

ESTUDI DE DETALL

DE L' ILLA COMPRESA PELS CARRERS DE JACINT VERDAGUER,
SANT FELIP I D' EN ROSÉS I MESTRE BRETÓN DE BADALONA.

Arquitecte: MIQUEL BANTULÀ I PI
Barcelona, 5 de Desembre de 1995



ESTUDI DE DETALL

DE L' ILLA COMPRESA PELS CARRERS DE JACINT VERDAGUER,
SANT FELIP I D' EN ROSÉS I MESTRE BRETÓN DE BADALONA.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTS DE L'ESTUDI DE DETALL

A. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL
2. PROMOTOR
3. ARQUITECTE
4. ÀMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL
5. RELACIÓ DE FINQUES I PROPIETARIS AFECTATS
6. RÈGIM DEL SÒL I QUALIFICACIÓ ZONAL
7. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ
8. FINALITAT
9. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA
10. ESTUDI COMPARATIU D'EDIFICABILITATS

ANNEX I. ESTUDI D'ASOLELLAMENT

B. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- | | |
|---|-------|
| 0. PLÀNOL TOPOGRÀFIC | 1/200 |
| 1. PLÀNOL PARCEL·LARI DE L'ILLA | |
| Segons Projecte de Normalització de | |
| Finques aprovat definitivament el 27 de | |
| setembre de 1995 | 1/300 |
| 2. PLÀNOL DE PLANEJAMENT VIGENT | 1/500 |

C. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- | | |
|-----------------------------------|-------|
| 3. PLÀNOL D'ORDENACIÓ | |
| Planta | 1/500 |
| Façana desenvolupada | 1/500 |
| Perspectiva | |
| 4. PLÀNOL D'ALINEACIONS I RASANTS | |
| Secció | 1/200 |
| Façanes | 1/200 |

ESTUDI DE DETALL

DE L' ILLA COMPRESA PELS CARRERS DE JACINT VERDAGUER,
SANT FELIP I D' EN ROSÉS I MESTRE BRETÓN DE BADALONA.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.- OBJECTE DE L' ESTUDI DE DETALL

La finalitat del present Estudi de Detall és l' ordenació de volums de l' illa compresa pels carrers de Jacint Verdaguer, Sant Felip i d' en Rosés i Mestre Bretón de Badalona, segons les especificacions del Pla General, del qual mantindrà les determinacions fonamentals, sense alterar l' aprofitament que correspongui als terrenys compresos a l' Estudi ni ocasionar cap perjudici ni alterar les condicions de l' ordenació dels predis col·lindants.

Contindrà les normes adequades per tal d' assegurar que els edificis construïts fraccionadament tinguin unitat compositiva.

No alterarà l' edificabilitat prevista pel Pla General per a la zona.

2.- PROMOTOR

L' Estudi de Detall es realitza per encàrrec de Josep Puig i Gassol, amb domicili al carrer de Casp nº 123-125 de Barcelona i DNI nº 37.989.652, actuant com a representant legal de la propietat de la finca situada al carrer de Jacint Verdaguer nºs 6 i 8 de Badalona.

3.- ARQUITECTE

Miquel Bantulà i Pi, arquitecte col·legiat al Col·legi d' Arquitectes de Catalunya amb el nº 16.788 i amb despatx al carrer de Bruc nº 24 de Barcelona.

4.- ÀMBIT DE L' ESTUDI DE DETALL

L' Estudi de Detall afecta a tota l' illa compresa pels carrers de Jacint Verdaguer, Sant Felip i d' en Rosés i Mestre Bretón de Badalona.

La superfície de l' illa és de 2.535.95 m².

5.- RELACIÓ DE FINQUES I PROPIETARIS AFECTATS

L' illa objecte de l' Estudi de Detall, està composta per quatre finques, amb quatre propietaris diferents. Aquestes finques seran anomenades en el present Estudi de Detall amb les lletres A,B,C i D i d' aquesta manera, apareixeran en els documents gràfics que s' acompanyen.

Les finques A,B i C han vist regularitzats els seus límits segons el Projecte de Normalització de Finques aprovat definitivament el 27 de setembre de 1995 (veure el plànol d' informació nº 1). La finca D no s' ha vist afectada pel citat projecte.

La relació de finques i propietaris és la següent::

FINCA A

C. Jacint Verdaguer nº 6 i 8

Propietat : INTER LLAR S.A.

C/ Casp nº 123-125 de Barcelona.

Superfície : 1.384,06 m².

FINCA B

C. Sant Felip i d' en Rosés nº 113

Propietat : Francisco Costa Amigó i Rosa Olíana Camps.

C/ Sant Felip i d' en Rosés nº 113 de Badalona.

Superfície : 267,05 m².

FINCA C

C. Jacint Verdaguer nº2.

Propietat : Institució Benèfica "Asilo Roca i Pi".

En usdefruit a favor de Montserrat Viñas Quintero.

Superfície : 380,03 m².

FINCA D

C. Sant Felip i d' en Rosés nº 111

Propietat : BADAGES S.L.

Via Laietana nº 54 de Barcelona

Superfície : 504,54 m².

6.- RÈGIM DEL SÒL I QUALIFICACIÓ ZONAL

Aquesta illa es troba inclosa dins l' àmbit del Pla Especial de Calçades Laterals de l'autopista A-19, aprovat definitivament el 22 de desembre de 1983, el qual determina per aquesta illa la realització d' un Estudi de Detall que contempli l' ordenació de volums

d'acord amb les especificacions del Pla General Metropolità d' Ordenació Urbana de l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976.

La qualificació Urbanística és de zona de Densificació Urbana, Subzona II semiintensiva (I3b).

7.-CONDICIONS D' EDIFICACIÓ

Les condicions bàsiques d' edificació són les següents:

- 1- El tipus d' ordenació, en el que l' edificació es produeix segons les alineacions de vial.
- 2- L' edificabilitat màxima que ve regulada per la profunditat edificable que és de 11 m. per a tots els fronts de vial i l' alçada reguladora màxima, que ve fixada en 13,65 m. (equivalent a PB+3) per a fronts de vial de 12 m. d' amplada (carrer de Jacint Verdaguer i carrer de Sant Felip i d' en Rosés) i de 10,60 m. (equivalent a PB+2) per al front de vial de 8 m. d' amplada (carrer del Mestre Bretón).
- 3- La densitat màxima d' habitatges, que fixa el nº màxim d' habitatges per parcel·la, establert en 358 habitatges per hectàrea de sòl inclòs dins de la profunditat edificable.
- 4- La limitació d' usos que venen fixats segons la reglamentació zonal.
- 5- L' amplada mínima de façana per parcel·la que és de 6,5 m.
- 6- L' espai lliure de l' interior de l' illa no és edificable en PB donat que la seva superfície és inferior a 1.000 m².
Es garantirà el tractament enjardinat de la coberta de la planta soterrani.

8.- FINALITAT

La Raó Social propietària de la finca A i promotora del present Estudi de Detall, té com a finalitat la promoció i construcció d' habitatges, per a la qual cosa, una vegada definides les condicions d' edificació pel present Estudi, es procedirà a l' encàrrec de la redacció d' un Projecte d' Edificació.

