



MODIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL PER L'ORDENACIÓ DE VOLUMS, ALINEACIONS I
RASANTS A L'ÀMBIT DEL POLÍGON "C" DEL PLA PARCIAL "CANYET".
BADALONA

Juliol 2025

PROMOTOR: PROPERTY DOMAIN SL
ARQUITECTE: Ponsirenas Puig i Associats
SITUACIÓ: Àmbit del Sector C del Pla Parcial de "Canyet". Badalona

JOSE PUIG SIO /
num:6386-1
1

Firmado digitalmente por JOSE PUIG SIO /
num:6386-1
Fecha: 2025.09.16 11:36:00 +02'00'

Emma Garrido Reyes
Cap del Servei Jurídic i d'Administració General de l'Àmbit de Territori i Sostenibilitat
(Per delegació de signatura. Resolució de data 14/03/24)
Signat electrònicament.

Aprobat inicialment per la Junta de Govern Local de data 17 d'octubre de 2025
2025.10.23
09:24:10 +02'00'

ÍNDIX DE LA MEMÒRIA

1	MEMÒRIA INFORMATIVA	3
1.1	Introducció, Situació i Àmbit.....	3
1.2	Iniciativa	3
1.3	Justificació legal de la formulació de l'Estudi de Detall	3
1.4	Planejament vigent	4
1.5	Estructura de la propietat	4
1.6	Situació respecte les infraestructures i serveis	5
2	DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA	6
2.1	Objecte de la Modificació.....	6
2.2	Justificació de la Modificació de l'Estudi de Detall.....	6
2.3	Criteris de l'ordenació	8
2.4	Avaluació de l'impacte de l'ordenació proposada en funció del gènere.....	10
2.5	Quadres numèrics	11
3	NORMATIVA.....	12
4	FOTOGRAFIES DE L'ENTORN	15
5	ANNEX: FITXES CATALEG	17
6	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	18

1 MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 Introducció, Situació i Àmbit

L' objectiu de la present documentació és la Modificació de l'Estudi de Detall per l'ordenació de volums, alineacions i rasants a l'àmbit del Polígon "C" del Pla Parcial "Canyet".

L'àmbit de la Modificació coincideix amb el Sector C del Pla Parcial d'Ordenació del Canyet, aprovat definitivament el 28 d'abril de 1999.

La superfície de l'àmbit objecte de la Modificació té una superfície total de 40.777,00 m². Es desenvolupa al llarg de la carretera BV-5011 de Badalona. Limita al nord amb el turó on es situa Can Ferrater i l'Església del Sant Crist, a l'est amb l'esmentada carretera, a l'oest amb la Riera de Canyet i al Sud amb el Polígon B definit al mateix Pla.

1.2 Iniciativa

La modificació de l'Estudi de Detall es tramita per iniciativa privada de la societat [REDACTED]

1.3 Justificació legal de la formulació de l'Estudi de Detall

D'una banda, l'article 7 de la Normativa del Pla Especial Canyet especifica:

1. Podran redactar-se Estudis de Detall amb l'exclusiva finalitat de:
 - a) Ajustar les alineacions i rasants d'acord amb l'article 26.2/a) del Decret Legislatiu 1/1990
2. En general, aquests Estudis de Detall hauran de respectar les alineacions de l'edificació que regula el plànol de projecte II 6 "Ordenació de Detall del sòl i de l'Edificació de Domini Privat: Condicions de l'edificació" i, en el cas que calgui introduir modificacions a l'ordenació projectada per aquest Pla Parcial, aquests hauran de justificar-se per una millor integració paisatgística de la intervenció que es proposi, desenvolupant unitats de zona senceres.

I d'altra banda, segons el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i totes les seves actualitzacions, en la seva disposició transitòria onzena, permet la tramitació d'Estudis de Detall amb les condicions expressades d'aquesta manera:

*"Disposició Transitòria Onzena
Estudis de Detall*

Els Estudis de Detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i també els que siguin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica"

1.4 Planejament vigent

- El Text Refós de la Llei d'Urbanisme, decret legislatiu DL 1/2010
- Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006
- Pla General Metropolità (PGM, aprovat definitivament per la CMB el dia 14/07/1976 (BOP 19/07/1976)
- Pla Parcial d'ordenació "Canyet", aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 22/09/1999 (DOGC 20/12/1999)
- Estudi de Detall per l'ordenació de volums, alineacions i rasants a l'àmbit del Polígon "C" del Pla Parcial "Canyet". Badalona, aprovat definitivament per l'Ajuntament de Badalona el 3 /11/2006 (BOPB EL 23/11/2006)
- Pla Especial de Protecció del Patrimoni, Fitxa G-4: Can Ferrater; Fitxa H1: Conjunt paisatgístic Canyet. Aprovat definitivament per la CMB el 27/10/1984 (BOP 29/10/1984)
- Modificació del PGM a l'entorn de Can Tiano, aprovat per la comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona el 03/04/2025 (DOGC 29/04/2025)

Execució del Planejament

- Projecte de Reparcel·lació Voluntària de les finques situades dins l'àmbit del Polígon C del Pla Parcial d'Ordenació de Canyet aprovat definitivament per la Junta de Govern Local el 02/10/2007 (BOPB 10/11/2007)
- Projecte d'urbanització del Polígon C del Pla Parcial de Canyet, aprovat per la Junta de Govern Local el 05/02/2008 (BOPB 19/02/2008)

Classificació i qualificació

Els terrenys inclosos en l'àmbit de l'Estudi de Detall estan classificats com a sòl urbà i qualificats com a zona d'ordenació volumètrica clau 20b, desenvolupament urbà intensitat 2

