

# ALLOTJAMENT DINS D'EDIFICI (es-difici)

CANVI D'ÚS d'UN LOCAL A HABITATGE ACCESSIBLE

**Robert de Miguel Moyer**  
**Joan Manel Cardenas Escribà**

**DNI**

Robert: 47712786E

Joan: 3736589G

**Direcció de Robert:**

Mare de Deu de Nuria 11-15

(Esc. A, B-5)

08017 Barcelona

**Direcció de Joan:**

Ronda Universitat 17, 2on 4a

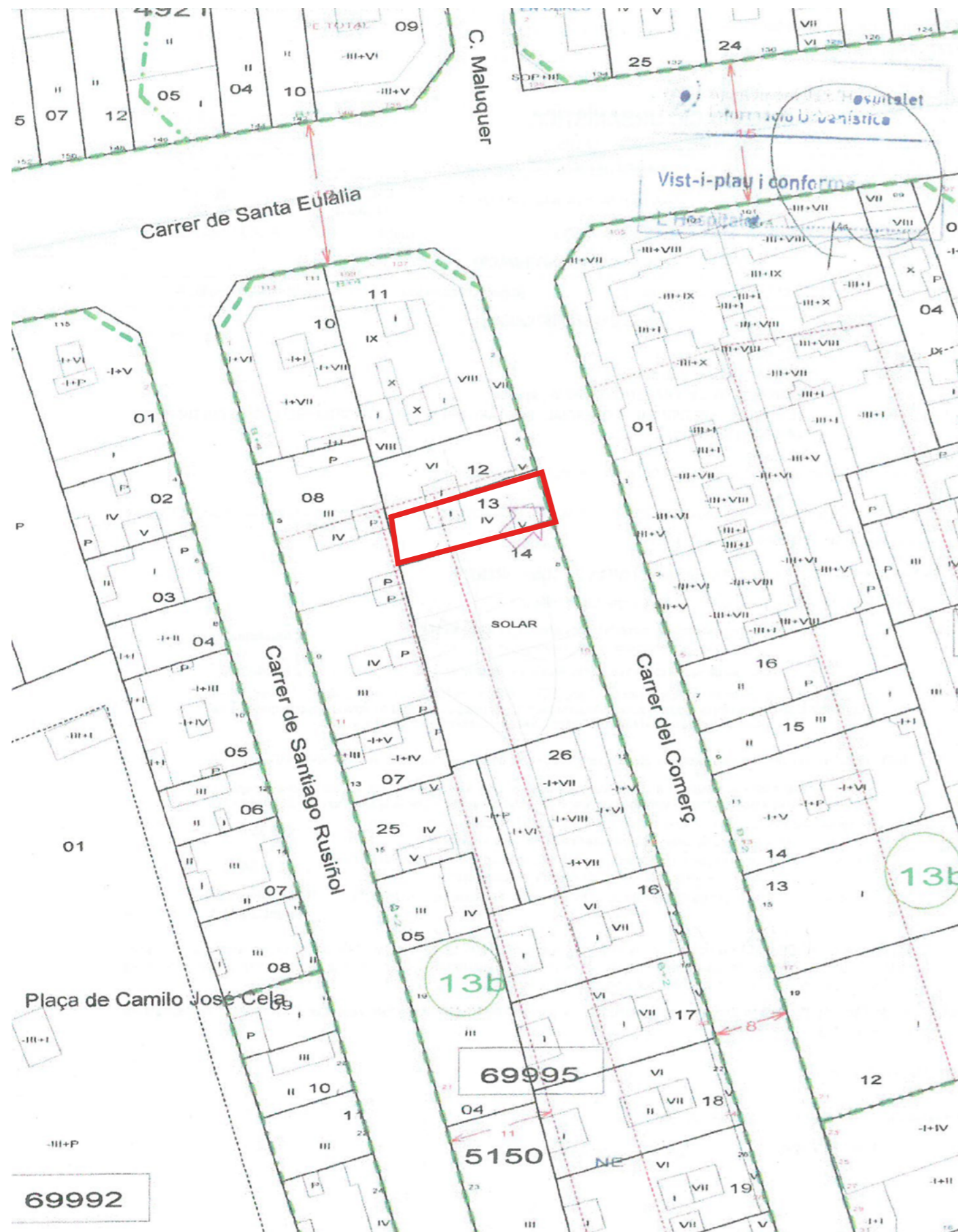
Barcelona

**Emplaçament:**

C/ del Comerç 6, B-1a  
Hospitalet

**Referència cadastral:**

6999 513 DF27 69H0 001 JF

**DADES URBANÍSTIQUES**

Classificació del sòl: Sòl urbà

Tipus d'ordenació: Alineació de vial

Tipus de zonificació: Densificació Urbana Semi-intensiva (clau 13b)

Usos de l'edificació: Habitatge / residencial / comercial / sanitari / recreatiu / esportiu / religiós , cultural / oficines / industria

Planejament vigent: Pla General Metropolità, aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 19/07/1976

Consultat l'Arxiu Municipal consta l'expedient número 7/79 del registre de la construcció aprovat per la Comissió Municipal permanent el 20.03.1979 per a la construcció d'un edifici de planta baixa amb altell i 2 pisos.

DENSIFICACIÓ	Nombre màxim d'habitatger per parcel.la segons article 179 i 180 de les OME. (Art. 179: 3 habitatges / Art 180: 4 habitatges)	4 habitatges
	Segons les dades que consten en aquesta Àrea de la finca disposa de:	2 habitatges

**EL COMPLIMENT D'AQUEST PARAMETRE DE DENSIFICACIÓ NO IMPLICA LA POSSIBILITAT DE REALITZAR LA MODIFICACIÓ DE L'US A HABITATGE, JA QUE TAMBÉ S'HAN DE COMPLIR ELS REQUISITS MÍNIMS ESTABLERTS AL DECRET 141/2012 D'HABITABILITAT, NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ I LA RESTA DE DISPOSICIONS REGULADORES QUE LI SIGUIN D'APLICACIÓ.**

HABITABILITAT	Normes Urbanístiques del PGM i Decret 141/2012 pel qual es regulen les condicions mínimes d'habilitat
---------------	---

Tots els habitatges han de disposar com a mínim d'una façana oberta a l'espai lliure exterior de l'edifici, definit així en el planejament corresponent. Aquesta façana ha d'oferir ventilació i lluminació com a mínim a un dels espais de la zona d'ús comú de l'habitatge (EM)	
Tots els habitatges han de constar, com a mínim, d'una estança o sala d'estar menjador, una cambra higiènica i un equip de cuina, i tenir una superfície útil interior no inferior a 36 m <sup>2</sup>	<b>S ≥ 36 m<sup>2</sup></b>
El perímetre mínim de façana exigible als habitatges (L) es determina en funció de la seva superfície útil (S) i no podrà ser inferior a la relació S/9 mesurada en metres lineals	<b>L ≥ S/9</b>
La planta altell ha de formar part del local ubicat a planta baixa i no ha de tenir accés independent des de l'exterior	<b>Planta baixa i altell una única entitat</b>

**LLICÈNCIA DE MODIFICACIÓ D'ÚS**, els termes establert als articles 25 i 30 de les OME aportant tota la documentació gràfica i escrita mitjançant projecte elaborat per un tècnic competent en la matèria, la justificació i adequació a la normativa urbanística, ordenances municipals i d'altres disposicions reguladores que li siguin d'aplicació.

