DATA :	MODIFICACIONS:	DATA :	MODIFICACIONS:

ESTUDI DE DETALL
CASA GAFAREL.LO

PLANOL :

EMPLAÇAMENT: CARRER DOS DE MAIG nº 38-40 cantonada
CARRER ENRIC BORRAS nº 16
BADALONA (BARCELONA).

ESCALA:

PUNXES
ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.
NIF: B 60971702

C/ JOHANN SEBASTIAN BACH Nº7
08021-BARCELONA

EL CLIENT :

LLUIS BERTRAN I SALA

L'ARQUITECTE :

LLUIS JOSA I GARCIA-TORNEL.

BARCELONA.
JULIOL 1.998

REFERENCIA :
9605

COPIA :

ESTUDI DE DETALL

CASA GAFAREL·LO

BADALONA

PUNXES, ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.

ESTUDI DE DETALL

CASA GAFAREL·LO

BADALONA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

OBJECTE

L'objecte del present Estudi de Detall és l'ordenació dels volums edificatoris en la finca situada al carer Dos de Maig nº 38-40 cantonada a carrer Enric Borràs nº 16 de la ciutat de Badalona, als efectes d'acomplir allò que determina el vigent Pla General d'Ordenació pel que fa referència a l'edifici anomenat Casa Gafarel·lo ubicat a la finca exisistent en la cantonada abans esmentat.

La **Casa Gafarel·lo** és inclosa dins el **Pla especial de Protecció del Patrimoni** amb la referència o **fitxa F-13**, essent la seva qualificació urbanística, d'acord amb les determinacions del Pla General Metropolità, la de **"Zona 13b"** : edificació en densificació urbana (semi-intensiva).

En el Pla Especial de Protecció del Patrimoni es fa, en referència a la casa Gafarel·lo, les següents determinacions concretes:

- Façana: Conservació composició general i materials. Treballs de millora.
- Interior: rehabilitació.
- Pati: no edificable.
- Valoració Global: Té un interès volumètric aïllat, constituint una fita visual.
- Edificis de l'entorn: Es cuidaran les mitgeres al descobert, i adaptaran no mimèticament, a l'edifici catalogat.

Posterorment, en sessió de 4 de juny de 1.998, la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat acordà aprovar definitivament la modificació de determinats aspectes del Pla Especial del Patrimoni Històric-Artístic que afecten a la finca.

La transcripció literal d'aquest acord es la següent:

1.- Aprovar definitivament la Modificació del Pla Especial del Patrimono Històric-Artístic amb relació a la Casa Gafarel·lo, fitxa nº 13 de Badalona, promuguda i tramesa per l'Ajuntament, amb el benetès que s'exclou del document la proposta d'Estudi de Detall la qual serà objecte de tràmit posterior tenint en compte les prescripcions següents:

1.1 Ledifici B de l'Estudi de Detall no ultrapassarà la profunditat edificable en planta pìs de 13 m. que determina el pla general metropolità i mantindrà l'alçada de 10,60 m. En PB + 2PP

1.2 L'edifici A de l'Estudi de Detall s'adaptarà com a màxim a la profunditat edificable del vei.

1.3 En cap cas es podrà superar la densitat màxima prevista pel pla general metroplità de 20 habitatges.

2.- Procedir a la publicació d'aquest acord al Diari Oficial de la Generalitat de Cataluya a l'efecte de la seva executivitat inmediata tal com indica l'article 89 del text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

3-- Comuncar-ho al Ajuntament de Badalona.

Com s'ha dit el que pretén el present treball és l'acompliment del que determina el Pla Especial. En conseqüència, tal com s'exposarà en la justificació de la sol·lució adoptada, **els objectius** que es volen assolir són els següents:

Com a premisa prèvia s'ha d'establir que, malgrat l'estat pràcticament ruïnós en que s'hi troba gran part de l'edifici de la Casa Gafarel·lo, l'actuació sobre la mateixa passarà per la rehabilitació de les tres façanes principals, conservant tots els elements constructius técnicament possibles i reposant aquells altres que, per raó del seu estat de deteriorament o perque ja no exisiteixen, com és el cas, per exemple de la cornisa superior, sigui técnicament necessàri fer-ho.

- Aquesta rehabilitació deurà ésser, pel que fa a les plantes pis, totalment conservadora de l'estructura formal de les façanes que donen front als dos carrers que formen la cantonada, ja que són precisament, les que disposen dels elemnets formals que caracteritzen compositivament l'edificació. D'altra banda, deurà contemplar la remodelació de les façanes de planta baixa, tot adaptant-les al projecte original ja que, en l'actualitat, es troba en total discordança amb la resta de l'edifici.
- Ordenar els volums de la resta de la finca de manera que s'enfatitzi la condició volumètrica aïllada de la Casa Gafarel·lo.
- Assolir, mitjançant la volumetria dels restants cossos edificatoris l'ocultació de les mitgeres al descobert, en especial la correponent a l'edifici col·lindant pel carrer Dos de Maig quina alçada corresponent a planta baixa, entresolat, 4 plantes pis, àtic i sobreàtic.
- Donar un tractament compositiu a les façanes dels altres cossos constructius tals que, no solament no pertorbin, sinó refermin la singularitat formal i volumèrica de la Casa Gafarel·lo.

- Paral·lelament al que s'ha exposat, assolir que l'ordenació final acompleixi fins a on sigui possible, segons l'acord de la D.G.U transcrit, amb l'edificabilitat que el P.G.M. otorga a la fina en base a la seva qualificació com a zona 13b.

DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

Si be la millor descripció possible és la que es desprén dels plànols dels obrants en el present Estudi de Detall, es fa a continuació, una descripció escrita dels trets bàsics de la mateixa.

Tal com s'ha dit en l'exposició d'objectius es rehabilitaran les tres façanes principals de la Casa Gafarel·lo. En quant a la quarta façana que està formada per unes galeries que no ofereixen cap garantia d'estabilitat, aïllament, etc. s'enderrocarà i reconstruirà, posteriorment, seguint fidelment i idèntica, la composició, tractaments, acabats i textures actuals.

La planta baixa, com ja s'ha dit, no presenta cap relació formal amb la resta de l'edifici degut a modificacions introduïdes a l'edifici originari. Tanmateix, han pogut obtenir-se dos plànols de la façana corresponents al projecte inicial de la casa i la seva posterior ampliació, els qual s'adjunten a aquest Estudi de Detall. En els esmentats plànols pot comprovar-se que la planta baixa original tenia el mateix tractament que les altres dues, amb lleugeres variants degudes a les obertures d'accés a l'edifici. **La proposta que fa aquest Estudi de Detall és la de retornar a la composició original de la planta baixa** sens més diferència que l'adaptació com a balconeres dels antics accessos del carrer d'Enric Borras.

El present estudi preveu la creació **d'altres dos cossos d'edificació.**

El primer d'ells que anomenarem **"Edifici A"** té **façana al carrer Dos de Maig** es desenvoluparà des d'una distància de cinc metres de la Casa Gafarel·lo fins a la mitgera de l'edifici col·lindant amb una **fondària equivalent**

a la de la casa veïna colindant, i un volum equivalent a **planta baixa i quatre plantes pis** de manera que, soluciona l'impacte negatiu de la mitgera descoberta de l'edifici col·lindant, exercint alhora , el paper de tester d'aquests edifici amb el que s'acompleix amb un dels objectius proposats pel Pla Especial de Protecció del Patrimoni.

El segon cos o **"Edifici B"** té façana al carrer d'Enric Borràs separant-se de la Casa Gafarel·lo una ditància de **tres metres** fins a trobar la mitgera veïna, essent la seva **fondària edificable de 19,00 metres pel que fa a la planta baixa i de 13,00 metres pel que fa a les plantes pis,** desenvolupant-se en **planta baixa i dues plantes pis**. Aquest cos, si be disposarà d'ascensor propi, tindrà l'escala comuna amb la Casa Gafarel·lo a la que s'unirà mitjançant un petit cos amb un tractament exterior "traslluït"

Els edificis "A" i "B" es defineixen com unes edificacions en les que preval el concepte del seu volum global i conseqüentment, les façanes es desenvoloparan en un sol pla sense cap element sortint o terrassa. Com a conseqüència de les converses mantingudes amb els Serveis Técnics Municipals s'ha arrivat a una solució per a la composició formal de les façanes que és la que figura en la documentació gràfica d'aquest document urbanístic. Aquesta composició, pel que fa a la forma, ordenació, situació i dimensió de les obertures, baranes, persianes venecianes i juntes de treball, té caràcter normatiu complementari de la norma general en la sol·licitut de la Llicència, en el ben entés de que el projecte, com a instrument técnic de més concreció, podrà precisar els ajustaments necessaris que no afectin al concepte global de façana.