Tipus d'ordenació

Volumetria específica

1.5 Estructura de la propietat

L'Estructura de la propietat dels sòls qualificats de zona inclosos en l'àmbit de la Modificació de l'Estudi de Detall és la següent:

Finca	Referència cadastral	Propietari	Zona	Superfície m ²
UZ I	6114408DF3961C0001UH		R1	1.977,81
UZ II	6114409DF3961C0001HH		R1	1.739,99
UZ III	6114410DF3961C0001ZH		R1	1.933,77
UZ IV	6114411DF3961C0001UH		R2	2.818,52
UZ V	6111201DF3961A0001DZ		R1	3.369,74

La resta del sòls qualificats de sistemes viari (5), d'espais lliures (6b), equipament públic (7b) i protecció de sistemes (9) inclosos en l'àmbit de la Modificació de l'Estudi de Detall són de titularitat municipal.

1.6 Situació respecte les infraestructures i serveis

El sector de sòl objecte d'aquesta Modificació d'Estudi de Detall disposarà d'una estructura de serveis que és la prevista en el P.P. i que es desenvoluparà mitjançant el corresponent Projecte d'Urbanització que es tramita en paral·lel a aquesta documentació.

L'àrea que compren aquest Pla està emmarcada en tot el seu perímetre per diferents infraestructures, serveis i dotacions comunitàries:

- Vialitat
- Autopista B-20, Trinitat-Montgat
- Carretera de Canyet BV-5011
- Dotacions i Serveis
- Poliesportiu de Can Ferrater (Paco Àguila)
- Riera de Canyet, canalitzada des de l'Autopista cap el Sud

2 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

2.1 Objecte de la Modificació

Les parcel·les objecte d'aquest expedient tenen la classificació de sòl urbà i les diferents qualificacions queden reflectides en el Pla Parcial.

La modificació que es presenta consisteix en ajustar la volumetria i redefinir les cotes de la planta baixa i els punts d'aplicació de l'alçada reguladora màxima de les edificacions de les parcel·les UZ I, UZ II, UZ III i UZ V per una millor integració paisatgística i millorant la sostenibilitat de les actuacions. Els canvis que es proposen no representen cap increment d'aprofitament, ni de densitat ni reducció de sòl de cessions de sistemes.

Aprovat el Projecte de reparcel·lació, cadascuna de les parcel·les afectades per la modificació (UZ I, UZII, UZ III i UZ V), mantenen la superfície de sostre i el nombre màxim d'habitatges que se'ls hi va assignar a l'Estudi de Detall vigent. La parcel·la UZ IV, es manté en les mateixes condicions.

Aquesta modificació, també recull La *Modificació del PGM a l'entorn de Can Tiano*. En aquest sentit, les rasants de la parcel·la UZ-V, s'adapten al nou perfil del carrer que connecta amb la Riera de Canyet. Els camins de vianants de la proposta, objecte del Projecte d'urbanització, responen als previstos al PP de "Canyet", Polígon C.

2.2 Justificació de la Modificació de l'Estudi de Detall

Aquesta modificació de l'Estudi de Detall respon a la conveniència d'ajustar la volumetria i redefinir les cotes de referència de la planta baixa i els punts de d'aplicació de l'alçada reguladora màxima de les diferents parcel·les per afavorir la implantació d'unes futures edificacions basades en tipologies més coherents amb la realitat topogràfica i el respecte i reconeixement de l'entorn.

Aquesta modificació es realitza a l'empara dels articles 6 i 7 de les Ordenances reguladores del PP "Canyet" on es determina que es poden fer Estudis de Detall per modificar la volumetria i les rasants per millorar la integració paisatgística.

Aquesta documentació té en compte la Modificació del PGM a l'entorn de Can Tiano referent a la connexió del vial intern de Sector amb la Riera de Canyet promoguda per l'ajuntament de Badalona. Pel que fa a la vialitat de vianants, l'Estudi de Detall recull les determinacions del Pla Parcial d'ordenació "Canyet".

Parcel·les UZ-I, UZ-II i UZ-III

Aquestes parcel·les estan ubicades entre les tipologies del barri de Bonavista i els límits de la colònia de Sant Antoni, en front de les pistes d'atletisme Paco Àguila i a sota de la masia de Can Ferrater.

El barri de Bonavista és un barri on predomina l'habitatge plurifamiliar (PB+2, PB+3 i PB+4), llevat d'algunes cases unifamiliars o bifamiliars que són les més antigues i que responen en la seva majoria a un model d'autoconstrucció.

La colònia de Sant Antoni és d'habitatges unifamiliars aïllats. En els seus inicis eren construccions modestes que majoritàriament servien per passar l'estiu, però que en el pas dels anys s'ha convertit en una urbanització d'habitatges unifamiliars de residència permanent juntament amb la seva veïna la colònia Sant Jordi.

La tipologia adient per aquestes tres parcel·les seria la que representés una transició de l'habitatge plurifamiliar a l'unifamiliar amb habitatges amb patis o gran espais exteriors.

Existeix un altre factor molt important que és l'adaptació paisatgística amb l'entorn. Aquestes parcel·les conformen el sòcol de la masia de Can Ferrater inclosa en el Pla Especial del Catàleg del Patrimoni de Badalona.

El vigent Estudi de Detall preveu unes edificacions pensades per habitatges plurifamiliars standards amb un caràcter molt urbà, amb una façana al carrer i uns volats a la franja de separació totalment verticals. L'aparcament col·lectiu es desenvolupa en planta soterrani amb el conseqüent moviment de terres i el desnivell posterior de més de tres metres respecte a la rasant del terreny natural.

