

ESTUDIO DE DETALLE

**SOLAR COMPRENDIDO ENTRE LA
C/ MARE DE DEU DE POMPEIA N ° 46-50 Y C/ REUS
27/CT-01
Badalona. (Barcelona)**

marzo 2001

Promovido por:

FERMON 19 S.L.

M^a Isabel González Muñoz en repr.

Nora Gutiérrez Penette

Arquitecto

RELACIÓN DE DOCUMENTOS:

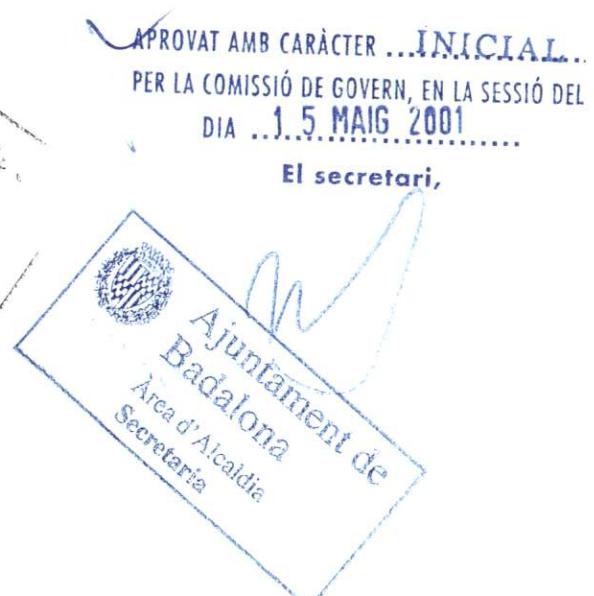
- Memoria.
- Anexo a la Memoria.
- Documentación Gráfica :
 - 1 - Emplazamiento - PGM/76.
 - 2 - Topográfico
 - 3.- Propuesta de Ordenación. Alineaciones.
 - 4.- Propuesta de Ordenación. Rasante y Altura Reguladora Máxima.
 - 5.- Anexo - Propuesta edificatoria

Barcelona, marzo de 2001

La Arquitecta:

Nora Gutiérrez Penette

Nora Gutiérrez Penette



MEMORIA

1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO:

El presente documento se redacta con el fin de permitir concretar los parámetros edificatorios del solar comprendido entre las C/ Mare de Deu de Pompeia 46-50 y la C/ Reus, atendiendo la diferencia topográfica existente entre dichas vías.

2.- PROMOTOR :

FERMON 19 S.L.. NIF: B - 43582238
representado por M^a Isabel González Muñoz NIF: 38.695.181-G
C/ Dalmau nº 33 Ático 2^a
Santa Coloma de Gramanet
Tel: 93-391.86.80

3.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Nora Gutiérrez Penette - Arquitecto
C/ Provença 112 bis 1º 4^a B
08029 Barcelona
Tel / Fax : 93-321.15.26
e mail: arqnogut@coac.net

4.- ESTADO ACTUAL :

La actuación se desarrolla sobre dos fincas, que deberá procederse a su agrupación con el fin de permitir el desarrollo del nuevo volumen edificatorio.

En la finca de la C/ Mare de Deu de Pompeia nº 46, existe una edificación de planta baja y piso, destinada la planta baja a local y escalera de acceso a la vivienda situada en la planta piso. La finca de la C/ Mare de Deu de Pompeia nº 48-50, existe una edificación de planta baja y piso, destinada la planta baja a vivienda y parcialmente la planta piso. Dichas construcciones no disponen de elementos de interés que precisen ser conservados estando prevista su demolición con el fin de permitir desarrollar la nueva edificación.

Características paramétricas de las fincas actuales:

Finca A Mare de Deu de Pompeia nº 46
FORMA : Rectangular
LINDES : NOROESTE Frente C/ Mare de Deu de Pompeia L : 5,65 mts
NORESTE Finca C/ Mare de Deu de Pompeia 48-50 L : 14,13 mts
SUDESTE Finca L : 5,65 mts
SUDOESTE Finca C/ Mare de Deu de Pompeia 44 L : 14,13 mts
SUPERFICIE DEL SOLAR : 79,83 m²

Finca B Mare de Deu de Pompeia nº 48-50
FORMA : Trapecio
LINDES : NOROESTE Frente C/ Mare de Deu de Pompeia L : 5,68 mts
NORESTE Frente C/ Reus (sobrante de vial) L : 14,15 mts
SUDESTE Finca L : 6,25 mts
SUDOESTE Finca C/ Mare de Deu de Pompeia 46 L : 14,13 mts
SUPERFICIE DEL SOLAR : 84,28 m²

Finca C Sobrante de vial (Ayto. de Badalona)
FORMA : Triángulo
LINDES : NOROESTE Frente C/ Mare de Deu de Pompeia L : 0,57 mts
NORESTE Frente C/ Reus L : 14,13 mts
SUDOESTE Finca C/ Mare de Deu de Pompeia 48-50 L : 14,15 mts
SUPERFICIE DEL SOLAR : 4,02 m²

Características paramétricas de las fincas agrupadas:

Finca ABC Mare de Deu de Pompeia nº 46-50
FORMA : Rectangular
LINDES : NOROESTE Frente C/ Mare de Deu de Pompeia L : 11,90 mts
NORESTE Frente C/ Reus L : 14,13 mts
SUDESTE Finca L : 11,90 mts
SUDOESTE Finca C/ Mare de Deu de Pompeia 44 L : 14,13 mts
SUPERFICIE DEL SOLAR : 168,13 m²

5.- CONDICIÓN DEL SOLAR :

Las fincas disponen de todos los elementos de urbanización necesarios (acceso rodado, pavimentado, red de alcantarillado, suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como red telefónica), teniendo por tanto la condición de solar.