En quant als acabaments de les façanes: estarà format per un revestiment monocapa, el color del qual serà el mateix que el de Can Gafarel·lo, pintant-se les baranes i les persianes venecianes en color marró.

Sotarrasant es preveu un aparcament que podrà abastar tota la superfície possible del solar. El seu sostre es calcularà de manera que permeti l'ajardinament dels espais lliures interiors el seu accés es proposa pel carrer Dos de Maig essent comú, en el seu tram, a l'accés de l'edifici "A". Pel carrer Enric Borrás es preveu l'accés comú a l'edifici "B" i ala casa Gafarel·lo, tal com resta prou definit en els plànols adjunts.

EDIFICABILITAT I DENSITAT D'HABITATGES

De l'amplicació de la **normativa del P.G.M.** resulten les següents superfície màxima construïble i densitat d'habitatges:

- Superfície del solar: 811.44 m2
- Superfície edificable en la fondària edificable: 579.76 m2
- **Densitat màxima d'habitatges: 20**

Superfícies Construibles

- Planta baixa: 811.44 m2
- Planta primer: 590.15 m2
- Planta segona: 590.15 m2

Total superficie màxima construible: 1.991,74m2

PARÀMETRES EDIFICATORIS NORMATIUS

Edificabilitat

L'edificabilitat sobre rasant de tot el conjunt edidicatori no superarà els 1.991,77 metres quadrats de sostre.

L'ocupació sotarrasant podrà abastar la totalitat del solar.

Ocupació en planta:

La ocupació en planta de la Casa Gafarel·lo i els cossos d'edificació **"A" i "B"** està definida pels paràmetres de façana i fondària grafiats en el plànol nº 6 "Ordenació Volumétrica". Concretament:

La profunditat edificable de l'edificació "A" no ultrapassarà al de l'edificació veïna.

La profuditat edificable de l'edificació "B" no ultrapassarà els 13 metres en planta pis i els 19 metres en planta baixa.

Alçades màximes i nombre de plantes

- Casa Gafarel·lo: alçada i nombre de plantes igual a l'exisistent en l'actualitat.
- Edifici "A": Nombre de plantes : P.B. + 4 P.P. l'alçada total serà la derivada de l'ampliació dels paràmetres establerts en el plànol nº 7.
- Edifici "B". Nombre de plantes: P.B. + 2 P.P. (ARM màx. 10,60 m). L'alçada total serà la derivada de l'aplicació dels pràmetres establerts en el plànol nº 8.

Tractaments de façanes

Com s'hadit en el text de la Memòria el tractament dels paraments exteriors de la Casa Gafarel·lo que tinguin que ser restaurats o refets serà el d'un estuc similar en textura i color al actualment existent.

Com resta reflectit en la documentació gràfica i en la Memòria, els cossos "A" i "B", rebran un tractament al que es fa esment en la pàgian 9 de la Memòria que, conseqüentment té caràcter normatiu.

Per els demés paràmetres edificatoris s'estarà al que disposen les NNUU del PGM i les seves Ordenances, mentre no entri en contradicció amb els paràmetres específics de l'Estudi de Detall que s'han relacionat.