9.- JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

El present Estudi de Detall pretén l' ordenació de volums de l' illa

La proposta vindrà condicionada per dues premises principals: per una banda la forma triangular de l' illa, amb una de les seves cantonades especialment tancada i per l' altra el pendent pronunciat dels carrers que l' envolten, que obligaran a fragmentar la

volumetria tal com es preveu a l'article 240 de les N.N.U.U. del P.G.M. de Barcelona.

Els aspectes que s'han tingut en compte a l'hora de desenvolupar l'ordenació de volums han estat fonamentalment els següents:

9.1.-ZONA VERDA

A suggeriment de l'Ajuntament de Badalona, el present Estudi de Detall recull l'aspiració manifestada per un grup de veïns de la zona, d'incloure un espai lliure d'edificacions destinat a zona verda, dins de l'àmbit de l'illa subjecte a Estudi.

Aquest espionjament té una superfície de 179,87 m², i es concentra a la part més alta de l'illa, a la trobada dels carrers de Jacint Verdaguer i de Sant Felip i d'en Roses, ampliant la perspectiva de la cruïlla de carrers que conflueixen a la plaça de Jacint Verdaguer. Es farà la previsió del lloc necessari per a la ubicació dins d'aquest espai d'una estació transformadora d'electricitat enterrada sota rasant.

Per altre banda, al retrassar-se la façana en aquest punt respecte a l'aliniació de la cantonada, disminueix la fondària de l'edificació, millorant les condicions de ventilació dels habitatges.

El volum construït es disposa en forma d'illa tancada, respectant les aliniacions dels tres vials que l'envolten, amb una fondària edificable constant de 11 m.

9.2.-COMPENSACIÓ D'EDIFICABILITATS

L'edificabilitat que es perd en retrassar l'aliniació de la cantonada superior de l'illa es compensa augmentant en una planta l'alçada de l'edifici que fa cantonada entre els carrers de Jacint Verdaguer i de Sant Felip i d'en Rosés.

Cal destacar que aquesta compensació de l'edificabilitat es produeix integrament dins de la finca A i per tant no afecta als aprofitaments de la resta de finques incloses dins de l'àmbit de l'Estudi de Detall.

9.3.-COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA

La quarta planta que resulta d'aquesta compensació de volums, anirà retrassada 80 cms. de l'aliniació dels carrers, garantint d'aquesta manera la continuïtat del plà originat per l'alçada de PB+3 plantes, i reduint l'impacte visual de la planta quarta.

En qualsevol cas, el present Estudi de Detall contempla el compliment dels articles 245 i 264 (apartats 2a i 2b) de les Normes Urbanístiques del PGM de Barcelona, pel que fa a les condicions d'intimitat i assolellament. (Veure l'Estudi d'Assolellament que s'inclou com annex a la present Memòria).

Es soluciona l'esgraonat dels volums resultants de l'aplicació de la norma d'alçades reguladores de tal manera que els salts es produeixen per plantes senceres, per la qual cosa, l'Estudi de Detall preveu mantenir el nivell dels forjats de les plantes pis a tota l'illa.

L'alçada lliure entre forjats de les plantes pis serà de 2,60 m. amb cantell total de forjat acabat, inclòs paviment de 0.30 m.

Es garantirà el tractament de façana a les mitgeres que quedin al descobert al retranquejar-se la volumetria.

Al carrer de Jacint Verdaguer es crea un esgraonat de volums amb dues caigudes, una d'una planta dins de la finca A i una altre de dues plantes a la trobada entre les finques A i C. En aquesta façana l'edifici passa de tenir una alçada de PB+4 plantes a PB+3 plantes, com a resultat del repartiment de l'excedent de volums generat pel retràs de l'aliniació a la cantonada superior de l'illa.

Al carrer de Sant Felip i d'en Rosés es passa de d'una alçada de PB+4 plantes a PB+3 plantes, amb la pèrdua de dues plantes a la trobada entre la finca A i la finca B.

Pel que fa a la façana de les finques B i D, els volums queden enrasats amb una alçada de PB+3 plantes.

Al carrer del Mestre Bretón l'alçada màxima de l'edificació és de PB+2 plantes, però es permet que les pastilles girin amb el nº de plantes dels carrers contiguus fins a 12 m. de la cantonada. D'aquesta manera es produeix la pèrdua d'una planta a 12 m. de la cantonada del carrer de Jacint Verdaguer i una caiguda de dues plantes a 12 m. de la cantonada del carrer de Sant Felip i d'en Rosés, una d'elles provocada per l'aplicació de la norma sobre alçades reguladores i l'altre produïda pel canvi de secció del carrer.

En acumular en aquest punt la pèrdua de dues plantes, s'aconsegueix donar continuïtat al tram edificat de PB+2 plantes, el qual degut a la seva escassa alçada sembla convenient no fragmentar-lo.

9.4.-PLANTES BAIXES

En quant als usos permesos de la Planta Baixa vindran definits per la reglamentació zonal. S'acceptarà l'ús d'habitatge.

Quant la definició del nivell de la Planta Baixa provoqui una separació amb la rasant del carrer superior a 60 cms. es garantirà que les possibles obertures de la Planta Soterrani seran tant sols les estrictament necessàries per a la ventilació dels locals.

Pel que fa als usos dels locals situats a la planta soterrani, únicament s'admetran els que els son propis, amb independència de que puguin gaudir d'una major ventilació degut al pendent del carrer i a la definició del nivell de la Planta Baixa.

El tancament de les Plantes Baixes incloses la dels corresponents altells, en el cas que existeixin, es produirà en el plà de la façana, no admetent-se la solució de Planta Baixa porticada.

10.-ESTUDI COMPARATIU D'EDIFICABILITATS

D'acord amb el preceptuat a l'article 66-2 del Reglament de Planejament Urbanístic, es justifica en el quadre annex, el manteniment o la reducció de l'edificabilitat de les finques al servei de la tipologia edificatòria i l'ordenació de volums optada lliurement, en la redacció de l'Estudi de Detall.

EDIFICABILITAT LÍMIT SEGONS L' APLICACIÓ DIRECTA DE LA NORMATIVA.

	<u>FINCA A</u>	<u>FINCA B</u>	<u>FINCA C</u>	<u>FINCA D</u>	<u>SUP.EDIFICABLE TOTAL</u>
Sup P.B.	1.089,91	81,20	370,19	451,93	1.993,23
Sup P.1	1.089,91	81,20	370,19	451,93	1.993,23
Sup P.2	1.089,91	81,20	370,19	451,93	1.993,23
Sup P.3	1.089,91	81,20	301,83	153,51	1.626,45
Edificabilitat					
Total	4.359,64	324,80	1.412,40	1.509,30	7.606,14 m ²

Densitat màx.

Habitatges

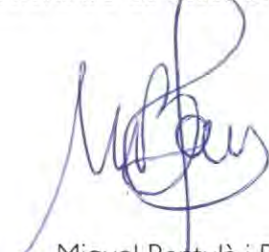
358 Hab/Ha. 40 3 14 17 74 Hab.

