

ESTUDI DE DETALL

MODIFICACIÓ D'ALÇADES

EDIFICI PLURIFAMILIAR ENTRE MITJERES
DE PB 1 Y 2 PP.

DATA

GENER 2001

C. ISAAC PERAL, 47 - C. PONENT
BADALONA

PROMOTOR

CONSTARENYS, S.L. NIF.: B-60 588 548

FRANCESC LOPEZ NOGUES
ARQUITECTE

COL·LEGIAT NÚM. 25.891-1

C. ALEGRE DE DALT, 69, BAIXOS, LOCAL 1-b.
08024 BARCELONA
TEL. 93 285 32 41 / 609 09 83 20

33/c10-01

MEMORIA PLANOLS

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

Aprobat definitivament per l'Ajuntament Ple en sessió
i rubrico i segello cadascun dels folis.
Badalona,
L'oficial major
p.d.res. 9-7-01

18 DES. 2001

18 DES. 2001

I. GENERALITATS

1.- Objecte del projecte:

La present memòria fa referència a l'Estudi de Detall per a regularitzar l'alçada del paviment de la planta baixa respecte les cotes de la vorera d'un edifici plurifamiliar de planta baixa i dues plantes amb un habitatge a cada planta, tres habitatges en total.

2.- Emplaçament :

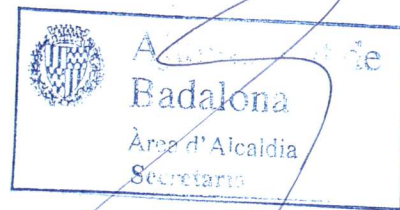
L'edifici està situat al municipi de Badalona, al carrer Isaac Peral, 47, cantonada amb el carrer Ponent, barri del Gorg, districte postal 08912.

3.- Promotor :

El promotor i propietari, és la societat "CONSTARENYS,S.L.", amb seu social al carrer Joan XXIII, 7, baixos, 08350 Arenys de Mar, amb N.I.F número B-60 588 548, representada pel Sr. Miguel Cànoves Martínez amb D.N.I. número 37 534 011.



II. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE



1.- CONDICIONAMENTS GENERALS

1.1.- Descripció de l'edifici :

L'edifici està situat a la cantonada dels carrers Isaac Peral i Ponent. L'edifici està en procés de construcció i té llicència d'obres Majors expedient núm. M-13/00 amb data 12 de maig de 2000.

L'edifici ocupa tota la parcel·la. I té tres plantes edificades planta baixa i dues plantes.

Totes les plantes, inclosa la planta baixa, estan destinades a habitatge.

1.2.- Planejament vigent. Normes urbanístiques d'aplicació :

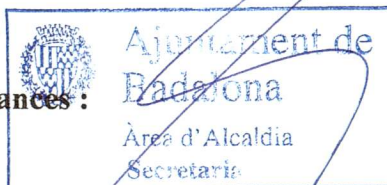
Són d'aplicació la Normativa urbanística del Pla General i les Ordenances de l'edificació. També són d'aplicació el PERI DEL GORG, publicat al DOG. 9-12-97.

La zona està qualificada com a sòl urbà i qualificada com a 13 b, que segons el PERI es regirà per la corresponent Normativa del Pla General, zona de densitat urbana, subzona II, semintensiva.

- Alineacions: a vial.
- Alçada reguladora màxima, segons PERI, per 10,60 m, PB+2.
- Punt de referència per la determinació de l'Alçada Reguladora Màxima, segons Art. 240, Apart. 3a.
- Alçada mínima plantes inclosos forjats: 3,00 m.
- Alçada lliure mínima: 3,70m
- Alçada de la planta baixa (medida des de la cota de referència de la planta baixa, fins al pla inferior de l'element resistent del forjat sota de la planta baixa): 3,70m
- Façana mínima: 6,50 m.
- Fondària edificable: 15,00m
- Cossos sortints oberts i tancats: vol màxim 1,00m. Carrer Isaac Peral (10,00m d'amplada), 1,19m Carrer Ponent (11,90m d'amplada).
- N° màxim d'habitatges : superfície construïda total/100 = n° habitatges permesos
- 358 habitatges / Ha

2.- JUSTIFICACIO DE LA SOLUCIO ADOPTADA

Compliment de paràmetres urbanístics i de les ordenances:



- compleix l'alineació a vial;
- té una alçada igual a la reguladora permesa 10,60 m., el número de plantes (PB+2); segons PERI;
- el punt de referència per la determinació de l'Alçada reguladora màxima, segons Art. 240.2a, està en el punt mig del desenvolupament de les dues façanes;

- el paviment de la planta baixa no compleix els requeriments del PGM Art. 225.