La modificació de l'Estudi de Detall en aquestes parcel·les es justifica per una adequació de la tipologia que ha d'aparèixer des del camí Can Ferrater, trencant la verticalitat de la façana i fonamentalment dels espais exteriors (terrasses) creant un esglaonat enjardinat amb una paleta de colors que serveixi com a integració al terreny i com un veritable sòcol de la Masia de Can Ferrater.

Parcel·la UZ-V

La tipologia dominant entre la carretera BV-5011 i la Riera de Canyet és d'habitatge unifamiliar. La parcel·la UZ-V està ubicada entre les edificacions noves d'habitatges unifamiliars en filera que ocupen ambdós costats de la Ronda de Dalt fins al carrer de Mas Felip, on comencen les edificacions aïllades antigues, i les cases en filera dels treballadors del carrer Ferrater. A l'altre costat de la parcel·la UZ-V hi ha el nucli de Can Tiano, del més antics de Canyet, amb barreja d'habitatges aïllats i parionats que donen la sensació de poble.

L'Estudi de Detall actual preveu una ordenació amb dos edificacions. Un d'ells es planteja amb doble cruïlla (16 m) per els habitatges que donen front al carrer de nova creació situat annex a la Riera de Canyet, ocupant pràcticament tota la façana a l'esmentat carrer. L'altra edificació es preveu paral·lela a la carretera BV-5011. Entre les dues edificacions es crea una zona comunitària en forma d'embut que a la part més estreta, la distància entre les dues edificacions de PB+2 en el punt més desfavorable és de 4,10 m que es redueix a 1,50 m entre pati i edificació.

És important remarcar que amb l'ordenació prevista hi ha molts habitatges de l'edificació de doble cruïlla que donen exclusivament a la zona comunitària que no veuen pràcticament el sol, ja que l'orientació és Nord Nord-Est. L'edificació representa una façana de quasi 100 m al carrer nou que mitjançant la zona verda dona a la riera de Canyet.

Aquesta zona verda pública que comença amb força amplada a la part més oriental, uns 40 m, es va aprimant quedant a partir de la meitat en aproximadament 6 m, distància que es manté fins al final de la parcel·la. Aquest fet pot qüestionar si l'edificació continua al llarg de la façana del carrer és la solució més adient donat el caire rural de la zona, o bé un esponjament amb una zona lliure dins de la parcel·la seria una millor solució en aquest indret proper a la Riera.

En aquesta parcel·la la normativa preveu un sostre de 4.231,34 m² per una densitat màxima de 24 habitatges. Això suposa una superfície màxima construïda de 176,30 m² per habitatge, superfície que és massa gran si independentment es considera l'aparcament dels habitatges en planta soterrani. Dels tres nivells, PB+2, es passa a quatre nivells, PB+2+soterrani. A part de la possible necessitat de fer un ascensor per habitatge, la superfície total construïda seria de 176,30 m² més 70 m² d'aparcament, el que suposaria un total de 250 m² construïts per habitatge unifamiliar en filera la qual cosa, probablement, trencaria l'equilibri preu/habitatge.

Si una part dels 176,30 m² es destinessin a aparcament localitzat en cada habitatge, es restabliria l'esmentat equilibri i facilitaria la seva adquisició per un ventall més ampli de la població. Per aconseguir això és necessari que tots els habitatges disposin d'un accés individual per a vehicles en planta baixa, opció que no preveu l'actual Estudi de Detall.

Aquest darrera mesura permetria no haver de fer una gran buidat de terres per fer un aparcament soterrat, adaptant al màxim les rasants del projecte a les cotes topogràfiques.

Les façanes principals orientades al Sud han de trencar el parament vertical creant terrasses esglaonades i enjardinades.

2.3 Criteris de l'ordenació

Els criteris d'ordenació depenen de les diferents parcel·les.

Considerant que l'àmbit que ens ocupa es troba entre la part de la ciutat més consolidada (majoritàriament amb blocs plurifamiliars) i la zona d'habitatges unifamiliars aïllats, es proposen unes tipologies d'habitatges que facin de transició.

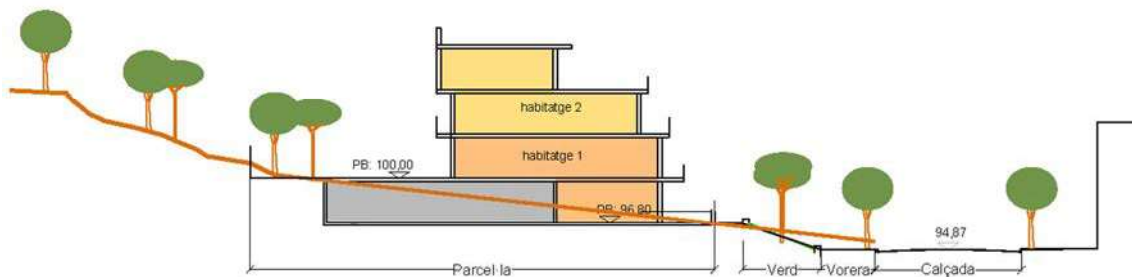
A les tres parcel·les situades al llarg del Camí Can Ferrater, UZ I, UZ II i UZ III, la tipologia dominant és la de dos dúplex sobreposats, de manera que el de sota disposa d'un jardí i el de dalt d'un gran terrassa.

Aquestes parcel·les es situen per sota de la Masia de Can Ferrater. La idea és plantejar unes edificacions que s'adaptin al terreny i que no entrin en conflicte amb la Masia.

