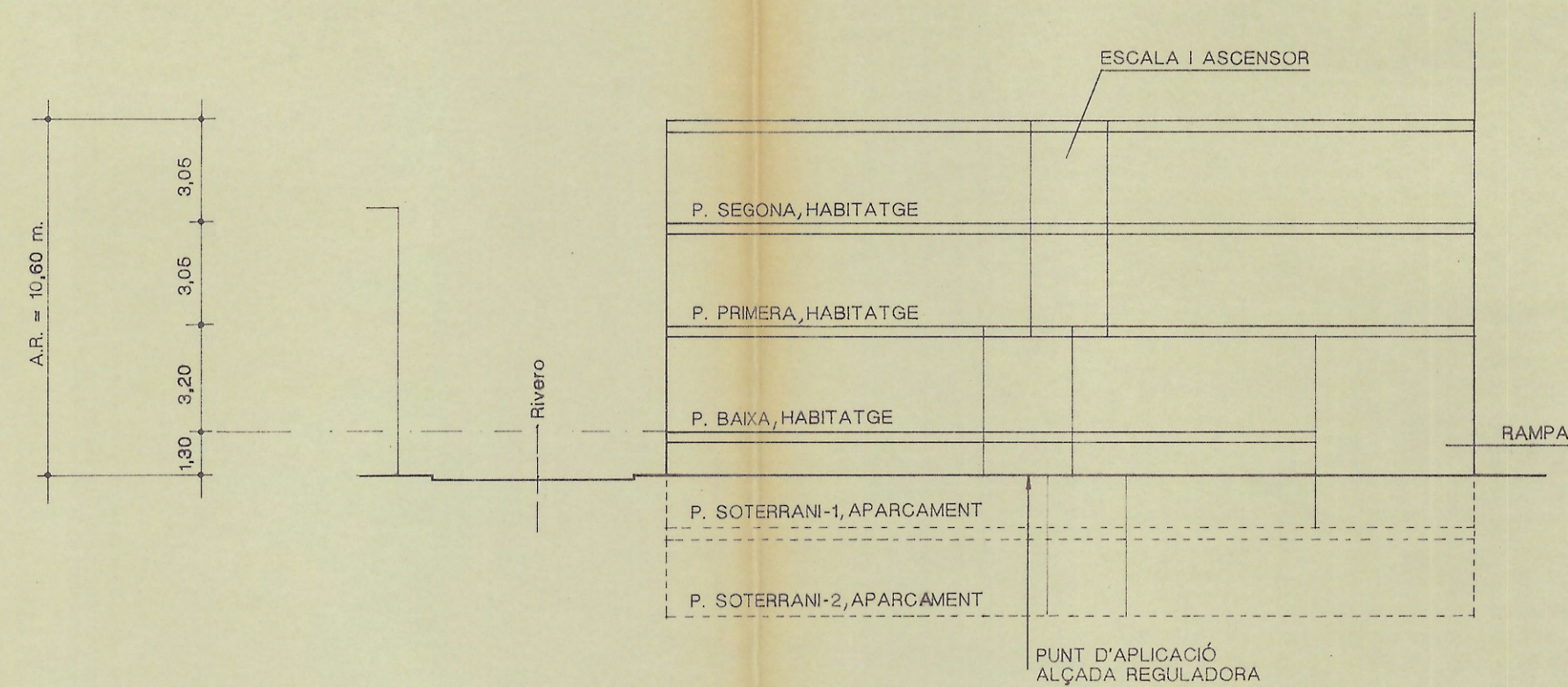