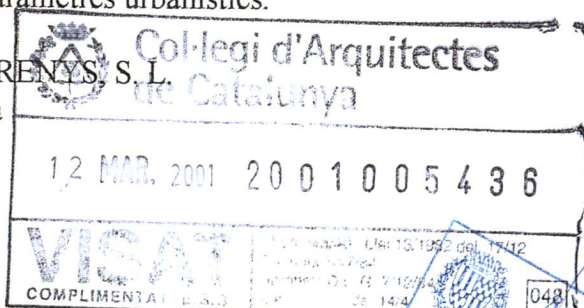
1ª, ja que supera l'alçada permesa, està a 70 cms per sobre de l'extrem de la rasant més alt; (extrem del carrer Isaac Peral)

- compleix les alçades mínimes lliure de planta baixa (3,70 m) és = a l'alçada mínima 3,70m;
- compleix l'alçada de la planta respecte el punt d'aplicació de l'ARM. $4,41 > 3,70$ m.
- compleix l'alçada de les plantes pis, 3,00m la planta primera i 2,86m la planta segona, $> 2,75$ m.
- la façana de 25,74m és major a l'amplada mínima (6,50 m);
- els cossos sortints oberts i tancats tenen una volada de 1,00 m, i separats > 1 metre de la façana mitjera;
- la parcel·la és totalment edificable;
- la tribuna compleix l'Art. 230.3, Sup. Màxima tribuna = $1/10$ amplada c. Ponent (11,90m) per $1/3$ longitud façana Ponent (18,12m) $11,90/10 \times 18,12/3 = 7,19m^2$, Àrea tribuna és de $15,20 \times 0,45 = 6,84m^2$
- compleix el núm. màxim d'habitatges: superfície construïda total/100 = núm. habitatges permesos, en el present projecte seran $368,19 m^2/100 = 3,7$ habitatges (3 habitatges); (segons ART. 180 OOMME)
- $358 \text{ hab/ha} = 4,39$ habitatges (segons ART. 179 OOMME)
- i l'ús permès (comercial i residencial).

El solar té la condició de parcel·la, ja que disposa d'accés rodat, de subministre d'aigua potable, xarxa de sanejament, subministre d'energia elèctrica i enllumenat públic.

Al situar-se el paviment de la planta baixa a 70 cm s'hagut de reduir l'alçada de la planta segona a 2,86m en comte dels 3,00 que constaven en el projecte per a mantenir l'ARM. permesa. Aquest augment d'alçada del paviment no afecta a la funcionalitat de l'edifici ja que la planta està destinada a habitatge i la volumetria de l'edifici compleix amb els paràmetres urbanístics.

