
COOPERATIVA LA BALMA

EDIFICI DE 20 HABITATGES I 2 LOCALS COMERCIALS

CARRER ESPRONCEDA 131-135 (BCN)

PROJECTE BÀSIC

20 HABITATGES I 2 LOCALS COMERCIALS PER LA COOPERATIVA D'HABITATGE SOSTRE CÍVIC - FASE LA BALMA

EMPLAÇAMENT

CARRER ESPRONCEDA 131-135, 08005 BARCELONA

PROMOTOR

Sostre Cívica SCCL

F65347858

C/Casp, 43 Baixos 08010 Barcelona

ARQUITECTES:

LACOL SCCL – F66248154 – C/CICERÓ 5 bxs 08014 BCN

LA BOQUERIA SCCL – F6633967 – C/PETXINA 4, 1er 1ª 08001 BCN





CONSULTA PRÈVIA FINAL

NÚM. CONSULTA: 34175175-33	TITULAR (SOL·LICITANT)
DATA CONSULTA: 03/07/2018	Sostre Cívic SCCL
VIGÈNCIA DEL CODI DE CONSULTA: 6 mesos des de la data de consulta	Adreça: Carrer Casp, 0043 Baixos Barcelona - 08010 Barcelona
EMPLAÇAMENT	Telèfon: 933996960
Carrer Espronceda, 0131	e-mail: nuria@sostrecivic.cat
Districte: 10 - Sant Martí	NIF/CIF: F65347858
Illa: 08330 Parcel·la: 041	REPRESENTANT
Ref. cadastral: 3543241DF3834D0001PD	Cristina
	Gamboa
	Masdevall
	Adreça: Carrer Ciceró, 0005 - 0009 Baixos Barcelona - 08014 Barcelona
	Telèfon: 646161949
	e-mail: cristina@lacol.coop
	NIF/CIF: 77961830h

ANTECEDENTS

Acabeu de realitzar una consulta sobre actuacions i règims d'intervenció d'obres.

Segons les dades introduïdes les obres que vol realitzar consisteixen en:

- EDIFICI D'HABITATGE PLURIFAMILIAR D'OBRA NOVA.

construcció d'obra nova en solar d'edifici d'habitatge plurifamiliar (20 habitatges, espais comunitaris i local comercial)..

Si les obres que voleu realitzar estan destinades a:

*** l'obertura, la instal·lació o l'ampliació d'una activitat d'hotel, hotel apartament, pensió, hostel, residència d'estudiants o alberg juvenil, heu de saber que aquests expedients d'obres estan afectats pel Pla Especial Urbanístic per a l'Ordenació dels establiments d'Allotjament Turístic, Albergos de Joventut, Residències col·lectives d'allotjament Temporal i Habitatges d'Ús Turístic, PEUAT (BOPB, 6 de març de 2017).**

*** l'obertura, la instal·lació o l'ampliació de determinades activitats a Ciutat Vella, heu de saber que aquests expedients d'obres poden estar afectats per una suspensió de la tramitació de llicències i la presentació de comunicats (BOPB, 14 d'octubre de 2016).**

CONSIDERACIONS

En aquest document, s'emeten les següents consideracions:

S'informa que aquest document és informatiu i no habilita per a executar cap tipus d'actuació.

Les actuacions que resulten de les respostes completades al qüestionari de la vostra consulta són:

- Construcció i edificació de nova planta. - 1a-OMA



Segons la normativa vigent el règim d'Intervenció que s'aplicarà a la tramitació de les actuacions és el de Llicència.

Amb independència del termini de validesa d'aquesta consulta, el titular quedarà obligat a complir amb les prescripcions de tota normativa en vigor.

RESULTAT

L'Ajuntament de Barcelona informa que el règim d'intervenció que s'aplicaria en les actuacions presentades seria el de Llicència.

PROPER PASSOS

A la vista del règim d'intervenció resultant i segons l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres, les properes passes a realitzar són les detallades a continuació:

LLICÈNCIA

Abans de l'inici de les actuacions haurà de presentar la sol·licitud de llicència amb la documentació que es detalla en el Full de Ruta. L'expedient serà examinat pels serveis tècnics municipals, que emetran informe, i la resolució que s'acordi serà notificada a l'interessat.

Les obres hauran d'iniciar-se i concloure en els terminis establert a la llicència, sense perjudici de les pròrrogues que es puguin acordar.

Quan les actuacions siguin en un local destinat a una activitat concreta, l'eficàcia de qualsevol admissió o llicència resta condicionada al compliment d'una de les condicions següents:

- a) Si l'activitat requereix llicència prèvia: Que la tingui concedida amb un projecte aprovat que ja les contempli o que no puguin qualificar-se de canvi substancial ni increment d'aforament.
- b) Si l'activitat no requereix llicència prèvia: Que el seu titular presenti, en acabar les actuacions, l'oportú Comunicat d'activitats. El titular no podrà reclamar a l'Ajuntament si un cop realitzades les actuacions, l'activitat resulta no autoritzable o admissible.

Per motius de la tipologia d'actuacions i els nivells de protecció de l'emplaçament, NO cal que demaneu un Informe Previ de Patrimoni. Això no obstant, si escau, durant la tramitació de l'expedient el Departament de Patrimoni Arquitectònic, Històric i Artístic revisarà la documentació aportada i si cal, emetrà informe al respecte. (Arts.21 i 32 de l'ORPIMO)

REFERÈNCIES I LEGALITAT APLICABLE

(1) Categories: A (Bé Cultural d'Interès Nacional); B (Bé Cultural d'Interès Local); C (Bé d'Interès Urbanístic); D (Bé d'Interès Documental). Llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català i Plans Especials de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg.

(2) Identifica l'element patrimonial protegit.

- Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres (ORPIMO)

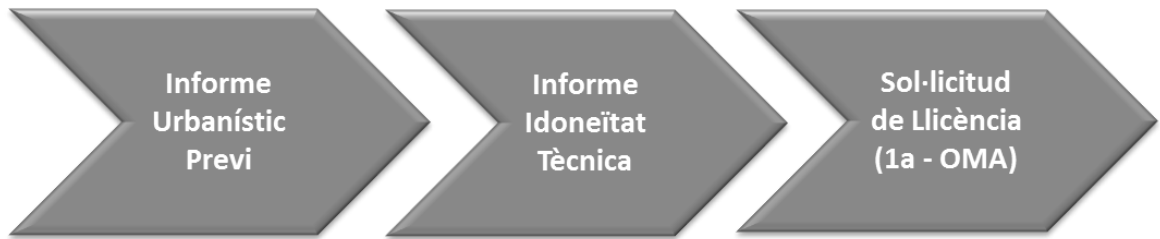


D'acord amb l'art. 5 de la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal, l'informem que les dades de caràcter personal seran incloses en els fitxers de l'Ajuntament de Barcelona: "licències municipals", "infraccions a l'ordenança de convivència" i "denúncies i infraccions a les ordenances municipals", per tal de gestionar els expedients associats i els possibles procediments sancionadors. Les seves dades podran ser també incorporades al "sistema integrat de recaptació" per a la gestió del procediment de cobrament de tributs i ingressos de dret públic i a Administracions o Ens públics que ho requereixin en els supòsits previstos en una norma amb rang de Llei. Podeu exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació o oposició per escrit dirigit al Registre General de l'Ajuntament: Pl. Sant Jaume 2, 08002 Barcelona, indicant en l'assumpte: Tutela de Drets LOPD.

INFORMACIÓ A DESTACAR

Fet:	Resultado
Emplaçament:	Carrer Espronceda, 0131
Resultat:	El règim d'intervenció que s'aplicaria en les actuacions presentades seria el de Llicència.
Propers passos:	Procedir segons l'apartat PROPER PASSOS i seguir les instruccions del full de ruta annexat.

Guia per al Procés d'obtenció de Llicència d'Obra Major per a la construcció i edificació de Nova Planta



Portal de tràmits (bcn.cat)



- Sol·licitud Normalitzada
 - Dades d'edificació
 - Recull fotogràfic
 - Plànol d'emplaçament a escala 1:500
 - Plànol topogràfic de la parcel·la
 - Aspectes concrets
 - Full de la Consulta Prèvia Final
- (Veure apartat 1 d'aquesta "Guia")

Entitats col·laboradores de l'Ajuntament de Barcelona



PDF 1
<p>PROJECTE TÈCNIC</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memòria • Plànols • Pressupost
<p>ANNEXES AL PROJECTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Condicions de protecció contra incendis • Avaluació del volum i les característiques dels residus • Estudi bàsic o Estudi de seguretat i salut • Infraestructures de Telecomunicacions (O) • Llicència Ambiental o sectorial (O) • Informe favorable o autorització de l'ens titular de la infraestructura en cas de proximitat a línies de metro o tren, torres d'alta tensió,.....(O) • Informe BCASA (O) • Certificat d'inici de tramitació del projecte d'energia solar • Informe previ del Servei de Patrimoni d'acord amb l'Art. 31, la clàusula Addicional 1a i l'Annex 3 de la ORPIMO (1) • Documentació complementària d'acord amb l'Annex 3 de la ORPIMO (2) • Estudi descontaminació de terres (O) • Estudi hidrogeològic (O) • Informe previ de Parcs i Jardins (O) • Plànols elements urbans de l'entorn • Consultes prèvies efectuades (O) • Fotografies de l'entorn

OAC, Portal de tràmits (bcn.cat)



- N^o de Consulta Prèvia
- NIF Titular o Representant
- N^o Informe d'Idoneïtat

PDF 2

- ANNEXES A L'EXPEDIENT**
- Informe Urbanístic Previ
 - Declaració(-ns) Responsable(-s) :
 - DRPOB-01 Del tècnic conforme disposa de titulació adient.
 - DRPOB-16 Del titular sobre el compliment de les obligacions derivades de la llicència
 - DRPOB-20 Del tècnic sobre la necessitat d'un plà d'auscultació
 - Qualificació provisional d'habitatges de protecció o comprovant de la sol·licitud (O)
 - Full estadístic d'habitatges (O)
 - Escripura de mancomunitat de patis, servituds,...(O)
 - Proforma Pòlissa d'assegurança, només quan es tracti de la construcció de més de 2 plantes de soterrani o que requereixin més de 6 metres lineals d'excavació en profunditat, o amb fonamentació especial.
 - INPOB-01 Documentació acreditativa de la representació per a la presentació de llicència, si es el cas.
 - CCPOB-01 Certificat a efectes de Legalització d'obres.
 - CCPOB-02 Manifestació de Residus i Fiançament.
 - Full de la Consulta Prèvia Final.

- (O) Justificar en cas de no presentar el document.
- (1) Segons indicacions de la Consulta Prèvia Final.
- (2) Quan es tracti d'una actuació en un edifici amb nivell de protecció individual A,B,C,D o de conjunt o entorn.

IN. ÍNDEX

DD. DADES GENERALS

DD 1 Identificació i objecte del projecte	1
DD 2 Agents del projecte	1
DD 3 Relació de documents complementaris i projectes parcials	2

MD. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

MD 1 Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida	3
MD 2 Descripció del projecte	4
MD 3 Prestacions de l'edifici: requisits a complimentar	40
MD 4 Descripció dels sistemes que componen l'edifici	80

MN. NORMATIVA APLICABLE 93

PRESSUPOST 125

DG. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 127

DOCUMENTS ANNEXOS 155

Protecció civil i prevenció en matèria d'incendis	
Justificació de les estratègies d'anàlisi de l'estructura en incendi	
Estudi de gestió de residus de la construcció i demolició	
Estudi de Seguretat i Salut	
Infraestructures de telecomunicacions	
Llicència ambiental o sectorial	
Informe favorable i autorització de l'ens titular de la infraestructura en cas de proximitat a línies de metro o tren, torres alta tensió, etc.	
Informe BCASA	
Certificat d'inici de tramitació del projecte tècnic de la instal·lació d'energia solar tèrmica o fotovoltaica	
Estudi descontaminació de terres	
Estudi hidrogeològic	
Informe previ al Departament de Parcs i Jardins	

Plànols d'informació de l'entorn

Fotografies de l'entorn

Estudi Geotècnic

Justificació places d'aparcament

DD. DADES GENERALS

MG 1 – Identificació i objecte del projecte.