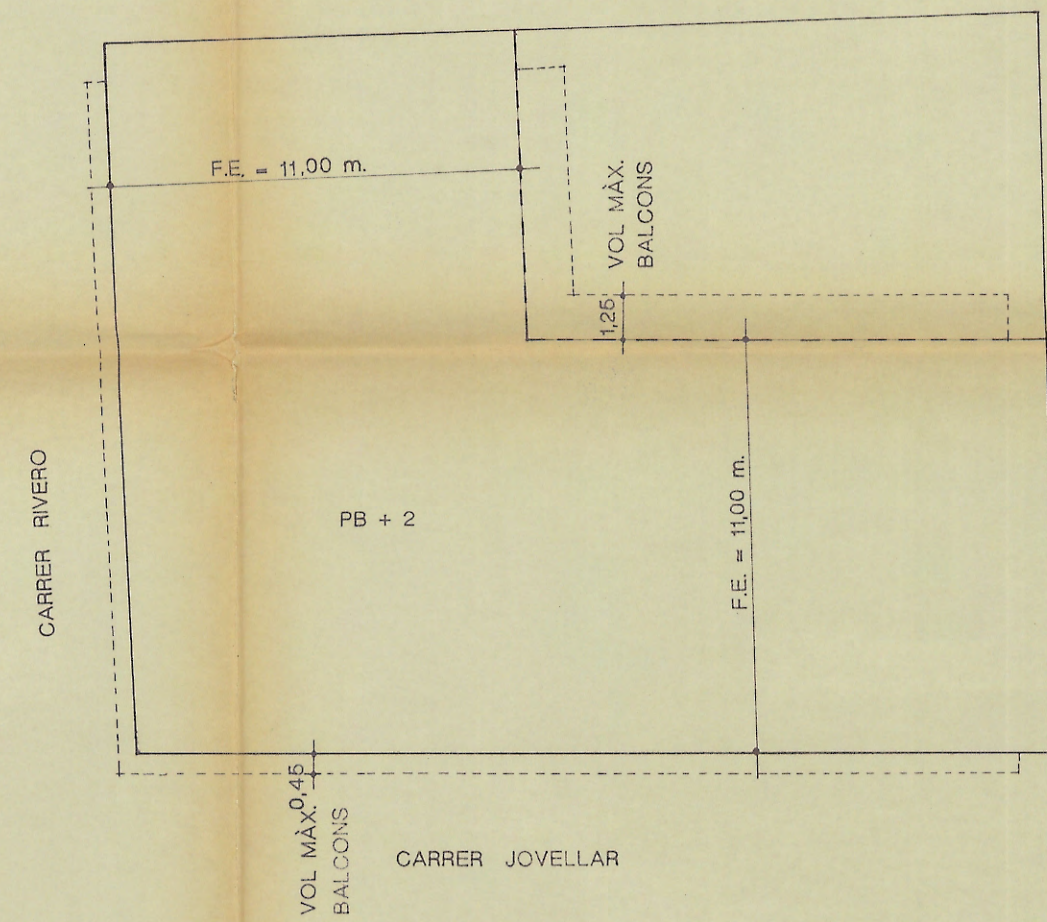
EDIFICIS OMEGA BADALONA, S.L.

