



**ESTUDI DE DETALL PER L'UBICACIÓ A LA PLANTA BAIXA DE 3
HABITATGES EN L'EDIFICI PLURIFAMILIAR A CONSTRUIR AL
PASSATGE D'EN CARALT 7-9 DE SANTA COLOMA DE GRAMENET**

Situació.- Passatge d'en Caralt 7-9 de Santa Coloma de Gramenet

Data.-23 de Febrer del 2001

Promotor.-EUROPEA DE CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES S.L.

Autor de l'Estudi de Detall.-Joan Jesús Puig de Ayguavives. Arquitecte.



JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.-

Les perspectives de mercat en el sector inmobiliari en els últims anys, en modificat l'ús i aprofitament de les plantes baixes, degut a l'escasa demanda de locals comercials i a l'acceptació, en un ampli ventall social, de l'habitatge en planta baixa.

Aquest fet, urbanísticament també té els seus avantatges:

A efectes d'esponjament, als interiors d'illa, per l'alliberament d'espais edificats en planta baixa.

Conseqüentment es millora la qualitat ambiental i visual en planta baixa i també per a la resta d'edificacions.

Els espais creats a l'interior d'illa, terrasses, d'ús dels habitatges de la planta baixa, con espais mantinguts i normalment ajardinats per els usuaris.

En el cas que en ocupa, Passatge d'en Caralt 7-9, i degut al tamany del pati interior d'illa, les visuals des de la façana posterior del nostre edifici son molt obertes, fet que justifica que dos habitatges, tinguin il.luminació i ventilació per la façana posterior.

Amb aquestes condicions accompliràn allò que es detalla a efectes d'il.luminació i ventilació en l'Annex 1.4c i 5c del Decret d'habitabilitat de la Generalitat de Catalunya i l'Art 66.1 de les Ordenances del Plà General Metropolità.

Degut a la geometria del solar, façana ampla (16,90 mt.) i fondaia edificable de (22,50 mt.), i a l'orientació solar, façana posterior amb orientació S-O, el millor aprofitament dona una planta amb una tipologia de 2 habitatges posteriors, els quals s'aprofitan del bon assolejament i visuals obertes i dos habitatges a carrer, amb una ubicació d'elements comuns de comunicació i ventilació, escala, ascensor i patis, situats en un franja central.

Això fa, en la planta baixa, que l'espai de comunicació entre la part posterior i la que dona al carrer sigui molt escàs, i si a més a més la façana del carrer queda disminuïda en amplada per l'ubicació d'un habitatge, la rampa d'accés a les plantes soterrani, l'accés peatonal a les plantes soterrani, i el vestíbul, no queda espai de comunicació entre la part posterior i la de carrer.

Per tant no seria funcional ni racional intentar que una estància principal d'aquest dos habitatges posteriors tingueixin una estancia principal donant a façana carrer.

SUPERFICIES.-

Planta Baixa

Porta 1ª.-Habitatge amb façana a carrer, complet, de 5 peces de més de 5m², cuina inclosa.

Sala-menjador (S).....	22,32 m ²
Rebedor.....	3,66 m ²
Cuina (C).....	9,90 m ²
Passadís.....	3,21 m ²
Dormitori 1 (H).....	10,06 m ²
Dormitori 2 (H).....	9,82 m ²
Traster.....	5,88 m ²
Bany 1 (B).....	3,96m ²
Bany 2 (B).....	3,43 m ²
TOTAL.....	72,24 M²
Superficie Construida.....	81,38 M ²
Terrassa 1.....	6,15 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL.....	81,38 M²

SECRETARIA

Porta 2^a.-Habitatge a façana posterior, complet, de 5 peces de més de 5m2, cuina inclosa.

Sala-menjador (S).....	23,20 m2
Rebedor.....	2,33 m2
Cuina (C).....	10,61 m2
Passadís.....	2,85 m2
Dormitori 1 (H).....	10,95 m2
Dormitori 2 (H).....	9,70 m2
Dormitori 3 (H).....	8,10 m2
Bany 1 (B).....	4,00 m2
Bany 2 (B).....	1,95 m2
<u>TOTAL</u>	<u>74,09 M2</u>
Superficie Construïda.....	82,36 M2
Terrassa 1.....	140,46 m2
Terrassa 2.....	123,37 m2
Terrassa 3.....	11,50 m2
<u>SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL</u>	<u>82,36 M2</u>

Porta 3^a.-Habitatge a façana posterior.complet, de 5 peces de més de 5m2,cuina inclosa.