Títol del Projecte:

Cooperativa LaBalma
Edifici de 20 habitatges i 2 locals comercials

Objecte de l'encàrrec:

Projecte per a construcció d'obra nova.

Situació:

Carrer Espronceda 131-135
08005 Barcelona

Referència Cadastral:

3543241DF3834D0001PD

MG 2 – Agents del projecte

Promotor:

Nom: Sostre Cívic SCCL
NIF: F65347858
Adreça: C/Casp, 43 Baixos 08010 Barcelona
Contacte: Núria Petit (nuria@sostrecivic.cat)

Arquitectes i direcció d'obra:

Nom empresa: Lacol SCCL – NIF: F66248154
Adreça: C/Ciceró, 43 Baixos 08010 Barcelona
Arquitectes: Cristina Gamboa Masdevall – nº.col·legiada: 68284/5 – NIF: 77961830H
Ernest Garriga Vallcorba – nº.col·legiat: 70117/3 – NIF: 47703776M
Contacte: Cristina Gamboa (cristina@lacol.coop)

Nom empresa: La Boqueria – NIF: 66633967
Adreça: C/Petxina, 4 1r 1ª 08001 Barcelona
Arquitectes: Alfons Tornero Dacasa – nº.col·legiat: 64975 – NIF: 47607479D
Oriol Antolin Carol – nº.col·legiat: 67160 – NIF: 45549524W
Ricard Grau Pujol – nº.col·legiat: 67154 – NIF: 52168756H
Contacte: Alfons Tornero (alfonstornero@laboqueria.net)

Col·laboradors:

Consultoria ambiental: Societat Orgànica +10 SCCL – NIF: F66674805

Projecte Instal·lacions: Arkenova SCCL. – NIF: F65161226

Projecte Estructura: Miguel A. Rgz. Nevado – NIF: 22724073G

Enginyeria actústica: Aurea Acústica S.L – NIF: B64719263

Arquitectura Tècnica: Aumedes DAP, SLPU – NIF: B63947139

MG 3 – Relació de documents complementaris i projectes parcials

- Estudi de Seguretat i Salut

Aquest punt es troba a la documentació annexa al Projecte.

- Estudi de gestió de residus

Aquest punt es troba a la documentació annexa al Projecte.

MD MEMÒRIA DESCRIPTIVA

MD 1 – MEMÒRIA DESCRIPTIVA: ANTECEDENTS I CONDICIONANTS DE PARTIDA

Emplaçament: C/Espronceda 131-135, 08005 Barcelona

Entorn físic:

El solar se situa al terme municipal de Barcelona, al Barri del Poblenou. Una zona en transformació urbana durant els últims anys que combina amb molta intensitat diversos usos, hotel·ler, habitatge, oficina, industrial i equipaments de barri i de ciutat. La zona ha estat sotmeta a grans canvis pel pla del 22@ que afecta gran part del Poblenou. Tot i així, en particular, la illa on es troba la parcel·la per a construir els habitatges cooperatius en cessió d'ús La Balma no es veu afectada per aquest pla.

El solar fa cantonada entre els carrers Espronceda al limit est del solar i Antic de València al limit nord. Acompanyant el carrer antic de València en aquest mateix tram d'illa hi ha el Jardins de Maria Teresa de Calcuta.

La illa on se situa la parcel·la és una illa que no està completament tancada a dia d'avui. A la part sud de la illa, donant al carrer Pallars hi ha les primeres edificacions d'aquesta illa, que són una promoció d'habitatges per a obrers que data del 1959. La part de la illa que dona façana a Lope de Vega també està edificada amb habitatges més moderns que dates del període del 2000. Tota la façana nord de la illa, coincidint amb el carrer Antic de València està destinada a equipaments. A l'oest d'aquest tram hi ha el Centre Mèdic Públic CAP Poblenou. Al centre de la illa en aquest tram hi ha previst la construcció del centre Educatiu "Institut Maria Espinal". La parcel·la de l'institut limita amb el CAP i amb la parcel·la de la Cooperativa d'Habitatges la Balma, i s'estén tot el programa d'espais lliures de l'institut cap a l'interior d'illa, ocupant-ne pràcticament tota la totalitat. Les parcel·les d'illa que donen a Espronceda són totes solars sense edificar destinades a l'ús d'habitatge. La cooperativa d'habitatges se situa a la cantonada nord-est de la illa, i fa la transició dels equipaments als habitatges que queden per completar a les parcel·les que hi ha baixant per Espronceda.

Tots els solars sense edificar tenen ja projectes en marxa per a construir els diversos edificis. De manera que quasi en paral·lel a la construcció dels habitatges cooperatius, es completarà el tancament de tot el perímetre edificable de la illa.

La parcel·la per a la construcció a la que fa referència aquest document, és una parcel·la trapezoïdal, de 463.14m² de superfície i de mides aproximades 29x17m. Està delimitat al nord pel carrer antic de València, (carrer que pel seu traçat irregular li dona la inclinació a la parcel·la) i a l'est pel carrer Espronceda. A l'Est hi haurà l'Institut Públic Maria Espinalt amb qui per normativa cal deixar una distància d'espai no edificable en ambdues parcel·les i al sud limitarà fent mitgera amb la nova construcció de la finca Espronceda 129, encara sense edificar, on hi ha previst uns habitatges de PB+5.

Topogràficament la parcel·la presenta una pendent molt suau en el sentit del carrer Espronceda. És un solar pràcticament pla on només hi ha un desnivell de 15cm en els 29m d'allargada de la façana Est. Tot i així, per l'ús previ d'aparcament que ha tingut el solar, aquest presenta algunes irregularitats.