EDIFICABILITAT RESULTANT DE L' ESTUDI DE DETALL

	<u>FINCA A</u>	<u>FINCA B</u>	<u>FINCA C</u>	<u>FINCA D</u>	<u>SUP.EDIFICABLE TOTAL</u>
Edificabilitat					
Total	4.359,64	324,80	1.412,40	1.509,30	7.606,14 m ²

Per tant, l' edificabilitat prevista per l' Estudi de Detall és igual a l' edificabilitat màxima permesa segons l' aplicació directa de la Normativa.

Barcelona a 5 de desembre de 1995


Miquel Bantulà i Pi
Arquitecte

ESTUDI DE DETALL

DE L' ILLA COMPRESA PELS CARRERS DE JACINT VERDAGUER,
SANT FELIP I D' EN ROSÉS I MESTRE BRETÓN DE BADALONA.

ESTUDI D'ASSOLELLAMENT

ESTUDI D'ASOLELLAMENT

Comprobació del compliment dels articles 245 i 264 (apartats 2a i 2b) de les Normes Urbanístiques del PGM de Barcelona, pel que fa a les condicions d'intimitat i assolament.

A efectes de la preservació de l'intimitat la distància mínima entre edificacions pròximes amb una alçada de PB + 4 plantes es de 10 mts. Aquesta distància segons l'Estudi de Detall, coincideix amb l'amplada dels vials i es de 12 mts. i per tant es superior a la distància mínima permesa.

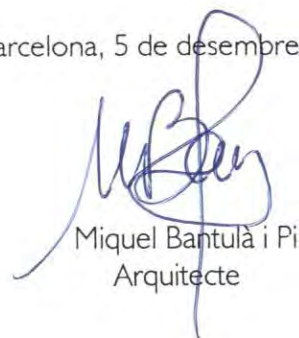
A efectes de il·luminació i assolament, el present Estudi garanteix l'existència per a tota planta d'edificació, com a mínim, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el dia 21 de gener de cada any.

Els punts considerats es troben situats en el plà de les respectives façanes i a l'alçada de la vorera.

Aprobat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 29 MAIG 1996
El Secretari,