Per això es defineix una volumetria on les diferents plantes (Pb+2) s'esgraonen per reduir l'impacte visual.

Es recuperen les rasants que es plantejaven al PP "Canyet" on a cadascuna de les parcel·les es definien dues cotes de referència de la planta baixa (Plànol I 03). Amb això s'aconsegueix que la secció de l'edificació segueixi el perfil original del terreny.

En el mateix sentit, el fet de trencar l'edificació redueix el moviment de terres ja que la planta soterrani, necessària per complir amb l'aparcament, es situa aprofitant el desnivell entre les dues cotes de referència de la planta baixa.



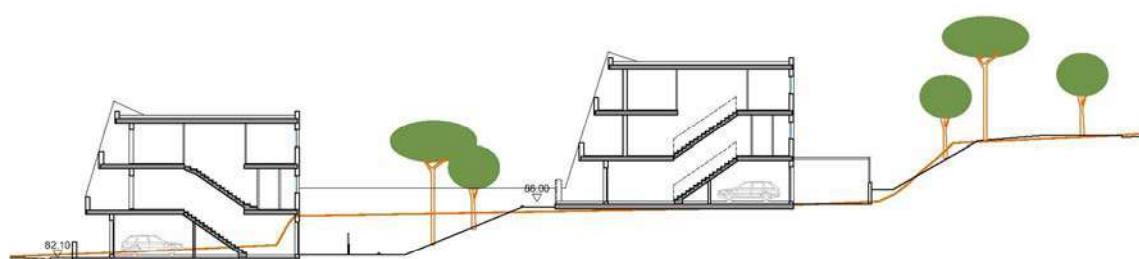
Pel que fa a la parcel·la UZ V, l'Estudi de Detall vigent planteja uns edificis plurifamiliars de doble cruïlla. Aquesta tipologia, de caràcter urbà, representa un impacte visual molt fort que no es diu amb l'entorn. A més a més, la proposta implica que la meitat dels habitatges no disposen de l'adequat aïllament.

La nova ordenació proposa un conjunt d'habitatges unifamiliars en filera que es situen orientats cap a la Riera de Canyet configurant una façana permeable. La filera de cases més llarga es disposa paral·lelament a la carretera i en una cota més baixa per la qual cosa l'impacte visual és menor.

A la façana de la Riera es proposa la filera més curta permetent que la zona comunitària s'obri cap a l'exterior. Aquesta tipologia d'habitatges unifamiliars recorda a la que majoritàriament s'estén pel casc antic i el primer eixample de Badalona, tant per la cruïlla de 5 m com pel programa funcional i l'alçada de l'edificació.

Pel que fa a la imatge, a les façanes principals orientades al Sud es trenca el parament vertical creant terrasses esglaonades i enjardinades.

La tipologia que es proposa preveu ubicar l'aparcament en planta baixa. Per aconseguir això és necessari que tots els habitatges disposin d'un accés individual per a vehicles, opció que no preveu l'actual Estudi de Detall.



Les edificacions de totes les parcel·les hauran de mimetitzar-se amb l'entorn, per tant es planteja que els colors de les façanes siguin terrossos i foscos per garantir la integració paisatgística.

2.4 Avaluació de l'impacte de l'ordenació proposada en funció del gènere

D'acord amb la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, que completa la normativa relativa a la paritat de la Llei orgànica 3/2007, del 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes. Aquesta llei incorpora modificacions legislatives substancials per avançar cap a aquesta igualtat efectiva, i que es recullen en la seva incorporació a la Llei d'Urbanisme a través de la disposició addicional divuitena.

- Segons l'article 69.5 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'exposa a continuació la valoració de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere: Aquesta avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials ha de contenir:

Accessibilitat:

En caràcter general l'àmbit estarà adaptat a les persones de mobilitat reduïda.

Mobilitat:

S'assegurarà en les intervencions puntuals d'urbanització i adequació:

- La mobilitat per a les persones que van a peu i amb elements com cotxets d'infants, cadires de rodes, carrets de la compra, bastons, gossos, etc.
- Es crearan vies segures pel vianant, amb la vorera suficientment ampla, que permeti arribar a des de cada punt amb un temps mínim de 10 minuts des de les parades més properes de transport públic.
- L'accés a l'àmbit del parc amb transport públic compta amb diverses línies de bus, que connecten amb el centre de la ciutat i la resta de modes de transport públic, metro, tren i tramvia. Tres de les línies tenen parades dins un radi inferior de 500 m.

Seguretat:

El principal factor d'impacte de gènere d'una actuació urbanística és la seva incidència en la seguretat de l'espai públic, llegit com la facilitat de generar situacions de risc per delinqüència o per accident, i entès com un risc que es pot percebre amb diferent mesura en funció de l'edat, del grup social i del gènere.

S'assegurarà una bona il·luminació al parc i als carrers que el voregen com a mesura de seguretat.

Ús del teixit urbà:

El que es pot dir de l'àmbit és que l'entorn de l'àrea objecte de l'Estudi de Detall permet l'ús d'esbarjo addicional als usos que es desenvolupin. Un exemple és l'oferta important de serveis esportius (Pistes d'atletisme Paco Àguila) i pot ser una manera de vincular-se com a espai lliure.

En conclusió, la proposta urbanística, i la seva ordenació garanteix una millora en l'ús del sòl públic per als vianants i la seguretat per als col·lectius més vulnerables, igualant la mateixa qualitat d'ús dels espais públics per a dones i homes.