LLUIS JOSA I GARCIA-TORNEL

ARQUITECTE

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 28 JUL. 1998
El Secretari,

ESTUDI DE DETALL

CASA GAFAREL·LO

BADALONA

ANNEX



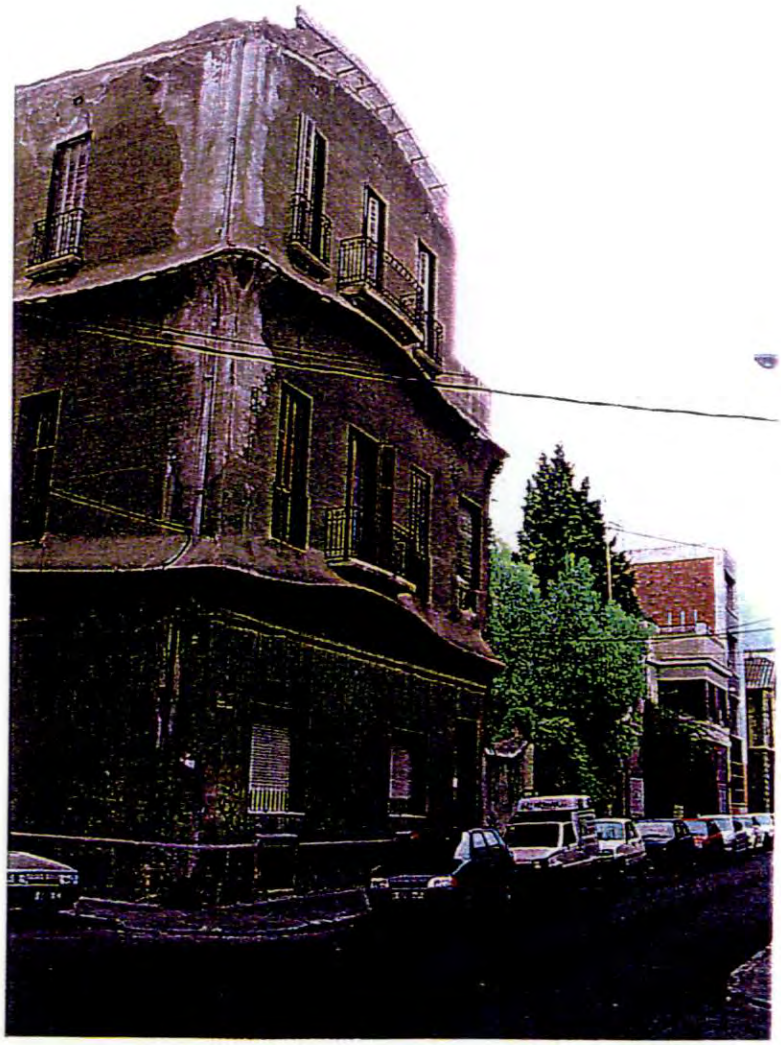
VISTA GENERAL FAÇANES CARRER



FAÇANA C/ DOS DE MAIG I
PERPENDICULAR A LA MATEIXA

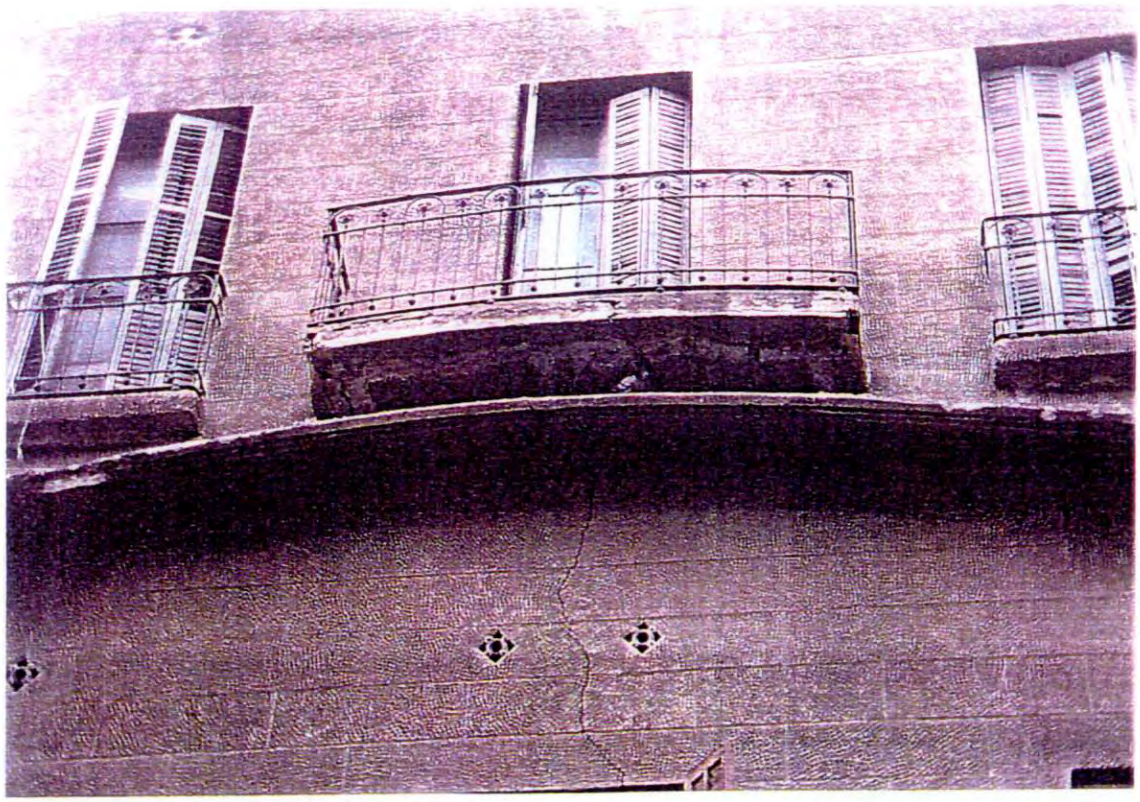


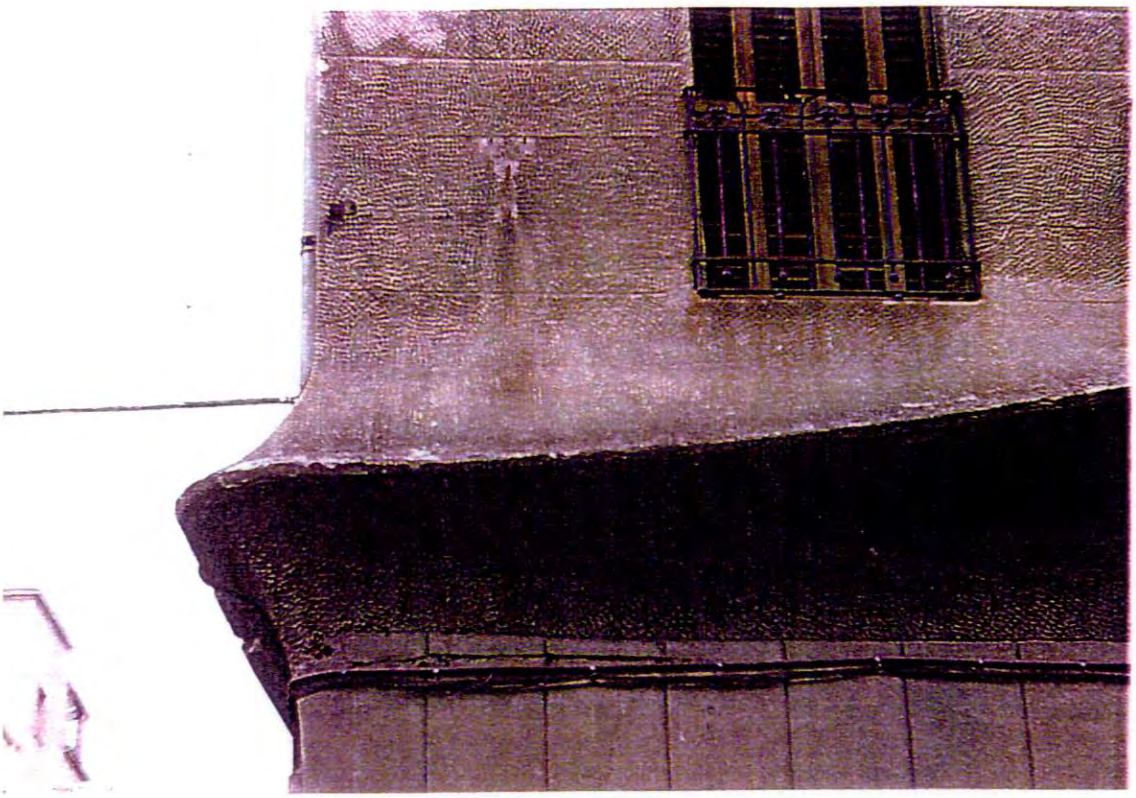
DETALLS BALCONERES I CORNISES



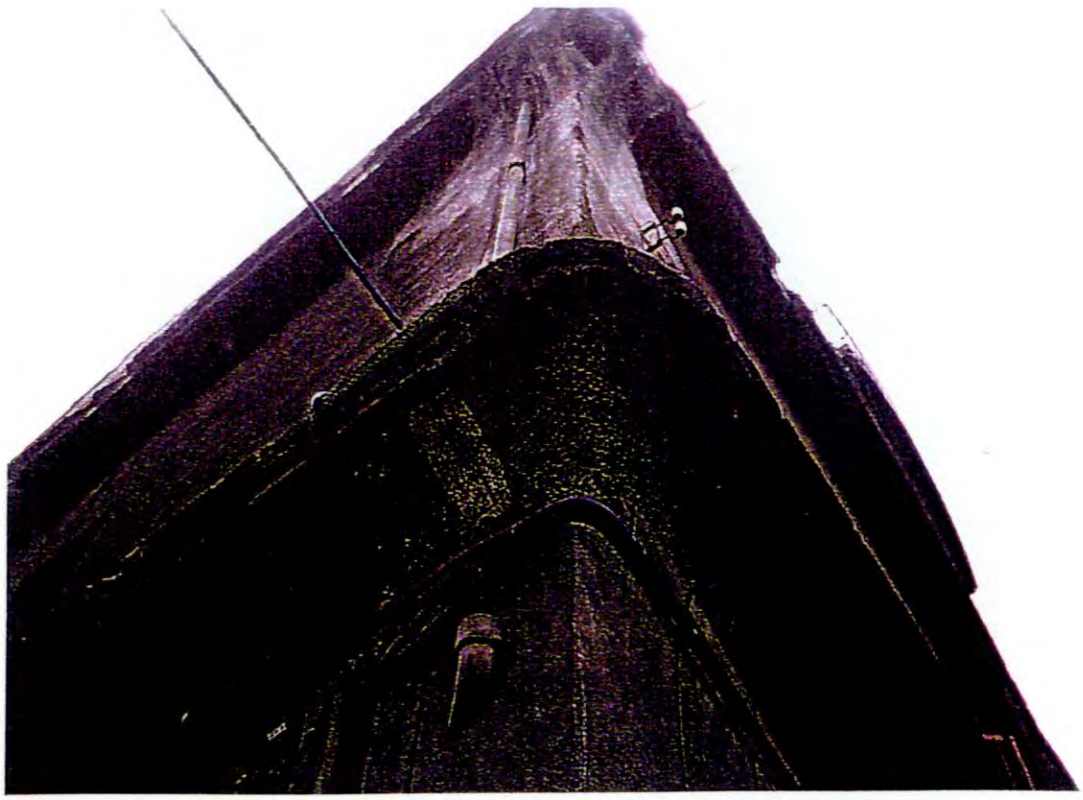


DETALLS BALCONERES





DETALL CORNISA I ESTUC





CORNISA SUPERIOR

FINESTRA CARRER ENRIC BORRAS

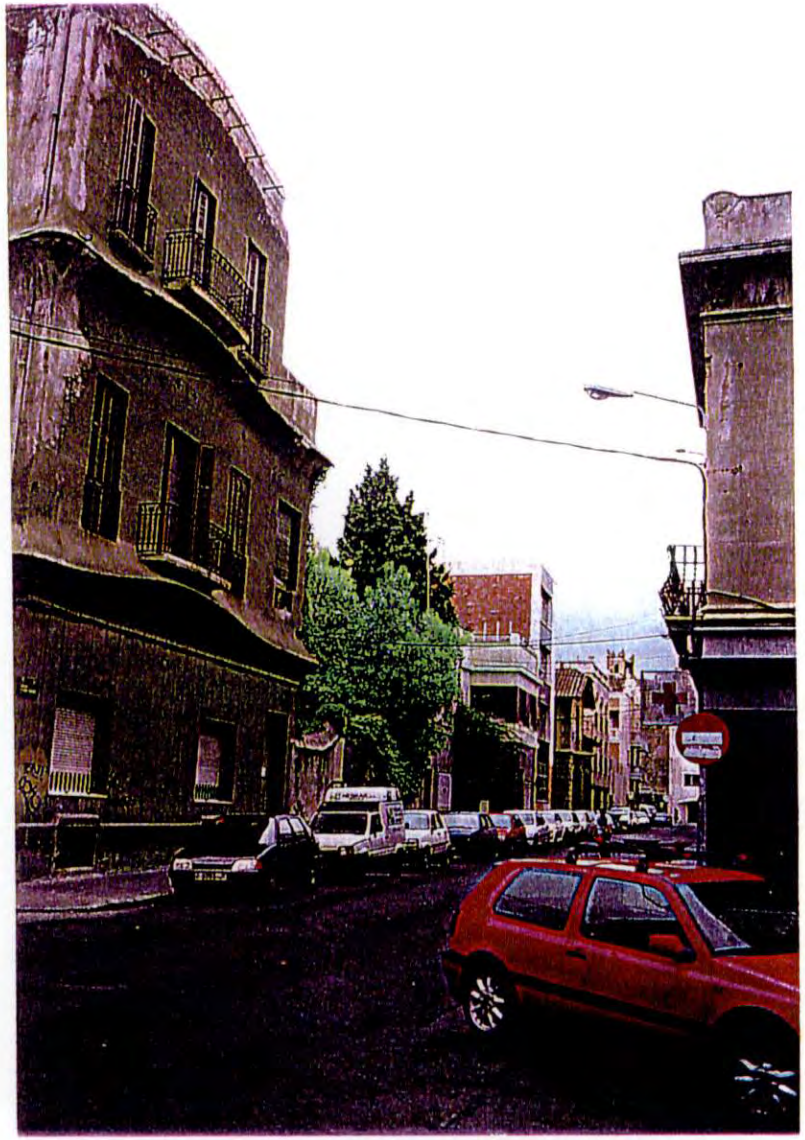




FAÇANA PERPENDICULAR A C/ ENRIC BORRAS



TRAM CARRER DOS DE MAIG
MITGERA VISTA