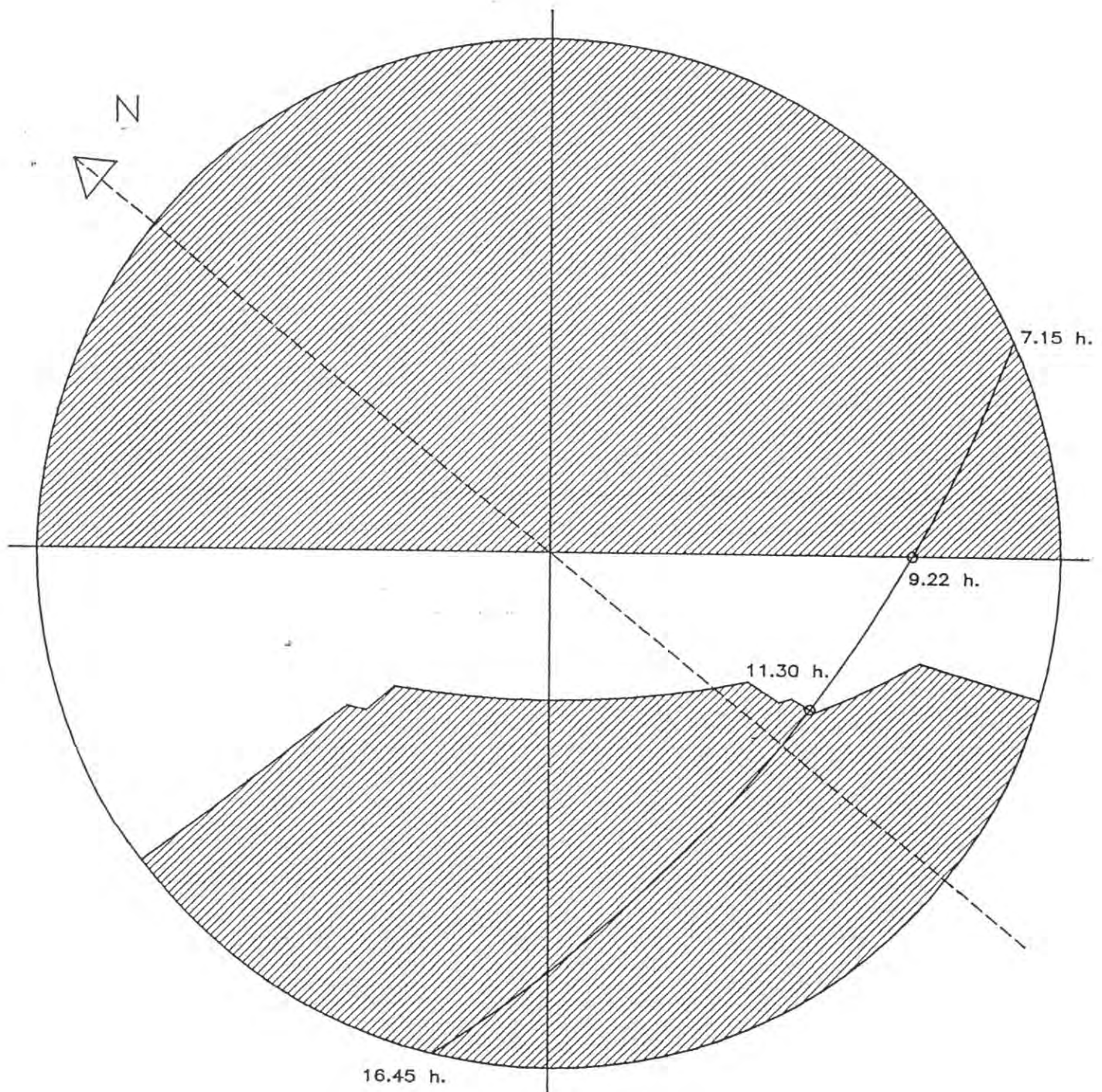


Barcelona, 5 de desembre de 1995



Miquel Bantulà i Pi
Arquitecte

GRÀFICA D'OBSTRUCCIÓ SOLAR DEL PUNT A



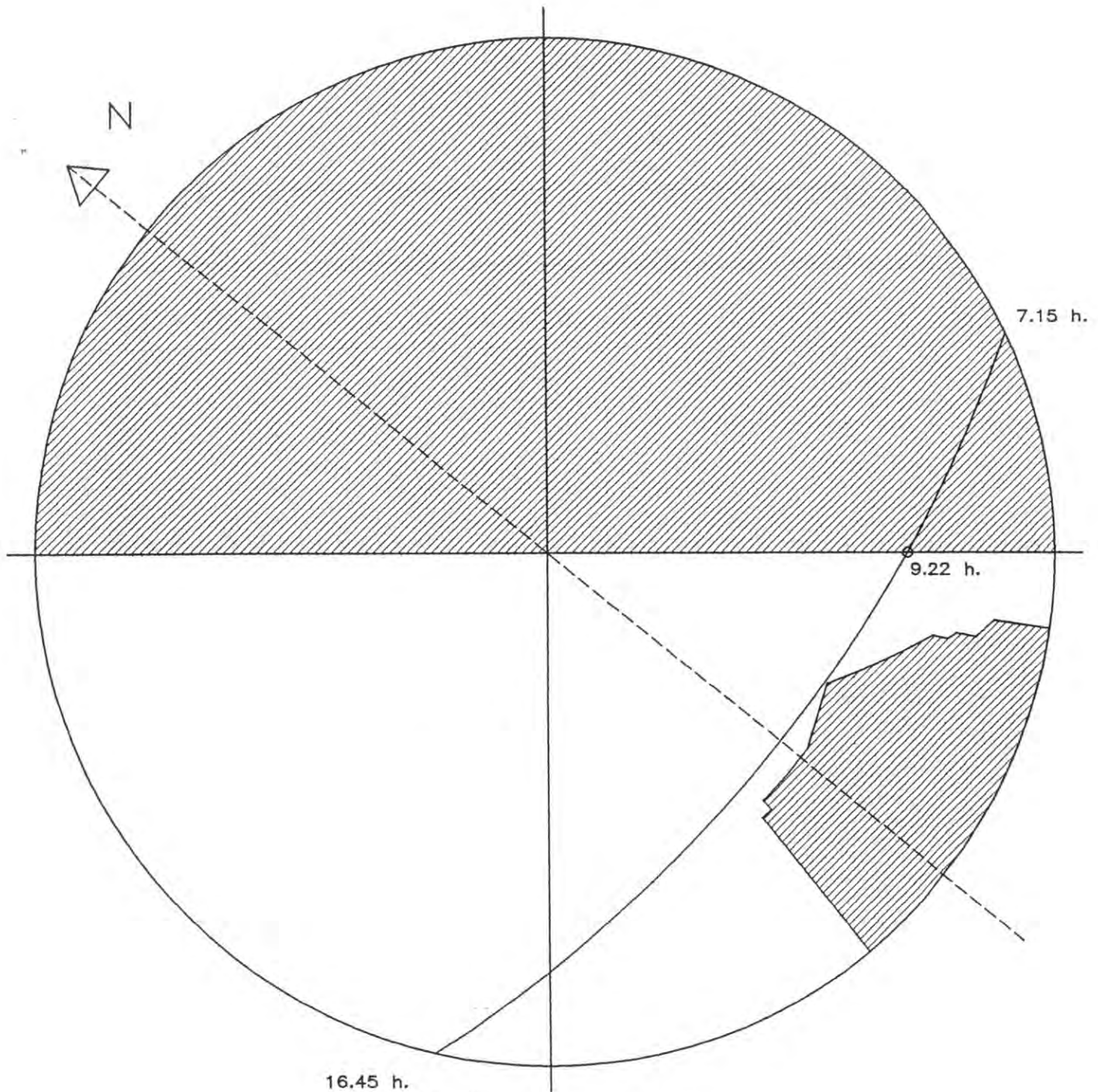
CÀLCUL EFECTUAT PEL DIA 21 DE GENER DE CADA ANY

SORTIDA DEL SOL: 7.15 h.

POSTA DEL SOL: 16.45 h.

HORARI D'ASOLELLAMENT PER AL PUNT A
DE 9.22 h. A 11.30 h.

GRÀFICA D'OBSTRUCCIÓ SOLAR DEL PUNT B



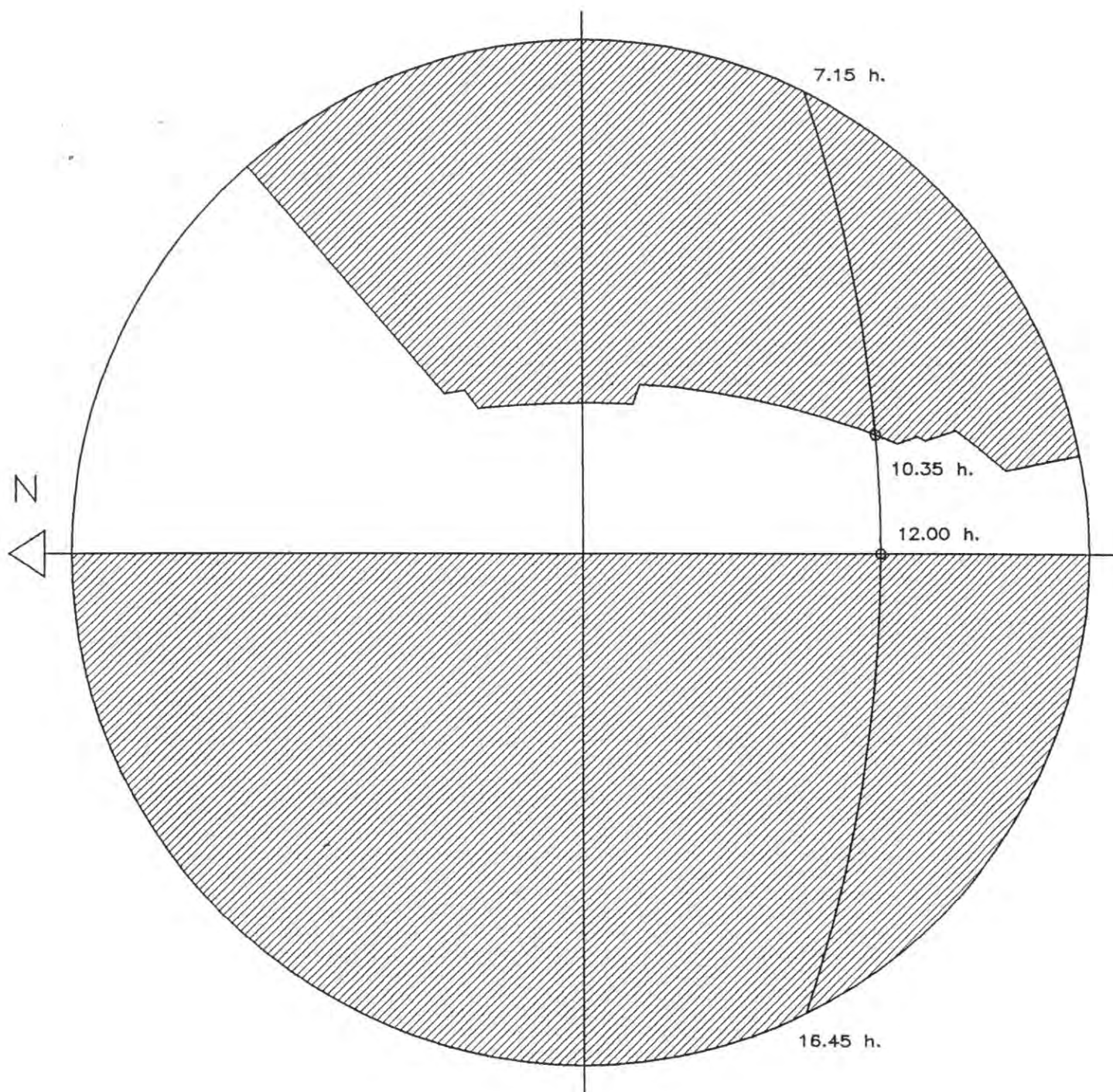
CÀLCUL EFECTUAT PEL DIA 21 DE GENER DE CADA ANY

SORTIDA DEL SOL: 7.15 h.

POSTA DEL SOL: 16.45 h.

HORARI D'ASOLELLAMENT PER AL PUNT B
DE 9.22 h. A 16.45 h.