2.5 Quadres numèrics

QUADRE DE LES DETERMINACIONS DE L'ESTUDI DE DETALL

Classificació	URBÀ
Qualificació	CLAU 20b
Tipus d'ordenació	Volumetria específica
Intensitat neta d'edificació	13.077 m ² de sostre
Nombre d'habitatges	85 habitatges
Cessions Protecció de Sistemes	1.433,22 m ²
Cessions Zona Verda urbanitzada	13.405,00 m ²
Cessions Vials	13.169,05 m ²
Cessions Equipaments	930,00 m ²
Cessions de parcel·la 10 % A.M.	-
Total cessions	28.937,35 m ²
Sòl d'aprofitament privat	11.839,63 m ²
TOTAL ÀMBIT	40.777,00 m ²

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DE SÒL PRIVAT

CLAU	PARCEL·LA	SÒL (m ²)	SOSTRE (m ²)	Nº màx Habitatges
R3 20b	UZ I	1.977,61	2280,42	18
R3 20b	UZ II	1.739,99	2280,42	18
R3 20b	UZ III	1.933,77	2707,32	24
R2 20b	UZ IV	2.818,52	1577,5	1
R1 20b	UZ V	3.369,74	4231,34	24
		11.839,63	13077	85

3 NORMATIVA

Article 1. Àmbit Territorial d'aplicació

Aquestes normes són d'aplicació a l'àmbit del Polígon C del Pla Parcial d'Ordenació "Canyet".

Article 2. Normes de referència

Aquestes normes són complement i desenvolupament de les Ordenances Reguladores del Pla Parcial "Canyet" de Badalona i les Normes Urbanístiques de Pla General Metropolità a les quals, per tot el que no s'especifiqui o en cas de dubte, s'haurà de remetre.

Article 3. Densitat d'habitatges

Es manté la densitat d'habitatges del Planejament vigent.

PARCEL·LA	Nº màx Habitatges
UZ I	18
UZ II	18
UZ III	24
UZ IV	1
UZ V	24
	85

Article 4. Sostre màxim edificable

Es manté el sostre edificable màxim del planejament vigent.

PARCEL·LA	SOSTRE (m ²)
UZ I	2280,42
UZ II	2280,42
UZ III	2707,32
UZ IV	1577,5
UZ V	4231,34
	13077

Article. 5 Ocupació del sòl

L'ocupació màxima de la parcel·la és l'establerta als plànols *P 01 i P02 Perímetres reguladors* que estableix l'envolupant màxima de l'edificació a les parcel·les objecte de la Modificació de l'Estudi de Detall, UZ I, UZ II, UZ III i UZ V.

També s'estableix un gàlib màxim dintre del qual s'haurà d'ubicar el volum edificable amb les ocupacions màximes establertes.

La planta sotterrani podrà ocupar la totalitat de la parcel·la exceptuant l'afectació a la parcel·la UZ V de la carretera BV-5011.

Article 6. Cota de referència de la planta baixa

En la documentació gràfica de la present Modificació de l'Estudi de Detall als plànols P 01, P 02 i P 03 es defineixen les plataformes d'anivellament, les posicions de les plantes baixes i la forma de regular les alçades de les diferents edificacions.

A les parcel·les UZ I, UZ II i UZ III es defineixen dues cotes de referència pel mateix edifici degut a la secció esgraonada

- UZ I: +100,00 i +103,20
- UZ II: +96,80 i +100,00
- UZ III: +93,35 i +96,55

A la parcel·la UZ V es defineixen diferents cotes de referència de la planta per cadascuna de les agrupacions d'habitatges

- UZ V: +86,00 per a l'agrupació situada paral·lelament a la carretera BV-5011 i de la +82,00 fins a la +82,90 per a l'agrupació que dona front a la Riera de Canyet

Aquestes rasants es podran modificar +/- 60 cm per una millor adaptació topogràfica

Per sota les cotes de referència de la planta baixa es situa la planta sotterrani.

Article 7. Alçada reguladora

L'alçada reguladora es determina en cada punt a partir de les rasants establertes en els plànols P_01, P_02 i P_03.

L'alçada reguladora màxima serà de 10,15 m en planta baixa més dos (PB + 2).

Article 8. Cobertes

Per sobre de la coberta plana s'admetran els cossos de les caixes d'escala per accedir a la coberta per el seu manteniment. Aquests cossos no computaran a efectes d'edificabilitat.

Article 9. Separacions

Les separacions de les edificacions als límits de les parcel·les i viari estan definides als plànols P_01 i P_02.

Article 10. Cossos sortints

Els cossos sortints oberts poden sobrepassar els perímetres i perfils reguladors amb un vol màxim de 1,80 m.

A la parcel·la UZ-V es permetrà el vol de cossos sortints oberts en els vials per motius de composició que tindran un vol màxim de 1,80 m i l'alçada lliure des del vial serà igual o superior a 3,00 m.

Article 12. Criteri cromàtic

Les edificacions de totes les parcel·les hauran de mimetitzar-se amb l'entorn, per tant es planteja una paleta cromàtica de colors marrons i/o grisos que no siguin ni massa clars ni massa foscos per garantir la integració paisatgística.