## MEMORIA GENERAL (MG)

### MG 1

Allotjament dins d'edifici (es-difici), canvi d'us d'un local a habitatge accessible. L'objecte de l'encàrrec és convertir un local a planta baixa que no s'utilitza ara a una habitatge accessible perfecte per una persona o més persones amb cadira de rodes. És un canvi d'us interior. No toquem l'estructura interior i tampoc la façana exterior. Només canviem la fusteria i el vidre exterior i ho deixem obert i posem una reixa per seguretat.

L'emplaçament del local és C/ del Comerç 6, B-1ª, Hospitalet de Llobregat.

Té referència cadastral 6999 513 DF27 69H0 001 JF.

### MG 2

Arquitectes

Joan Manel Cardenas Escribà (n. de col·legiat -- ---) adreça ronda Universitat 17, 2on 4ª, Barcelona.

Robert de Miguel Moyer (n. de col·legiat 55120) adreça Mare de Deu de Nuria 11-15 (Esc. A, B-5), 08017 Barcelona.

Propietari del local

Joan Manel Cardenas Escribà.

## MEMORIA DESCRIPTIVA (MD)

### MD 1

El local està en el carrer Comerç que creua el carrer important a Hospitalet de Santa Eulalia. És un punt mig entre el centre d'Hospitalet i la Fira de Barcelona.

No es necessita aparcament perquè té bon transport públic i està a prop de l'estació de metro -----.

Marc legal de la intervenció.

Hem comprovat la densificació de l'edifici que hi ha dos habitatges però es deixen 4.

L'habitabilitat del local s'aconsegueix endinsant la façana i aconseguir menys superfície útil. Tenint menys superfície útil és necessita menys perímetre de façana. També s'aprofita el pati per llum i ventilació creuada.

### MD2

El projecte intenta convertir un local no utilitzat a un habitatge accessible. Perquè està en planta baixa és adequat per un habitatge accessible i la utilització amb cadira de rodes. No es necessita ascensor cosa que facilita l'ús. Per pujar al altell del local es col·loca un salva escales que té un límit d'alçada de 3 metres i que la col·locació i us és més simple.

Al tenir una superfície útil més petita que demana un perímetre de façana més petita, s'endinsa la façana i es crea una façana interior. Així aquest espais semi-exterior es converteixen en zones de pas i no son utilitzats com habitatge. Així és converteix aquests espais en un vestíbul i una zona de escales i salva escales.

El vestíbul serveix per deixar les cadires de rodes i per carregar-les si son elèctriques. És un lloc adequat per deixar bicis o monopatins. Es un lloc entremig y serveix per tenir una façana més lliure al interior on tot és vidre. Per seguretat es posa un reixa, i es posa plantes al vestíbul.

L'espai de les escales té un salva escales i un replà entremig de les escales i del salva escales que s'utilitza per accedir amb cadira de rodes a les prestatgeries que limiten l'espai.

Tots dos espais entremig tenen balcons i zones de pas que son de un paviment de sol de tramet metàl·lic que deixa passar la llum i la ventilació.

### MD 2.1

El projecte d'un canvi d'us serveix per repoblar la zona. És ara un local buit, i al convertir-lo a un habitatge accessible dona un espai necessari per la gent amb diversitat funcional. Cada dia és més necessari aquests espais. Ajuda també a recuperar l'ús del carrer i que s'utilitzi més.

No es toca l'exterior del edifici. Està en planta baixa que aquest fet és adequat per ser utilitzat a persones amb diversitat funcional. L'edifici té només dos allotjaments quan es pot tenir 4. És un edifici infrautilitzat. Al interior del local es crea un espai més petit que és un habitatge per gent amb diversitat funcional. Les zones de pas entremig es converteixen en zones de pas útils per gent e invitats amb diversitat funcional. Per pujar als dormitoris y al bany amb la dutxa adaptada hi ha un salva escales que dona accés a les zones més privades. L'accés es un per indirecte per un vestíbul. Aquest espai entremig es cada més necessari per tenir llocs de mobilitat alternativa, i per tenir espais de mobilitat i descans amb vegetació.

No es toca l'estructura de l'edifici. El projecte és només acabats, 2 banys, una cuina i col·locació de mobles al interior.

### MD 2.2

La normativa urbanista deixa tenir més allotjaments a la finca. Té bon accés als transports públics i a les zones comercials de Santa Eulalia. Adjunto les dades urbanístiques. Quin any es va crear l'edifici.

### MD 3

#### MD 3.1

L'habitabilitat s'aconsegueix gràcies a la façana que necessito per tenir menys superfície útil i l'aprofitament del pati per arribar més llum al interior, i tenir ventilació creuada.

les normatives específiques de les condicions d'habitabilitat

El bany i la cuina tenen un extractor que garanteixen ventilació forçada al pati.

La superfície útil és més petita que l'espai del local. Així es garanteix que es necessiti una façana més petita.

#### MD 3.2

La intervenció del pis no afecta l'estructura de l'edifici, ni tan sols en l'espai de doble a sobre la sala d'estar deixem les bigues i només traiem les voltes per aconseguir un doble espai.

Es fa un nou sol, i però deixem les bigues.

#### MD 3.3

Seguretat en cas d'incendi

#### MD 3.4

Seguretat d'utilització

paràmetres establerts pel Document Bàsic SUA

Seguretat accessibilitat

MD 3.5 Salubritat

Protecció contra la humitat

Ventilació del nou habitatge s'aconsegueix amb una ventilació creuada.

MD 3.6 Protecció del soroll.

El carrer Comerç no es gaire sorollós. El tall del soroll és molt efectiva per tenir dues façanes.

MD 3.7 Estalvi d'energia



## MEMORIA CONSTRUCTIVA (MC)

Detalls de obres  
Detall d'instal·lacions

### MC Enderrocs

El sol del altell i la planta baixa  
L'escala  
El bany existent

Sistema d'enderroc que utilitzem.

### MC 1

No hi ha modificacions a l'estructura.

### MC 2 Compartimentació

Modificació de la façana. Crear un reixa metàl·lica negra y es treu la fusteria.  
Al vestíbul es tot de fusta.  
L'àrea de la cuina, el lavadero i el bany de la planta baixa esta enrajolat.