Atendiendo la necesidad de ajustarse a la alineación de vial y permitir el acceso al garaje y vivienda con acceso independiente deberá procederse a completar la urbanización del espacio actualmente ocupado por un parterre situado a cota superior y soportado por muro de contención, ajustándose la urbanización a las características existentes en el lugar.

6.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA :

De acuerdo con el vigente Plan General Metropolitano PGM - 76, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona en fecha 19 de julio de 1.976, el solar, objeto de la edificación está calificado y clasificado como : Suelo Urbano

En densificación urbana, Semiintensiva, (Clave 13b).

Los parámetros urbanísticos quedan regulados por los artículos 223 al 235, relativo a las normas aplicables a todos los tipos de ordenación de la edificación, 236 al 245 relativo a las normas aplicables a la edificación según alineación de vial y 321 al 328 relativo a las condiciones específicas para el suelo urbano en zona de densificación urbana semiintensiva.

7.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN :

De acuerdo a lo expuesto anteriormente y atendiendo el desnivel existente entre las calles Mare de Deu de Pompeia, Reus y las edificaciones existentes, se hace preciso permitir ordenar las alturas de la edificación que se desea desarrollar con el fin de permitir una actuación urbanisticamente correcta.

Con el fin de conseguir tales objetivos, el Estudio de Detalle pretende justificar la determinación de la altura reguladora del frente de fachada a la calle Reus, atendiendo la dificultad de dar cumplimiento a lo establecido en el art. 240.1 de la Normas Urbanísticas del PGM/76 relativo a las reglas sobre la determinación de la altura reguladora, atendiendo el desnivel existente entre las calles Mare de Deu de Pompeia i la calle Reus, así como la necesidad de armonizar la altura de las edificaciones existentes en el entorno.

Como consecuencia de lo expuesto anteriormente se ha procedido a la ordenación volumétrica y espacial de la edificación de acuerdo a lo determinado en los planos 3 y 4 del presente Estudio de Detalle y el plano anexo A de propuesta edificatoria, admitiéndose una vivienda con acceso independiente del resto de la finca, situado en el frente de la calle Reus y desdoblada en planta baja y alto, situándose este último retirado 3 m. del frente de fachada y generando un doble espacio en dicho frente.

Respecto al resto de parámetros se está a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y a las Ordenanzas Metropolitanas de Edificación del Plan General Metropolitano PGM/76.

8.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS :

	E.D.		PGM/76
Fachada mínima			
- C/ Mare de Deu de Pompeia	11,90 ml	>	min. 6,50 ml
- C/ Reus	14,13 ml	>	min. 6,50 ml
Altura reguladora máxima	s/ plano normativo ED		máx. 10,60 ml
Nº máximo de plantas	B + 2P	=	máx. B + 2 P
Altura libre :	P. Sótano	min. 2,97 m	> min. 2,20 m.
	P. Baja	s/ plano normativo ED	= min. 3,70 m
	P. Piso	min. 2,50 m	= min. 2,50 m
Cuerpos salientes cerrados (s/ancho vial)			
- C/ Mare de Deu de Pompeia (8,00 m.)	No	=	V. < 11,00 (No)
- C/ Reus (frente a sistema) (7,40 m.)	Si	=	V. > 11,00 (Si)
Pendiente máxima cubierta	max. 30%	=	max. 30 %

9.- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:

De acuerdo a lo previsto en los artículos 179 y 180 del título III de las disposiciones complementarias de las Normas Urbanísticas, relativo al número máximo de viviendas por parcela obtendríamos:

- Cálculo a partir de la superficie del solar (a considerar por exceso):

Sup Solar	x	Densidad	=	Nº máx. viv.
168,13 m ²	x	250 viv/ha	=	4,20

- Cálculo a partir de la superficie del solar incluida dentro de la profundidad edificable (a considerar por exceso):

Sup Solar	x	Densidad	=	Nº máx. viv.
168,13 m ²	x	358 viv/ha	=	6,02

- Cálculo a partir del techo máximo edificable:

Techo edificable	x	Densidad	=	Nº máx. viv.
504,39 m ²	x	100 viv/m ²	=	5,04

Por tanto el número máximo de viviendas será de 5.

APROVAT AMB CARÀCTER .INICIAL....
PER LA COMISSIÓ DE GOVERN, EN LA SESSIÓ DEL
DIA .1.5.MAIG.2001.....

Badalona a 19 de marzo de 2001

Promovido por:

FERMON 19 S.L. *M.º José González*
M.º Isabel González Muñoz en repr.