CONSTARENYS, S.L.
Promotora



Francesc López Nogués
Arquitecte

Barcelona, gener de 2001



NE
13b

PB+2
15.0

PB+2
15.0

CARRER ISAAC PERAL

13b

91

PB+3

CARRER PONENT

PB+2
11.0

APROVAT AMB CARÀCTER **INICIAL**
PER LA COMISSIÓ DE GOVERN, EN LA SESSIÓ DEL
DIA **..1.9.JUNY..2001...**

El secretari,

Ajuntament de
Badalona
Àrea d'Alcaldia
Secretaria

NE
13b

GU 14904



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

12 MAR. 2001 2001005436

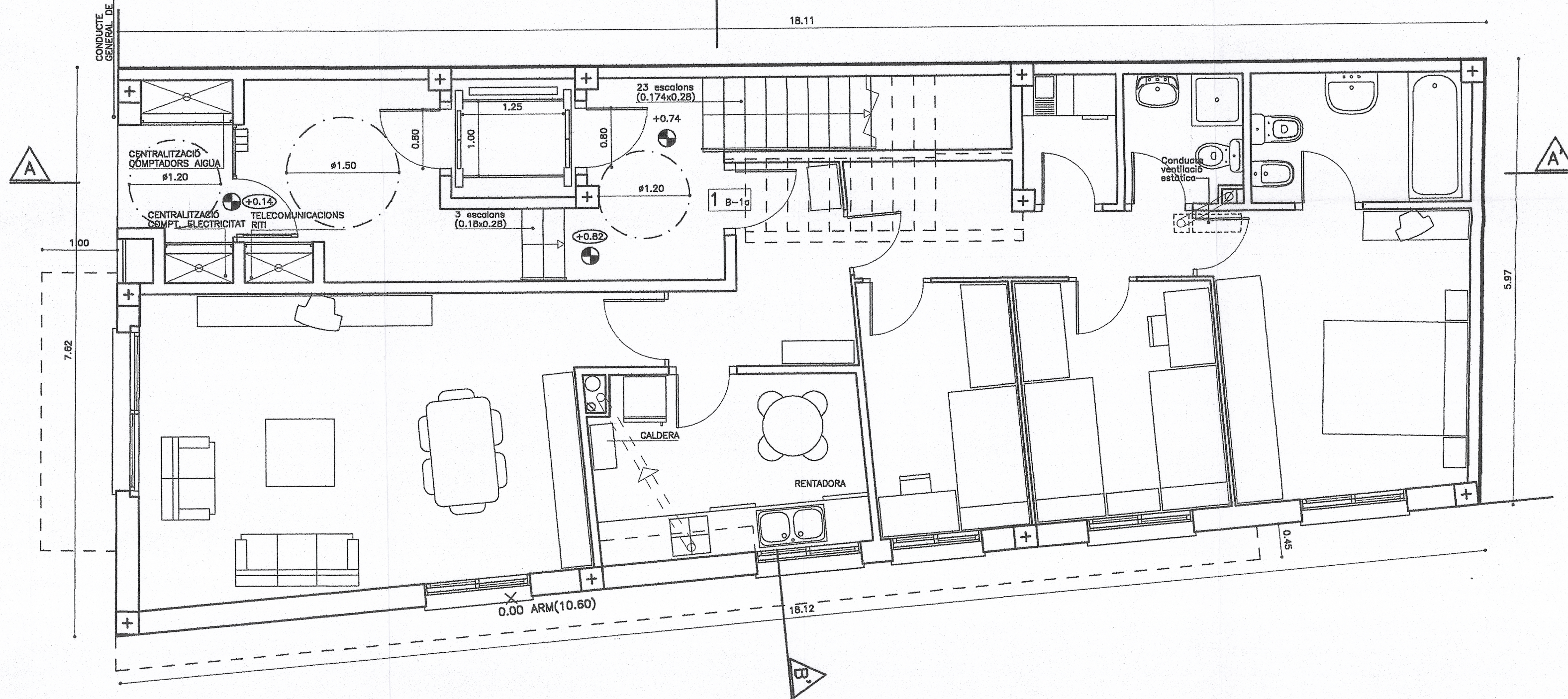
VISAT
COMPLIMENTAT E.S.S.

Ordre 45840, Llei 13, 1982 del 17/12
R.R. 10/7/84
Llei 13, 1982 del 17/12
Llei 13, 1982 del 17/12

048

ESTUDI DE DETALL MODIFICACIÓ D'ALÇADES PLANTES EDIFICI		CARRER ISAAC PERAL, 47, - CARRER PONENT BADALONA	
FRANCESC LÓPEZ NOGUÉS, ARQUITECTE COL·LEGIAT NÚM. 25.891-1 C. ALEGRE DE DALT, 58, BAIXOS, LOCAL 1-b, BARCELONA TEL. 93 285 32 41 / 809 09 83 20		PROMOTOR: CONSTARENYS, S.L. NIF. B-60588548	
PLÀNOL	DATA:	ESCALA:	FB,3
EMPLAÇAMENT	GENER 2001	1/500	1

CARRER ISAAC PERAL
AMPLADA 10.00MTS.



CARRER PONENT
AMPLADA 11.90MTS.