### MC 3 Instal·lacions

## AMIDAMENTS I PRESSUPOSTOS

## PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

### DG IN Index de la documentació gràfica

Pla urbanístic (fotos)  
Secció general del carrer (fotos)  
Planta baixa (fotos)  
Planta altell (fotos)  
Secció transversal (fotos)  
Secció longitudinal (fotos)  
Façana interior 1  
Façana interior 2  
Detall del vestíbul  
Detall de l'escala

### DG U Implantació

Fases

### DG A Definició de la intervenció

### DG E Sistema estructural

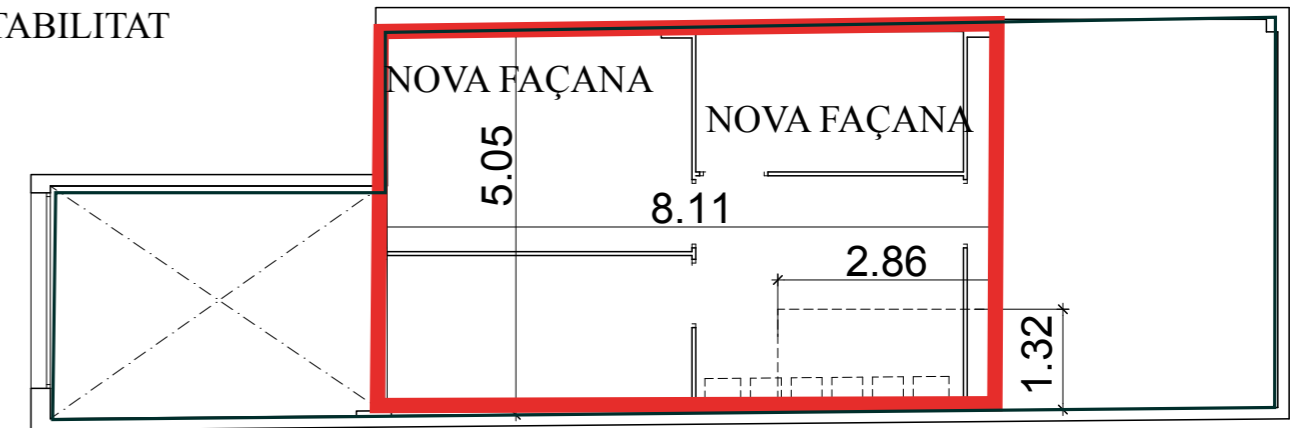
Cap modificació de l'estructura.

### DG I Instal·lacions

## DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA

## DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

## HABITABILITAT



planta superfície útil

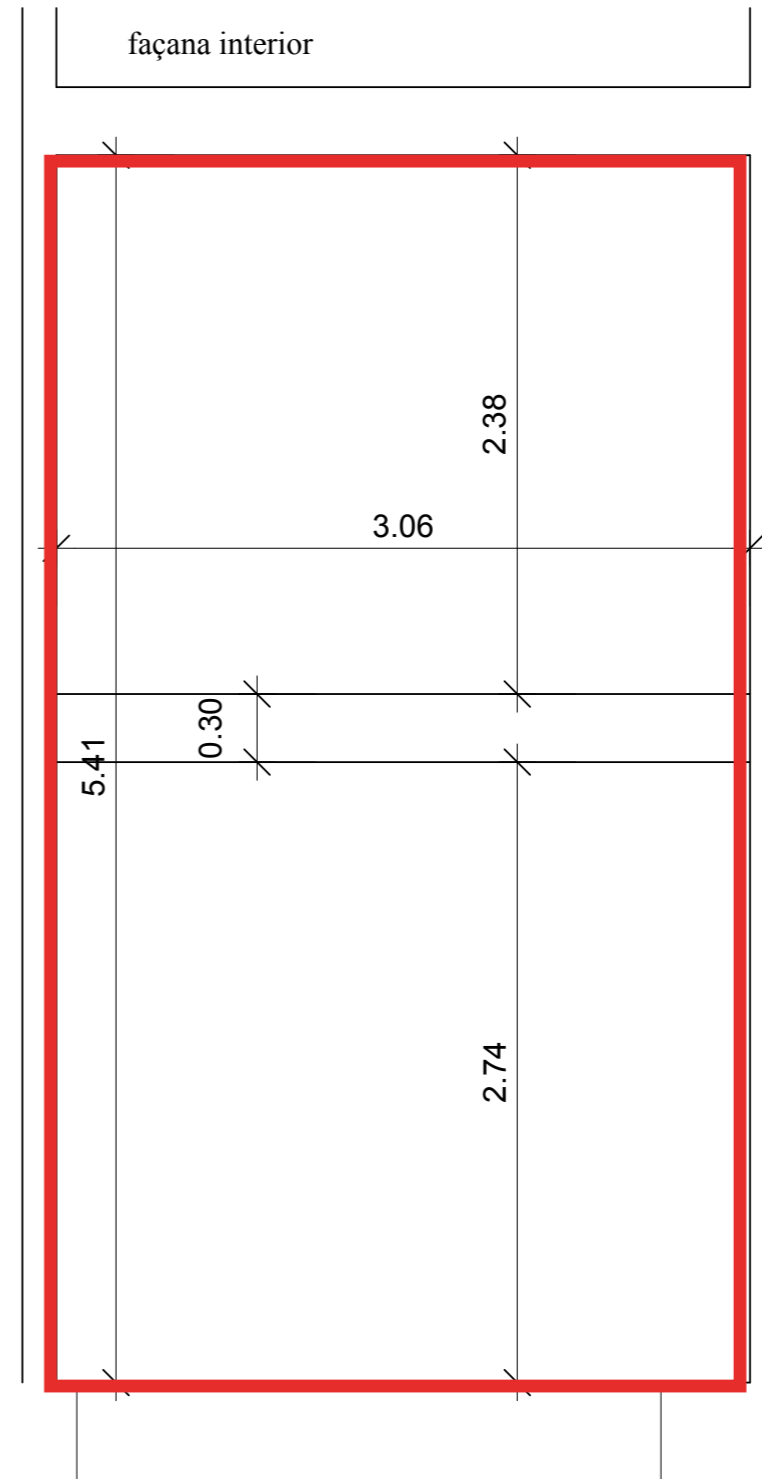
Superfície útil  $40,60 \times 36,82 = 77,42$

Perímetre util de façana (Sup. util/9) =  $8,60$

FAÇANA PERIMETERE

$5,41 + 5,41 + 3,06 + 3,06 = 16,94$

Superfície útil per la façana  $16,94 \times 9 = 152,46$





## DENSIFICACIÓ

Nombre màxim d'habitatger per parcel.la segons article 179 i 180 de les OME. (Art. 179: 3 habitatges / Art 180: 4 habitatges)

4 habitatges

Segons les dades que consten en aquesta Àrea de la finca disposa de:

2 habitatges



## MEMORIA

### I. MEMÒRIA

#### MG DADES GENERALS

##### MG 1 Identificació i objecte del projecte

- Títol del projecte
- Objecte de l'encàrrec
- Situació: municipi, adreça, etc.
- Referència cadastral de la intervenció
- S'indicarà el tipus d'intervenció i si s'actua o no en l'estructura de l'edifici existent
- Altres

##### MG 2 Agents del projecte

- Promotor: persona física, societat, empresa, NIF/CIF, responsable, adreça postal, adreça electrònica, telèfon, etc.
- Projectista: persona física, societat, empresa, NIF/CIF, responsable, adreça postal, adreça electrònica, telèfon, etc.
- Altres

##### MG 3 Relació de documentació complementària, si s'escau

Relació dels documents complementaris i projectes parcials especificant els tècnics redactors quan siguin diferents del projectista.

#### MD MEMÒRIA DESCRIPTIVA

##### MD 1 Informació prèvia i condicionants

- Descripció general dels condicionants de l'encàrrec i de la intervenció
- Marc legal de la intervenció

##### MD 2 Descripció general del projecte

###### MD 2.1 Descripció general de l'edifici i del projecte

- Aspectes formals, funcionals i constructius de l'edifici (forma, volumetria, altura, número de plantes, accessos, ús característic, altres usos, etc. )
- Descripció del projecte en relació a l'edifici: ubicació de l'entitat objecte de la intervenció, ús existent, compatibilitat del nou ús amb la resta d'usos de l'edifici, etc.