Sala-menjador (S)	22,96 m2
Rebedor.....	2,28 m2
Cuina (C).....	13,05 m2
Safareig.....	1,96 m2
Passadís.....	2,83 m2
Dormitori 1 (H).....	11,15 m2
Dormitori 2 (H).....	10,67 m2
Dormitori 3 (H).....	8,41 m2
Bany 1 (B).....	4,11 m2
Bany 2 (B).....	1,95 m2
<u>TOTAL</u>	<u>79,37 M2</u>
Superficie Construïda.....	89,93 M2
Terrassa 1.....	32,58 m2
Terrassa 2.....	8,56 m2
<u>SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL</u>	<u>89,93 M2</u>



OBJECTE DE L'ESTUDI.-

L'anàlisi de les noves propostes que fan referència a la possibilitat de projectar habitatges en planta baixa, en els casos que l'ordenament urbanístic ho permet, passen per les premisses que fixa l'article 225 de les Normes Urbanístiques edl P.G.M- que textualment diu:

“ 1. La planta baixa es defineix per als diferents tipus d'ordenació de l'edificació segons les normes següents:

A/ Al tipus d'ordenació segons alineació de vial, la planta baixa per a cada parcel.la és aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 m per d'amunt i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que correspon a la parcel.la.

En els casos en que a conseqüència del pendent, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram del frontal de parcel.la de posició inferior.

En els casos de parcel.les amb frontal a dos vials oposats, es referirà la cota de planta baixa a cada front, com si es tractés de parcel.les diferents, la profunditat de les quals assoleixi el punt mitjà de l'illa .

B/ Al tipus d'ordenació d'ordenació de l'edificació, la planta baixa serà determinada al corresponent plà o estudi de detall en relació amb el soterrani i a la cota de referència de planta baixa tal i com es defineix a l'article 261 d'aquestes Normes.

2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà la que s'expressa a la taula número 8:

<u>Tipus d'ordenació</u>	<u>Altre referència</u>	<u>Alçada</u>
Edif. segons alineació de vial		3,70 m
Edificació aïllada	Planta baixa oberta	3,00 m
	Planta baixa tancada	2,50 m
Altres tipus d'ordenació		2,75 m

Al tipus d'ordenació segons alineació de vial, l'alçada mínima de sostre de la planta baixa pel que fa a la cota de referència de l'alçada reguladora serà de quatre metres per a amplades de vial de 20 metres o més, i de 3,70 metres per a amplades menors de 20 metres.

3. No es permet el desdoblament de la planta baixa amb dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.

4.Al tipus d'ordenació segons alineació de vial, es permeten els entresolats en planta baixa quan formin part del local ubicat a l'esmentada planta i no tinguin accès independent e l'exterior, i s'hauran de complir les condicions següents:

A/ Els entresolats s'han de separar un mínim de 3 metres de la façana de l'edifici,

B/L'alçada lliure mínima, per sota i per sobre serà de 2,50 metres; això no obstant si la part superior es destina a dipòsit de materials, l'altura mínima es redueix en l'esmentada part a 2,10 metres.

C/L'entresolat no podrà prollongar-se i ocupar l'espai lliure interior d'illa.

D/La construcció dels entresolats no ha d'implicar distorsió en la composició estètica de la façana de l'edifici. Les solucions de reculada de la planta baixa per efecte de la construcció d'entresolats, s'han regir per aquestes Normes pel que fa a les reculades de l'edificació. Els Ajuntaments respectius podran limitar o, si és el cas, prohibir aquesta solució als àmbits determinats que constitueixin un context històric o tradicional.

C/Els entresolats no constitueixen superficie de sostre edificable independent de la planta baixa i no son atribuïbles el cómput de l'edificabilitat que pugui ser ordenada mitjançant estudis de detall.

5.Al tipus d'ordenació d'edificació aïllada no es permeten les plantes entresolat.

6.Als altres tipus d'ordenació les plantes entresolat es podran admetre quan així ho determini, expressament, el plà especial o estudi de detall, i en aquest casos la seva superficie s'han de incloure al cómput de l'edificabilitat.”