4 FOTOGRAFIES DE L'ENTORN

Carretera BV-5011



Carrer Can Ferrater



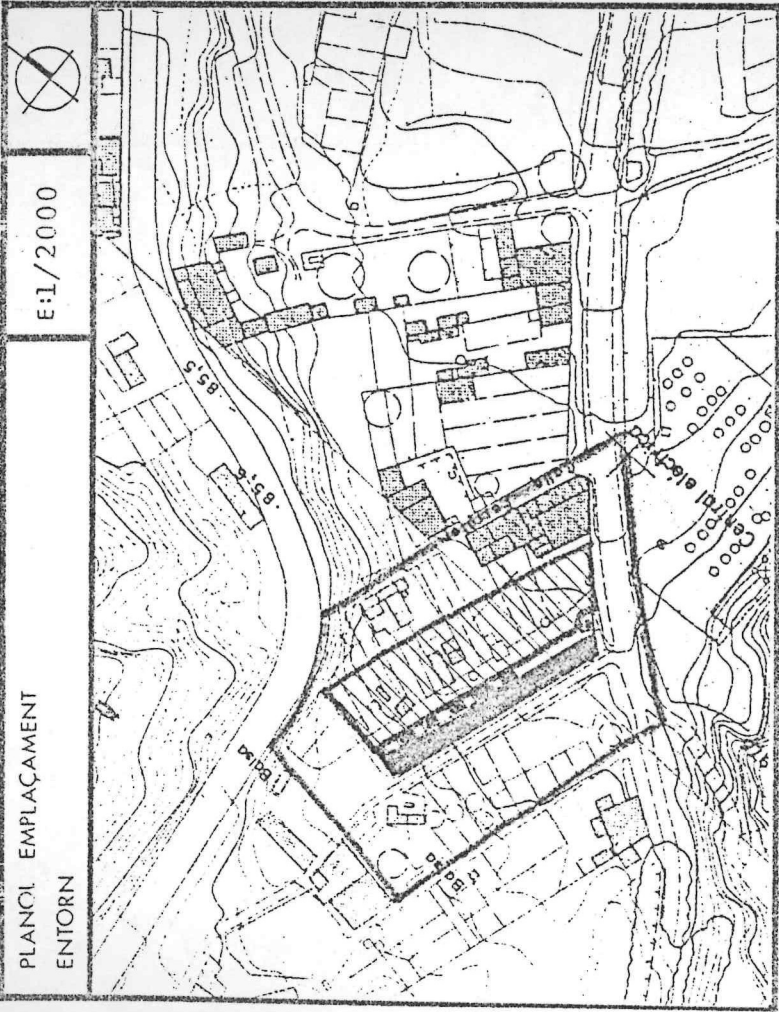


Riera de Canyet



5 ANNEX: FITXES CATÀLEG

Còpia electrònica de document - CSV

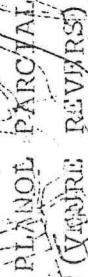
REFERÈNCIA	DENOMINACIÓ	CONJUNT DE CASES DE CAN FERRATER	
G-4	LOCALITZACIÓ	Riera de Canyet	
	BARRI	Canyet	
PLANOI EMPLAÇAMENT ENTORN		E:1/2000	
CALIFICACIÓ P.G.M. 76 Zones 20b			
OBSERVACIONS:			
VALORACIÓ GLOBAL			
Interessant conjunt rural aïllat, de cases entre mitgeres, d'indubtable valor tipològic.			
Necessitats de viabilitat podran afectar algun element del conjunt.			
Es tractaran acuradament les mitjeres al descobert.			
EDIFICIS DE L'ENTORN			
Es netejarà d'afegits.			
Es conservarà l'estructura del paisatge.			
PROTECCIÓ PROPOSADA			
FAÇANA Conservació composició general i materials del conjunt unitari.			
INTERIOR Entretenment			
COBERTA Entretenment			
PATI			
ENTORN A: No edificable			

REFERÊNCIA

II-7

BARRI Canyet

(PARCIAL)
(VEUREVERS)



Qualsevol actuació (arquitectònica, repoblació

els valors paisagistics i l'estructura del

dels materials, formes, colors, etc.

OBSERVACIONS: El PGM no té en compte, ni respecta al-
guns valors morfològics, paisagístics i ambientals
del vall de Canyet.

Dins el vall de Canyet es conservan les pre-existencies de una Badalona rural que va perdura fins a principis del s.XX, i que avui cal conservar les zones que encara restan.

EDIFICIS DE L'ENTORN

6 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- I 01 SITUACIÓ
- I 02 EMPLAÇAMENT I TOPOGRÀFIC
- I 03 1 PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DE CANYET
- I 03 2 PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DE CANYET
- I 04 ESTUDI DE DETALL PER A L'ORDENACIÓ DE VOLUMS, ALINEACIONS I RASANTS A L'ÀMBIT DEL POLÍGON C DE CANYET
- I 05 MODIFICACIÓ PGM A L'ENTORN DE CAN TIANO

- P 01 PERÍMETRES REGULADORS, Parcel·les UZ I, UZ II, UZ III
- P 02 PERÍMETRES REGULADORS, Parcel·la UZ V
- P 03 PERFILS REGULADORS, Parcel·les UZ I, UZ II, UZ III I UZ V
- P 04 COMPARATIVA PLANEJAMENT VIGENT PROPOSTA
- P 05 COMPARATIVA PLANEJAMENT VIGENT PROPOSTA
- P 06 SECCIONS

- A AVANTPROJECTE NO VINCULANT



MODIFICACIÓ DEL ESTUDI DE DETALL PER L'ORDENACIÓ DE VOLUMS,
ALINEACIONS I RASANTS A L'ÀMBIT DEL POLÍGON C DEL CANYET, BADALONA

REACTIUS: PONSIRENA I ASSOCIATS, S.L.P.
PROPIETARI: ANIBOL PONSIRENA I ASSOCIATS, S.L.P.