BADALONA

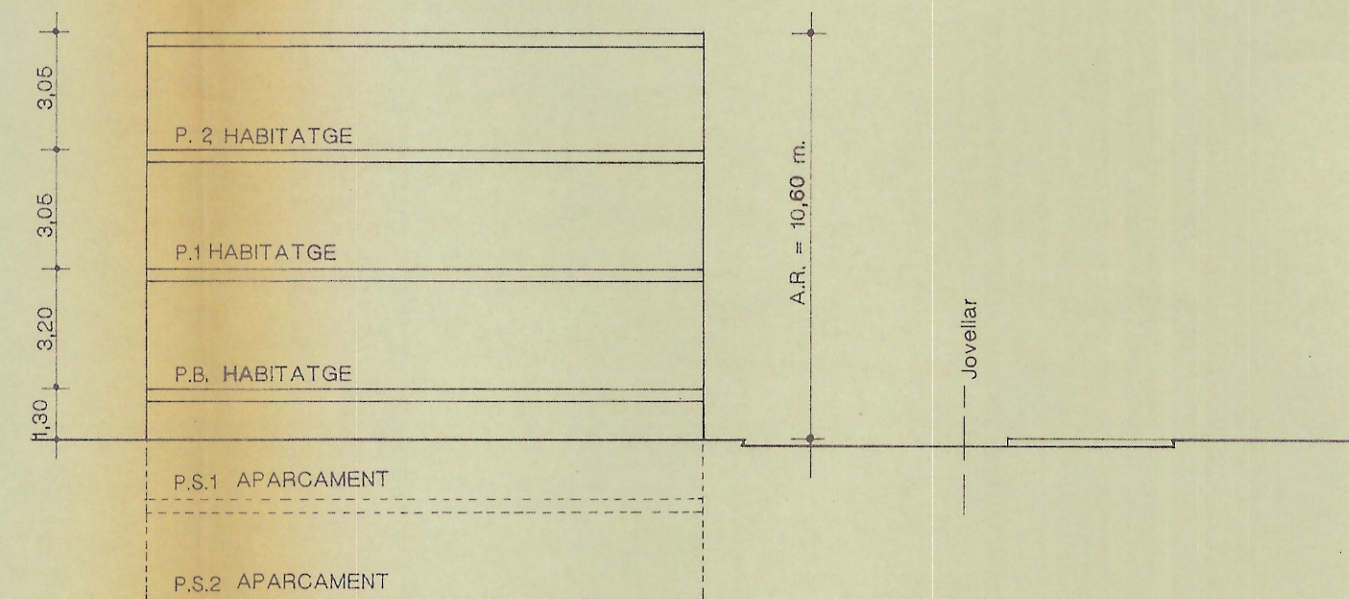
ARQUITECTE

Francisco M. Argemí
 ARQUITECTE

MAIG 1997



alçat c/. jovellar



alçat c/. rivero

Aprovat amb caràcter INICIAL
per Decret de l'Alcalde, amb data 2.6.SEI.1997
El Secretari,

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, celebrada el dia 23 DES. 1997
El Secretari,

ESTUDI DE DETALL DE LA FINCA DELS CARRERS rivero, 45-47-49 jovellar, 2-4

badalona

PARÀMETRES EDIFICATORIS e 1/200

3

PROMOTOR

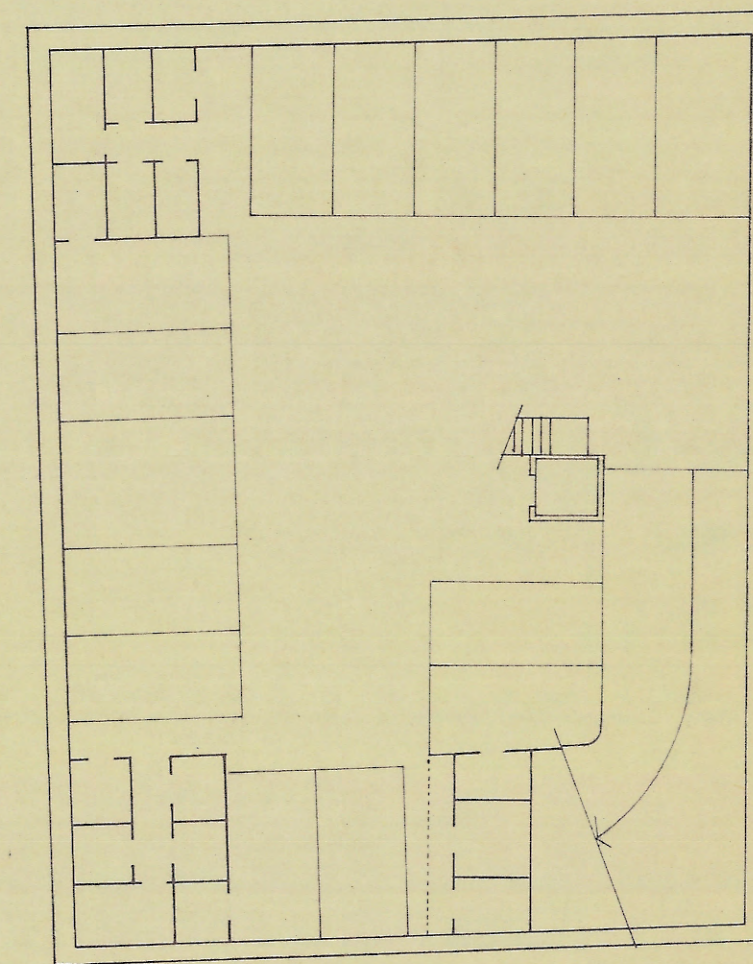
ARQUITECTE

EDIFICIS OMEGA BADALONA, S.L.