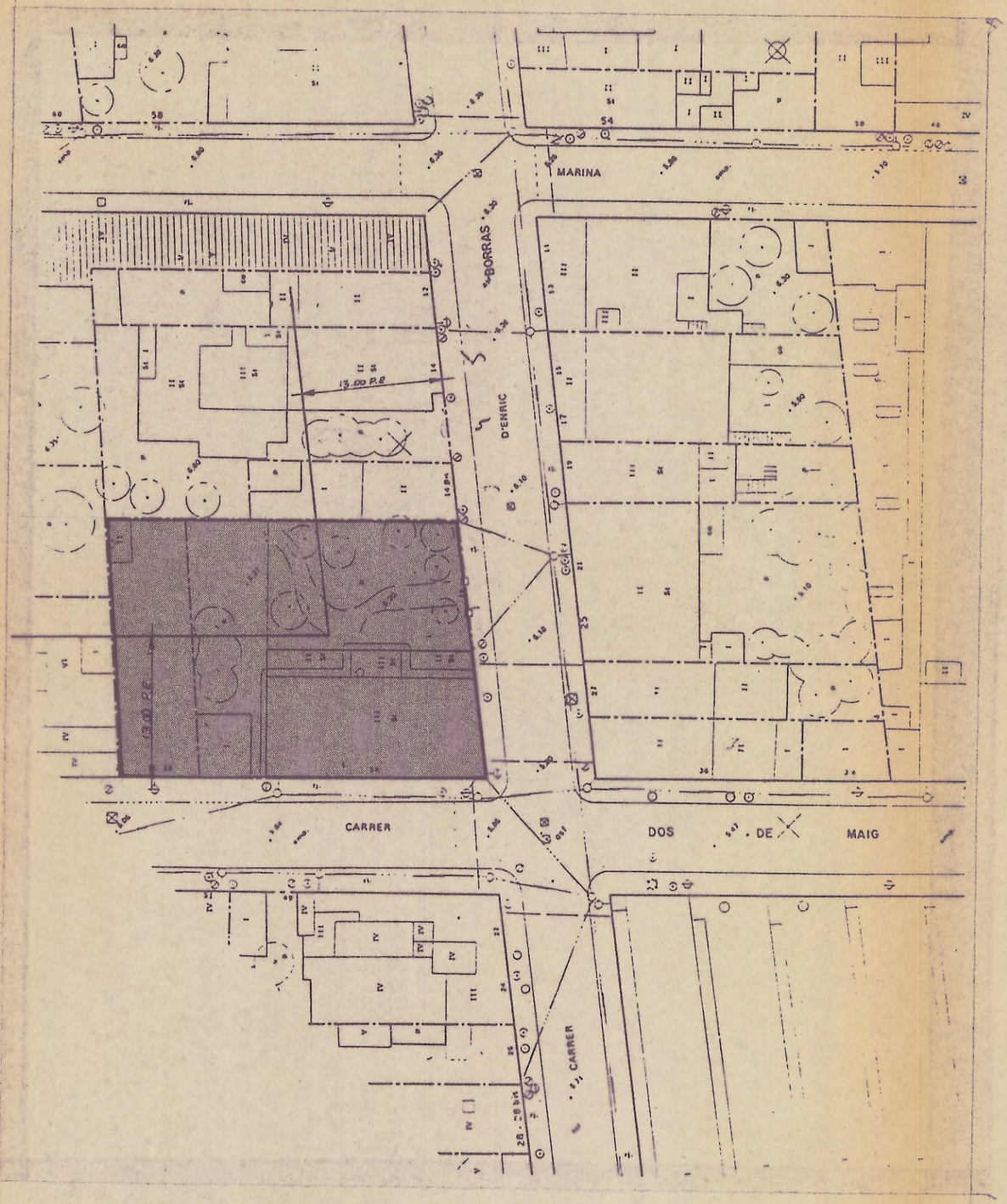
TRAM CARRER ENRIC BORRAS







DETALL PLANTA BAIXA



Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 28 JUL 1998
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA - SECRETARIA -

DATA :	MODIFICACIONS:	DATA :	MODIFICACIONS:

ESTUDI DE DETALL
CASA GAFAREL.LO

CALIFICACIO P.G.M
SITUACIO

PLANOL : 1

EMPLAÇAMENT: CARRER DOS DE MAIG nº 38-40 cantonada
CARRER ENRIC BORRAS nº 16
BADALONA (BARCELONA).

ESCALA: 1/500

PUNXES
ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.
NIF: B 60971702

C/ JOHANN SEBASTIAN BACH Nº7
08021-BARCELONA

EL CLIENT :

LLUIS BERTRAN I SALA

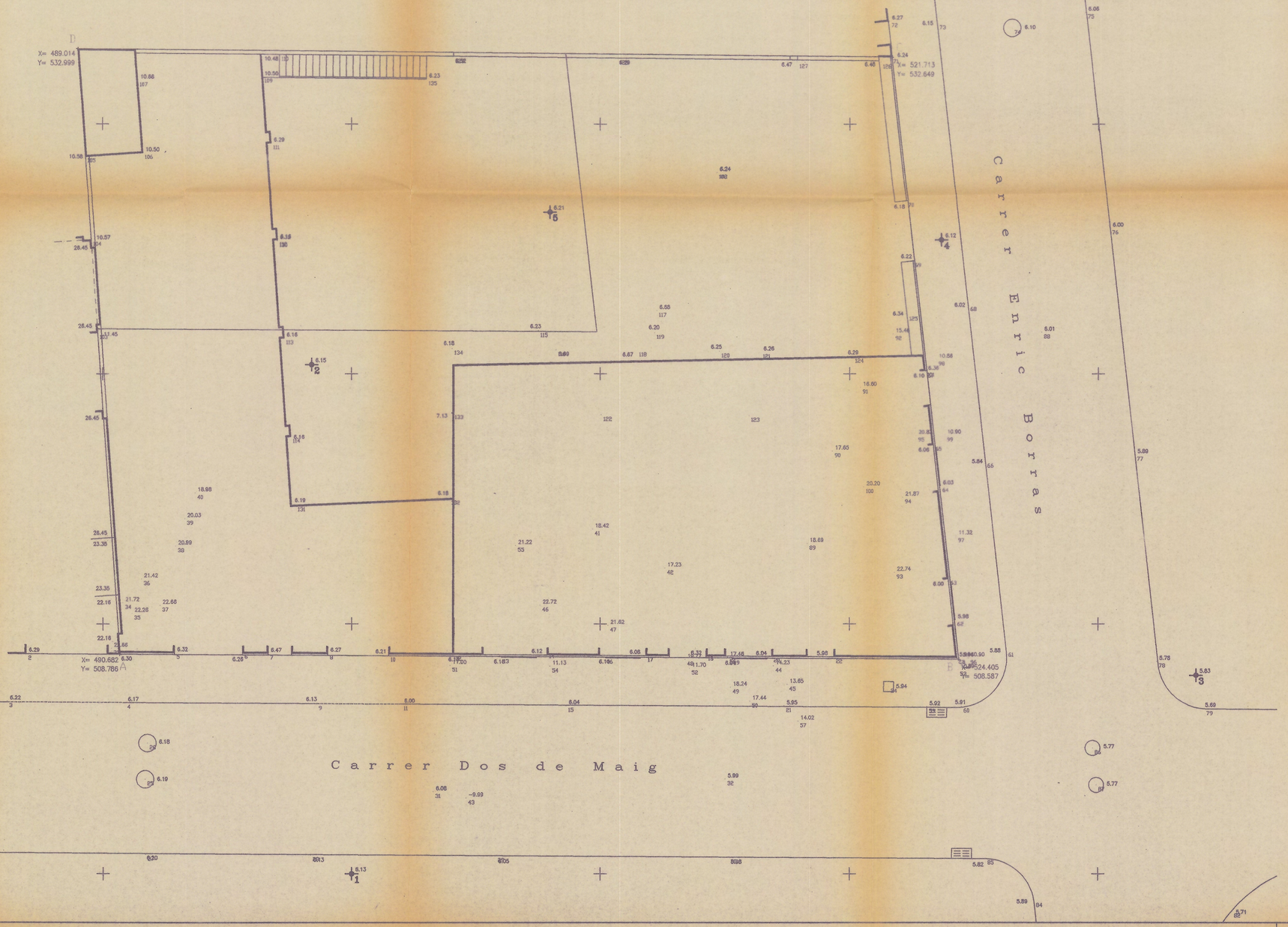
L'ARQUITECTE

LLUIS JOSA I GARCIA-TORNEL.