GRÀFICA D'OBSTRUCCIÓ SOLAR DEL PUNT C



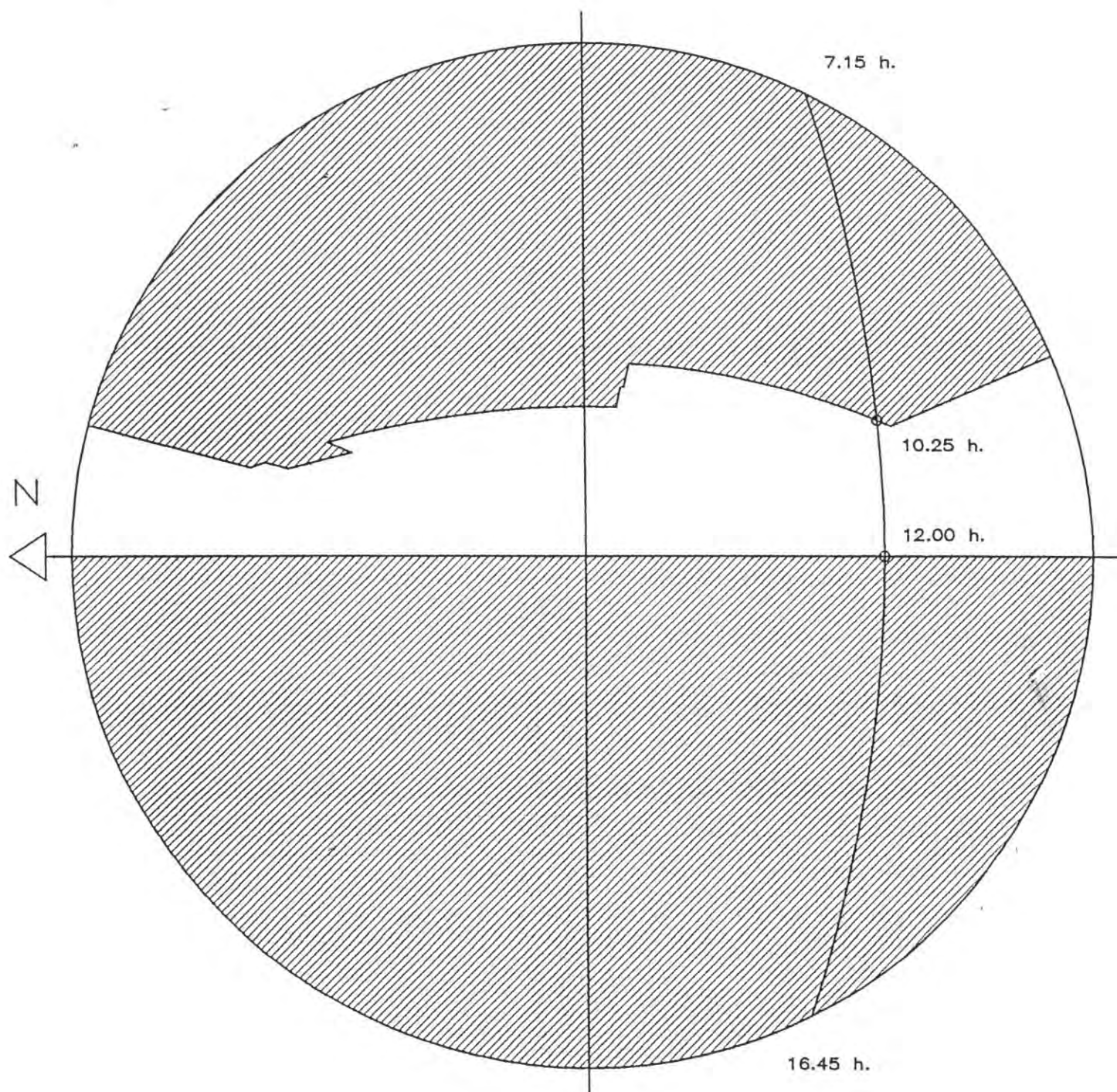
CÀLCUL EFECTUAT PEL DIA 21 DE GENER DE CADA ANY

SORTIDA DEL SOL: 7.15 h.

POSTA DEL SOL: 16.45 h.

HORARI D'ASOLELLAMENT PER AL PUNT C
DE 10.35 h. A 12.00 h.