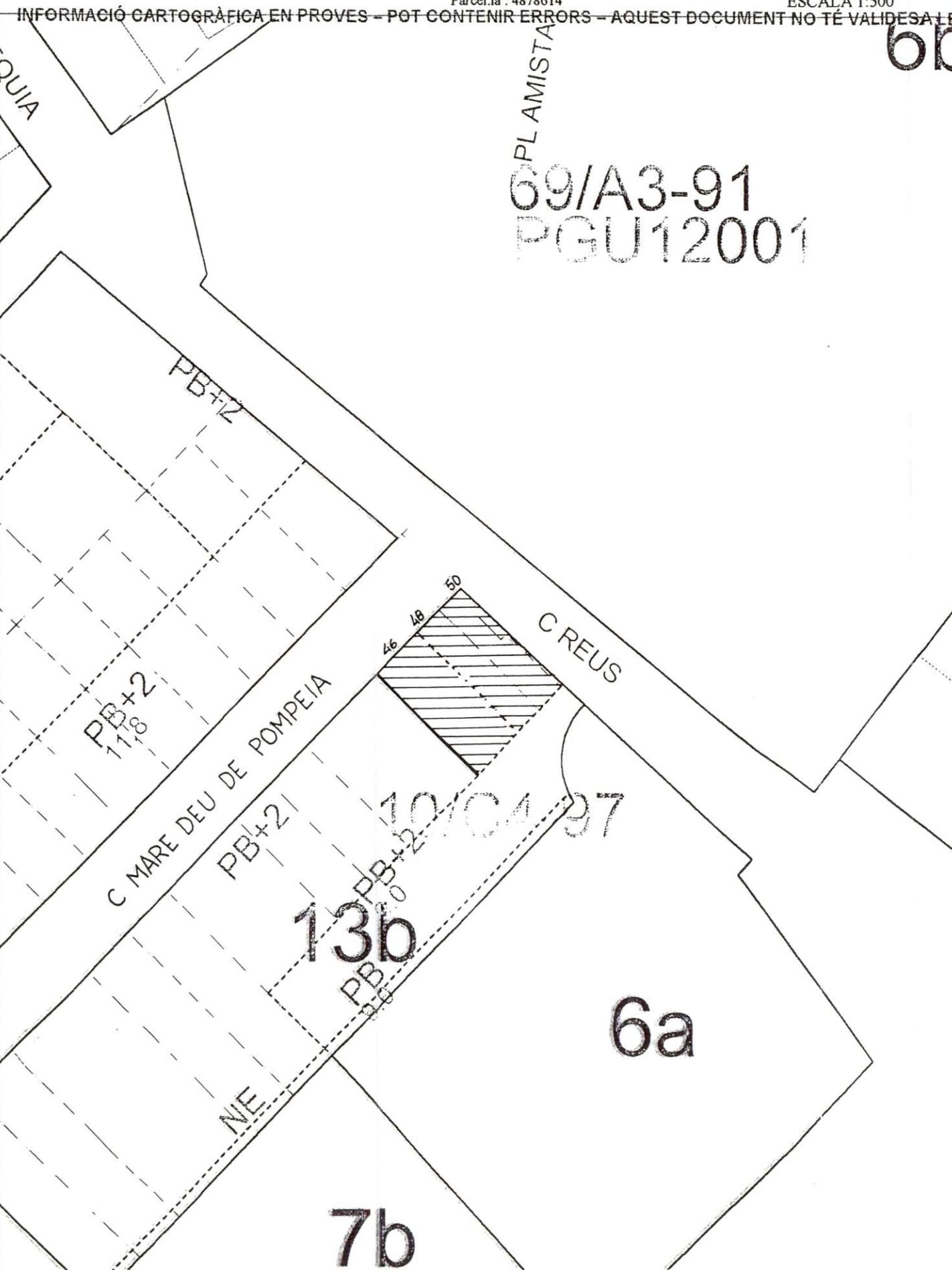
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ÀREA D'URBANISME I HABITATGE
Departament de Plànol de la Ciutat
Francesc Layret, núm. 101-107, 1r pis
Tel. 93 483 27 09 - Fax 93 483 28 82

EMPLAÇAMENT I DADES URBANÍSTIQUES DATA : 28 12 2000
ADREÇA: CL. MARE DE DEU DE POMPEIA nº 48

APROVAT AMB CARÀCTER INICIAL...
PER LA COMISSIÓ DE GOVERN, EN LA SESSIÓ DEL
DIA ...15. MAIG. 2001.....

✓ El secretari,



APROVAT AMB CARÀCTER DEFINITIVA
PELPLE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL
DIA ... 3.1. JUL. 2001.



El secretari,
L'oficial major,
Per delegació resolució de 9-7-2001

ESTUDIO DE DETALLE
C/Mare de Deu de Pompeia nº46-50 y C/Reus
BADALONA _____ (Barcelona)

MARZO-2001

EMPLAZAMIENTO - PGM/76

ESCALA :
1 : 500

NORA GUTIERREZ PENETTE

Arquitecto

EL PROMOTOR : M^º Isabel González Novacutíñez
FERMON 19 S.L.
M^º ISABEL GONZÁLEZ MUÑOZ en repr.