LA PLANTA BAIXA COMPLEIX LES ANTERIORS CONDICIONS.(VEURE PLÀNOLS NUM. 3i5)

3.Instrument d'aplicació.-

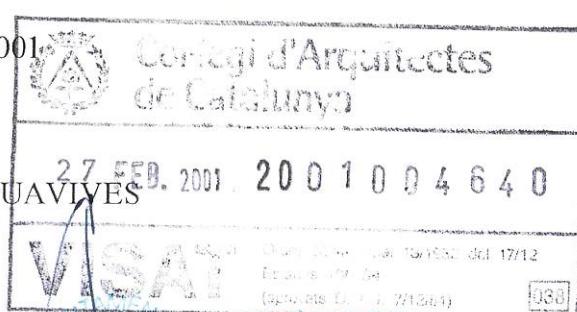
L'instrument urbanístic a aplicar serà el de l'Estudi de Detall, tal com preveu l'article 225.6 de les NN.UU. per als altres tipus d'ordenació.

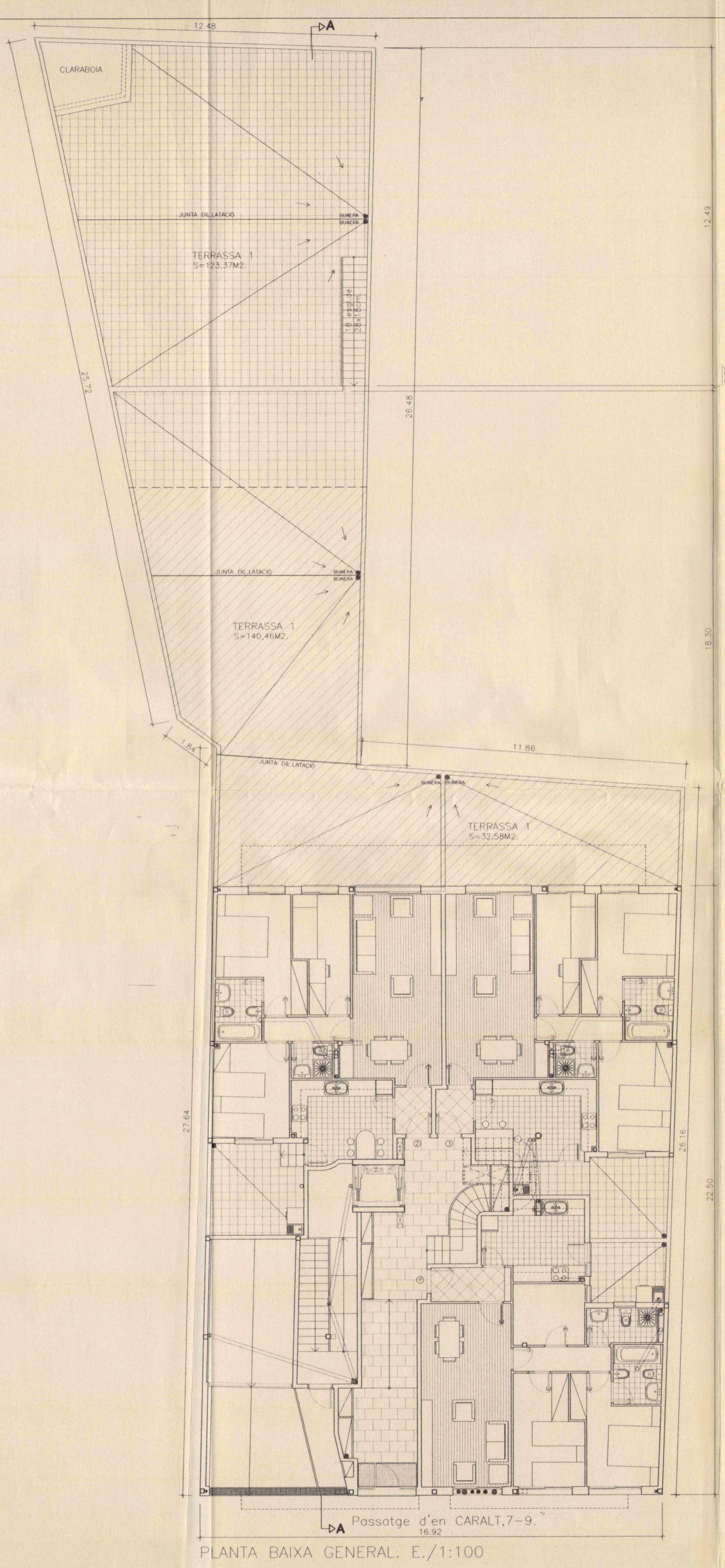
L'Estudi de Detall haurà de complir amb le condicions següents:

1.-El plà de façana posterior de la planta baixa serà el plà de la façana de l'edifici determinat per la fondaia edificable d'aplicació.