El carrer Espronceda té una amplada de 19,8m en aquest punt amb voreres de 5m d'amplada i menys d'un 1% de pendent. Al carrer Antic de València és una via pacificada de plataforma única, que s'estén cap al nord com a parc (jardins de Maria Teresa de Calcuta) i té una amplada de 40m. La separació del límit de la profunditat edificable de la parcel·la amb la façana de l'Institut Maria Espinalt és de 10m, on la parcel·la de la Balma té 3m de profunditat no edificable a interior d'illa, i l'Institut té una separació edificable als seus llindars laterals de 7m.

MD 2 – DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

MD2.1 – Descripció general del projecte i dels espais exteriors adscrits

El projecte es tracta d'una promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Un nou model d'accés a l'habitatge que s'està iniciant a Catalunya, on es posa al centre l'ús d'habitar dels usuaris, la propietat de tot l'edifici i gestió són col·lectives i en el qual és la mateixa cooperativa és l'encarregada de realitzar la promoció, en aquest cas Sostre Cívic SCCL. Un model alternatiu d'accés a l'habitatge i de promoció que permet repensar el programa d'un edifici d'habitatges col·lectiu, la participació dels usuaris en tot el procés i introduir noves eines per fer l'habitatge més sostenible.

Aquesta promoció sorgeix d'un concurs promogut per l'ajuntament de Barcelona, per generar habitatge sota aquest model. La cooperativa Sostre Cívic va guanyar el concurs pel solar del carrer Espronceda, que suposa una cessió del dret de superfície en aquest solar de 75 anys (solar de condicions d'habitatge de protecció oficial).

L'edifici consta de 20 habitatges, varis locals comercials i un seguit d'espais comunitaris que han de permetre enriquir la vida en comunitat, la convivència i enfortir els lligams amb l'entorn del barri.

Els locals comercials s'ubiquen en planta baixa, potenciant el seu caràcter públic i constituint la façana del C/Espronceda. També en planta baixa, però tenint una voluntat més privada, obrint-se al pati interior, hi ha un de les peces principals de l'espai comunitari, la sala d'estar-cuina-menjador, que es planteja com un espai compartit també amb altres entitats del barri. Al nord la planta baixa, donant al C/Antic de València, hi ha l'accés principal a l'edifici, a la mateixa cota de carrer. Des d'allà es forma un distribuïdor on s'articula des d'aquesta façana el nucli de circulacions verticals.

Aquest nucli, format per l'escala de l'edifici i un ascensor, va acompanyat en cada planta per un espai d'emmagatzematge i un espai comunitari de mida i ús variable segons cada planta. Del nucli vertical en surt, a cada planta, la circulació horitzontal en passera que donen accés als diversos habitatges.

Les passeres són espais de circulació però també espais apropiables pels usuaris, espais de trobada i d'estar a mode de terrasses comunitàries per planta. Les passeres transcorren obertes per la façana nord-est en les plantes 1^a, 2^a i 3^a de manera que fan de coixí acústic a aquesta façana que dona al C/Espronceda. En aquestes primeres tres plantes, s'equipa la passera perquè pugui tancar-se climàticament amb tancaments lleugers tipus policarbonat per actuar com a galeria i dotar de millor funcionament climàtic els pisos que per la seves característiques i posició no podran tenir tan bona captació solar com els pisos de les plantes superior. En canvi a les plantes 4^a i 5^a les passeres transcorren obertes per la façana sud-oest. En aquestes plantes les passeres s'equiperen amb protecció solar tipus persianes alicantines, d'aquesta manera s'aconsegueix que les plantes més elevades i més exposades a la radiació solar tinguin amb la façana protegida de l'accés de radiació. Amb aquesta variació de la col·locació de la passera segons la planta s'aconsegueix que els espais de circulació tinguin una variació agradable entre les plantes altres i baixes potenciant les

circulacions internes i traient el màxim rendiment climàtic.

El nucli vertical puja fins a la planta coberta, perquè aquesta sigui una planta accessible pel gaudir de l'ús comunitari a l'aire lliure; i és on es troben els estenedors col·lectius.

Com s'ha explicat doncs, l'edifici és a 3 cares, on la façana principal de l'edifici, a carrer Espronceda és una façana continua, alineada a vial on només sobresurten uns balcons metàl·lics de 40cm que permeten donar més amplada a les passeres (especialment pensats per a vegetació). La façana nord segueix la forma de la parcel·la que en aquesta part agafa la inclinació del carrer Antic de València. Aquesta façana és la més oberta ja que acompanya el nucli vertical format per una escala oberta i els espais comunitaris de cada planta. Des d'aquesta façana es poden percebre les circulacions verticals de l'edifici i el funcionament de les diverses disposicions de les passeres.

La façana interior d'illa, paral·lela a l'alineació del carrer Espronceda, es troba al màxim de la profunditat edificable de 14m, seguint l'alineació que marquen les normes urbanístiques per aquest parcel·la. En aquesta façana també compte amb balcons metàl·lics que sobresurten del pla de façana a les plantes 4,5 per a ampliar la passera.

L'estructura de l'edifici es realitza amb formigó armat in-situ a la planta baixa, mentre que la resta l'estructura es realitza amb panells prefabricats de fusta contralaminada (CLT), constituint una estructura murària i porticada que ajuda a la distribució interior dels habitatges.

Les instal·lacions de l'edifici són totalment centralitzades amb producció mitjançant un sistema de geotèrmia per l'aigua calenta (ACS) i la calefacció. Les instal·lacions centralitzades comporten un sistema de producció d'ACS més potent i optimitzat que reparteix l'aigua als pisos sense que aquests hagin de tenir acumuladors individuals, reduint així costos i manteniment.

Programa de necessitats:

Els edificis plurifamiliars convencionals destinen la seva superfície a espais comuns (circulacions) i als habitatges. En aquest cas s'hi afegeixen els espais comunitaris de l'edifici, pensats col·lectivament a partir de la participació activa dels futurs usuaris amb l'objectiu de potenciar la vida comunitària. Aquests espais són una cuina-menjador, una bugaderia, un bany complet comunitari i es contempla una reserva d'espai comunitari repartit per diferents plantes sense ús definit per incorporar altres usos que pugui necessitar la cooperativa en el futur. El programa contempla la planta coberta com un terrat practicable i accessible on ampliar els espais comunitaris exteriors.