###### MD 2.2 Justificació del compliment de la normativa urbanística i ordenances municipals

- Dades urbanístiques: planejament vigent, qualificació urbanística, etc.
- Any de construcció de l'edifici
- Nombre d'habitatges existents a l'edifici i proposats
- Justificació urbanística de la viabilitat de la intervenció: densitat màxima d'habitatges permesa segons el planejament, etc.

##### MD 3 Prestacions del nou habitatge

Definició de les prestacions de l'habitatge que, d'acord amb la normativa, l'hi siguin d'aplicació, així com aquelles que s'hagin tingut en consideració al projecte en base al criteri de millora.

###### MD 3.1 Condicions relatives a l'ús: habitabilitat

Es dona compliment a les normatives específiques que fan referència a les condicions d'habitabilitat (D.141/2012 d'Habitabilitat i ordenances que siguin d'aplicació). S'especifica l'abast d'aplicació de la normativa en funció dels condicionants de la intervenció.

- Descripció de l'habitatge nou en base al programa funcional: condicions dimensionals (superfícies, altures útils, etc.), condicions de ventilació, practicabilitat, dotació d'instal·lacions i en general totes aquelles prestacions que siguin prescriptives segons la normativa d'habitabilitat d'aplicació
- Quadre de superfícies útils resultants de la intervenció

###### MD 3.2 Seguretat estructural

- Avaluació qualitativa de l'estat de l'estructura en l'àmbit de la intervenció, verificant la seva aptitud per a l'ús habitatge
- En cas d'intervenció estructural, el contingut d'aquest apartat es desenvolupa a la Memòria Constructiva.

### MD 3.3 Seguretat en cas d'incendi

En tractar-se d'una intervenció en un edifici existent, es garantirà que aquesta no empitjora les condicions de seguretat contra incendis preexistents. Així mateix es tindran en consideració les prescripcions de les ordenances municipals, si n'hi ha.

Entre d'altres, es definiran les condicions generals de l'evacuació de l'edifici i les mesures addicionals que s'adoptin per a una major seguretat contra incendis, si s'escau (enllumenat d'emergència, extintors, etc.)

### MD 3.4 Seguretat d'utilització i accessibilitat

#### Seguretat d'utilització

- Per als elements del nou habitatge modificats per la reforma i per als nous elements: justificar l'adequació als paràmetres establerts pel Document Bàsic SUA

#### Condicions d'accessibilitat

Les condicions d'accessibilitat de l'habitatge nou queden definides en el concepte d'habitatge practicable (apartat "MD 3.1 Condicions relatives a l'ús: habitabilitat")

### MD 3.5 Salubritat

- Protecció contra la humitat: verificació de l'absència d'humitats en els tancaments en l'àmbit de la intervenció

- Ventilació del nou habitatge: en base a la qualitat i al confort es recomana, per a les noves obertures, tenir en consideració la possibilitat d'entrada d'aire de forma individual amb cabal reduït (microventilació, oscil·lo batents, etc.)

- Les seccions d'aquest apartat que fan referència a les Instal·lacions es desenvolupen a la Memòria Constructiva.

### MD 3.6 Protecció contra el soroll

Tot i l'exempció de l'exigència normativa estatal, cal entendre que qualsevol intervenció sempre es farà amb l'objectiu de produir unes millores a l'edificació i el referent a assolir o aproximar-se és el de la normativa vigent. En qualsevol cas no s'empitjoraran les condicions existents.

- Sota el concepte de millora: prestació acústica dels nous elements i millora dels elements existents

### MD 3.7 Estalvi d'energia

#### Limitació de la demanda energètica

Sota el concepte de reforma i de millora, per als elements de l'envolvent tèrmica i les particions interiors que es creïn de nou o es modifiquin, es tindran en consideració les prestacions del Document Bàsic HE 1.

- Classificació de la zona climàtica segons DB HE 1 Limitació de la demanda energètica

- Prestacions dels nous elements i dels que es substitueixin (obertures exteriors, particions interiors de separació entre habitatges i zones comuns -verticals i horitzontals-, particions interiors entre dos habitatges -verticals i horitzontals)

#### Eficiència energètica de les instal·lacions

Les prestacions de les noves instal·lacions estan incorporades a la Memòria Constructiva.

### MD 3.8 Altres requisits de l'edifici

- Accés als serveis de Telecomunicacions (per al nou habitatge)

- Etc.

### MC MEMÒRIA CONSTRUCTIVA

Detall de les obres i instal·lacions objecte del projecte, desenvolupant els sistemes constructius afectats.

#### MC 0 Treballs previs i enderroc, si s'escau

- Identificació dels elements sobre els que cal actuar abans de l'enderroc, indicant les accions a realitzar

- Descripció de la tècnica d'enderroc utilitzada

- Ordre d'execució dels treballs

- Sistemes d'evacuació i classificació de la runa, si s'escau (a complimentar per l'Estudi de gestió de residus, si s'escau)

- Mesures correctores per evitar afectacions (emissions de pols i partícules, soroll i vibracions, etc.)

- Etc.

#### MC 1 Modificacions que afectin l'estructura, si s'escau

- Definir el tipus estructural previst, geometria, perfils, materials, etc.

- En la zona d'influència de l'àmbit de la intervenció: estudi de càrregues de l'estructura existent abans i després de la reforma projectada

#### MC 2 Compartimentació

Descripció de les solucions dels elements nous i modificats definint les seves característiques i prestacions rellevants (particions, fusteries, acabats, etc.)

#### MC 3 Instal·lacions

De cada instal·lació afectada:

- Descripció de les característiques de la instal·lació: traçat, materials, equips, etc.

- Normativa d'aplicació

- Si s'escau: dades resum de la instal·lació (potències, cabals, etc.) i consideracions de càlcul

#### MC Altres, si s'escau

- Tractament dels elements o zones protegides arquitectònicament

- Etc.

#### MA ANNEXOS A LA MEMÒRIA, si s'escau

- Avaluació del volum, pes i característiques dels residus d'obra

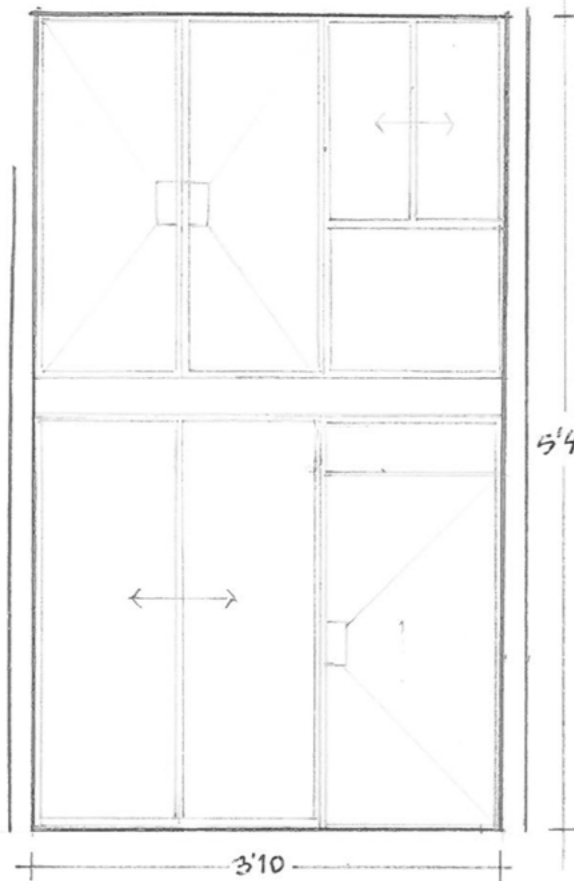
- Càlculs d'estructura

- Càlculs d'instal·lacions

- Per a actuacions que afecten elements o zones protegides arquitectònicament: justificació de la solució proposada en el projecte, que inclogui una valoració dels elements arquitectònics, estètics i constructius adoptats, etc.