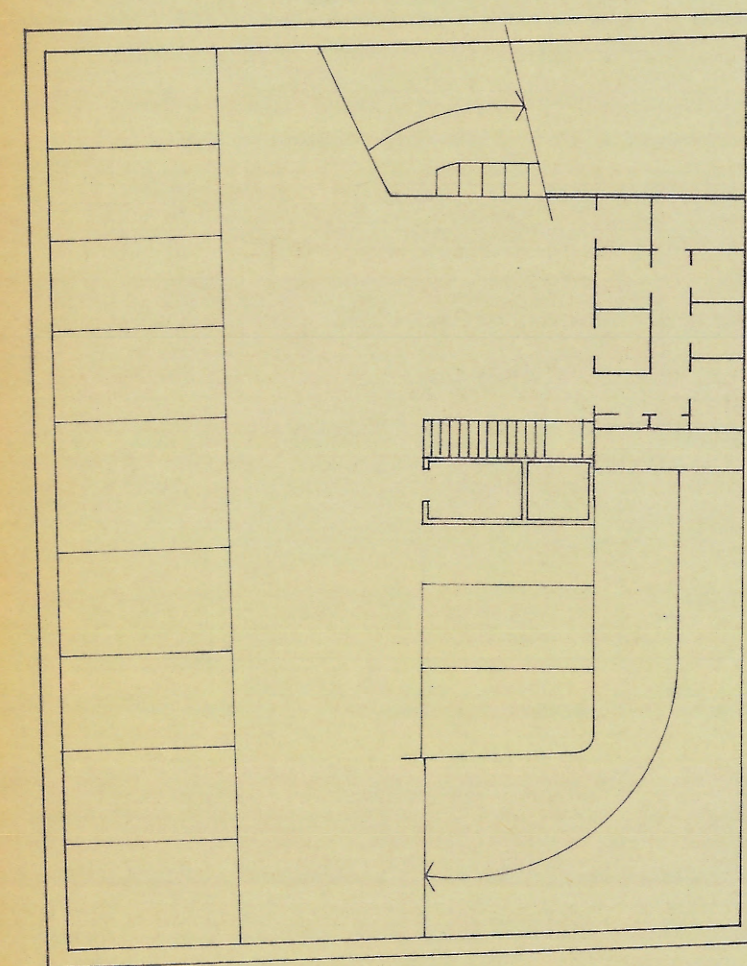
BADALONA

MAIG 1997

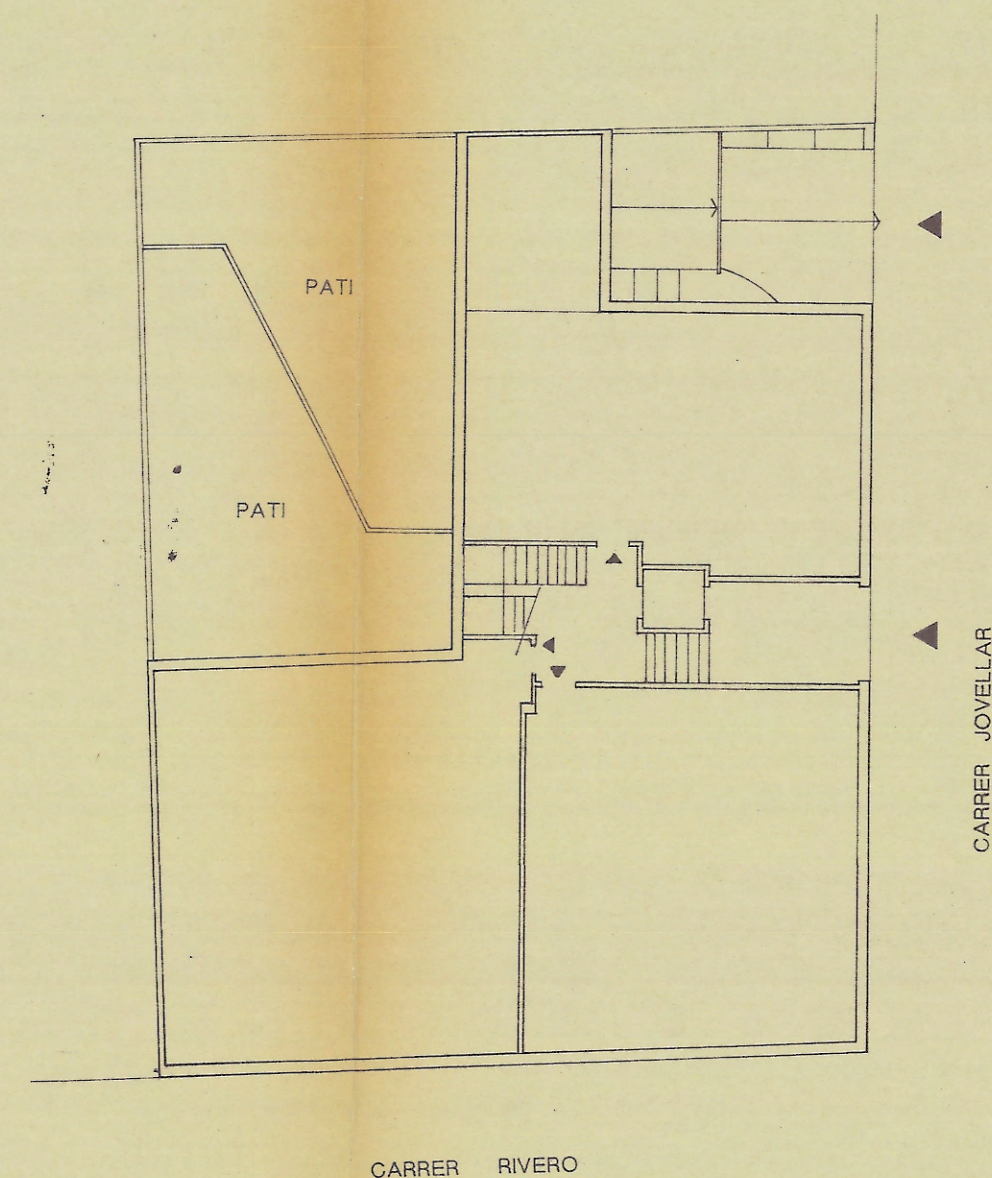