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES PLANTES

Planta Baixa	122.73 m2
Planta Primera	133.27 m2
Planta Segona	133.27 m2
Planta Coberta	24.69 m2
Sup. Construïda Total de l'Edifici	
413.96 m2	

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES P. BAIXA

Habitatge Tipus 1	93.73 m2
Vestíbul Edifici	29.00 m2
TOTAL	
122.73 m2	

NOTA.- LA SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA DE L'HABITATGE
TIPUS 1 ÉS 93.73 M2

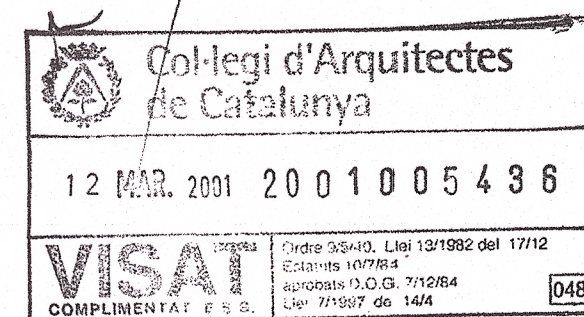
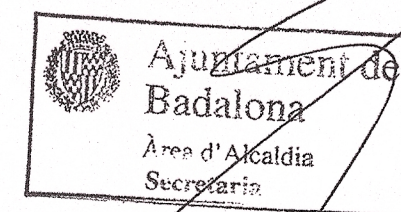
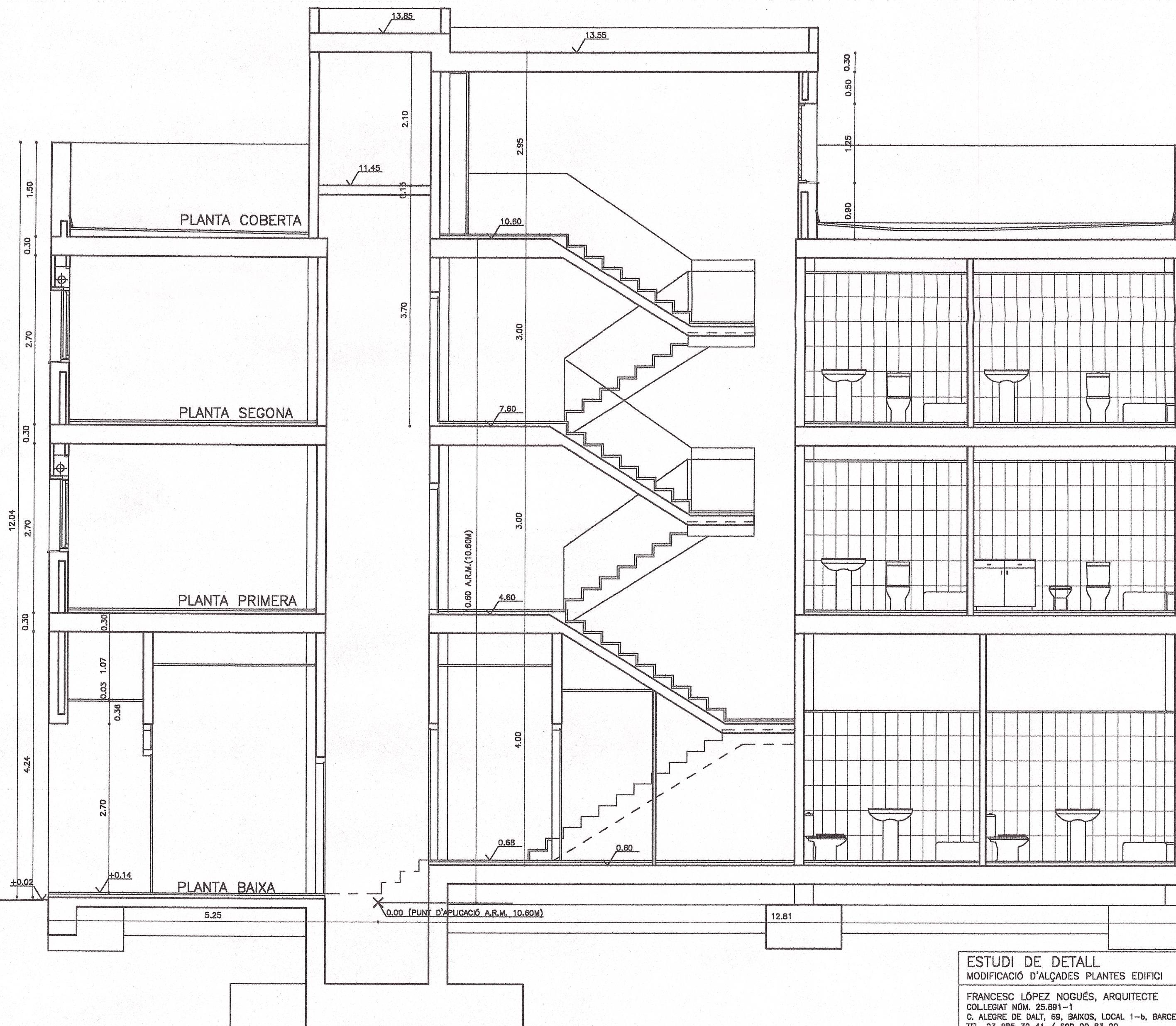
- (+0.00) COTA ACABAT DEL PAVIMENT
● (+0.00) COTA CARA SUPERIOR FORJAT