- Etc.





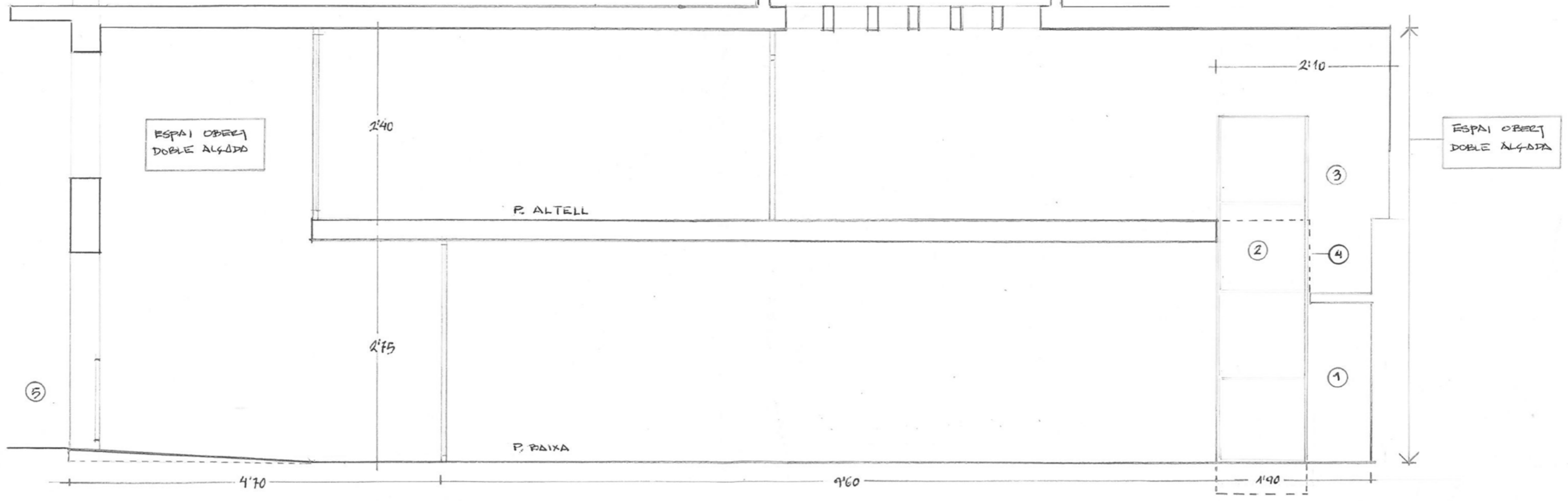
PTO. 2 - HABITABILITAT

Sup. util :  
 Altell  
 $13,01+11,76+6,52+19,13+1,12=51,54$   
 Baixa  
 $25,04+24,13+4,18 = 53,35$   
 Total 104,89  
 $S/9 = 104,89/9 = 11,65$   
 Perimetre :  
 Total =  $(5,45+3,10) \times 2 = 17,10$   
 $17,10 > 11,69$   
 =====

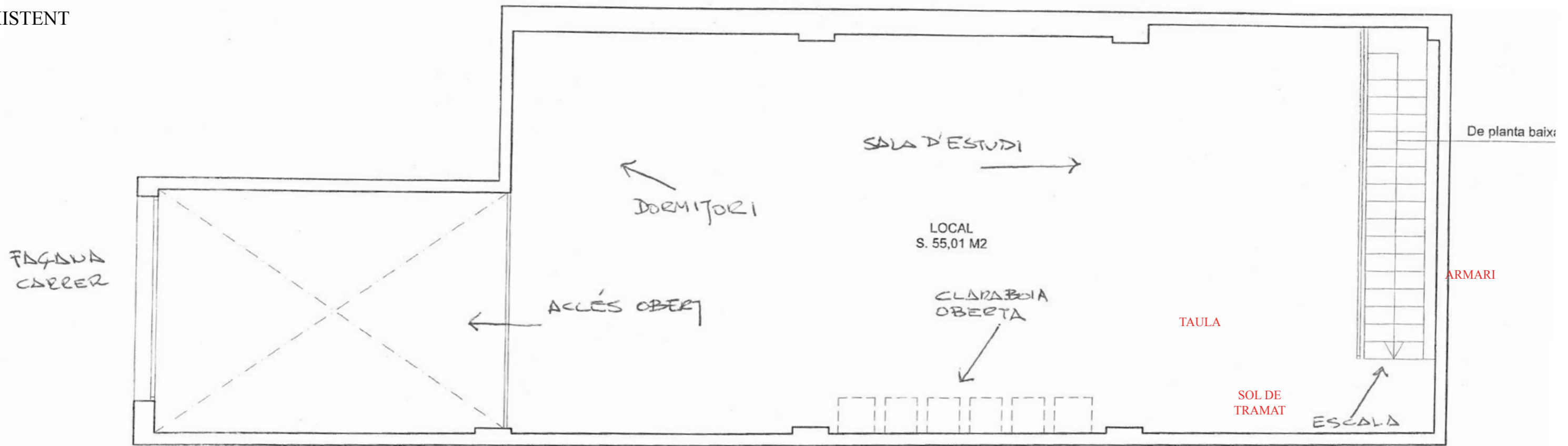
- 1 Sota escala maquinària plataforma
- 2 Plataforma elevadora
- 3 Buit obert
- 4 Passarel.la calada
- 5 Cancel.la carrer

ALÇAT  
 ESPAI OBERT DOBLE ALÇADA

PATIS  
 MANCOMUNATS (3'50 x 4'60 M)