ARQUITECTE



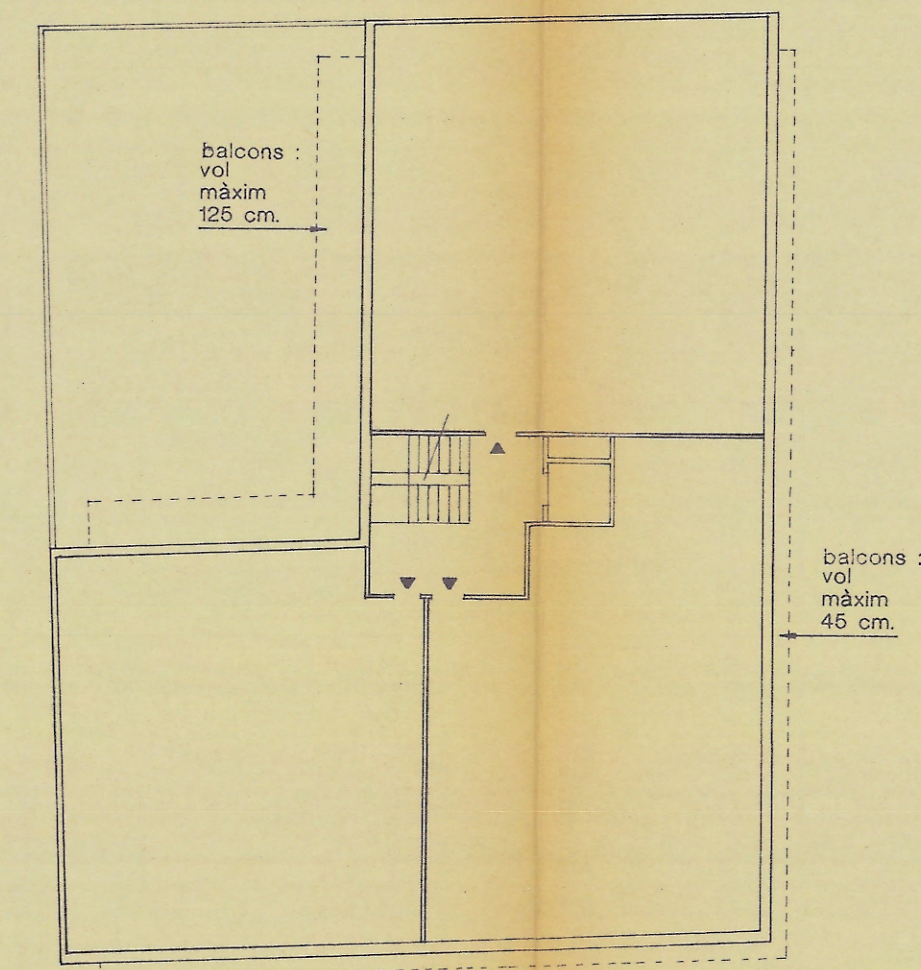
planta soterrani 2 (APARCAMENT)