BARCELONA, JULIOL 1.998

REFERENCIA : 9605

COPIA :



Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 2 8 MAI 1998
El Secretari,

DATA 02-97	MODIFICACIONS:	DATA :	MODIFICACIONS:

ESTUDI DE DETALL
CASA GAFAREL.LO

EMPLAÇAMENT

PLANOL : 2

EMPLAÇAMENT: CARRER DOS DE MAIG nº 38-40 cantonada
CARRER ENRIC BORRAS nº 16
BADALONA (BARCELONA).

ESCALA: 1/100

PUNXES
ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.
NIF: B 60971702
c/ JOHANN SEBASTIAN BACH Nº7
08021-BARCELONA

EL CLIENT :

LLUIS BERTRAN I SALA

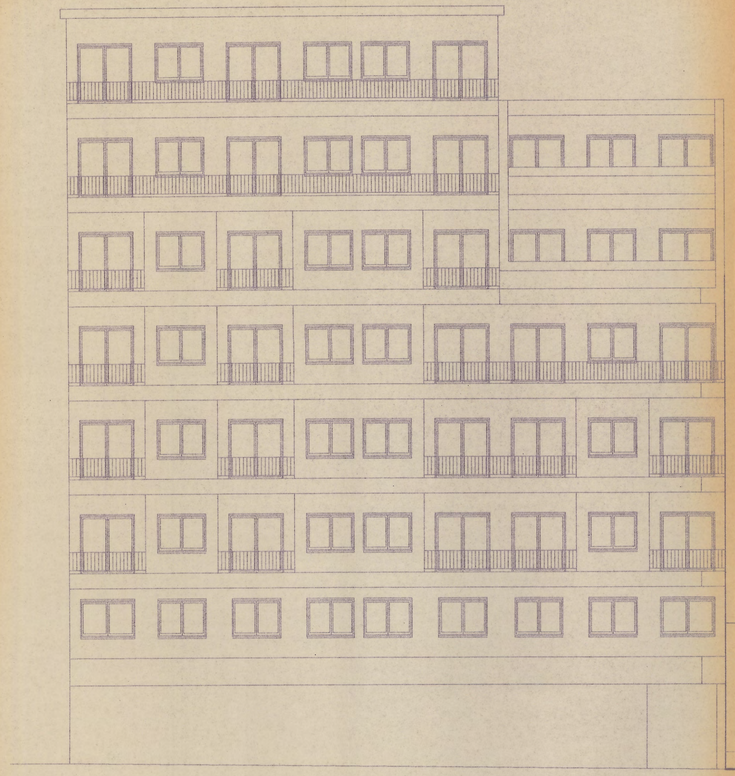
L'ARQUITECTE :

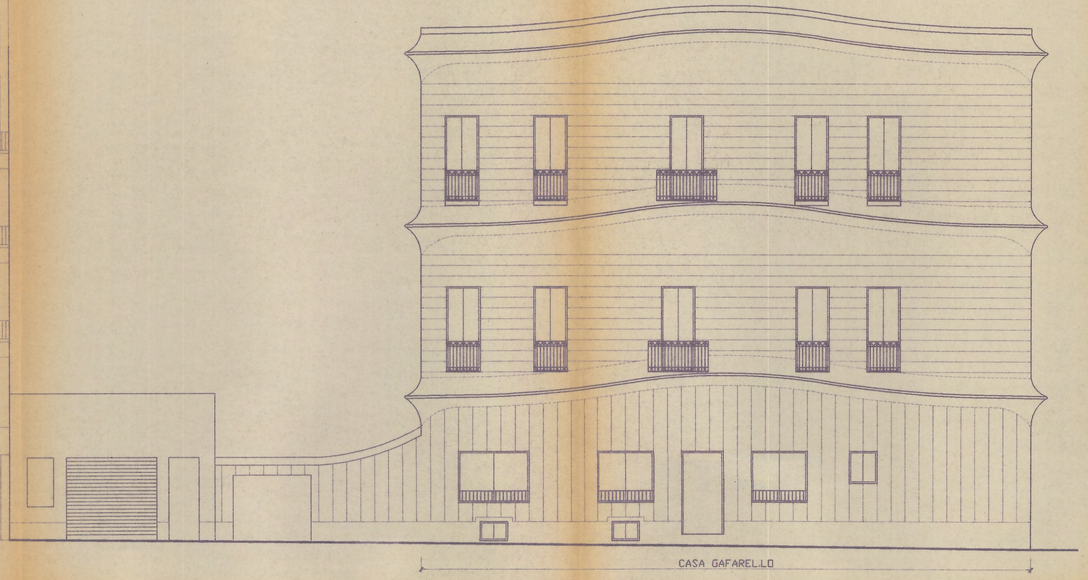
LLUIS JOSA I GARCIA-TORTOSA

BARCELONA, JULIOL 1.998

REFERENCIA : 9605

COPIA :





Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 28 JUL. 1998
El Secretari,

DATA :	MODIFICACIONS:	DATA :	MODIFICACIONS:

ESTUDI DE DETALL
CASA GAFAREL.LO

FAÇANA ESTAT ACTUAL:
Carrer Dos de Maig

PLANOL : 3

EMPLAÇAMENT: CARRER DOS DE MAIG nº 38-40 cantonada
CARRER ENRIC BORRAS nº 16
BADALONA (BARCELONA).

ESCALA: 1/100

PUNXES
ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.
NIF: B 60971702
C/ JOHANN SEBASTIAN BACH Nº7
08021-BARCELONA

EL CLIENT :

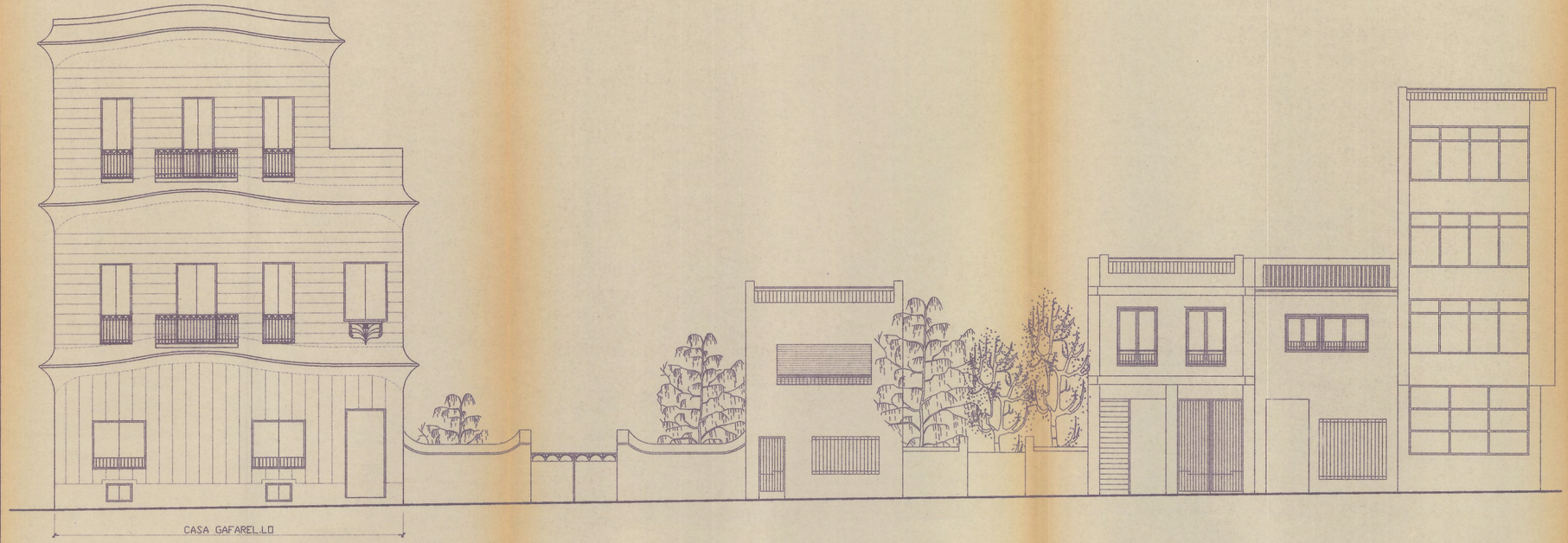
LLUIS HERITAN I SALA
L'ARQUITECTE

LLUIS JOSA I GARCIA-TORNEL

BARCELONA, JULIOL 1.998

REFERENCIA : 9605

COPIA :



Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 28 JUL. 1998
El Secretari,

DATA :	MODIFICACIONS:	DATA :	MODIFICACIONS:

ESTUDI DE DETALL
CASA GAFAREL.LO

FAÇANA ESTAT ACTUAL:
Carrer Enric Borras

PLANOL : 4

EMPLAÇAMENT: CARRER DOS DE MAIG nº 38-40 cantonada
CARRER ENRIC BORRAS nº 16
BADALONA (BARCELONA).