L'ESTUDI DE DETALL COMPLEIX AMB LES ANTERIORS CONDICIONS.(VEURE PLÀNOLS NUM 3i 5)

Barcelona a 22 de febrer del 2001





NORMES URBANISTIQUES

Pla General Metropolità.(PGM).Aprovat l'any 1976.
Zona: 13bm.Densificació Urbana Semintensiva.
Densitat neta màxim d'habitatges: 358 hab./Ha.
Façana mínima: 6.50m.
Alçada reguladora màxima: (A.R.M.)=10.60m.(PB.+2P.)
Fondària edificable: 22.50m.

DILIGENCIA / -

APROVAT PER Decret de l'ALCALDIA 1771/2001 - 15 MAIG 2001

SANTO COLOMA DE GRAMENET, a 23 MAIG 2001

EL SECRETARI GENERAL,

DILIGENCIA / -

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL Ple de l'Ajuntament, en 15 OCT. 2001

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL Ple de l'Ajuntament, en 16 OCT. 2001

SANTA COLOMA DE GRAMENET

EL SECRETARI GENERAL,

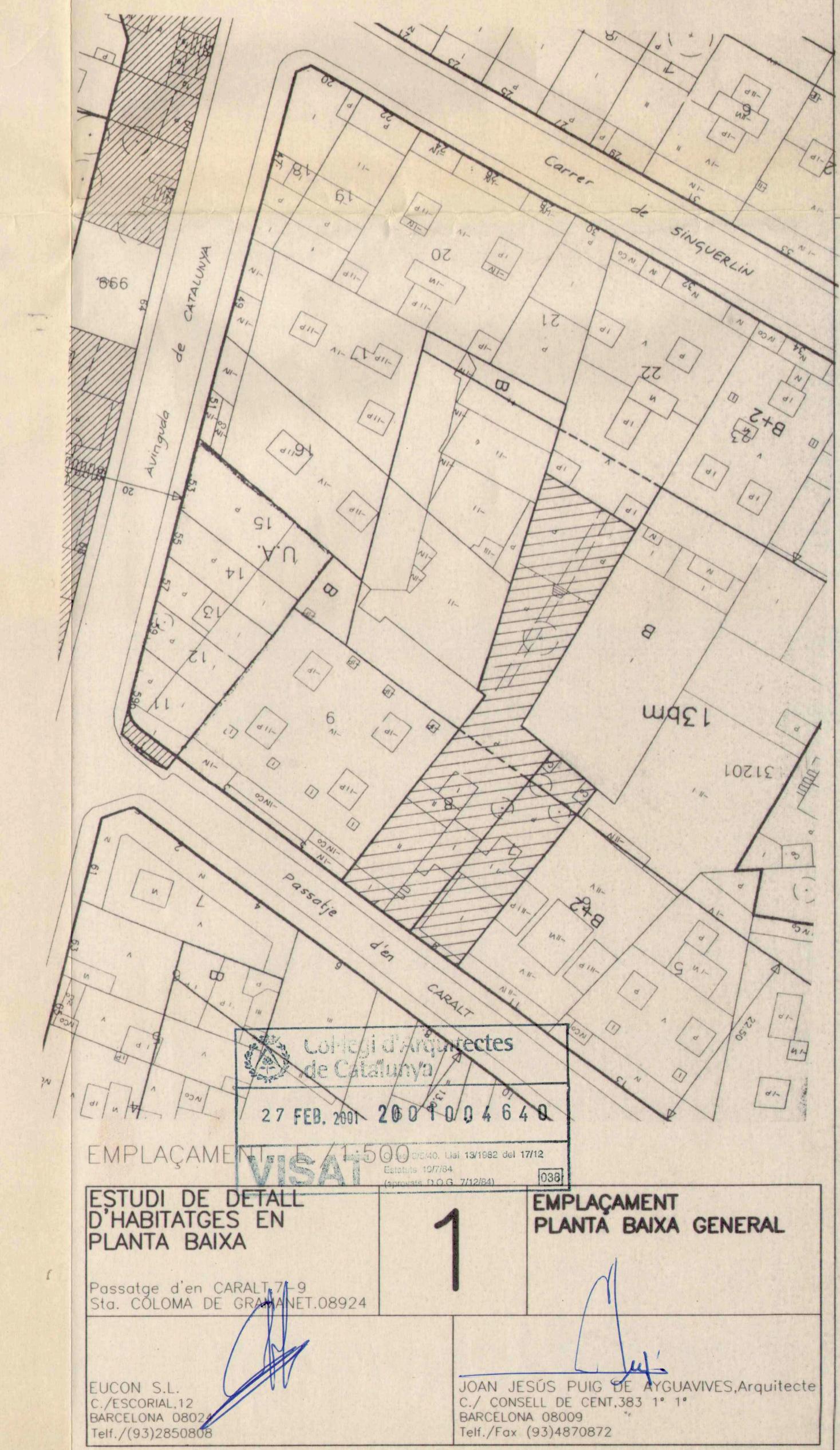
DILIGENCIA / -

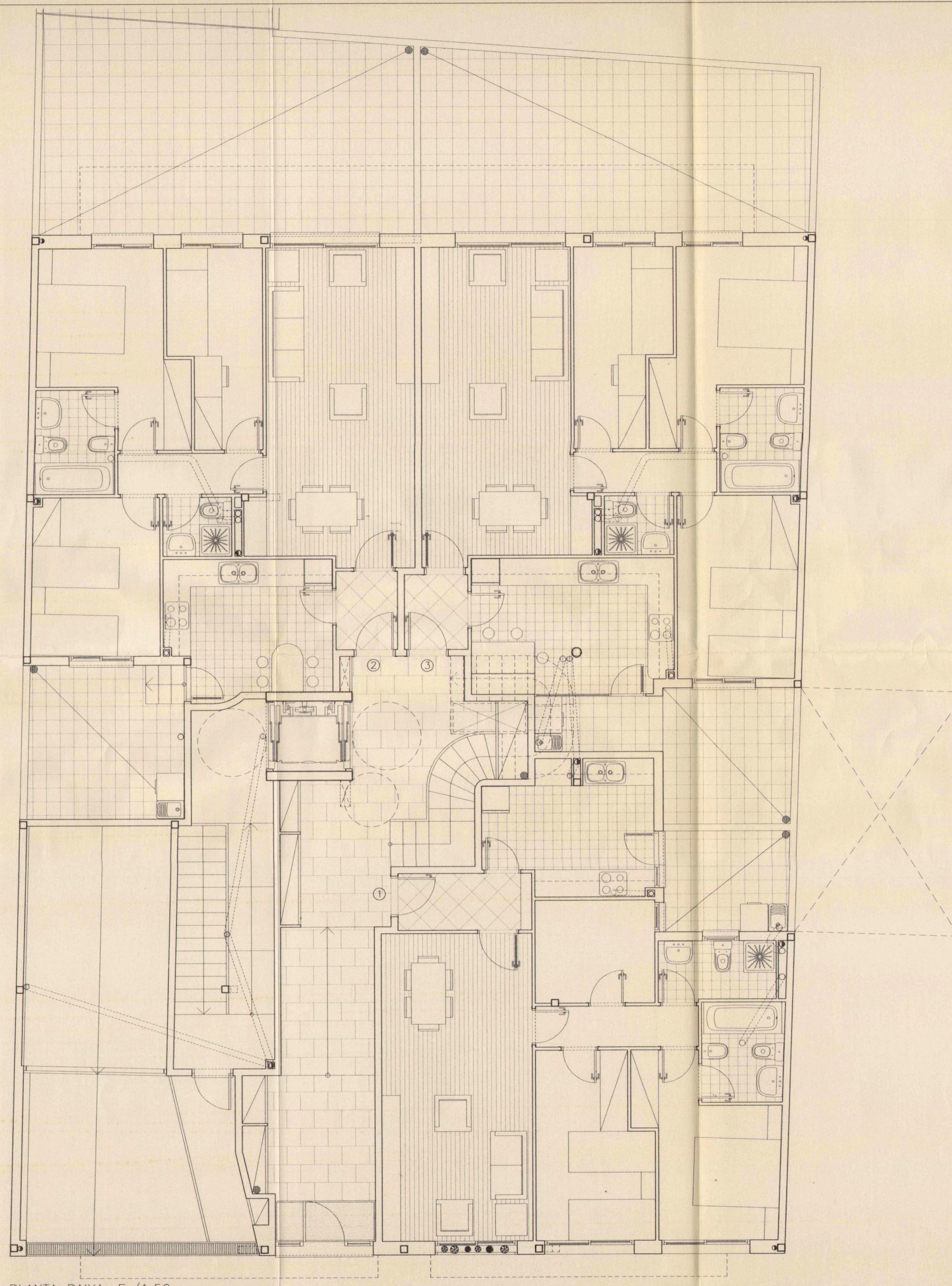
APROVAT DEFINITIVAMENT PEL Ple de l'Ajuntament, en 15 OCT. 2001