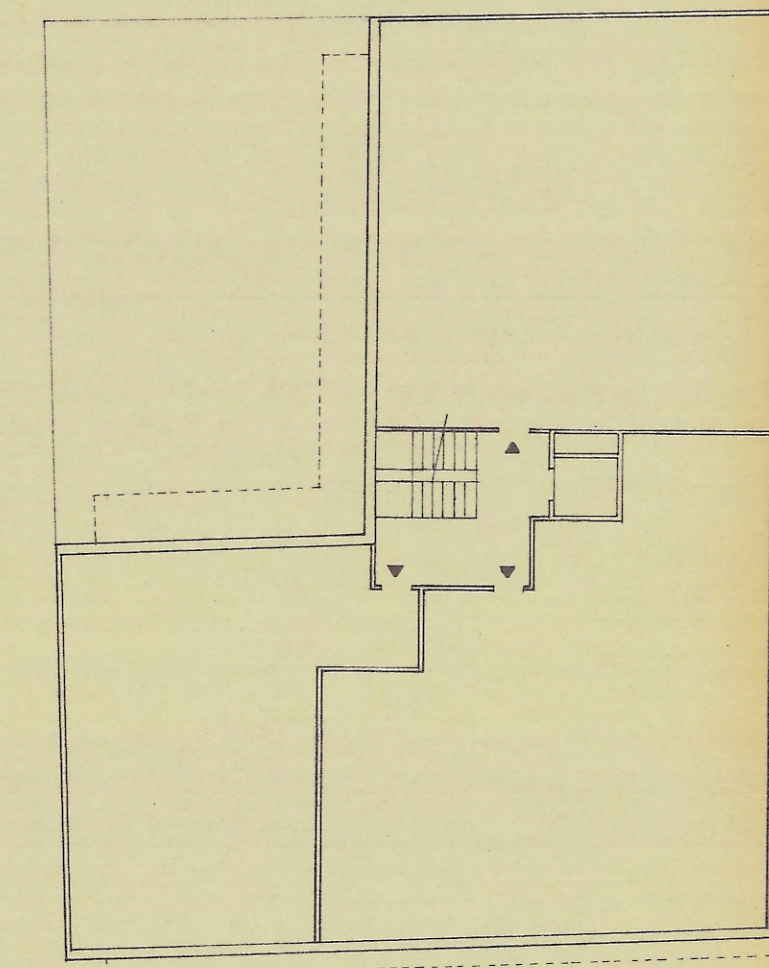
planta soterrani 1 (APARCAMENT)



planta baixa (HABITATGE)



planta primera (HABITATGE)



planta segona (HABITATGE)

Aprovat amb caràcter INICIAL
per Decret de l'Alcalde, amb data 2.6.SEP.1997
El Secretari,

[Signature]

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 2.3.DES.1997
El Secretari,



[Signature]