Els habitatges són peces mínimes de 49m² aproximadament, que es poden complementar amb espais comuns d'ús privatiu que s'annexen a la unitat d'habitatge i permeten créixer i decreixer els habitatges amb certa facilitat en el temps.

Ús característic de l'edifici:

L'ús característic de l'edifici és el de residencial privat.

Altres usos previstos:

Local comercial.

Relació amb l'entorn

L'edifici vol ser una peça que contribueixi a la millora del barri, col·laborant del conjunt d'equipament que s'agrupen al llarg del carrer antic de València. És important destacar la voluntat pública que tenen els espais de planta baixa, havent-hi comerç però també espais comunitaris de la cooperativa però que es volen compartir amb altres associacions del barri.

La façana nord, on es concentren els espais comunitaris sense ús definit i la circulació vertical vol mostrar al barri la vida interna de la cooperativa, mostrant-se com un edifici que busca relacionar-se amb el barri.

MD2.2 – Justificació del compliment de normativa urbanística

Planejament vigent:	Modificació del Pla General Metropolità en el sector Diagonal-Poblenou
Qualificació Urbanística:	Sòl Urbà
Clau:	13d. Zona de densificació urbana: Subzona I
Usos previstos:	Habitatge, comercial.

Paràmetres Urbanístics:	NORMATIVA	COMPLIMENT PROJECTE
Tipus ordenació:	Sols ordenats en illa tancada o semitancats Aliniació a vial	
Superfície de parcel·la:	463.14 m ²	
Edificabilitat màxima:	100% de la superfície edificable per 5 plantes	100% de la superfície edificable per 5 plantes
Coef. Edificabilitat:	-	-
Cota de Referència P.B:	Art. 261NNUU	+4,50m.s.n.m accés a peu pla de carrer.
Alçada màxima reguladora (ARM):	PB+5 (20,75m)	Alçada 19,50m (a cara superior de últim forjat)
Punt de referència ARM:	Punt mig d'aliniació obligatòria establerta. Art.19 PMU	+4,28m.s.n.m al centre de la façana del C/Espronceda.
Ocupació màxima sobre rasant:	100,00%	100,00% (superfície edificable)
Ocupació màxima sota rasant:	100,00%	Sense planta sota rasant
Vol màxim cossos sostints:	- C/Espronceda: 1/10 amplada de vial i 1,5m màxim - C/Antic de València: 1/10 amplada de vial i 1,5m màxim - Interior IIIa 1/20 del diam. de la circumferència inscrita.	- C/Espronceda vol cossos oberts de 40cm a les plantes 1 ^a , 2 ^a i 3 ^a . - C/Antic de València vol cossos oberts de 40cm a les plantes 4 ^a i 5 ^a sobre vol tancat de façana de 40cm. - Interior IIIa: Vol cossos oberts de 40cm a les plantes 4 ^a i 5 ^a .
Longitud dels vols tancats:	Amplada de 45cm màxim, tota la longitud	- La façana a C/Antic de València vola en totes les plantes 40cm (no supera la superfície equivalent a 1/3 de la façana amb vol de 1,5cm)
Densitat d'habitatges:	21 habitatges	20 habitatges
Altell a P.B.:	S'admet desdoblant la planta baixa amb altell	No hi ha altells
Alçada en P.B:	4m lliures, segons art.255 de NNUU	4,40m
Regulació Patís:	Els patís de l'edificació amb distància entre fronts de 8 metres o més, i des dels punts de tangència a una circumferència de 8 metres de diàmetre, tenen consideració d'espai exterior i no computen a efectes de sostre.	No hi ha patís.
Cobertes:	Art.239 en la modificació de les NNUU per a Barcelona, a la modificació de les alçades reguladores en el tipus d'alineació a vial (DOGC núm.4893 de 29/05/2007)	Els volums per sobre alçada reguladora no sobresurten dels gàlibs delimitats per una línia de 30º (art. 239 -e). Només el badalot de l'ascensor super aquest gàlib però no es veu des de carrer.
Reserva places aparcament:	-	No hi ha reserva d'aparcament, acollint-nos a la modificació del PGM en tràmit d'aprovació, com a habitatge Públic de qualificació energètica A (*)

MD2.3 – Descripció de l'Edifici. Programa Funcional. Descripció general dels sistemes

El programa funcional de l'edifici es pot diferenciar en 5 tipologies:

- Espais comercials: 2 locals gestionat per la cooperativa però d'ús extern a aquesta. Ús regulat per mitjà d'un contracte tipus lloguer o cessió a tercers. Aquests espais no estan connectat directament a la resta de l'edifici i funcionen de forma autònoma.
- Espais comuns: tots aquells espais servidors (circulacions, instal·lacions, etc.). En aquest edifici on es busca generar comunitat, els espais comuns es dimensionen més enllà de complir amb la seva funció, sinó que generi espais de relació i trobada entre veïns, oberts al barri.
- Espais comunitaris: aquells espais destinats per acollir les activitats col·lectives dels usuaris. Sala polivalent, biblioteca, bugaderia, cuina-menjador, etc.
- Habitatges: Els nuclis d'habitatges són els espais privats dels adjudicataris de la secció d'ús. Tots els habitatges tenen la mateixa superfície (49m²) és la unitat mínima d'habitatge que ofereix la cooperativa, que té tot l'equipament necessari per complir amb la normativa.
- Espais comuns d'ús privatiu: són els espais més característic del programa funcional. Són espais situats entre els habitatges privats. Aquests espais poden ser apropiats per un dels habitatges adjacents de manera que pot ampliar la superfície d'ús privat. D'aquesta manera els espais comuns d'ús privatiu que permeten ampliar de forma flexible els habitatges mínims d'acord amb les necessitats canviants dels usuaris. Les unitats d'habitatge podran agregar fins un màxim de dos espais addicionals de forma que la superfície útil total mai excedeixi dels 90m² com regula l'article 44 del Decret 75/2014. (veure MD 2.4 "*Quadre de suma màxima de superfícies dels habitatges i espais comuns d'ús privatiu*").
- Espais exteriors: pati en planta baixa vinculat a la zona comú i coberta accessible per estendre, tenir hort, etc.

