

JOAQUÍN FANEGO
JORDI SABATER
arquitectes

ESTUDI DE DETALL DE LA PARCEL·LA SITUADA AL nº 102-104
DEL CARRER DE LA REPÚBLICA ARGENTINA DE BADALONA

MEMÒRIA

ÀMBIT

L'àmbit de l'estudi de detall que es presenta es redueix a la parcel·la situada al carrer República Argentina número 102-104.

CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES VIGENTS

Segons l'informe urbanístic següent, emès pel servei tècnic del Departament del Plànol de la Ciutat, referència 340/TUR-06/99 i signat pel regidor de l'Àrea d'urbanisme i Habitatge, Sr. Francesc López i Guardiola amb data de 2 de novembre de 1999

REFERÈNCIA U.T.M.: 6585507DF3868F

PLANEJAMENT VIGENT:

Pla General Metropolità (PGM), aprovat definitivament per la CMB el dia 14/07/1976 (BOP 19/07/1976).

SUSPENSIONS DE LLICÈNCIES:

La parcel·la no està inclosa dins de cap àmbit de suspensió de l'atorgament de llicències per acord exprés ni per ésser necessari un projecte de reparcel·lació o compensació.

UNITATS D'ACTUACIÓ:

La parcel·la no està inclosa en cap unitat d'actuació.

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: Sòl urbà.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL:

Zona en densificació urbana semiintensiva, clau 13b.

TIPUS D'ORDENACIÓ:

Edificació segons alineació de vial.

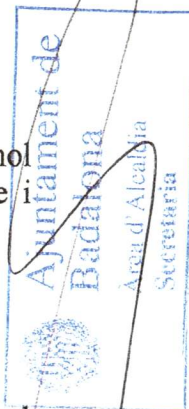
CONDICIONS DEL SOLAR:

La parcel·la té la condició de solar.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:

Per a què la parcel·la sigui edificable cal complir necessàriament amb les següents condicions generals:

- Amplada carrer de Roger de Flor: 10 m.
- Amplada carrer de la República Argentina: 14 m.
- Altura reguladora màxima pel carrer de Roger de Flor: 10'60 m.
- Altura reguladora màxima pel carrer de la República Argentina: 16'70 m, ja que l'edifici dona front a una plaça on aflueix l'avinguda del Marquès de Mont-roig, que té un ample de 50 m.
- Nombre de plantes pel carrer de Roger de Flor: planta baixa més dues plantes pis.



- Nombre de plantes pel carrer de la República Argentina: planta baixa més 4 plantes pis, ja que l'edifici dona front a una plaça on aflueix l'avinguda del Marquès de Mont-roig, que té un ample de 50 m.
- Profunditat edificable: 11'50 m.
- Espai lliure interior de la mansana: no és edificable en planta baixa ni superiors.
- Façana mínima: 6'50 m.

També cal complir amb les condicions més específiques regulades en les normes i ordenances del planejament que afectin a la parcel·la i, en el seu defecte en les del PGM.

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES:

El fixat als articles 179 i 180 de les OME.

AFFECTACIONS I CESSIONS: Cap.

USOS ADMESOS:

Els usos admesos són el d'habitatge, el residencial, el comercial, el d'oficines, l'industrial, el sanitari, el religiós i cultural, el recreatiu i l'esportiu, segons les condicions de l'article 303 de les UN.

En tot el que no es determini en el present informe, serà d'aplicació el que s'ordini en el planejament específic vigent més amunt indicat i, en el seu defecte, en les UN, OME, OMP i OMR.

DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

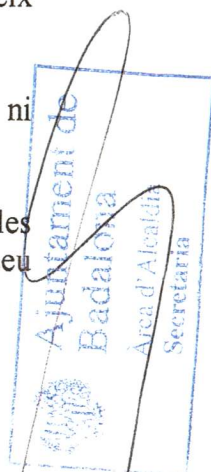
La proposta, respectant sempre la normativa vigent, hi presenta una modificació puntual.

Buscant una millor accessibilitat i privacitat dels habitatges que es preveuen construir en planta baixa, es proposa aixecar-ne el nivell de terra 1'45 m. sobre la rasant del carrer. D'aquesta manera s'aconsegueix que l'alçada dels habitatges en planta baixa sigui de 3'05 m., inclòs forjat, com en la resta de les plantes, assolint una estandarització de l'alçada de tots els habitatges de l'edifici que repercuteix de manera positiva en el projecte.