SANTA COLOMA DE GRAMENET

EL SECRETARI GENERAL,

SUPERFICIE NO EDIFICADA EN PLANTA BAIXA.
INCLOSA DINS DE LA FONDÀRIA EDIFICABLE.





DILIGÈNCIA. —
Aprovat per Decret de l'Alcaldia
núm. 1271/2001 - 15 MAIG 2001
Santa Coloma de Gramenet, el 23 MAIG 2001.
El Secretari General,



Amunt

DILIGÈNCIA. —
Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia 15 OCT. 2001
Santa Coloma de Gramenet, el 16 OCT. 2001.
El Secretari General,

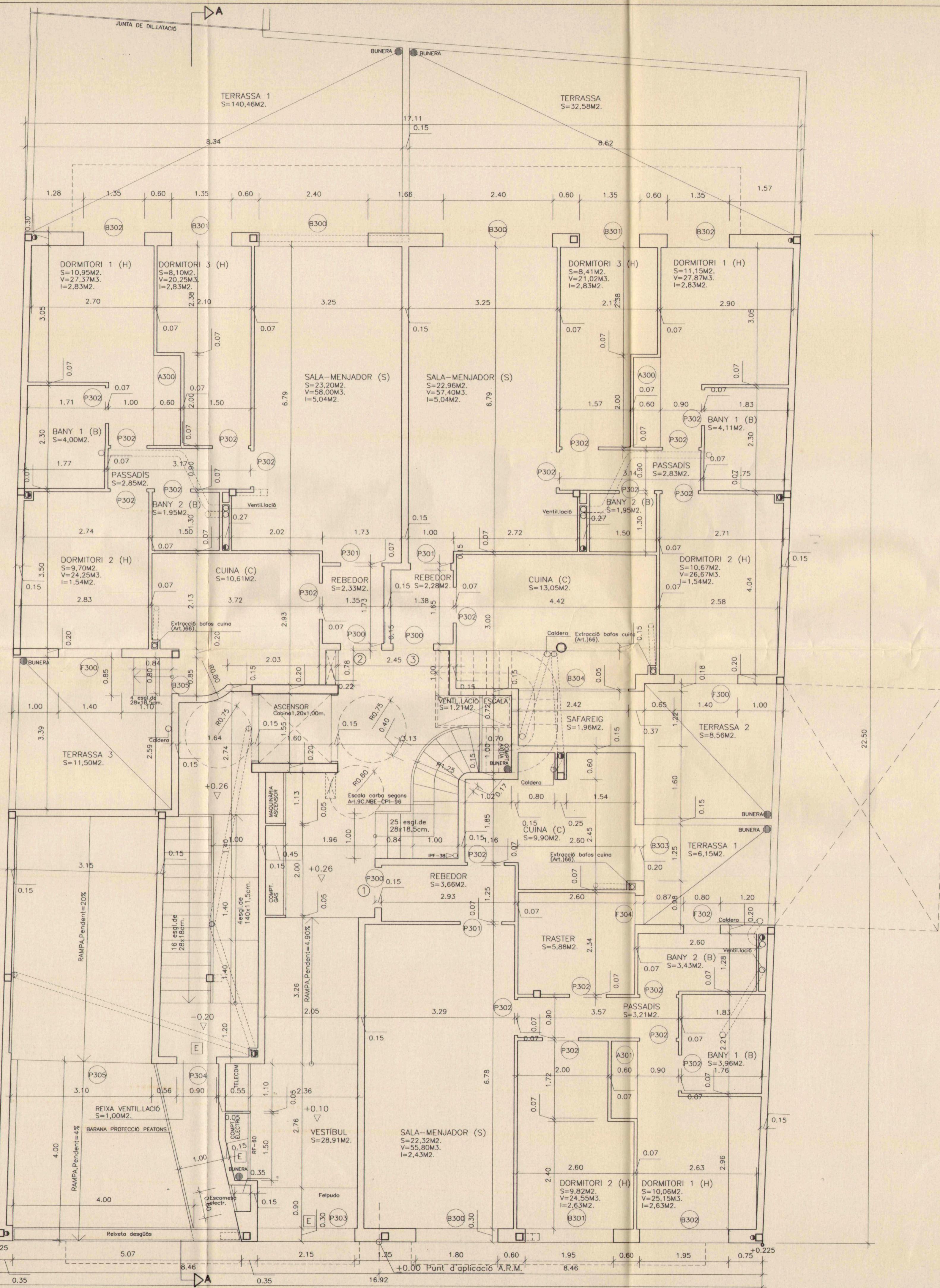


Amunt



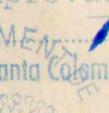
Visat núm. 2001004640
Data 27/02/2001 Lle. 131/600 del 17/12
Emissor: 007000 (anterior: 007000)
(anterior: 007000) D.O.G. 7/12/2001

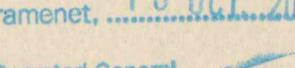
ESTUDI DE DETALL D'HABITATGES EN PLANTA BAIXA	2	PLANTA BAIXA
Passatge d'en CARALT,7-9 Santa Coloma de Gramenet,08924		
EUCON S.L. C/ESCORIAL,12 BARCELONA 08024 Telf.(93)2850800		JOAN JESÚS PUIG DE AYGUAVIVES, Arquitecte C/ CONSELL DE CENT,383 1 ^{er} 1 ^{er} BARCELONA 08009 Telf./Fax (93)4870872



PROGRAMA FUNCIONAL I SUPERFICIES ÚTILS	HABITATGE ①	HABITATGE ②	HABITATGE ③
REBEDOR	3,66M2.	2.73M2.	2,28M2.
SALA-MENJADOR (S)	22,32M2.	23,20M2.	22,96M2.
CUINA (C)	9,90M2.	10,61M2.	13,05M2.
SAFAREIG	-----	-----	1,96M2.