Planta baixa

L'accés principal a l'edifici es fa en planta baixa, per la façana nord de l'edifici donant al carrer Antic de València. Allà hi ha un porxo que fa de distribuïdor entre el nucli vertical que porta cap a les plantes superiors on hi ha els habitatges i els espais comunitaris de més entitat que se situen en aquesta planta. Els espais comunitaris principals són una gran sala amb l'ús previst de sala d'estar i menjador comunitari de 83,60m². Aquesta sala està equipada amb una cuina relacionada amb el menjador. Es preveu que la gran sala es pugui dividir amb diversos espais, per mitja d'elements mòbils, i permetre diverses activitats simultànies. Aquest espai comunitari es bolca al pati interior, que es troba a la mateixa cota i ofereix una sortida exterior a peu pla des de tota la sala, d'aquesta manera les activitats de la cooperativa podran gaudir d'intimitat respecte la part de la planta baixa que s'obra a carrer. Complementant aquest gran espai comunitari de planta baixa hi ha un magatzem de 13m², un bany adaptat i la dotació d'espais comunitaris que serà un taller de reparació de bicicletes de 8,46m², equipat tal i com indica el decret d'habitabilitat D.141/2012,

Donant façana al carrer Espronceda se situen 2 locals comercials, amb un ús independent al del funcionament de la cooperativa, amb accés directe des de carrer i els seus propis serveis. No obstant s'ha dissenyat perquè es puguin connectar els locals amb l'espai comunitari fent petites intervencions que no afectin a l'estructura. I poder-hi col·locar si s'escau portes d'incendis (RF) per mantenir la comunicació i el compliment d'exigència al foc. Aquests locals són gestionats per la cooperativa i cedit o llogat a tercers.

Les cambres d'instal·lacions de l'edifici se situen també a aquesta planta. S'organitzen de forma lineal, dins la crugia estructural central i algunes peces arriben fins al carrer Espronceda per permetre ventil·lació, accés independent si ho requereixen i connexió a les escames. En aquest punt s'hi troben els comptadors dels diversos subministres (elèctric i

aigua), el rac de Telecomunicacions, una sala de més de 13m² per a la instal·lació del sistema de climatització i producció d'aigua calenta per geotèrmia i l'espai de reserva d'escombraries, també de més de 13m², que s'equipa amb un punt de recollida pneumàtica de deixalles i es connecta amb el col·lector que hi ha al carrer Espronceda. L'estació transformadora (E.T.) se situa també en aquest punt de centralització d'instal·lacions amb entrada directe des del carrer Espronceda i coincidint amb les circulacions verticals de l'edifici. Les estances que no tenen façana tindran ventilació mecànica.

Planta primera/segona/tercera

Les tres primeres plantes de l'edifici són plantes que tenen la mateixa distribució i funcionament arquitectònic entre si. A la part nord de l'edifici hi puja el nucli d'escala (escala oberta) i l'ascensor. Aquestes circulacions arriben a uns vestíbuls generosos, que permeten accedir a una sala d'ús comunitari amb un ús diferent a cada planta i a les passeres d'accés als habitatges. Tots els espais de circulacions de l'edifici són generosos entenent que són espais de trobada i potenciar la vida comunitària.

Com s'ha explicat la sala d'ús comunitari a cada planta està a la cantonada entre la façana a sud-oest i la nord. Aquests espais comunitaris es dissenyen per ser el més polivalents possibles així els usuaris podran canviar el seu ús amb el temps segons les necessitats de la cooperativa. Durant la redacció del projecte s'ha fet un procés participatiu per definir els usos inicials d'aquestes espais i s'ha decidit que: en planta primera hi hagi una sala polivalent, en planta segona un biblioteca i en planta tercera dues habitacions de convidats d'ús esporàdic i temporal amb un bany de cortesia associat no accessible. Aquestes habitacions de convidats, tenen com a bany complet, accessible i adaptat l'espai de cures de planta quarta (una planta per sobre) com a bany pel compliment de normativa segons CTE-SUA-1 com a habitatges accessibles.

La passera d'accés als habitatges, s'estén en aquestes tres primeres plantes per la façana del carrer Espronceda, i dóna accés al 4 habitatges per planta. La passera té una amplada mínima de 120cm, amb punts d'amplada màxima de 165cm davant de cada habitatge, així la passera genera zones d'estar que permetin ser espais apropiables pels usuaris a mode de balcons. La passera transcorre oberta a carrer, entre l'estructura que va per la línia de façana i la façana interior dels habitatges. Les passeres d'aquestes 3 plantes, per la millora del funcionament bioclimàtic de l'edifici, tenen previst un sistema practicable de tancament lleuger que permeti, durant els mesos més freds, tancar les galeries i millorar així el funcionament climàtics dels habitatges d'aquestes plantes, que per ubicació, reben menys captació solar que a les plantes superiors. A l'inici de la passera, venint del nucli vertical, hi ha un espai d'emmagatzematge pels usuaris de cada planta.

A cada planta hi ha un total de 4 habitatges. Cada habitatge és una unitat mínima amb una cuina-sala-menjador d'un sol espai, una habitació doble, bany complet i rebedor d'entrada amb espai d'emmagatzematge (tipologia S). Les habitatges es poden complementar amb els annexos, de manera que poden guanyar una habitació (tipologia M) o dues habitacions (tipologia L) segons les necessitats dels habitants.

Planta quarta/cinquena

Les dues últimes plantes de l'edifici són plantes que tenen la mateixa distribució i funcionament arquitectònic entre si. A la part nord de l'edifici hi puja el nucli d'escala (escala oberta) i l'ascensor. Aquestes circulacions arriben a uns replans generosos per la circulació cap als habitatges i espais de trobada. En aquestes dues plantes superiors els espais comunitaris es veuen reduïts pel pas de circulacions i es genera una sala per a ús comunitari on es preveu en planta quarta un espai de cures (actua com a bany 100% accessible i d'espais generosos per a la higiene de persones amb mobilitat reduïda, espais estendre una camilla, etc.) i en planta cinquena una bugaderia molt relacionada amb la coberta per pujar a estendre.