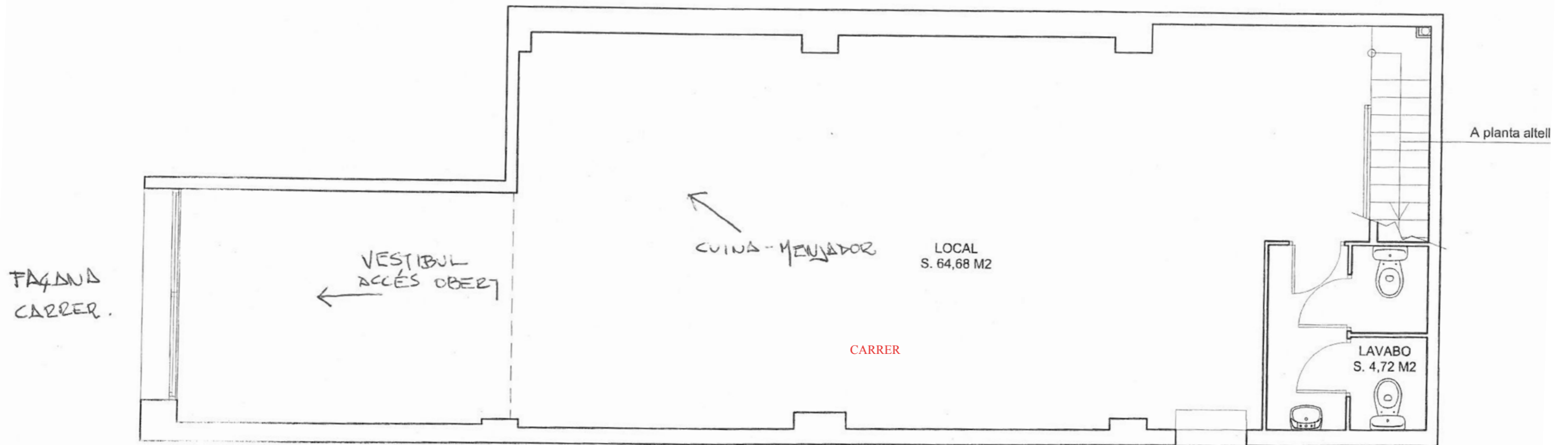


EXISTENT



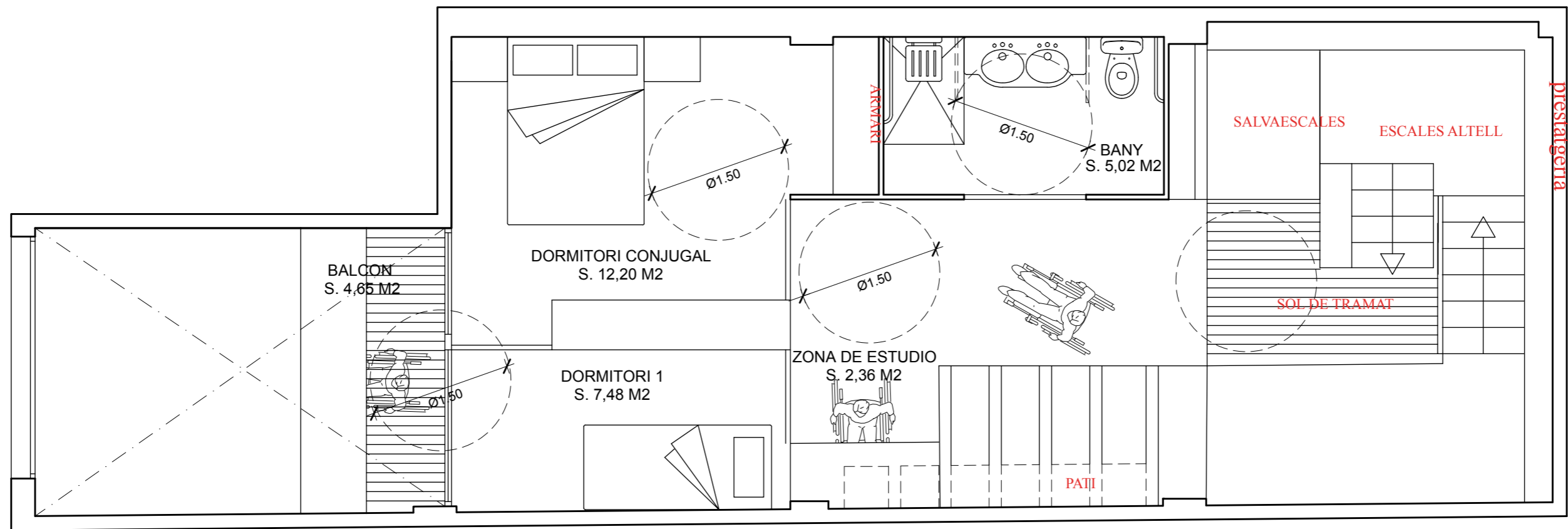
PLANTA ALTELL (Estat actual)

E-1/50



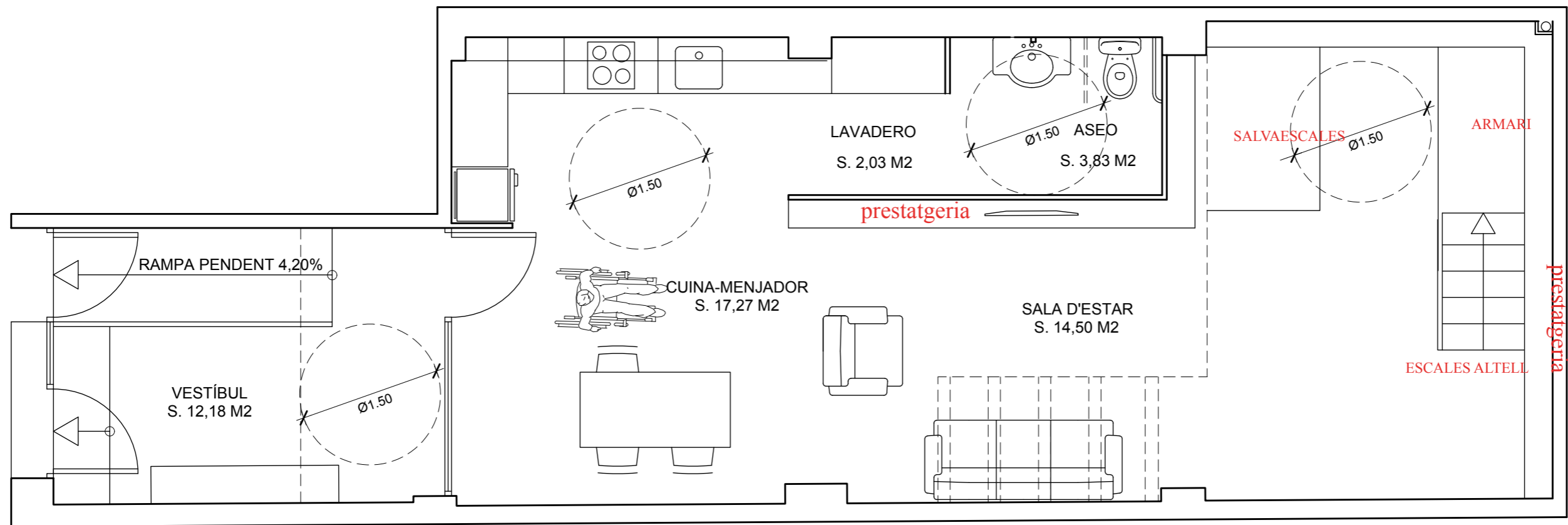
PLANTA BAIXA (Estat actual)