1

APROVAT AMB CARÀCTER ..INICIAL...
PER LA COMISSIÓ DE GOVERN, EN LA SESSIÓ DEL
DIA ...15 MAIG 2001.....
✓ El secretari,

[Handwritten signature]

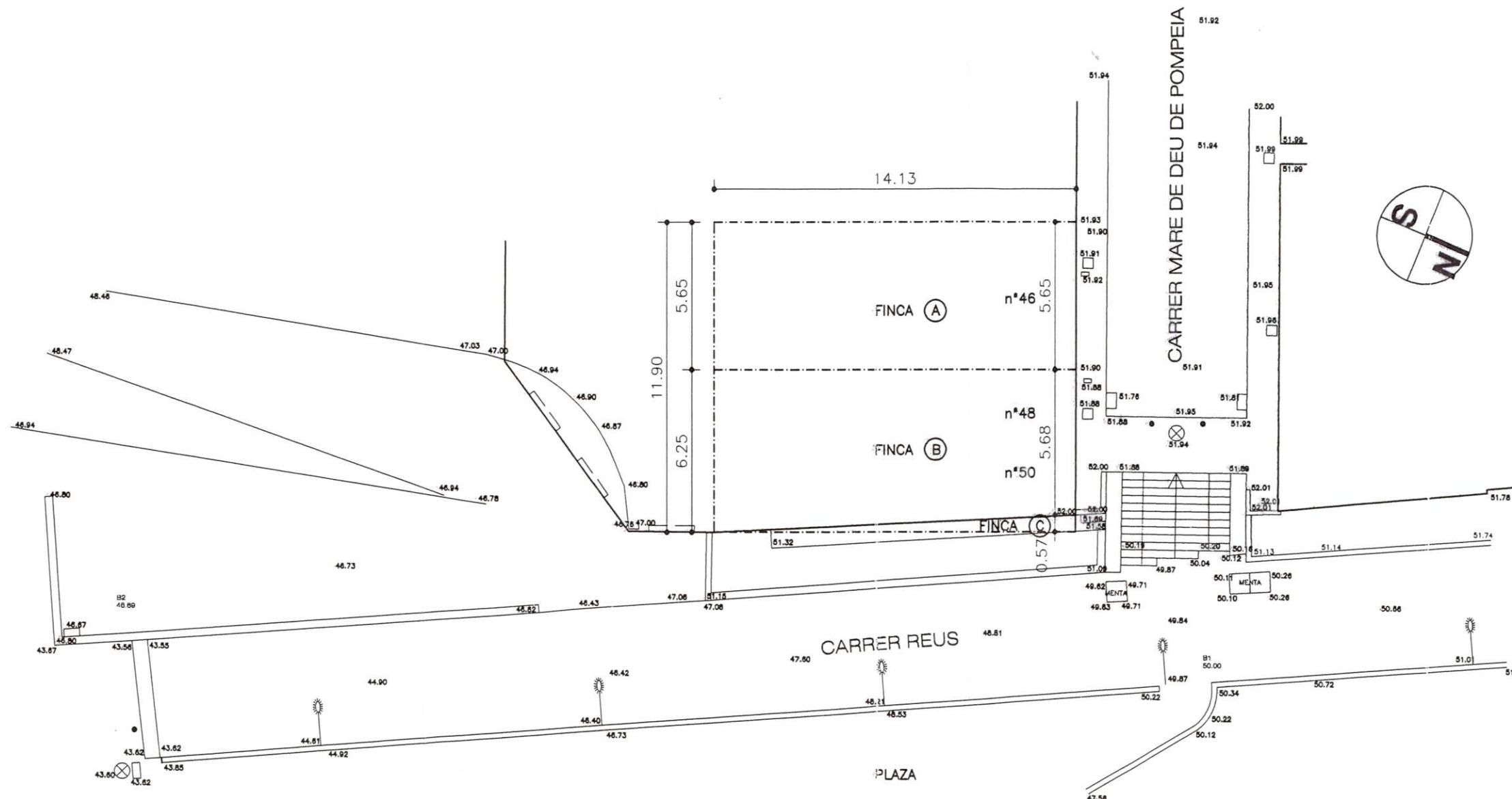


APROVAT AMB CARÀCTER ..DEFINITIVA...
PELE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL
DIA ...31 JULIOL 2001.

El secretari,

L'oficial major,

Per delegació resolució de 27/2001



FINCA A : 79.83 M²
FINCA B : 84.28 M²
FINCA C (SOBRANTE DE VIAL): 4.02 M²
TOTAL FINCA (AGRUPACIÓN) : 168.13 M²

ESTUDIO DE DETALLE
C/Mare de Deu de Pompeia nº46-50 y C/Reus
BADALONA _____ (Barcelona)
MARZO-2001