La passera d'accés en aquestes plantes s'estén per la façana sud-oest (interior d'illa) i dóna accés al 4 habitatges que hi ha a cada planta i a una petita sala d'espai comunitari. La passera té una amplada mínim de 120cm, amb punts d'amplada màxima de 165cm davant de cada habitatge, així la passera genera zones d'estar que permetin ser espais

apropiables pels usuaris a mode de balcons. La passera transcorre totalment oberta a carrer, entre l'estructura que va per la línia de façana i el tancament dels habitatges. En aquestes dues plantes, les passeres s'equipen amb protecció solar, tipus persianes alicantines, per millorar el funcionament climàtic dels habitatges d'aquestes dues plantes tan exposades a la radiació solar.

A cada planta hi ha un total de 4 habitatges. Cada habitatge és una unitat mínima amb una cuina-sala-menjador d'un sol espai, una habitació doble, bany complet i rebedor d'entrada amb espai d'emmagatzematge (tipologia S). Les habitatges es poden complementar amb els annexos, de manera que poden guanyar una habitació (tipologia M) o dues habitacions (tipologia L) segons les necessitats dels habitants.

En la planta cinquena, el nucli d'escala continua pujar cap a la planta coberta amb una escala que no es estrictament contínua igual que a totes les plantes però que no genera cap dubte als usuaris en cas d'evacuació. El sostre de la planta cinquena té uns lluernaris per mostrar clarament que ja és la última planta coberta de l'edifici i enfortir la relació amb planta coberta que ha de ser un espai exterior d'ús intensiu.

Planta coberta

El nucli d'escala i l'ascensor pugen fins a planta coberta, de manera que es potencia l'ús del terrat com a espai exterior i complementa l'oferta d'espais comunitaris de la cooperativa amb aquesta coberta 100% transitable accessible. La planta coberta és l'espai per a estendre la roba, amb uns grans estenedors comunitaris. Per aquest motiu la bugaderia comunitària se situa a la planta cinquena, per fer més pràctic i còmode el cicle de la roba, acostant l'espai de neteja i assecat.

Per aconseguir unes bones condicions d'espai comunitari es preveuen en coberta instal·lacions d'aigua i electricitat i una pèrgola per oferir un espai d'ombra i així facilitar les activitats de la cooperativa.

Degut al sistema de climatització i producció d'ACS per geotèrmia, no és necessari segons normativa la instal·lació de plaques d'energia solar tèrmica o fotovoltaïques, tot i així la pèrgola es dissenyarà de tal manera que si en un futur es desitja posar plaques fotovoltaïques, aquesta sigui el suport per a la seva instal·lació i integració a l'edifici així com es deixarà la preinstal·lació de cablejat per fins a l'espai de comptadors.

Per fer accessible la planta coberta requereix de l'arribada de l'ascensor i a conseqüència fer un badalot sortint amb les mides que exigeix el fabricant d'ascensors. Per tal de minimitzar l'impacte d'aquest badalot s'ha fet un recerca per buscar aquell model que complint amb les exigències d'accessibilitat, permeti fer un badalot i recorregut de seguretat més reduït. L'ascensor elèctric model 3300 de la casa Schindler compleix amb els requisits. Els models hidràulics amb el badalot de la última planta més reduït, estan en la seva majoria descatalogats per edificis com aquests, per la dificultat i costos elevats de manteniment, baixa eficiència energètica i exigència de la normativa acústica.

Distribució de les diverses peces segons tipologia i planta:

Peces	Planta Baixa	P1	P2	P3	P4	P5	P6
Habitatges	-	4	4	4	4	4	-
Peces d'espais comunitaris	3	1	1	1	1	1	0
Peces d'instal·lacions	4	1	1	1	1	1	1
Locals	2	-	-	-	-	-	-

MD2.4 – Relació de superfícies útils i paràmetres resum de l'edifici

Resum de superfícies:

Quadre de superfícies útils i construïdes dels habitatges per tipologies.

Quadre resum de les superfícies útils i construïdes totals

Quadre de superfícies construïdes – Disposició i distribució.

Quadre de superfícies útils dels locals.

Quadre de superfícies útils d'habitatges i altres espais vinculats. (Habitatges + Espais comuns d'ús privatiu)

Quadre de suma màxima de superfícies dels habitatges i espais comuns d'us privatis.

Quadre de superfícies útils per tipologies d'habitatges.

Quadre de superfícies útils per tipologies d'espais comuns d'ús privatiu.

El Quadre tipus 3 es troba a la Documentació Gràfica de la Memòria, en concret al plànol DGA 01 Planta Baixa.

(*) Es substitueixen totalment les previsions d'espais per a aparcament a l'edifici a l'espera de la modificació de les Normes Urbanístiques del PGM en la regulació de l'ús d'aparcament a Barcelona, de 12 de novembre de 1992, a l'article 299 apartat 6.