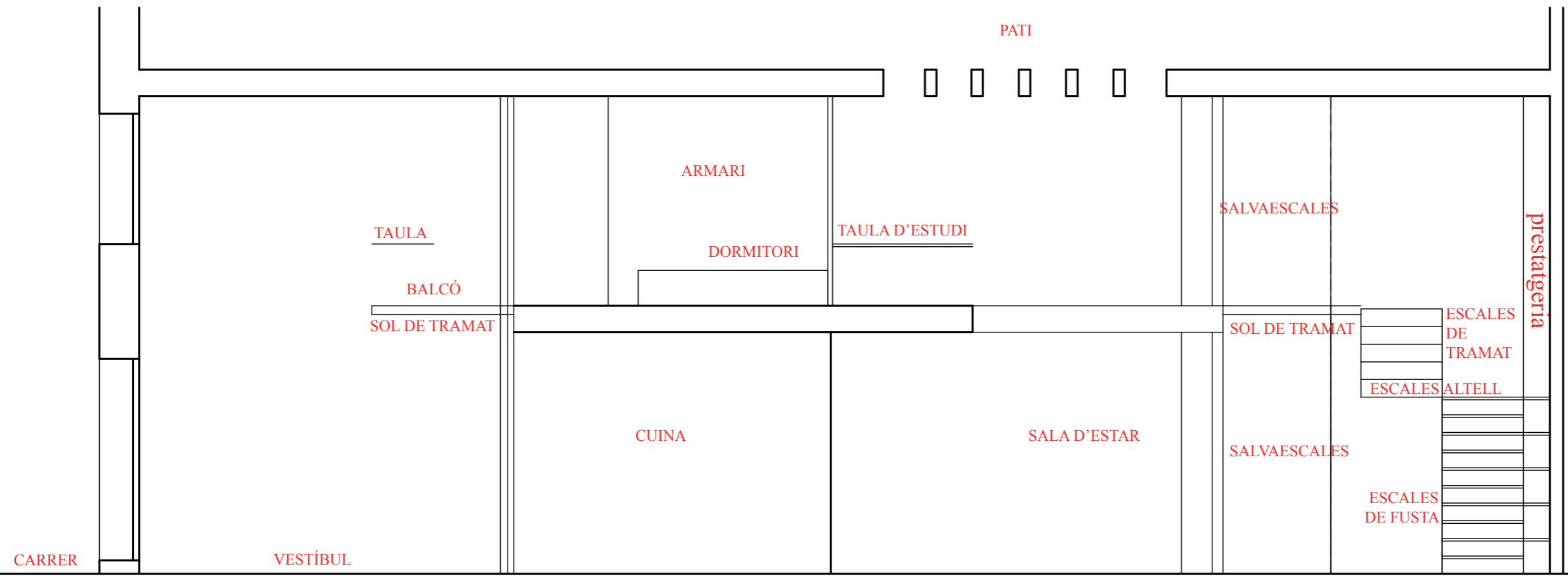


**PLANTA ALTELL** (Proposta 1 habitatge adaptat)

E-1/50

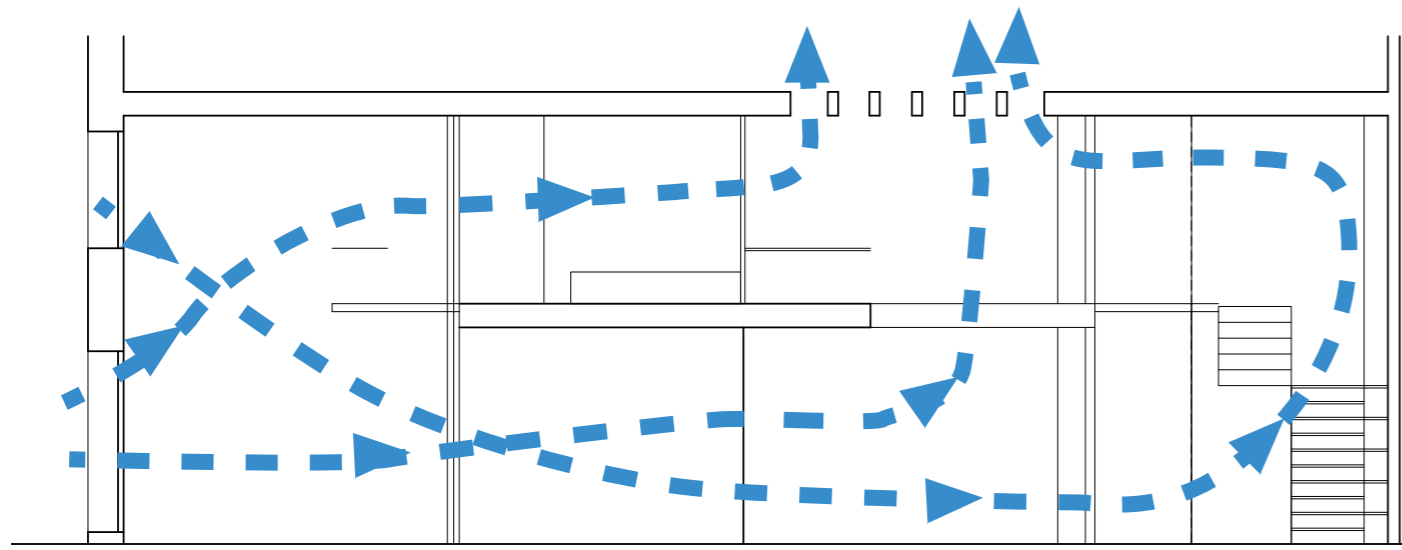


**PLANTA BAIXA** (Proposta 1 habitatge adaptat)



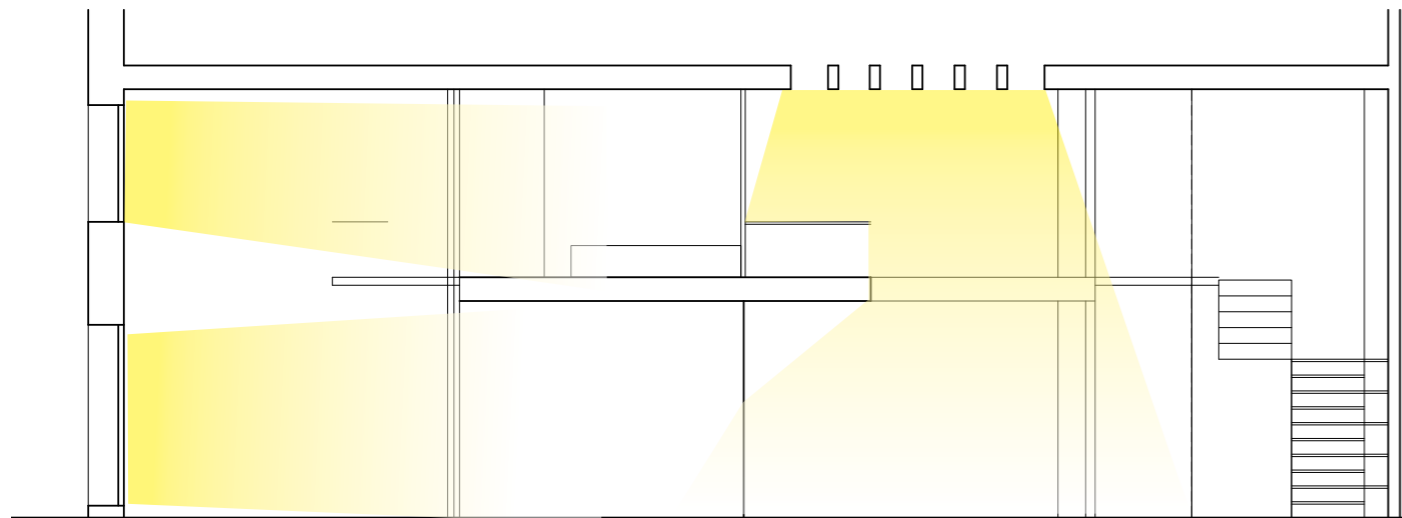
SECCIÓ TRANSVERSAL (Proposta 1 habitatge adaptat)