TOPOGRÁFICO

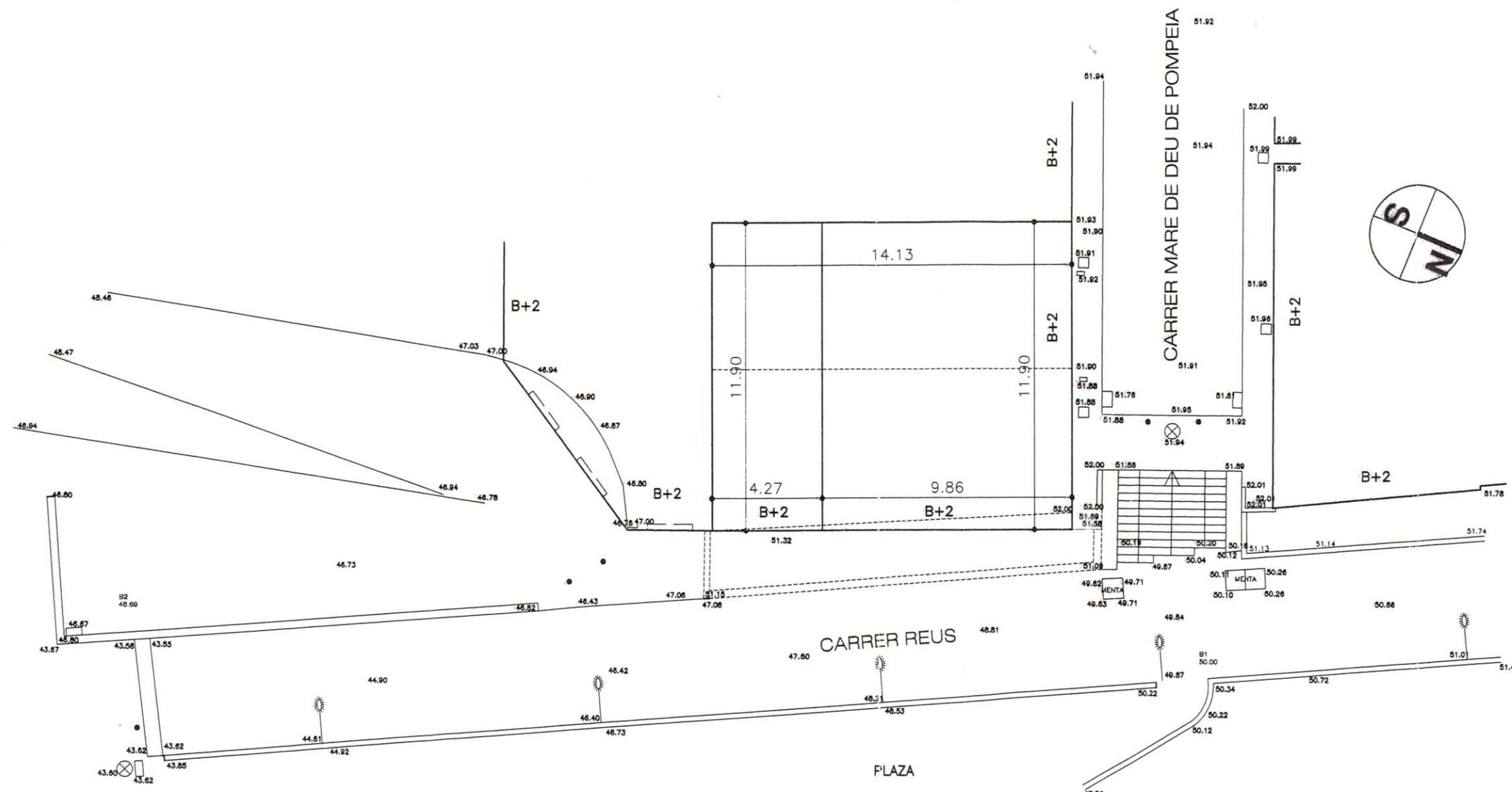
ESCALA :
1 : 200

NORA GUTIERREZ PENETTE

Arquitecto

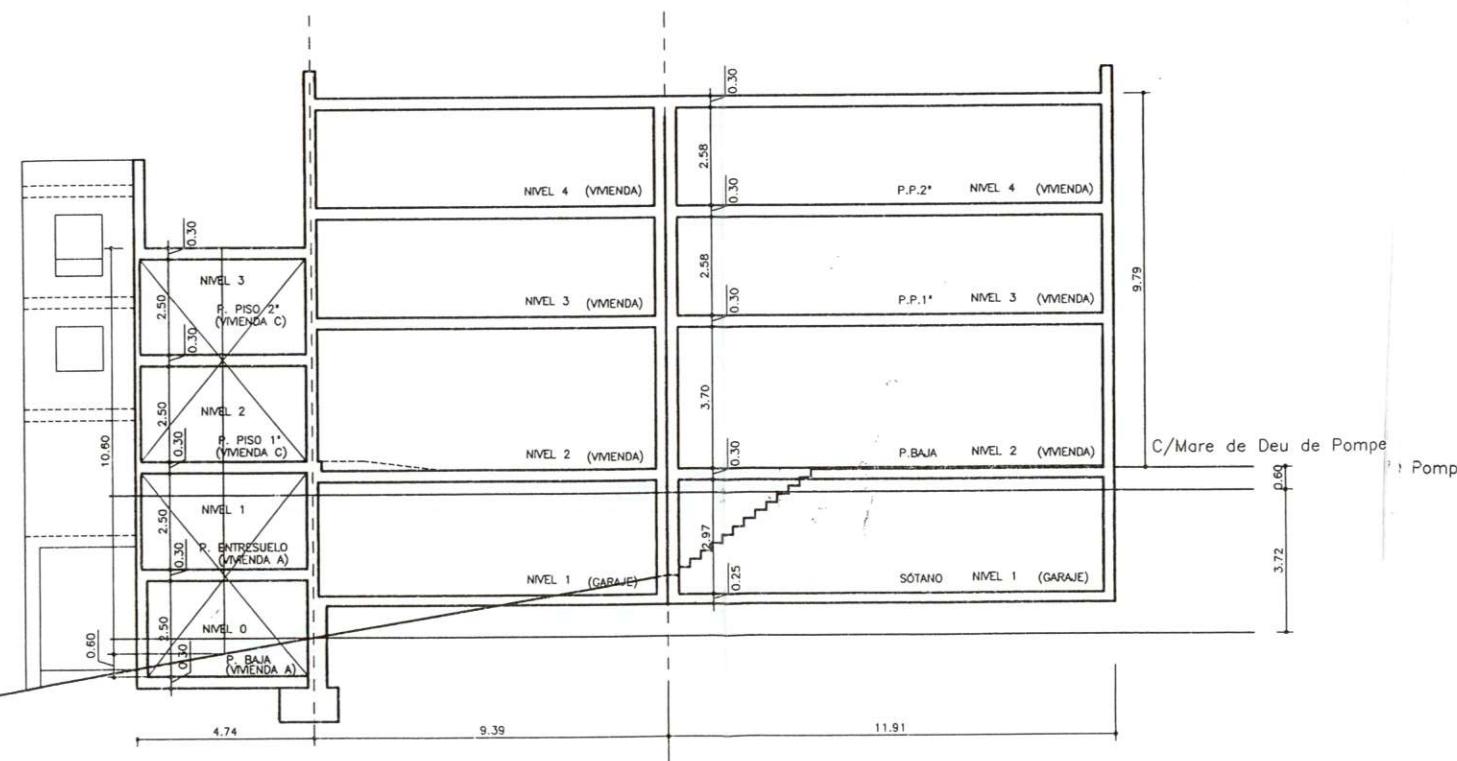
EL PROMOTOR : *M. Isidro González* *nosultimo*
FERMON 19 S.L.
M. ISABEL GONZÁLEZ MUÑOZ en repr.