ESTUDI DE DETALL DE LA FINCA DELS CARRERS rivero, 45-47-49 jovellar, 2-4

badalona

PROPOSTA D'ESQUEMA FUNCIONAL e 1/200

4

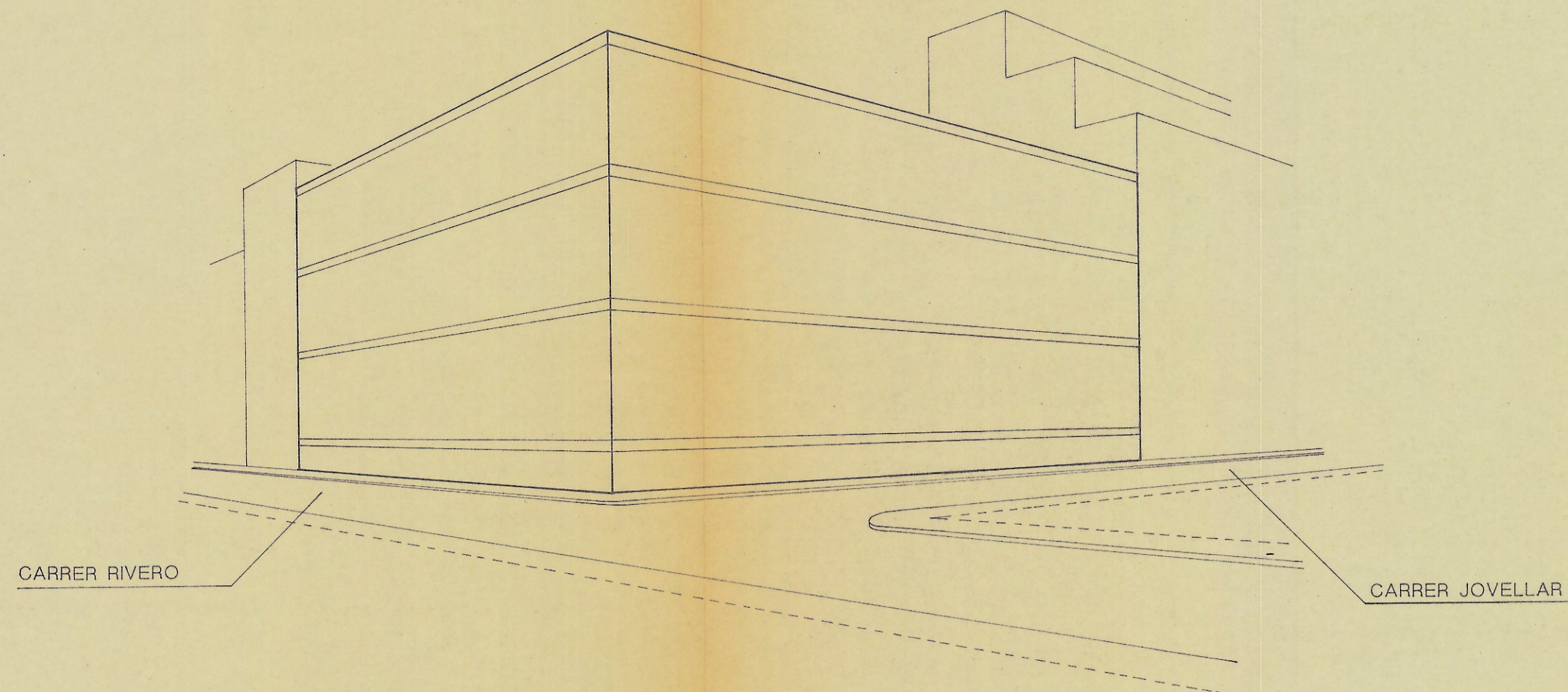
PROMOTOR

ARQUITECTE

EDIFICIS OMEGA BADALONA, S.L.
BADALONA

[Signature]
Francesc Gil i Argemí
ARQUITECTE

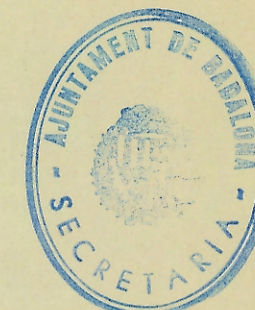
MAIG 1997



CARRER RIVERO

CARRER JOVELLAR

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 23 DES. 1997
El Secretari,



Aprovat amb caràcter INICIAL
per Decret de l'Alcalde, amb data 2-6-SET-1997
El Secretari,



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

3 5 JUNY 1997 97008865

VISAT Ordre 9/5/40. Llei 13/1982 del 17/12
Estatuts 10/7/84
(aprovats D.O.G. 7/12/84) 0061