CLIENT: PROPIETAT FORTANAL

SITUACIÓ

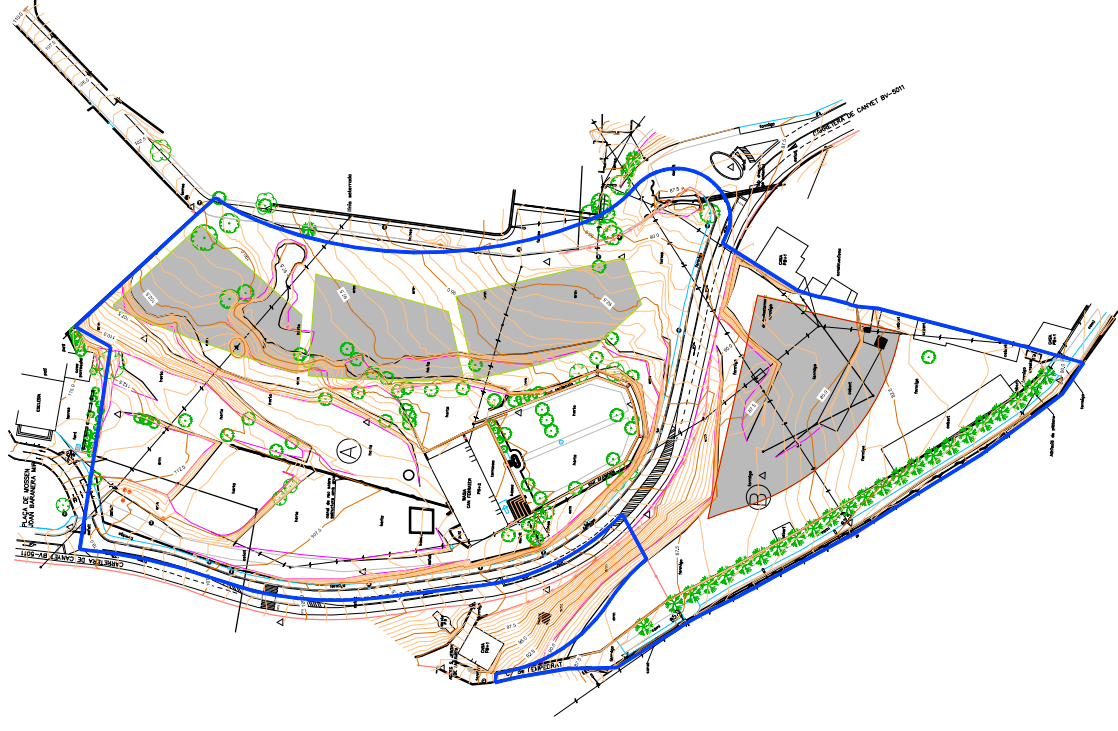
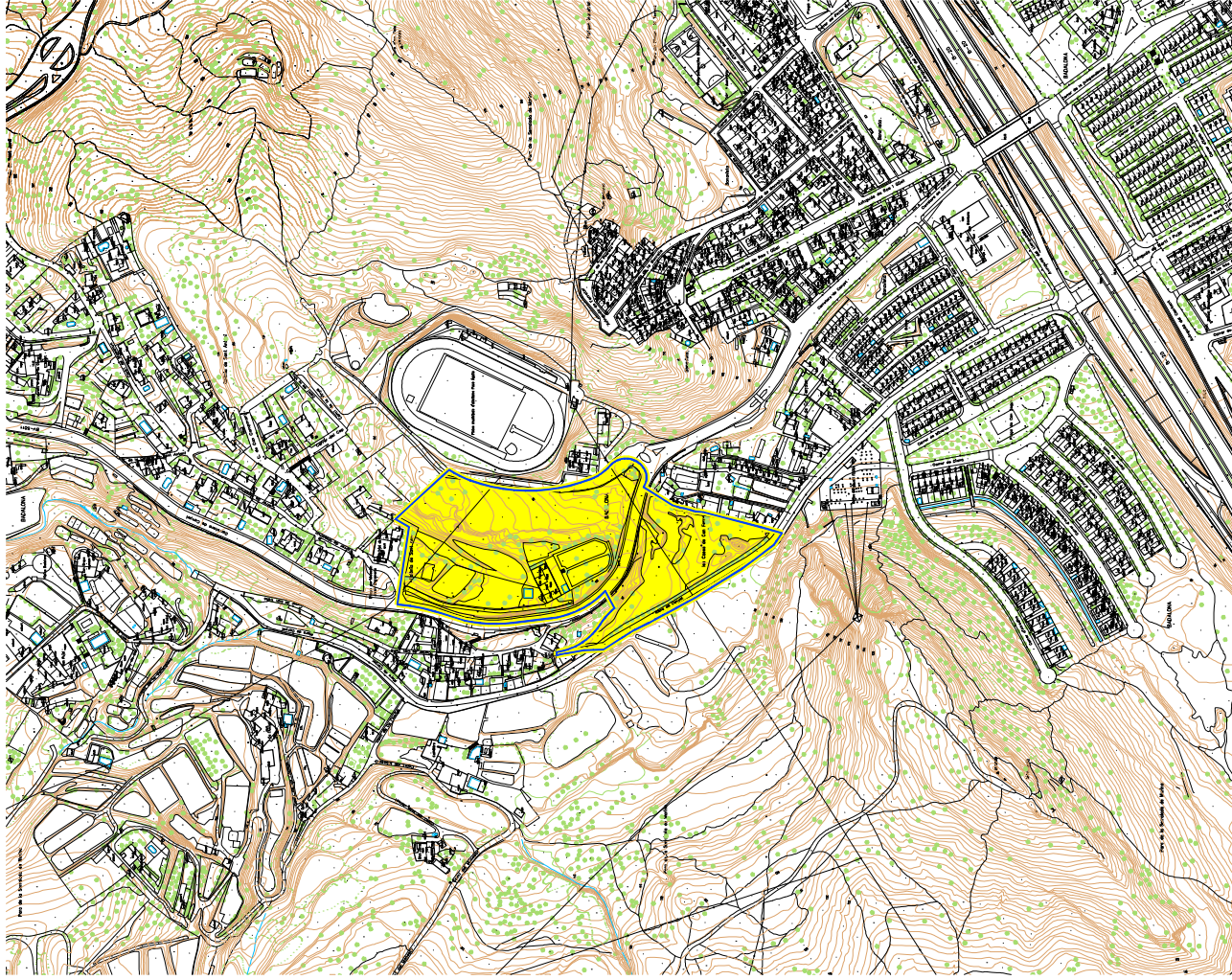
WGS 1984 UTM 30Q UTM