2

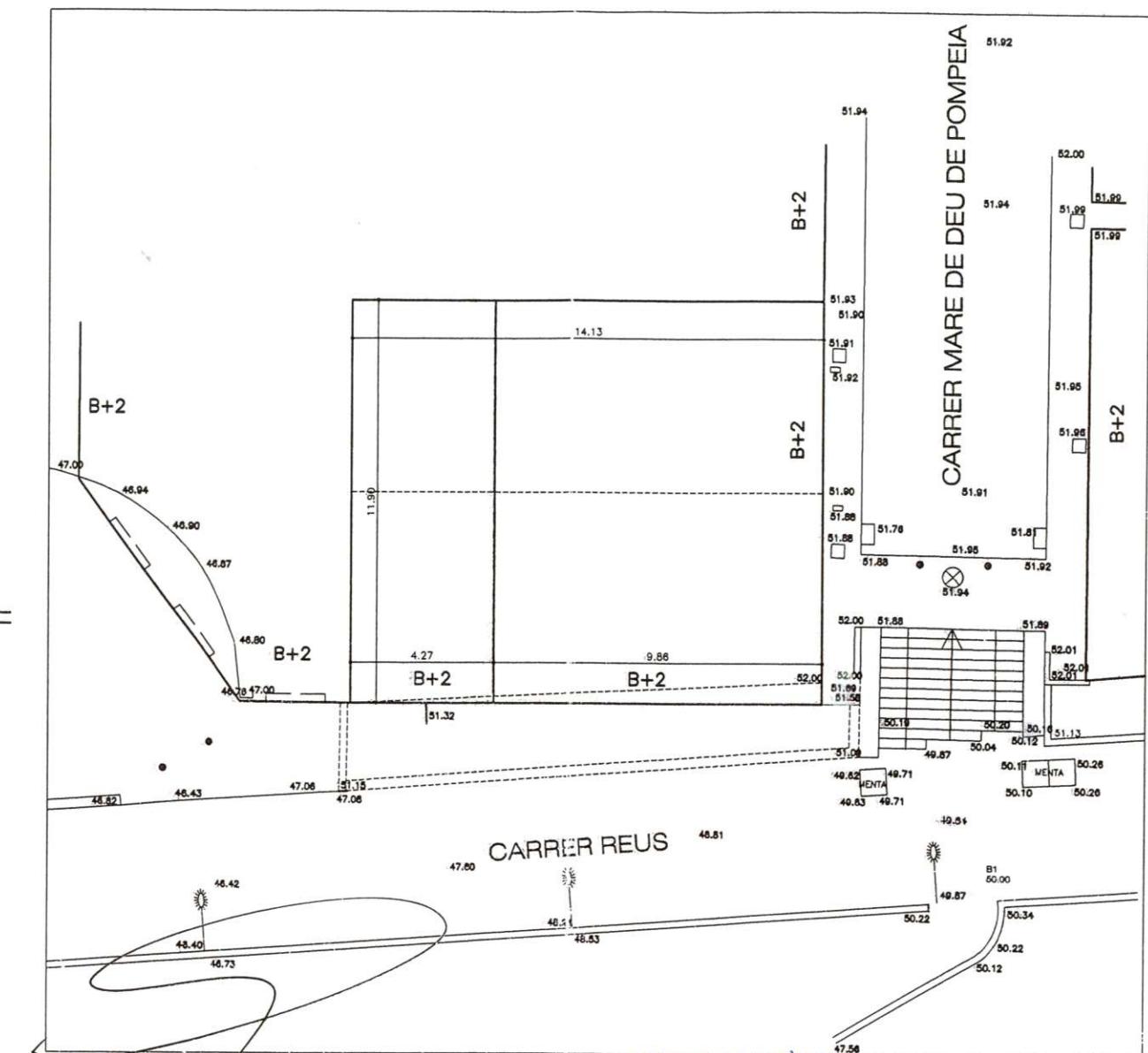




DESARROLLO FACHADA



DESARROLLO SECCIÓN



APROVAT AMB CARÀCTER DEFINITIU
PER MEDEU DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ
DIA 31 JULIOL 2001...

DIA . 3.1. JUL. 2001.
El secretario.