GRÀFICA D'OBSTRUCCIÓ SOLAR DEL PUNT D

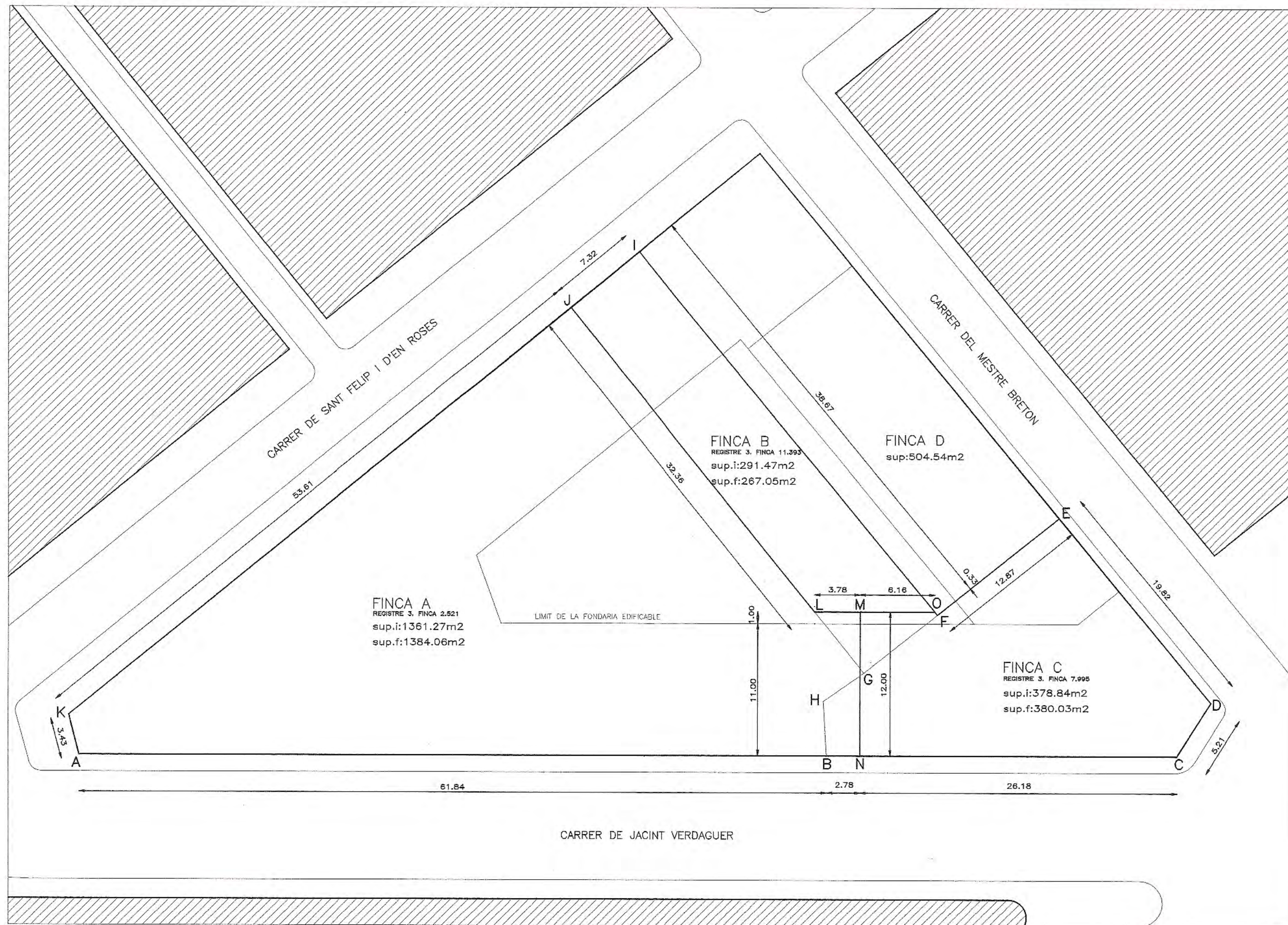


CÀLCUL EFECTUAT PEL DIA 21 DE GENER DE CADA ANY

SORTIDA DEL SOL: 7.15 h.

POSTA DEL SOL: 16.45 h.

HORARI D'ASOLELLAMENT PER AL PUNT D
DE 10.25 h. A 12.00 h.



SUPERFICIE DE LES FINQUES NORMALITZADES

FINCA A =	1384.06m2
FINCA B =	267.05m2
FINCA C =	380.03m2
FINCA D =	504.54m2
Sup. TOTAL ILLA =	2535.95m2

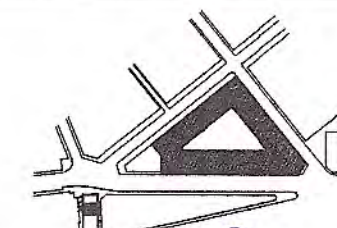
Aprovat amb caràcter **DEFINITIVA**
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia **29 MAIG 1996**
El Secretari,

[Signature]

SECRETARIA

ESTUDI DE DETALL

DE L' ILLA COMPRESA PELS CARRERS DE
JACINT VERDAGUER, SANT FELIP I D'EN
ROSES I MESTRE BRETON. BADALONA



PLANOL PARCEL·LARI DE L'ILLA

SEGONS PROJECTE DE NORMALITZACIO DE
FINQUES APROVAT DEFINITIVAMENT EL 27
DE SETEMBRE DE 1995

[Signature]

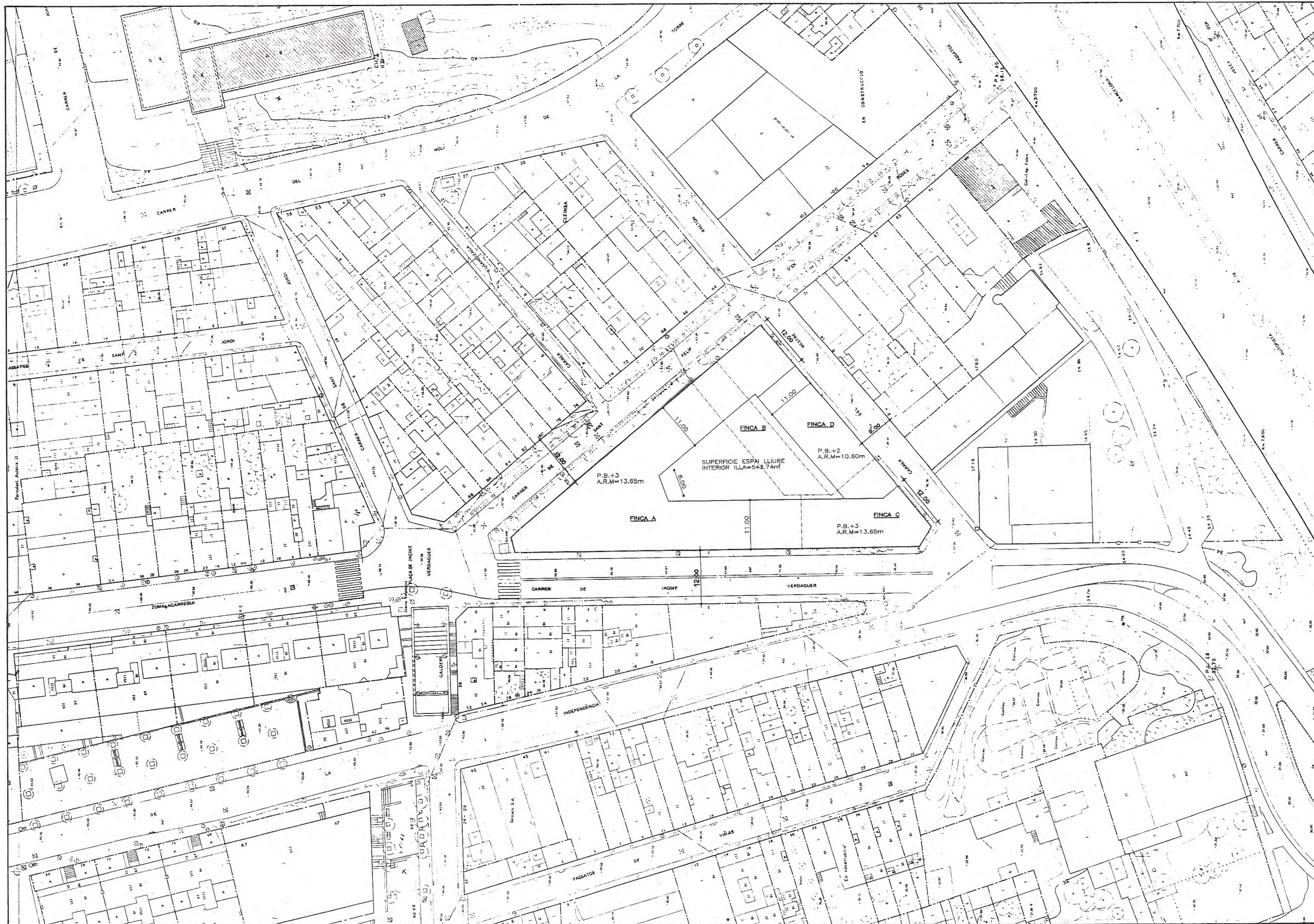
ARQUITECTE
MÍQUEL BANTULA I PI

ESCALA
1/300

DATA
DESEMBRE 1995

1

PROMOTOR
JOSEP PUIG I GASSOL



PLA GENERAL D' ORDENACIÓ URBANA DE L' ENTITAT METROPOLITANA DE BARCELONA

(APROVAT DEFINITIVAMENT EL 14 DE JULIOL DE 1976)

ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL DE CALÇADES LATERALS DE L' AUTOPISTA A-19

(APROVAT DEFINITIVAMENT EL 22 DE DESEMBRE DE 1983)

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: ZONA DE DENSIFICACIÓ URBANA
SUBZONA II (SEMIINTENSIVA) 13b

TIPUS D' ORDENACIÓ: SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

ALINEACIONS: SEGONS ALINEACIONS DE VIAL

PROFUNDITAT EDIFICABLE: 11m.