QUADRE DE SUPERFÍCIES ÚTILS I CONSTRUÏDES DELS HABITATGES

TIPUS	TIPOLOGIA*	S.ÚTIL TIPUS	S.CONST.TIPUS	QUANTITAT	S.ÚTIL TOTAL TIPUS	S.CONST.TOTAL TIPUS
HB 1A	1D + 1b	49,11	55,43	1	49,11	55,43
HB 1B	1D + 1b	49,1	55,43	1	49,1	55,43
HB 1C	1D + 1b	49,12	55,43	1	49,12	55,43
HB 1D	1D + 1b	50,18	58,03	1	50,18	58,03
HB 2A	1D + 1b	49,11	55,43	1	49,11	55,43
HB 2B	1D + 1b	49,1	55,43	1	49,1	55,43
HB 2C	1D + 1b	49,12	55,43	1	49,12	55,43
HB 2D	1D + 1b	50,18	58,03	1	50,18	58,03
HB 3A	1D + 1b	49,11	55,43	1	49,11	55,43
HB 3B	1D + 1b	49,1	55,43	1	49,1	55,43
HB 3C	1D + 1b	49,12	55,43	1	49,12	55,43
HB 3D	1D + 1b	50,18	58,03	1	50,18	58,03
HB 4A	1D + 1b	46,62	55,55	1	46,62	55,55
HB 4B	1D + 1b	49,13	55,55	1	49,13	55,55
HB 4C	1D + 1b	49,12	55,55	1	49,12	55,55
HB 4D	1D + 1b	49,95	57,87	1	49,95	57,87
HB 5A	1D + 1b	49,12	55,55	1	49,12	55,55
HB 5B	1D + 1b	49,13	55,55	1	49,13	55,55
HB 5C	1D + 1b	49,12	55,55	1	49,12	55,55
HB 5D	1D + 1b	49,95	57,87	1	49,95	57,87
TOTAL HABITATGES				20	984,67	1120,726

QUADRE RESUM DE LES SUPERFÍCIES ÚTILS I CONSTRUÏDES TOTALS (Quadre tipus 4)

	Nombre	Superfície útil	Superfície construïda
HABITATGES	20	984,67	1120,726
ESPAIS COMUNS ÚS PRIVATIU	20	256,78	284,04
APARCAMENTS	-	-	-
LOCALS	2	130,15	148,27
ESPAI PÚBLIC	-	-	-
ESPAIS COMUNITARIS	9	216,50	232,89
ESPAIS COMUNS (2)	16	444,43	495,12
ALTRES DEPENDÈNCIES (3)	pl	51,4	61,81
COSSOS TÈCNICS (4)	1	12,9	15,21
		2096,83	2358,061

* 1D+1b = 1 dormitori i un bany

(2) Vestíbul, escales, ascensor i circulacions d'accés als habitatges.

(3) Quartos d'instal·lacions i comptadors, cambra neteja, cambra escombraries o recollida pneumàtica..

(4) ET (no computen com superfície computable)

Criteris d'amidament a efectes d'estudis econòmics:

Balcons:

- 3 cares obrertes: superfície construïda el 50%, i superfície útil el 0% per mida "espai de testos eixamplament.

Patis:

- Superfície de pati inferior a 4 m2: comptabilitzar tota la seva superfície com a construïda.

QUADRE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES – DISPOSICIÓ I DISTRIBUCIÓ

PLANTES	SUPERFÍCIE CONSTR. M2	LOCALS Nombre	APARCAM. Places	ANNEXES (es. comú ús privatiu)	HABITATGES Nombre
PB	381,78	2	0		
P1	392,82			4	4
P2	392,82			4	4
P3	392,82			4	4
P4	393,54			4	4
P5	393,54			4	4
P6	10,76				
TOTALS	2358,061	2	0	20	20

QUADRE SUPERFÍCIE ÚTIL DELS LOCALS

	BLOC	ESCALA	PORTA	SUP. ÚTIL	SUP. CONST
PB	1			130,15	148,27
P1					
P2					
P3					
P4					
P5					

TOTAL	130,15	148,27
-------	--------	--------

PRESSUPOST

EDIFICI PLURIFAMILIAR DE 20 HABITATGES
 COOPERATIVA D'HABITATGES LA BALMA
 BARCELONA

PRESSUPOST

00.- TREBALLS PREVIS	1.980,80 €
01.- SUSTENTACIÓ DE L'EDIFICI I ADEQUACIÓ DEL TERRENY	4.215,90 €
02.- SISTEMA ESTRUCTURAL	599.011,12 €
02.01.- FONAMENTS I CONTENCIÓ DE TERRES	62.229,75 €
02.02.- ESTRUCTURA	536.781,37 €
03.- ENVOLVENT I ACABATS EXTERIORS	368.058,83 €
03.01.- TANCAMENTS DE POLICARBONAT	18.836,25 €
03.02.- FAÇANES	245.423,33 €
03.03.- COBERTES I PASSERES	103.799,25 €
04.- SISTEMES DE COMPARTIMENTACIÓ I ACABATS INTERIORS	442.880,51 €
04.01.- DIVISÒRIES	220.515,08 €
04.02.- FUSTERIA I SERRALLERIA INTERIOR	25.555,15 €
04.03.- PAVIMENTS	153.689,20 €
04.04.- REVESTIMENTS	43.121,09 €
05.- SISTEMES DE CONDICIONAMENTS, INSTAL·LACIONS I SERVEIS	422.164,28 €
05.01.- ASCENSORS	14.520,45 €
05.02.- INSTAL·LACIÓ D'AIGUA	14.117,10 €
05.03.- EVACUACIÓ D'AIGÜES	18.150,55 €
05.04.- INSTAL·LACIÓ DE CLIMATITZACIÓ I ACS	115.356,84 €
05.05.- SISTEMES DE VENTILACIÓ	10.083,65 €
05.06.- INSTAL·LACIONS ELÈCTRIQUES	114.348,47 €
05.07.- TELECOMUNICACIONS	18.392,58 €
05.08.- SISTEMES DE PROTECCIÓ AL LLAMP	4.436,80 €
05.09.- SISTEMA DE MOTORITZACIÓ	17.343,85 €
05.10.- ESTACIÓ TRANSFORMADORA	48.401,46 €
05.11.- INSTAL·LACIÓ DE PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS	834,75 €
05.12.- SISTEMA RECOLLIDA PNEUMÀTICA	46.177,79 €
06.- EQUIPAMENT	55.479,85 €
07.- URBANITZACIÓ DELS ESPAIS EXTERIORS	5.412,60 €
07.01.- PATI	5.412,60 €
GR.- GESTIÓ DE RESIDUS	19.978,86 €
SS.- SEGURETAT I SALUT	36.217,92 €

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL (PEM) 1.955.400,66 €

 DESPESES GENERALS (13%) 254.202,09 €

 BENEFICI INDUSTRIAL (6%) 117.324,04 €

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTA (PEC) 2.326.926,79 €

 I.V.A. (21%) 488.654,62 €

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTA (IVA INCLÒS) 2.815.581,41 €