47.50

PER LA COMISSION DE GOVERN, EN LA SESSIÓ DEL

DIA ...1.5.MAIG.2001.../

**PROPIEDAD DE ORDENACIÓN
RASANTES Y ALTURA REGULADORA MÁXIMA**

NORA GUTIERREZ PENETTE

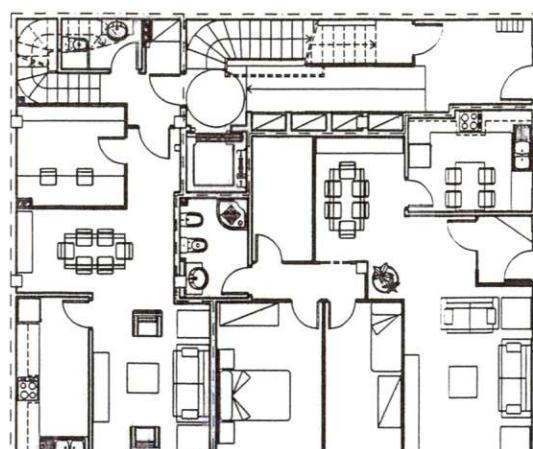
EL PROMOTOR : M^º ISABEL GONZÁLEZ MUÑOZ
FERMON 19 S.L.
M^º ISABEL GONZÁLEZ MUÑOZ en repr.

4

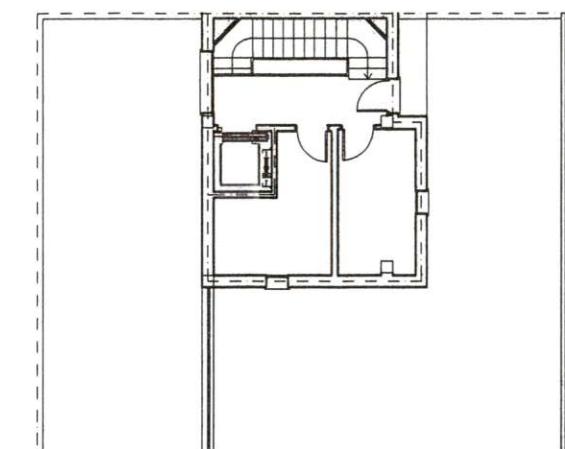
ANEXO AL ESTUDIO DE DETALLE

APROVAT AMB CARÀCTER DEFINITIVA
PER LA COMISSIÓ DE GOVERN, EN LA SESSIÓ DEL
DIA ... 31 JULIOL 2001...

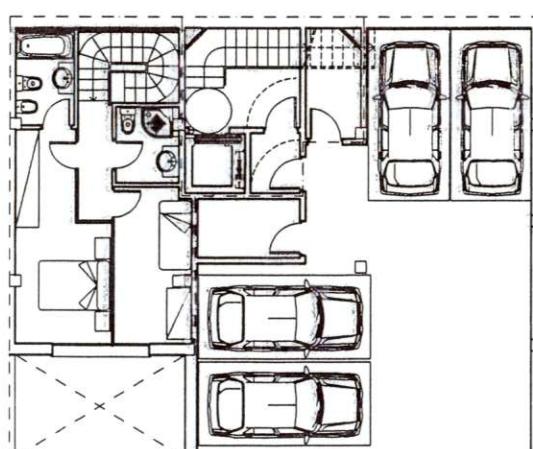
El secretari,



NIVEL 2
S.CONSTR. COMON : 29.57 m²
S.CONSTR. VV. 2º : 82.05 m²
S.CONSTR. VV. 2º(DPLEX): 57.62 m²



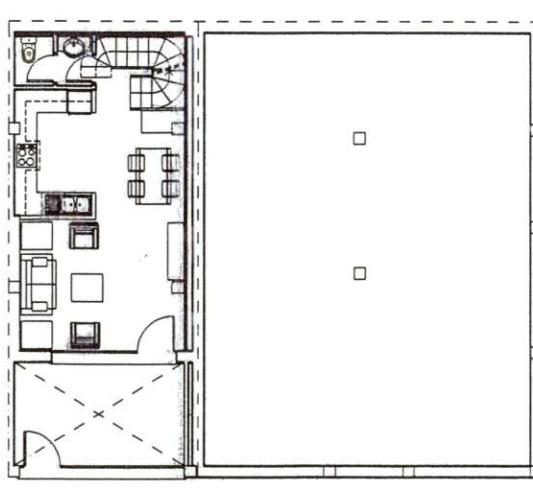
NIVEL BAJO CUBIERTA
TOTAL SUP. CONTR. BAJO CUBIERTA : 41.54 m²



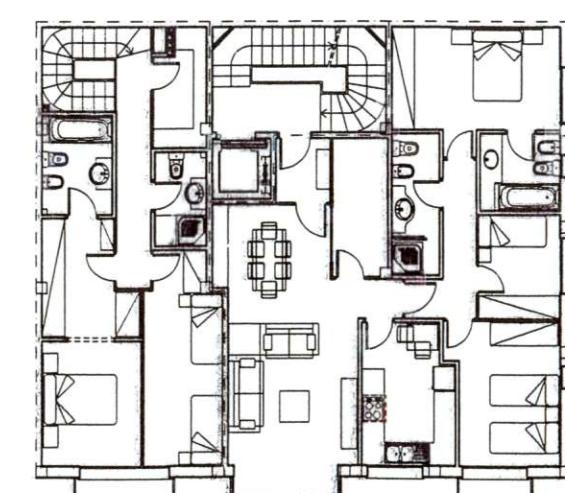
NIVEL 1
S.CONSTR. COMON : 20.12 m²
S.CONSTR. GARAJE : 93.09 m²
S.CONSTR. VV. 1º : 41.32 m²