ESCALA: 1/100

PUNXES
ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.
NIF: B 60971702
C/ JOHANN SEBASTIAN BACH Nº7
08021-BARCELONA

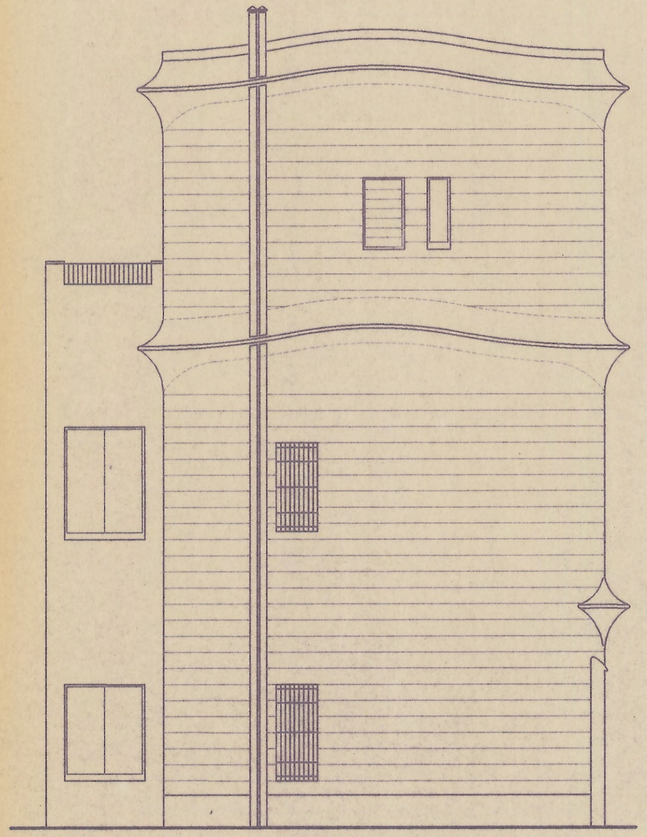
EL CLIENT : LLUIS BERTRAN I SALA

L'ARQUITECTE : LLUIS JOSA I GARCIA-TORNEL

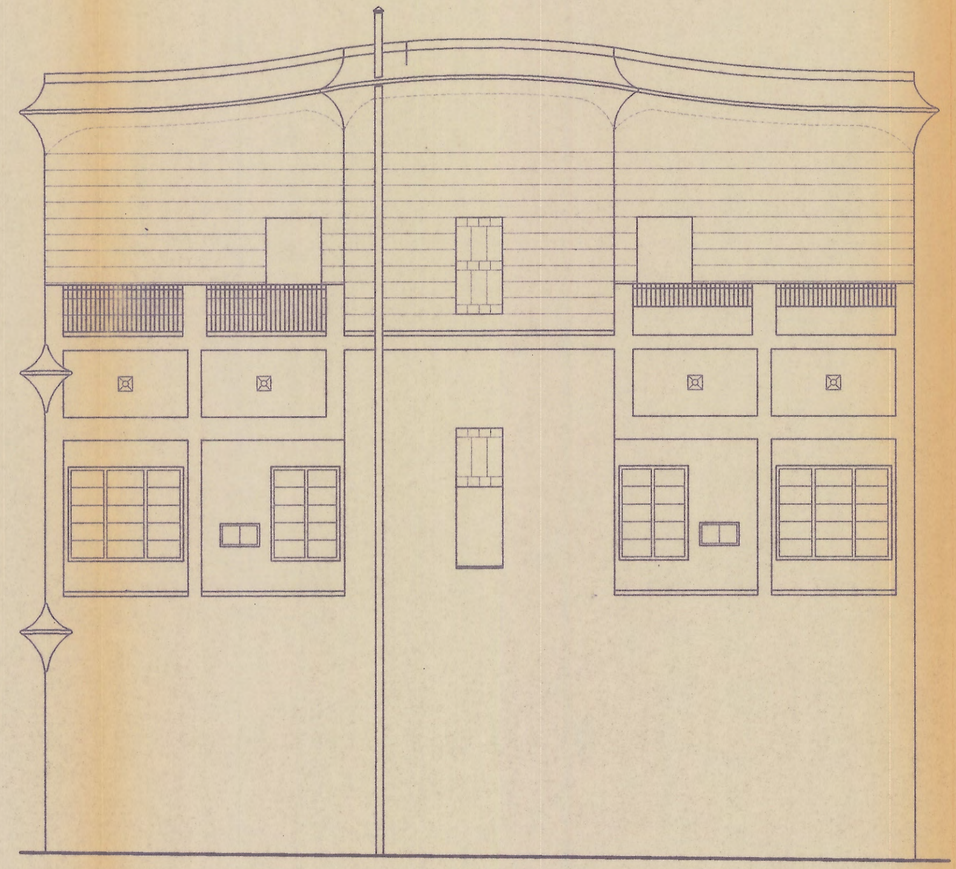
BARCELONA. JULIOL 1.998

REFERENCIA : 9605

COPIA :



Façana Lateral Esquerra



Façana Posterior

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 28 JUL. 1998
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA - SECRETARIA -

DATA :	MODIFICACIONS:	DATA :	MODIFICACIONS:

ESTUDI DE DETALL
CASA GAFAREL.LO

FAÇANES ESTAT ACTUAL:
Lateral esquerra i Posterior

PLANOL : 5

EMPLAÇAMENT: CARRER DOS DE MAIG nº 38-40 cantonada
CARRER ENRIC BORRAS nº 16
BADALONA (BARCELONA).

ESCALA: 1/100

PUNXES
ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.
NIF: B 60971702

C/ JOHANN SEBASTIAN BACH Nº7
08021-BARCELONA

EL CLIENT :