ALÇ. REG. MÀX: C/JACINT VERDAGUER 13.65m. (PB+3)
C/SANT FELIP I D'EN ROSES 13.65m. (PB+3)
C/DEL MESTRE BRETON 10.60m. (PB+2)

FAÇANA MÍNIMA: 6.5m.

ESPAI LLIURE INTERIOR DE MANCANÇA: NO EDIFICABLE EN PB.
(SUP.<1.000m²)

Nº MÀX. DE VIVENDES PER PARCEL·LA:

358 HAB./Ha DE SÒL INCLÒS DINS DE LA PROFUNDITAT EDIFICABLE

PARCEL·LA A= 40 HAB.
PARCEL·LA B= 3 HAB.
PARCEL·LA C=14 HAB.
PARCEL·LA D=17 HAB.

TOTAL HABITATGES ILLA=74

ESTUDI DE DETALL

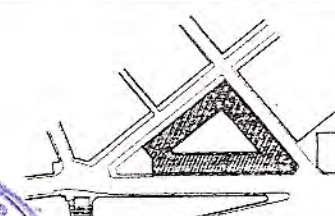
DE L' ILLA COMPRESA PELS CARRERS DE
JACINT VERDAGUER, SANT FELIP I D'EN
ROSES I MESTRE BRETON. BADALONA

Aprovat amb caràcter **DEFINITIU**
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia **29 MAIG 1996**
El Secretari,

PLANEJAMENT URGENT

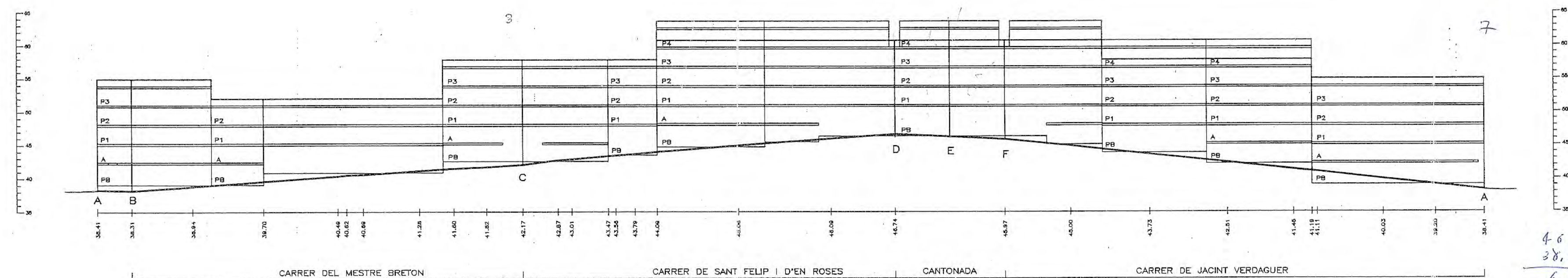
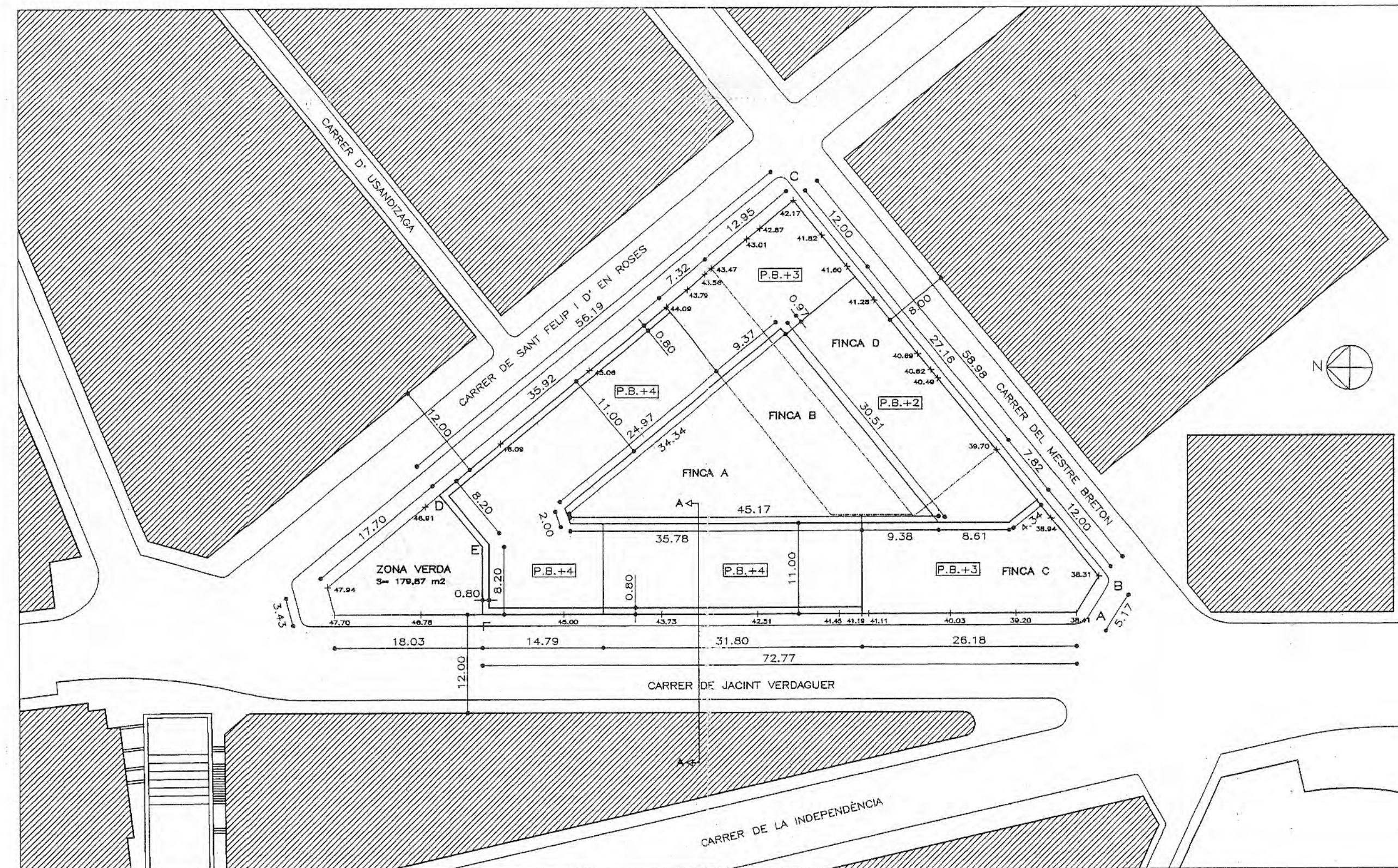
ESCALA
E: 1/500

DATA
DESEMBRE 1995



ARQUITECTE
MIQUEL BANTULA I PI

PROMOTOR
JOSEP PUIG I GASSOL

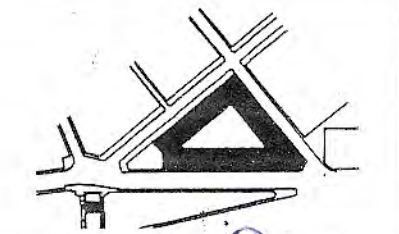


Aprovat amb caràcter **DEFINITIVA**
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia **29 MAIG 1996**
El Secretari