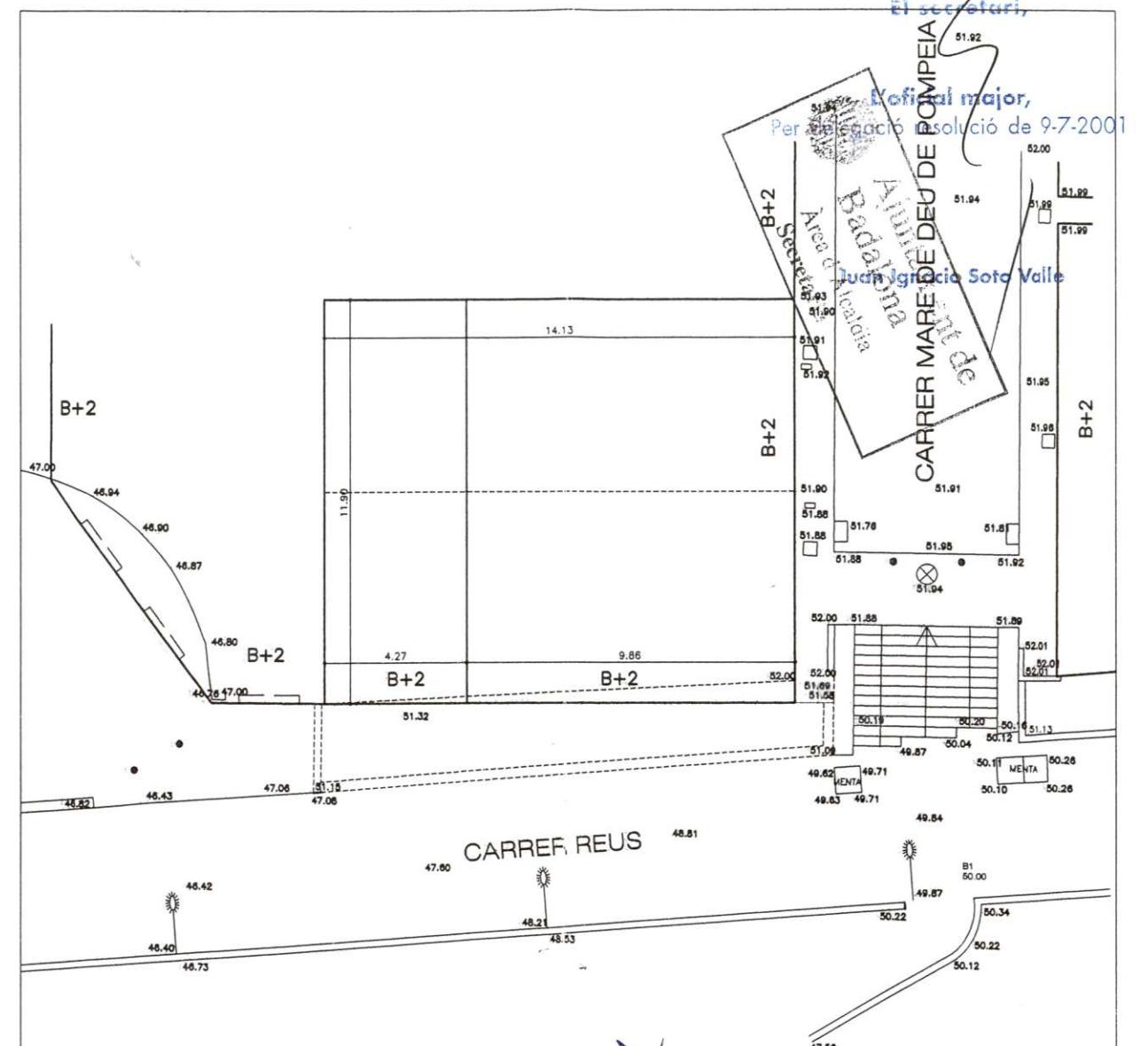
NIVEL 4
S.CONSTR. COMON : 18.18 m²
S.CONSTR. VV. 5º : 103.03 m²



NIVEL 0
S.CONSTR. VV. (DPLEX 1) : 58.76 m²



NIVEL 3
S.CONSTR. COMON : 17.12 m²
S.CONSTR. VV. 4º : 99.38 m²
S.CONSTR. VV. 2º (DPLEX): 56.48 m²



APROVAT AMB CARÀCTER INICIAL...
PER LA COMISSIÓ DE GOVERN, EN LA SESSIÓ DEL
DIA ... 15 MAIG 2001...

El secretari

Ajuntament
Badalona
Area d'Alcaldia
Secretaria

ANEXO

ESTUDIO DE DETALLE
C/Mare de Deu de Pompeia nº46-50 y C/Reus
BADALONA _____
(Barcelona)

MARZO-2001

PROPIEDAD EDIFICATORIA

ESCALA :
1 : 200

NORA GUTIERREZ PENETTE

Arquitecto

EL PROMOTOR M^º Isidro González
FERMON 19 S.L.
M^º ISABEL GONZÁLEZ MUÑOZ en repr.

M^º Isidro González
M^º Isabel González

A