També cal remarcar el millor posicionament de les vivendes de la planta baixa respecte del carrer, ja que amb l'increment d'alçada proposat es possibilita l'augment del grau de privacitat de les mateixes respecte de l'espai públic, factor que, donat que la façana de l'edifici dona a una plaça on aflueix l'avinguda del Marquès de Mont-roig, n'incrementa la seva importància.

Això també repercuteix en l'accessibilitat a la planta inferior de l'edifici, que queda convertida en semisoterrani i que, com que tindrà exclusivament funció d'aparcament de vehicles, en facilitarà la seva optimització en oferir la possibilitat de reduir-ne la longitud de la rampa d'accés.

Aquesta transformació no tindrà repercussions en la composició de la façana, ja que d'una banda, a excepció d'elements de ventilació puntuals, no s'hi obriran finestres des de la planta semisoterrani i per altre costat, en superar, 4'50 m., l'alçada lliure de planta baixa especificada per la normativa, 4'00 m., en la zona d'accés a l'edifici, que és la que



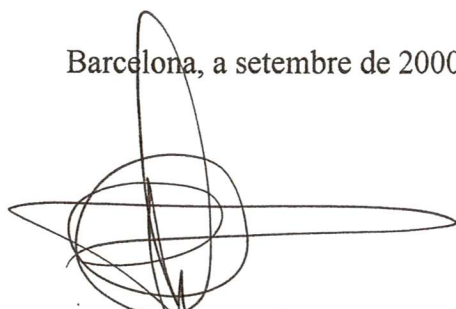
presenta una lectura formal més clara desde l'espai públic, la formalització de la normativa serà estricta.

Mai no serà superada l'A.R.M. establerta que és de 17'60 m.

En cap moment aquesta proposta no pretén obtenir cap tipus de benefici privat mes enllà de la seva pròpia justificació. Tan sols cal entendre-la com una intervenció per tal de reestructurar puntualment la volumetria definida per la normativa, de cara a obtenir una millor formalització dels objectius del projecte.

La modificació proposada no contradiu la normativa detallada en l'informe urbanístic, emés pel servei tècnic del Departament del Plànol de la Ciutat, que romandria inalterada i fa referència a altres normes de caràcter supletori o no especificades en l'esmentat informe.

Barcelona, a setembre de 2000.



Joaquín Fanego



Jordi Sabater, arquitectes

✓ APROVAT AMB CARÀCTER **INICIAL**.....
PER LA COMISSIÓ DE GOVERN, EN LA SESSIÓ DEL
DIA **...2.8. MARÇ 2001.**
El secretari,