ESTUDI DE DETALL

DE L'ILLA COMPRESA PELS CARRERS DE
JACINT VERDAGUER, SANT FELIP I D'EN
ROSES I MESTRE BRETON. BADALONA



PLANOL D'ORDENACIO

PERSPECTIVA
PLANTA
FACANA DESENVOLUPADA

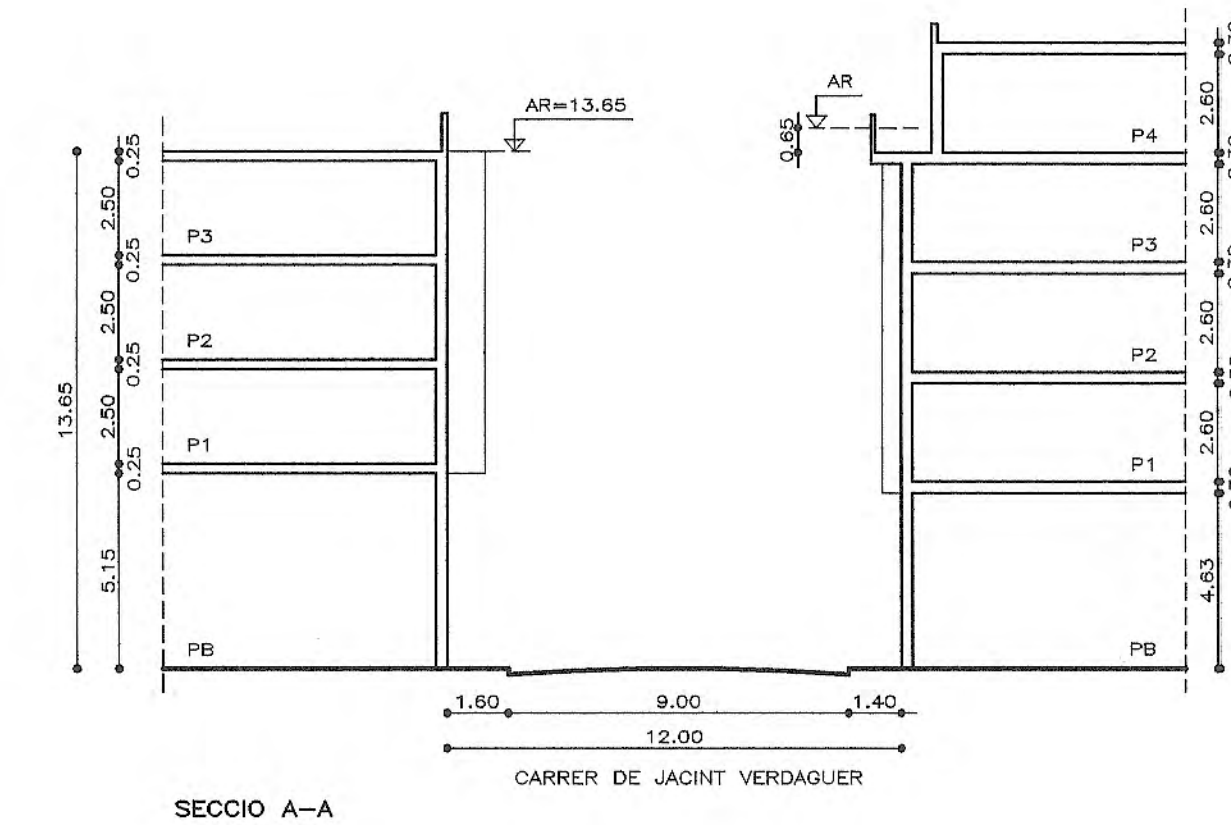
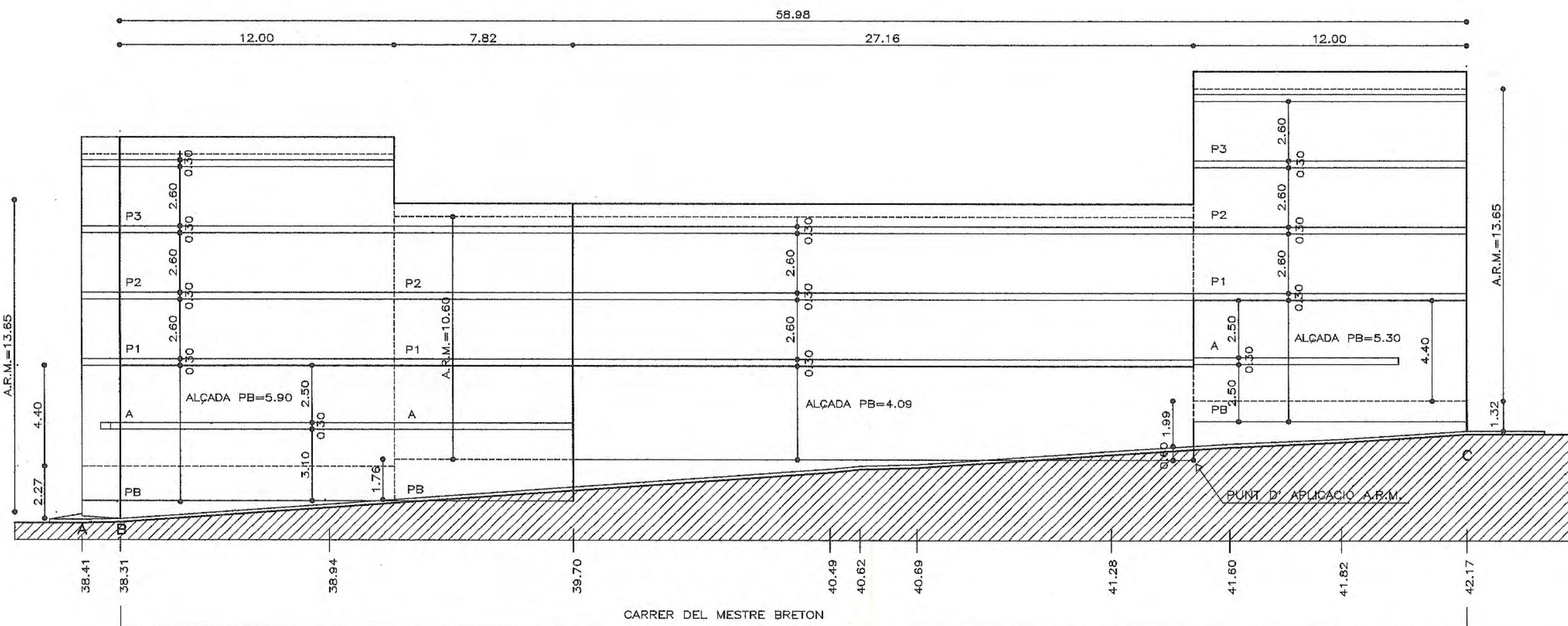
ARQUITECTE
MIQUEL BANTULA I PI

ESCALA
E: 1/500

DATA
DESEMBRE 1995

3

PROMOTOR
JOSEP PUIG I GASSOL



El Secretario de Hacienda y Crédito Público

PROMOTOR
JOSEP PUIG I GASSOL