# VENTILACIÓ CREUADA



SECCIÓ TRANSVERSAL(Proposta 1 habitatge adaptat)

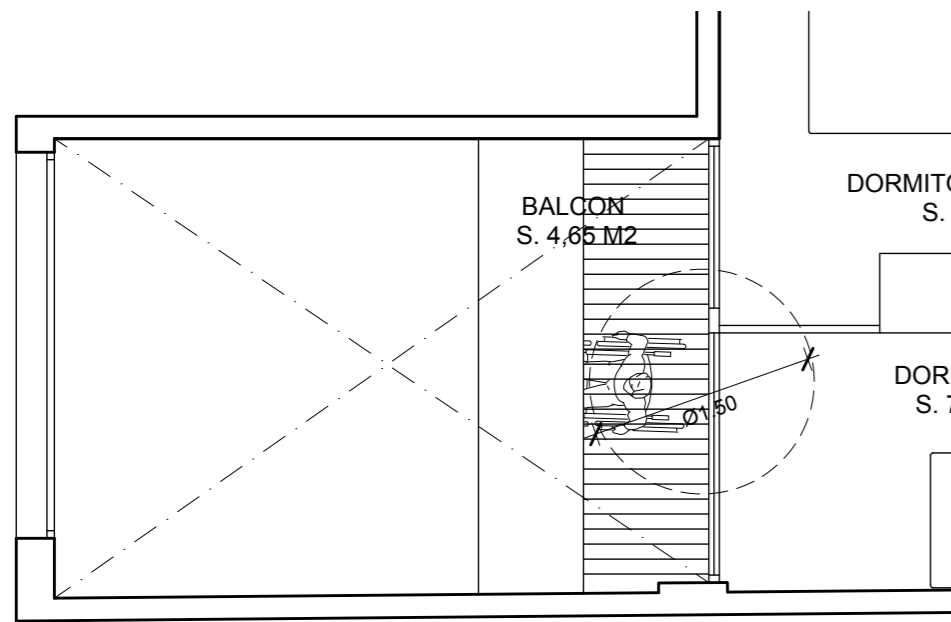
# LLUM NATURAL



SECCIÓ TRANSVERSAL(Proposta 1 habitatge adaptat)



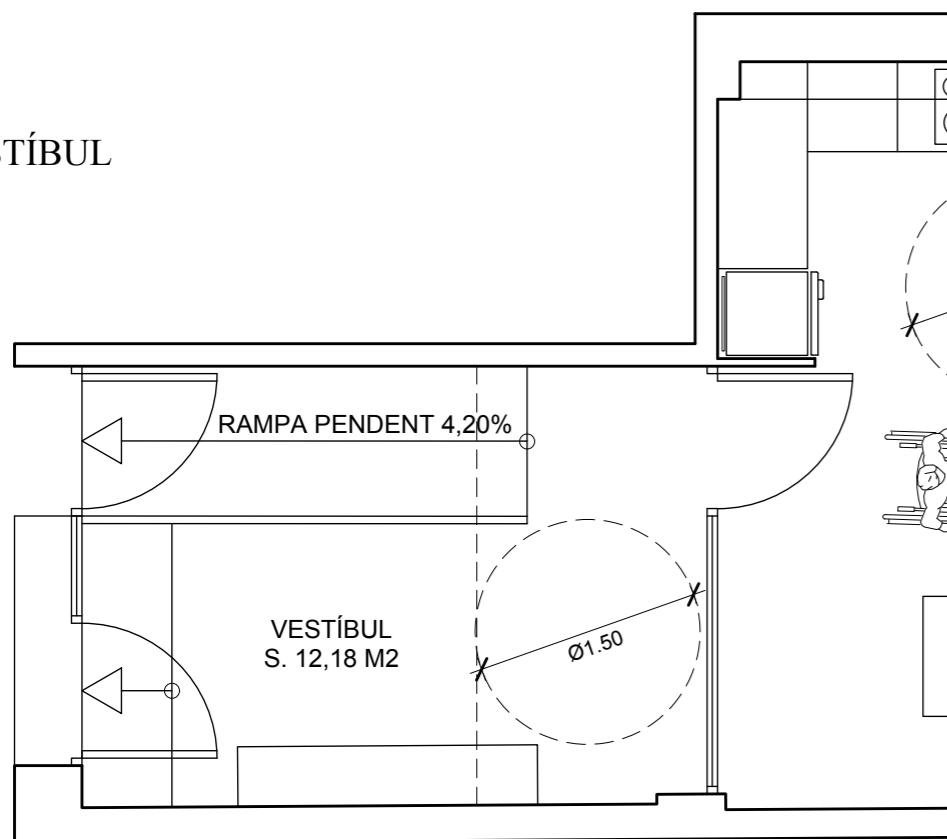
# BALCÓ



PLANTA ALTELL (Proposta 1 habitatge adaptat)

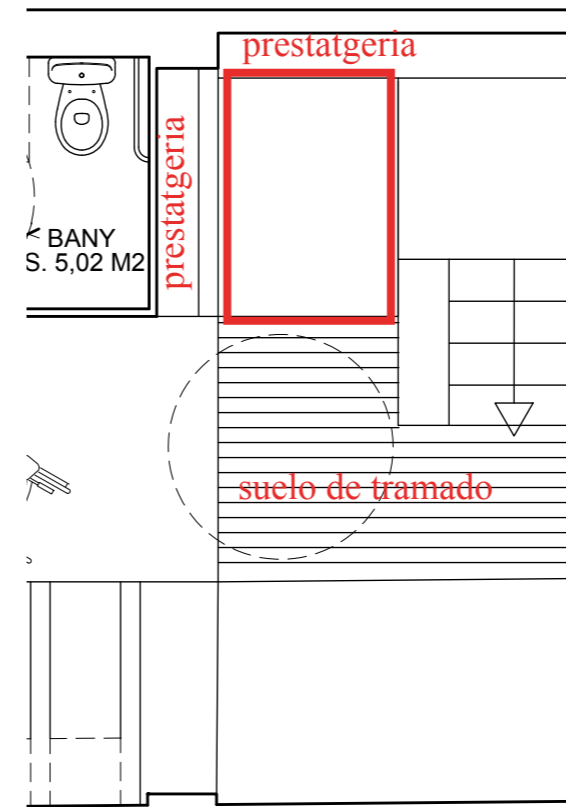
E-1/50

# VESTÍBUL



PLANTA BAIXA (Proposta 1 habitatge adaptat)

# SALVAESCALES



PLANTA ALTELL (Proposta 1 habitatge adaptat)

E-1/50

# PLANTA BAIXA (Proposta 1 habitatge adaptat)