ESTUDI DE DETALL DE LA FINCA DELS CARRERS rivero, 45-47-49 jovellar, 2-4

badalona

PERSPECTIVA

5

PROMOTOR

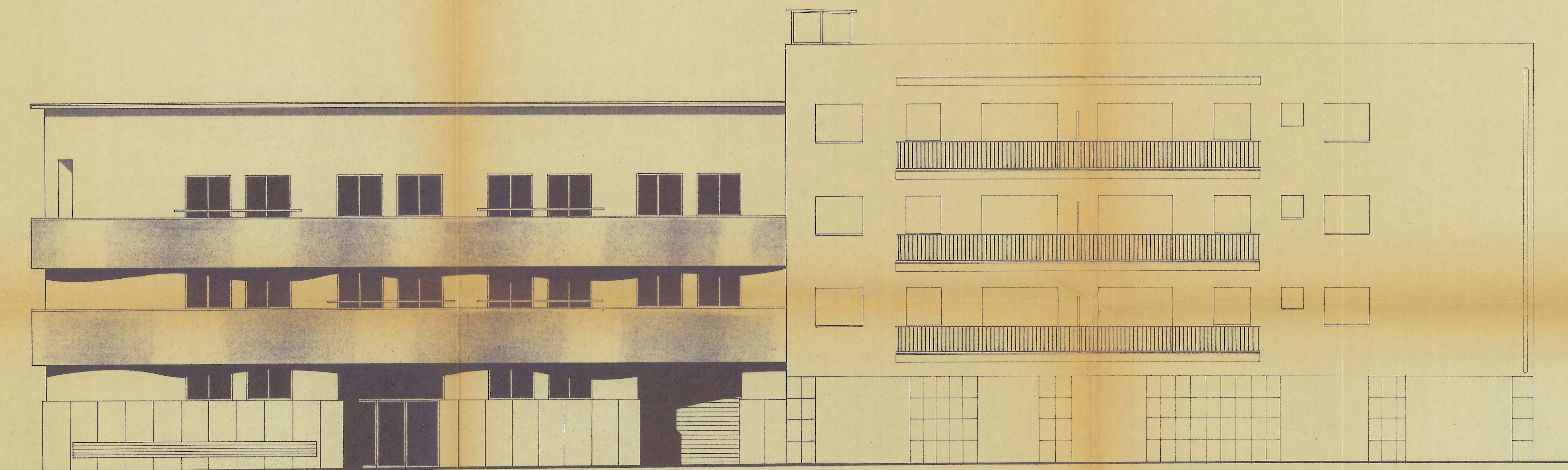
EDIFICIS OMEGA BADALONA, S.L.
B-160797941
Pl. de la Vila, 3 08911 BADALONA

EDIFICIS OMEGA BADALONA, S.L.
BADALONA

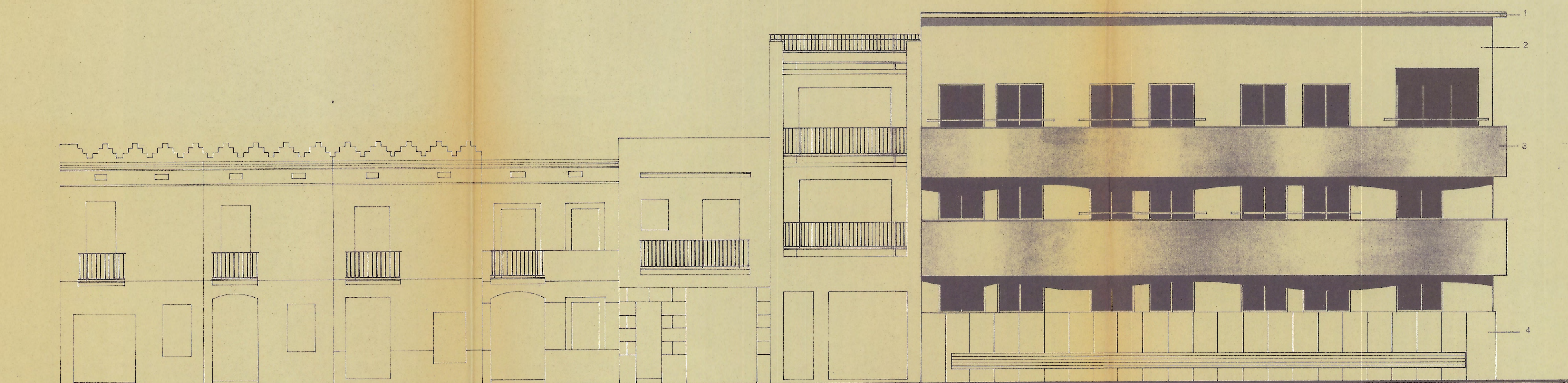
ARQUITECTE

Francesco Gil i Argemí
ARQUITECTE

MAIG 1997



carrer jovellar



carrer rivero

- MATERIALS DE FAÇANA
1. VISERA FORMIGÓ VIST
 2. OBRA VISTA
 3. BALCONS I JARDINERES FORMIGÓ VIST
 4. SÒCOL FORMIGÓ VIST

Aprobat amb caràcter INICIAL
per Decret de l'Alcalde, amb data 2.6 SET. 1997
El Secretari,

Aprobat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 2.3 DES. 1997
El Secretari,

**ESTUDI DE DETALL
DE LA FINCA DELS CARRERS
rivero, 45-47-49
jovellar, 2-4**

badalona

FAÇANES CARRER, POSSIBLE SOLUCIÓ

e 1/100

6

PROMOTOR

ARQUITECTE

EDIFICIS OMEGA BADALONA, S.L.
BADALONA

JUNY 1997

Francisco J. Llorens
ARQUITECTE