LLUIS BERTRAN I SALA

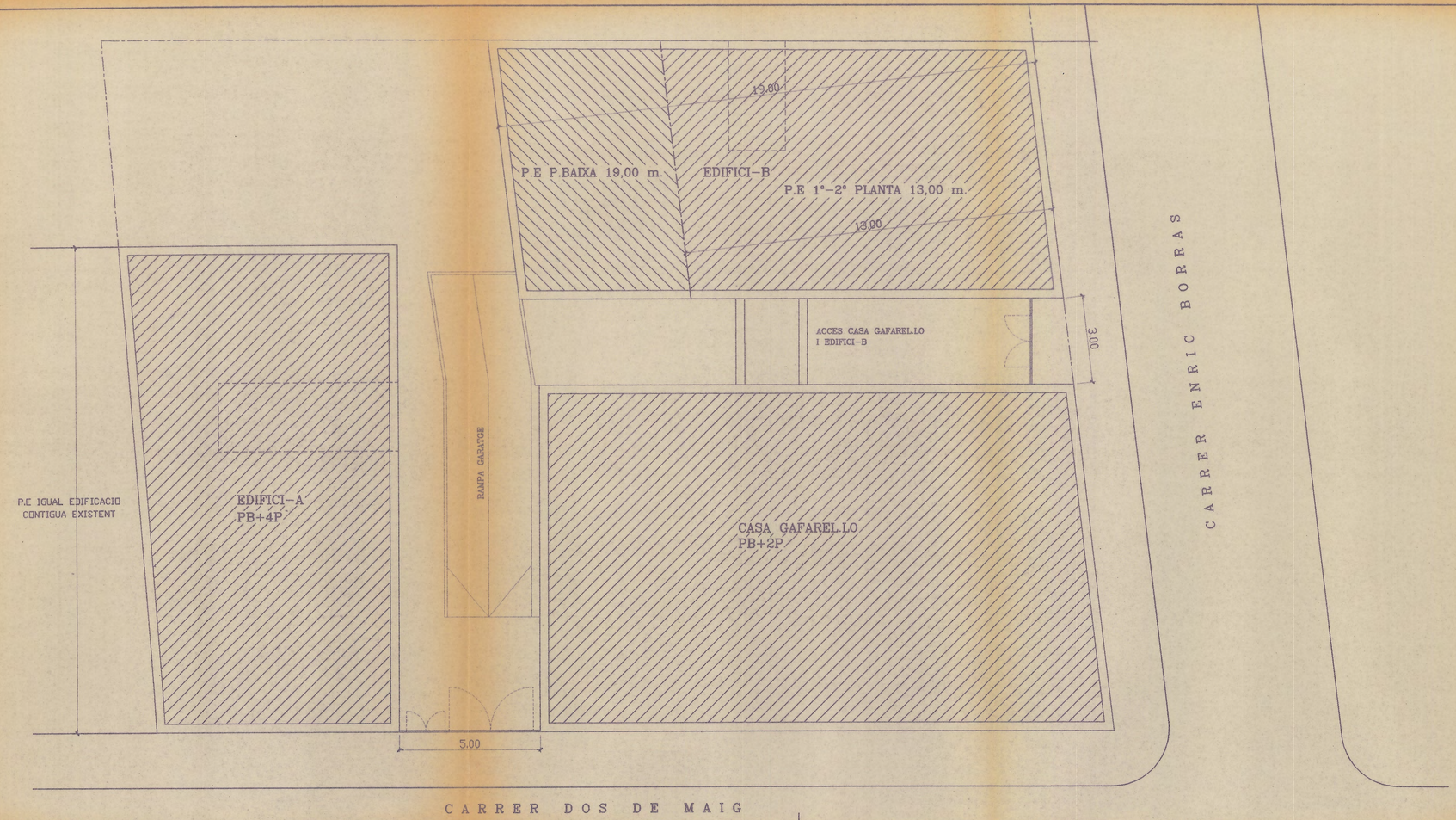
L'ARQUITECTE

LLUIS JOSA I GARCIA-TORNEL

BARCELONA, JULIOL 1.998

REFERENCIA : 9605

COPIA :



N

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 28 JUL. 1998
El Secretari,

ESTAT: 97	MODIFICACIONS	DATA :	MODIFICACIONS:

ESTUDI DE DETALL
CASA GAFAREL.LO

ORDENACIO VOLUMETRICA

PLANOL : 6

EMPLAÇAMENT: CARRER DOS DE MAIG nº 38-40 cantonada
CARRER ENRIC BORRAS nº 16
BADALONA (BARCELONA).

ESCALA: 1/100

PUNXES
ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.
NIF: B 60971702
C/ JOHANN SEBASTIAN BACH Nº7
08021-BARCELONA

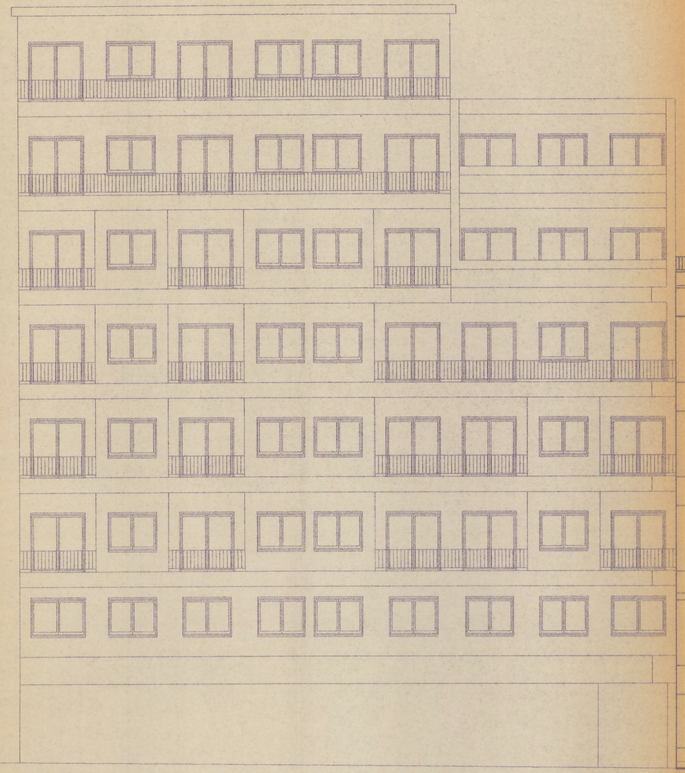
EL CLIENT :
LLUIS BERTRAN I SAIA

L'ARQUITECTE
LLUIS JOSA I GARCIA-TORNEL

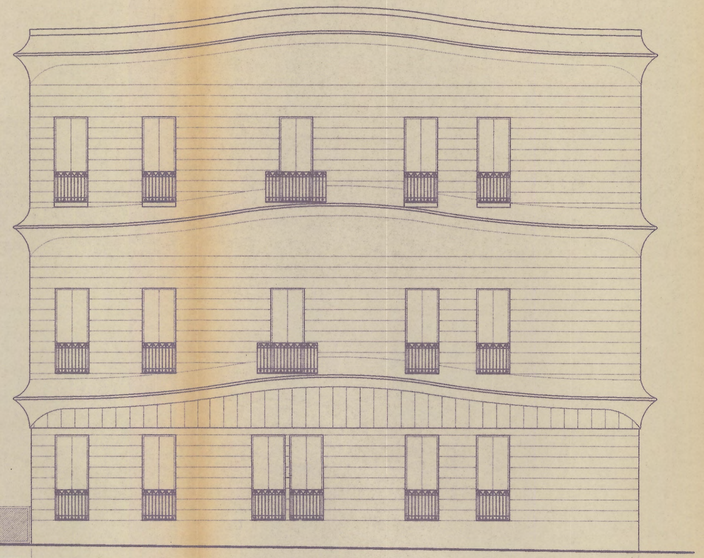
BARCELONA, JULIOL 1.998

REFERENCIA : 9605

COPIA :







EDIFICI A | ACCES EDIFICI A I GARATGE | CASA GAFARELLO

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 28 JUL. 1998
El Secretari,

DATA :	MODIFICACIONS:	DATA :	MODIFICACIONS:

ESTUDI DE DETALL
CASA GAFAREL.LO

FAÇANA CARRER DOS DE MAIG

PLANOL : 7

EMPLAÇAMENT: CARRER DOS DE MAIG nº 38-40 cantonada
CARRER ENRIC BORRAS nº 16
BADALONA (BARCELONA).

ESCALA: 1/100

PUNXES
ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.
NIF: B 60971702

C/ JOHANN SEBASTIAN BACH Nº7
08021-BARCELONA

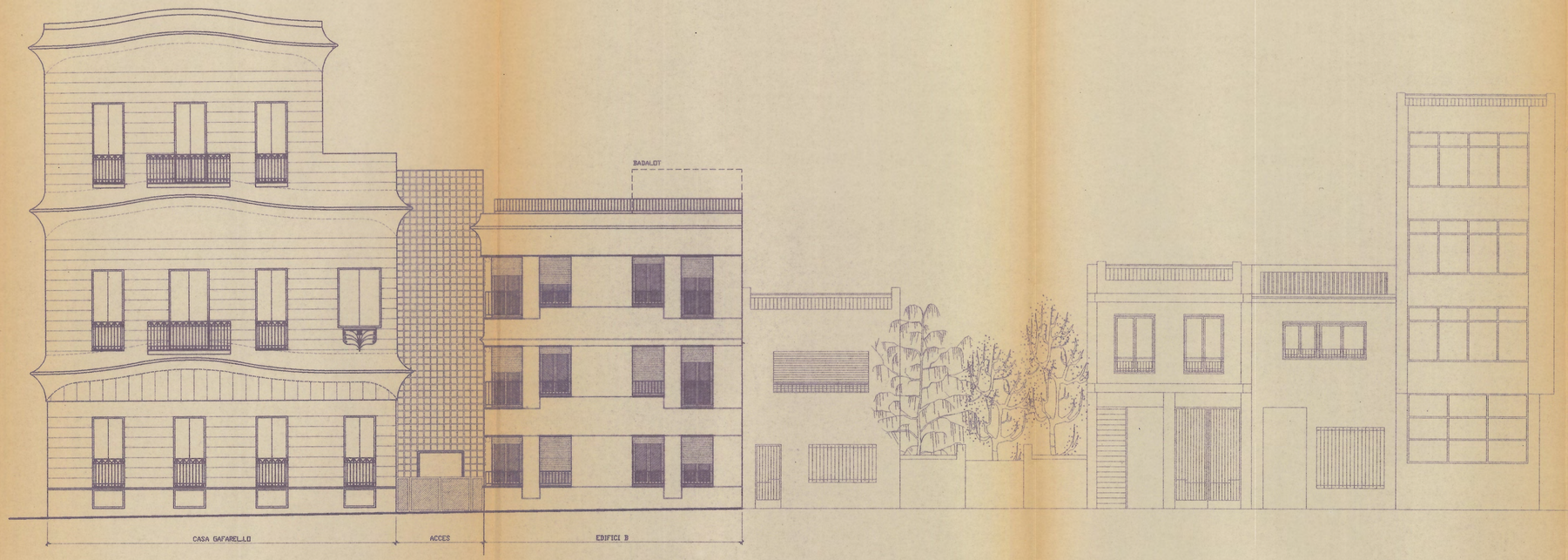
EL CLIENT : LLUIS BERTRAN I SALA

L'ARQUITECTE : LLUIS JOSA I GARCIA-TORNEL

BARCELONA, JULIOL 1.998

REFERENCIA : 9605

COPIA :



Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 28 JUL. 1998
El Secretari,

DATA :	MODIFICACIONS:	DATA :	MODIFICACIONS:

ESTUDI DE DETALL
CASA GAFAREL.LO

FAÇANA CARRER ENRIC BORRAS

PLANOL : 8

EMPLAÇAMENT: CARRER DOS DE MAIG nº 38-40 cantonada
CARRER ENRIC BORRAS nº 16
BADALONA (BARCELONA).