DORMITORI 1 (H)	10,06M2.	10,95M2.	11,15M2.
DORMITORI 2 (H)	9,82M2.	9,70M2.	10,67M2.
DORMITORI 3 (H)	-----	8,10M2.	8,41M2.
TRASTER	5,88M2.	-----	-----
BANY 1 (B)	3,96M2.	4,00M2.	4,11M2.
BANY 2 (B)	3,43M2.	1,95M2.	1,95M2.
PASSADIS	3,21M2.	2,85M2.	2,83M2.
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	72,24M2.	74,09M2.	79,37M2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	81,38M2.	82,36M2.	89,93M2.
TERRASSA 1	6,15M2.	140,46M2.	32,58M2.
TERRASSA 2	-----	123,37M2.	8,56M2.
TERRASSA 3	-----	11,50M2.	-----

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL 81,38M2. 82,36M2. 89,93M2.

DILIGÈNCIA / .-
Aprovat per Decret de l'Alcaldia
1771/2001 - 15 MAIG 2001
Santa Coloma de Gramenet, a 23 MAIG 2001
El Secretari General,

ADM/MEJ
Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet
SECRETARIA

DILIGÈNCIA. —
Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió celebrada el dia: 15 OCT. 2001.....
Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet, 16 OCT. 2001.....
El Secretari General,




PLANTA BAIXA.(Cotes i Superficies). E./1:50

SUPERFICIE CONSTRUIDA = 253,67M2.

SUPERFICIE CONSTRUIDA = 255,67M².
SUPERFICIEVESTÍBUL, ESCALA, ASCENSOR I RAMPA = 101,28M²

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL = 354,95M2.