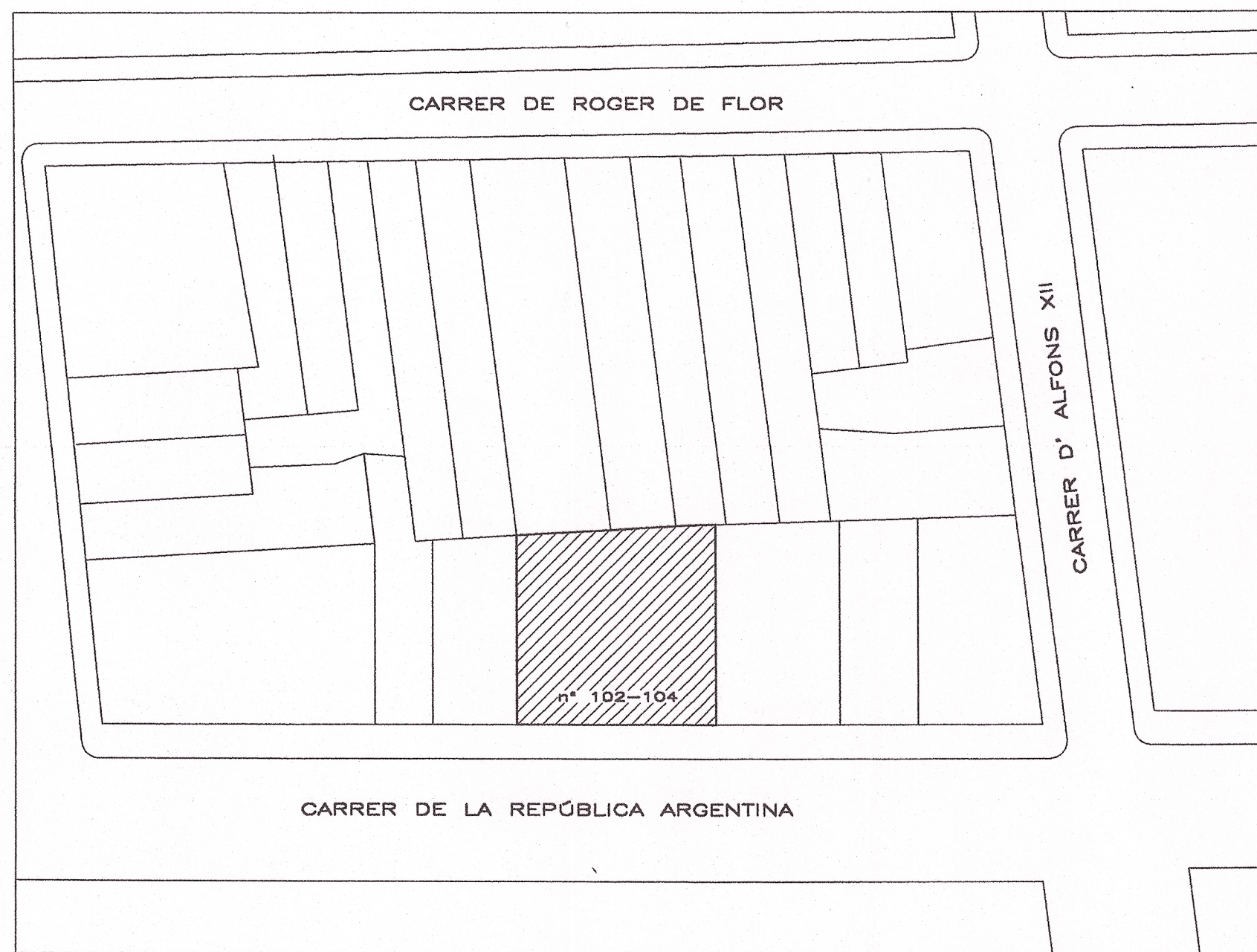


✓ APROVAT AMB CARÀCTER **DEFINITIVA**
PEL PLE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL
DIA **...2.6. JUNY 2001.**
El Secretari,

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

Juan Ignacio Soto Valle

PLÀNOLS



SITUACIÓ

1:500

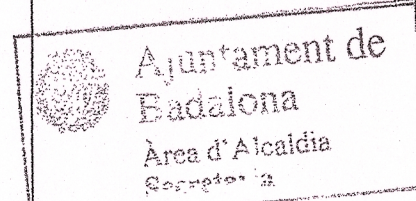


EMPLAÇAMENT

1:200

APROVAT AMB CARÀCTER **INICIAL**....
PER LA COMISSIÓ DE GOVERN, EN LA SESSIÓ DEL
DIA **2.0. MARÇ 2001**..

El secretari,



APROVAT AMB CARÀCTER **DEFINITIVA**.....
PEL PLE DE L'AJUNTAMENT EN LA SESSIÓ DEL
DIA **2.6. JUNY 2001**..
El Secretari,

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

Juan Ignacio Soto Valle

ESTUDI DE DETALL DE LA PARCEL·LA
SITUADA AL n° 102-104 DEL CARRER
REPÚBLICA ARGENTINA DE BADALONA

PROMOTOR
Edificis Omega Badalona S.L.