Ajuntament de
Badalona
Àrea d'Alcaldia
Secretaria

APROVAT AMB CARÀCTER ...INICIAL...
PER LA COMISSIÓ DE GOVERN, EN LA SESSIÓ DEL
DIA ...1.9 JUNY. 2001.....
El secretari,

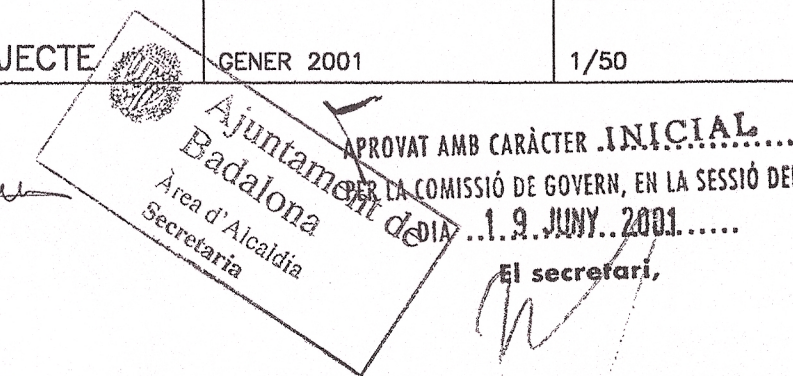
Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
12 MAR. 2001 2001005436
VISAT
COMPLETAMENT E.S.S.
Llibre 9/8540. Llibre 13/1982 del 17/12
Estatuts 10/7/84
Aprovats D.O.G. 7/12/84
Llibre 7/1997 de 14/4