STUDI DE DETALL 'HABITATGES EN LANTA BAIXA

assatge d'en CARALT, 7-9
ta. COLOMA DE GRAMANET.08924

UCON S.L.
/ESCORIAL,12
ARCELONA 08024
tl./ (93)2850808

3

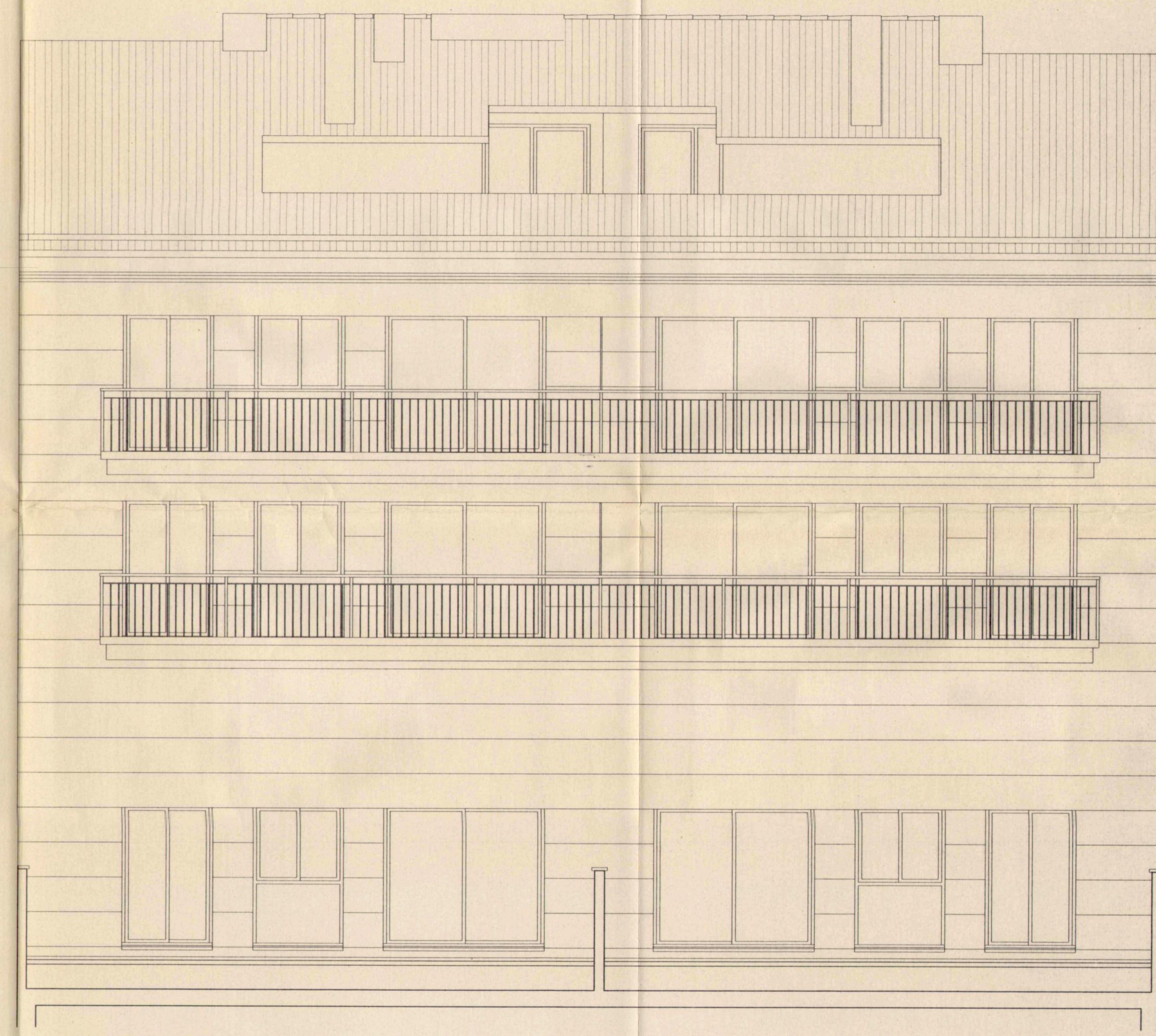
PLANTA BAIXA (Cotes i Superficies)

JOAN JESÚS PUIG DE AYGUAVIVES, Arquitect
C./ CONSELL DE CENT, 383 1º 1º
BARCELONA 08009
Telf./Fax (93)4870872



FAÇANA PRINCIPAL. E./1:50

Punt d'aplicació A.R.M.



FAÇANA POSTERIOR. E./1:50

ESTUDI DE DETALL D'HABITATGES EN PLANTA BAIXA	4	FAÇANES
Passatge d'en CARALT 7-9 Sta. COLOMA DE GRAMANET.08924		