ADREÇA
Plaça de la Vila, 3
Badalona

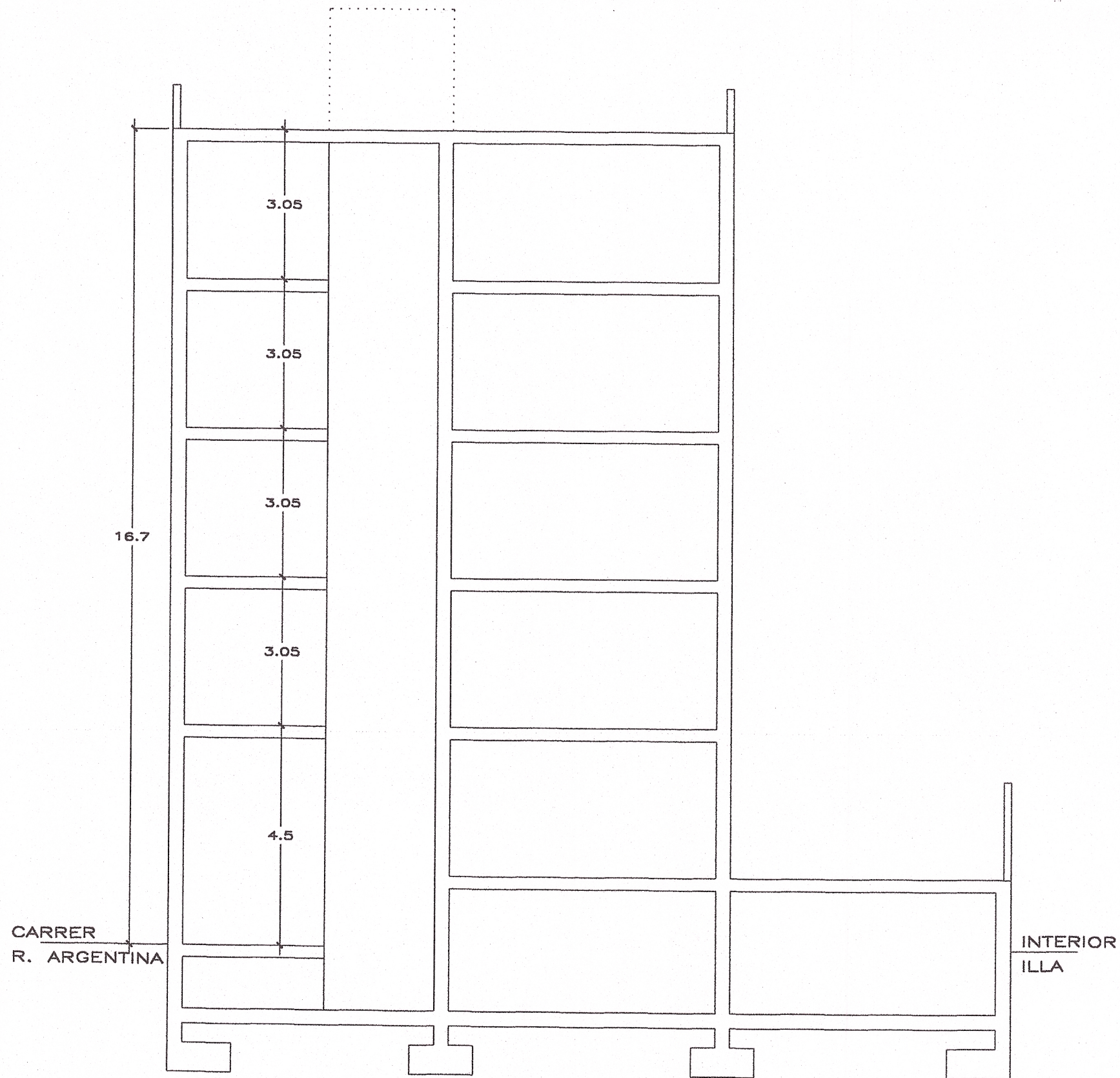
ARQUITECTES
JOAQUÍN FANECA
JORDI SABATER
C/GRAN VIA N° 561, 4° 4° BARCELONA TEL. (93)451.33.86