ESCALA: 1/100

PUNXES
ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.
NIF: B 60971702

C/ JOHANN SEBASTIAN BACH Nº7
08021-BARCELONA

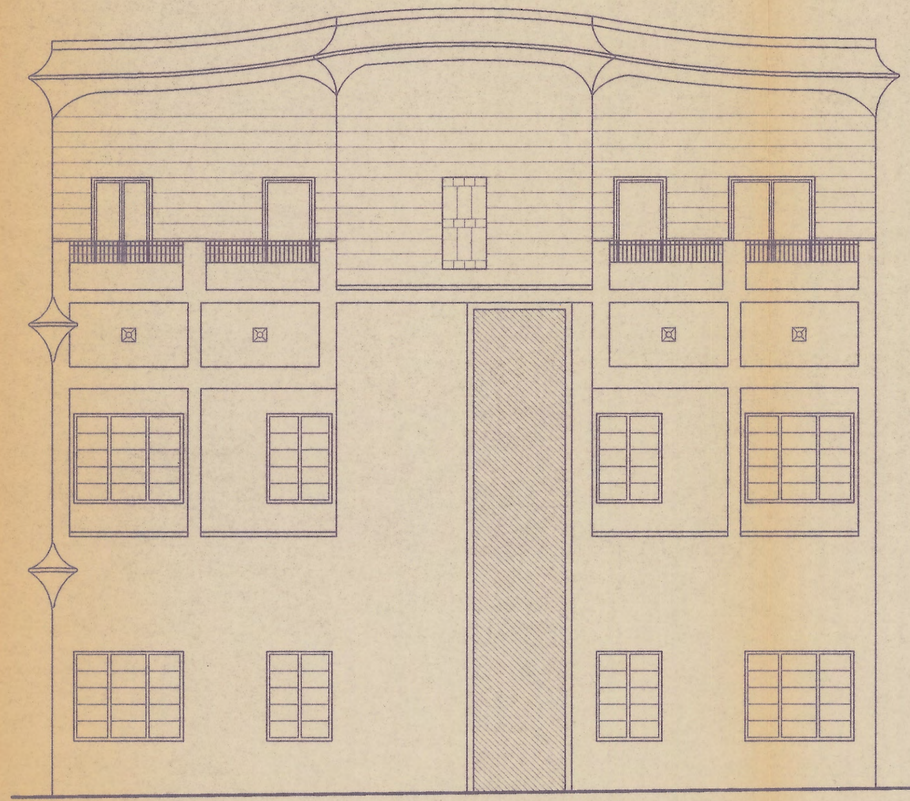
EL CLIENT : LLUIS BERTRAN I SALA

L'ARQUITECTE : LLUIS JOSA I GARCIA-NOGUEL

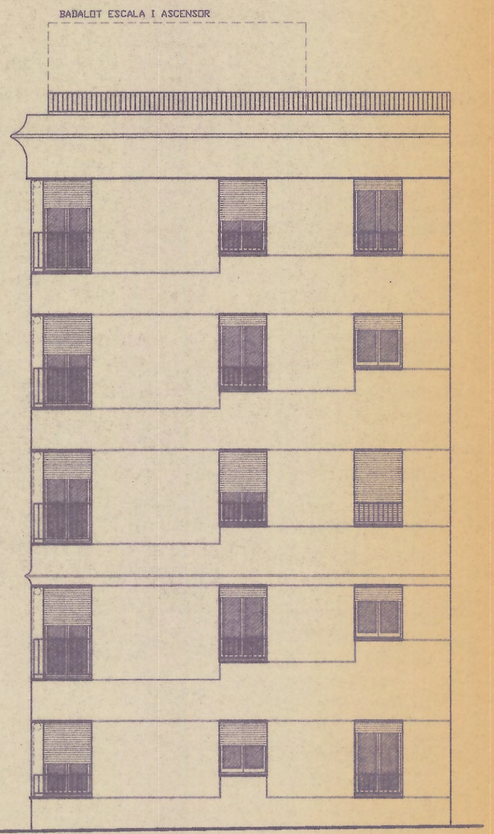
BARCELONA. JULIOL 1.998

REFERENCIA : 9605

COPIA :



Façana Posterior CASA GAFAREL.LO



Façana Posterior EDIFICI A

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 28 JUL. 1998
El Secretari,

DATA :	MODIFICACIONS:	DATA :	MODIFICACIONS:

ESTUDI DE DETALL
CASA GAFAREL.LO

FAÇANES PATI

PLANOL : 9

EMPLAÇAMENT: CARRER DOS DE MAIG nº 38-40 cantonada
CARRER ENRIC BORRAS nº 16
BADALONA (BARCELONA).

ESCALA: 1/100

PUNXES
ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.
NIF: B 60971702

C/ JOHANN SEBASTIAN BACH Nº7
08021-BARCELONA

EL CLIENT :

L'ARQUITECTE: LLUIS BERTRAN I SALA

LLUIS JOSA I GARCIA-TORNEL

BARCELONA, JULIOL 1.998

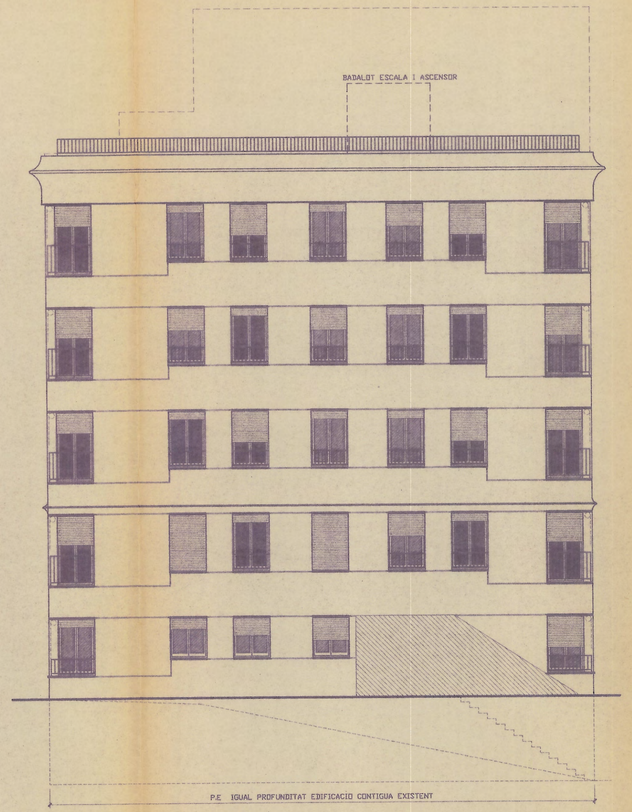
REFERENCIA : 9605

COPIA :



Façana Posterior Edifici B

Façana Lateral Casa GAFAREL.LO



Façana lateral Edifici A

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 28 JUL. 1998
El Secretari,

DATA :	MODIFICACIONS:	DATA :	MODIFICACIONS:

ESTUDI DE DETALL
CASA GAFAREL.LO

FAÇANES PATI

PLANOL : 10

EMPLAÇAMENT: CARRER DOS DE MAIG nº 38-40 cantonada
CARRER ENRIC BORRAS nº 16
BADALONA (BARCELONA).

ESCALA: 1/100

PUNXES
ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.
NIF: B 60971702

C/ JOHANN SEBASTIAN BACH Nº7
08021-BARCELONA

EL CLIENT : LLUIS BERTRAN I SALA

L'ARQUITECTE : LLUIS JOSA I GARCIA-TORNEL

BARCELONA, JULIOL 1.998

REFERENCIA : 9605

COPIA :