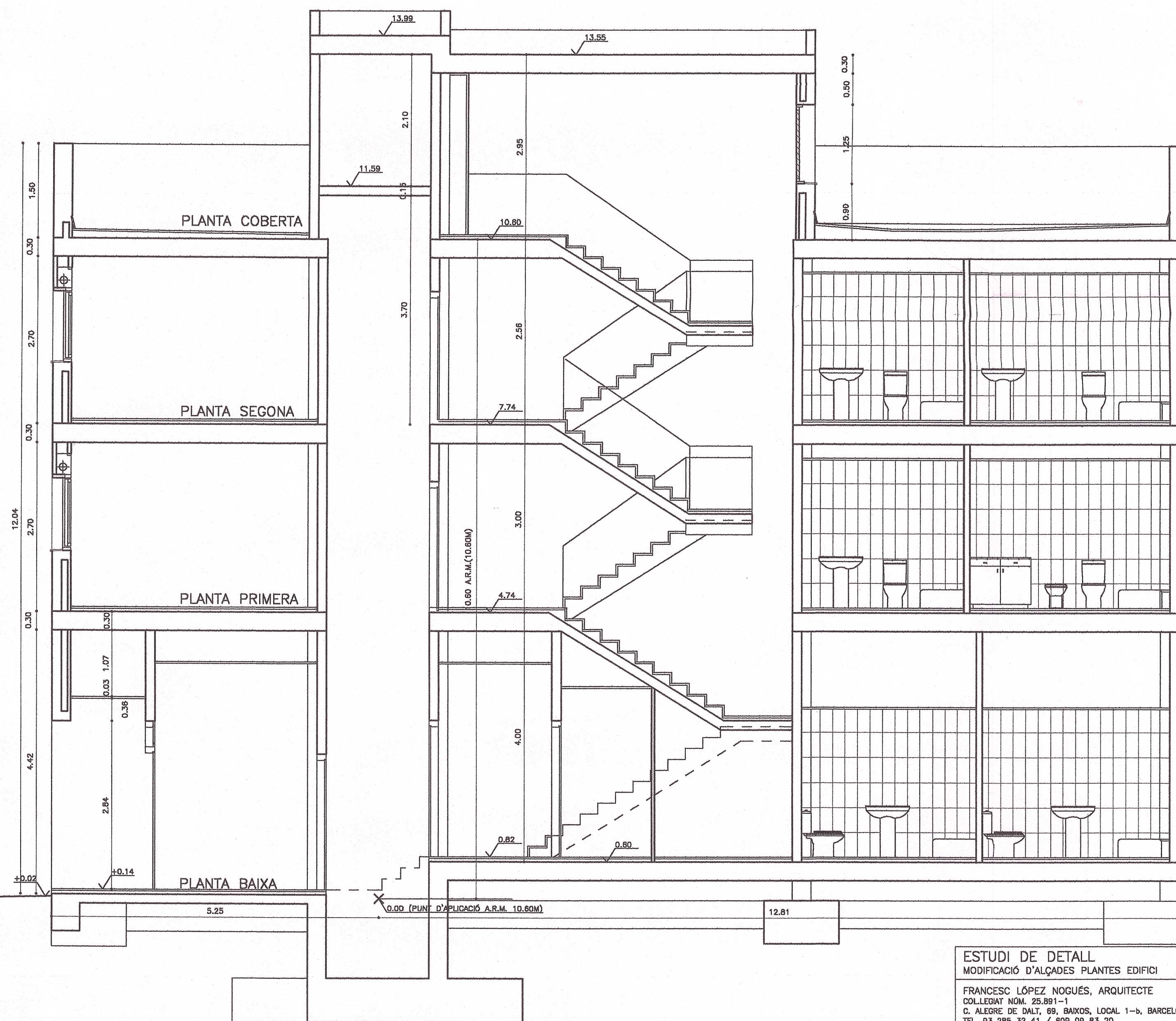
ESTUDI DE DETALL MODIFICACIÓ D'ALÇADES PLANTES EDIFICI	CARRER ISAAC PERAL, 47, - CARRER PONENT BADALONA		
FRANCESC LÓPEZ NOGUÉS, ARQUITECTE COL·LEGIAT NÚM. 25.891-1 C. ALEGRE DE DALI, 69, BAIXOS, LOCAL 1-b, BARCELONA TEL. 93 285 32 41 / 609 09 83 20	PROMOTOR: CONSTARENYS, S.L. NIF. B-60588548		
PLÀNOL PLANTA BAIXA	DATA: GENER 2001	ESCALA: 1/50	F8,3 2



ESTUDI DE DETALL		CARRER ISAAC PERAL, 47, - CARRER PONENT	
MODIFICACIÓ D'ALÇADES PLANTES EDIFICI		BADALONA	
FRANCESC LÓPEZ NOGUÉS, ARQUITECTE		PROMOTOR:	
COL·LEGIAT NÚM. 25.891-1		CONSTARENYS, S.L.	
C. ALEGRE DE DALT, 69, BAIKOS, LOCAL 1-b, BARCELONA		NIF. B-60588548	
TEL. 93 285 32 41 / 609 09 83 20		DATA:	ESCALA:
PLÀNOL		GENER 2001	1/50
SECCIÓ LONGITUDINAL PROJECTE			F8,3
			3

Francesc López Nogués





Ajuntament de
Badalona
Àrea d'Alcalde
Secretaria

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
12 MAR. 2001 2001005436
VIS...
COMPLIMENTA

ESTUDI DE DETALL MODIFICACIÓ D'ALÇADES PLANTES EDIFICI		CARRER ISAAC PERAL, 47, - CARRER PONENT BADALONA	
FRANCESC LÓPEZ NOGUÉS, ARQUITECTE COL·LEGIAT NÚM. 25.891-1 C. ALEGRE DE DALÍ, 69, BAIXOS, LOCAL 1-b, BARCELONA TEL. 93 285 32 41 / 809 09 83 20		PROMOTOR: CONSTARENYS, S.L. NIF. B-60588548	
PLÀNOL	DATA: GENYER 2001	ESCALA: 1/50	F8,3 4
SECCIÓ LONGITUDINAL ACTUAL			

Francesc López Nogués

APROVAT AMB CARÀCTER...
PER LA COMISSIÓ DE GOVERN, EN LA SESSIÓ DEL...
19 JUNY 2001
El secretari,
Badalona