SITUACIÓ
EMPLAÇAMENT

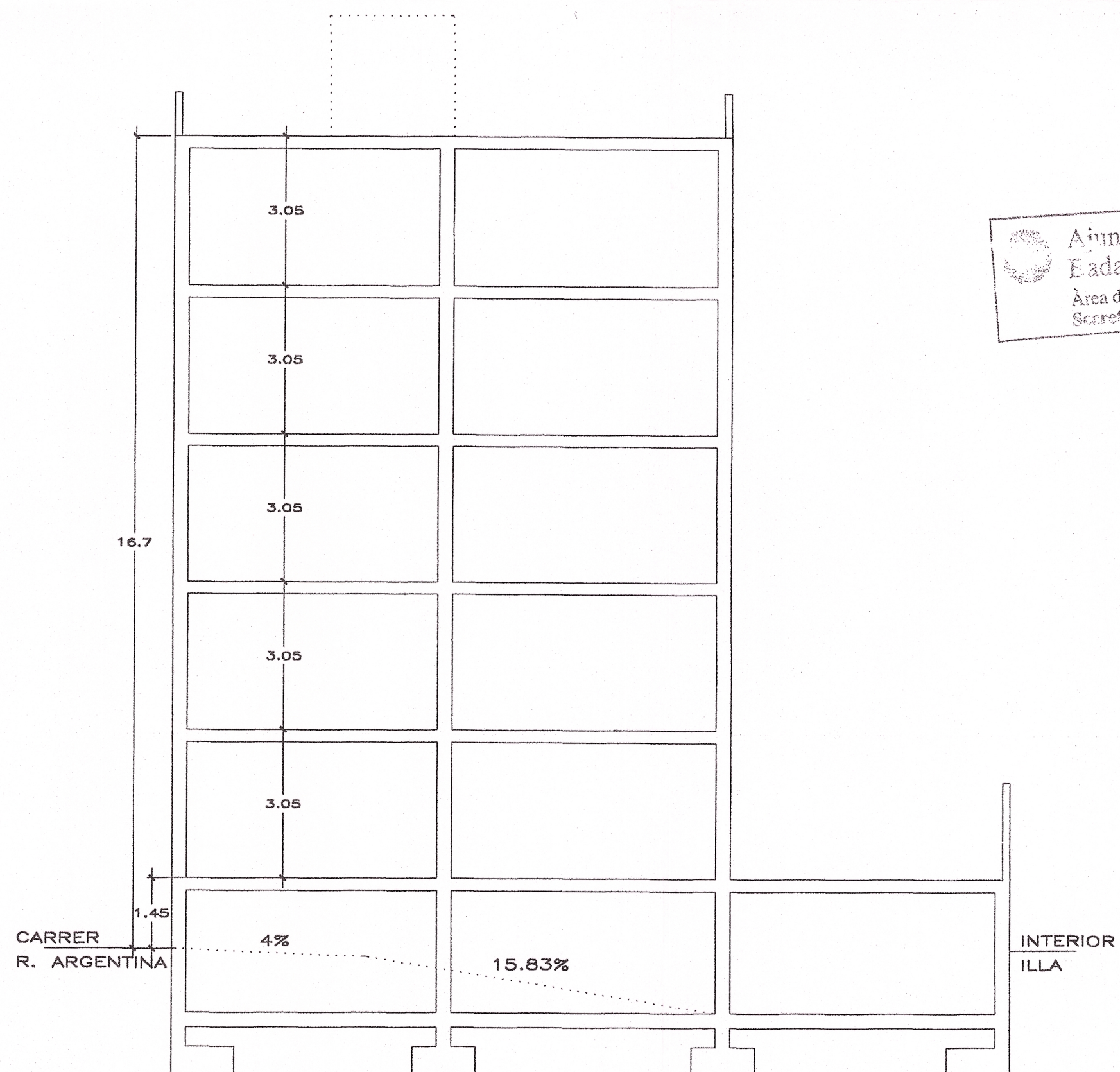
ESCALES 1:500 1:200

SEPTEMBRE 2000

PLANOL n°



SECCIÓ LONGITUDINAL PEL NUCLI DE COMUNICACIONS



SECCIÓ LONGITUDINAL

APROVAT AMB CARÀCTER **INICIAL**....
PER LA COMISSIÓ DE GOVERN, EN LA SESSIÓ DEL
DIA **2.0. MARÇ 2001**...
El secretari,



APROVAT AMB CARÀCTER **DEFINITIVA**
PEL PLE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL
DIA **2.6 JUNY 2001**...
El Secretari,

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

Juan Ignacio Soto Valle

ESTUDI DE DETALL DE LA PARCEL·LA
SITUADA AL n° 102-104 DEL CARRER
REPÚBLICA ARGENTINA DE BADALONA

PROMOTOR
Edificis Omega Badalona S.L.

ADREÇA
Plaça de la Vila, 3
Badalona

ARQUITECTES
JOAQUÍN FANEGO
JORDI SABATER

C/GRAN VIA N° 561, 4° 1° BARCELONA Tlf. (93)451.33.86

SECCIONS REGULADORES

ESCALA 1:100

SETEMBRE 2000

PLÀNOL n°