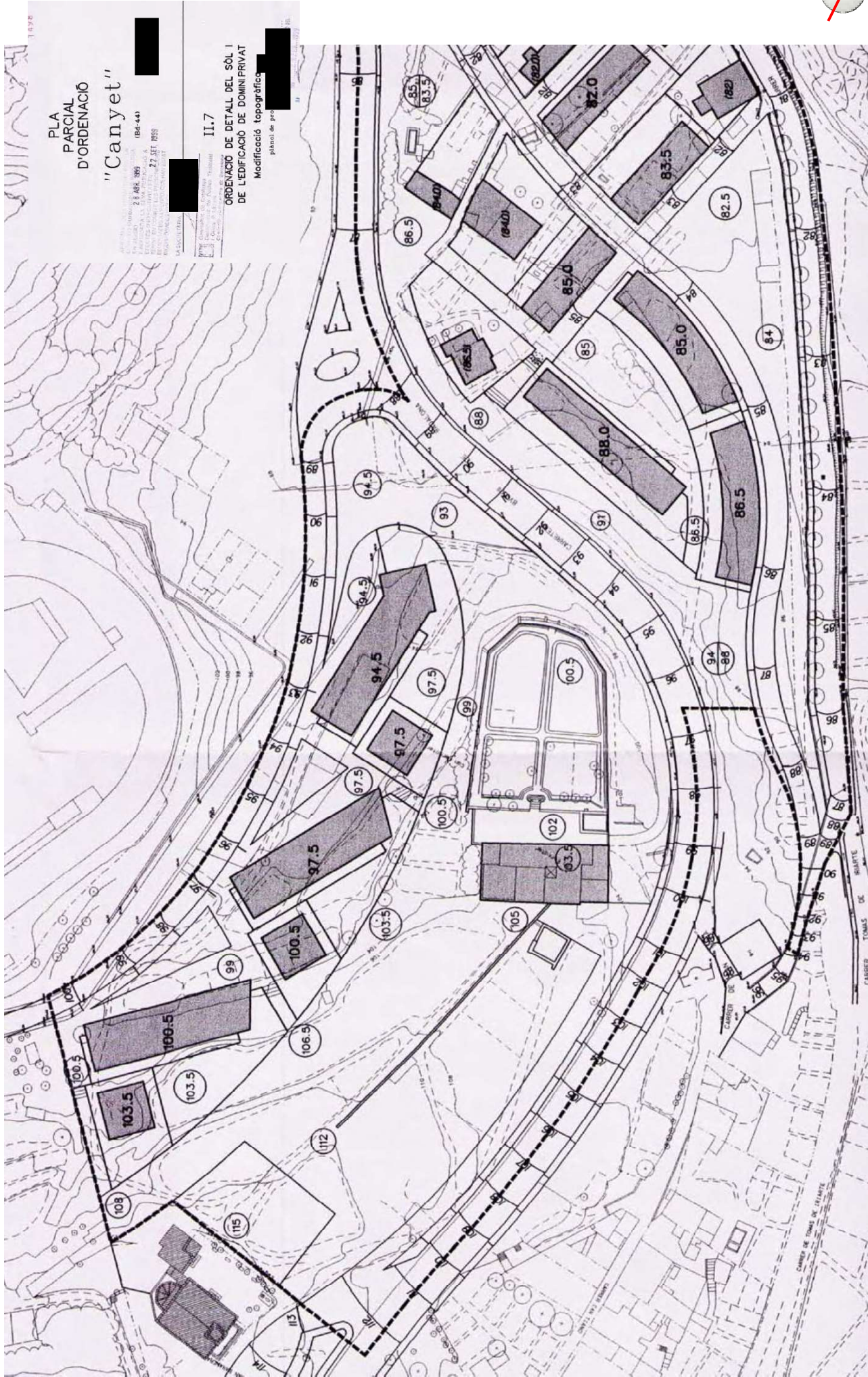
ESCALA: 1:1000

Juliol 2025

PONSIRENA I ASSOCIATS

101





PLA
PARCIAL
D'ORDENACIÓ
"Canyet"

2.3.486.199
1844-441
27 SET 1898

II.7

ORDENACIÓ DE DETALL DEL SÒL I
DE L'EDIFICACIÓ DE DOMINI PRIVAT
Modificació topogràfica
plano de pro...

MODIFICACIÓ DEL DETALL DE DETALL PER L'ORDENACIÓ DE VOLUMS,
ALINEACIONS I RASANTS A L'ÀMBIT DEL POLÍGON C DEL CANYET. BADALONA

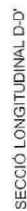
REACTIUS: PONSIRENA I ASSOCIATS, S.L.P.
AUTORIA: PONSIRENA I ASSOCIATS, S.L.P.

PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ "CANYET"
Ordre de detall del sòl i de l'edificació

Juliol 2025

PONSIRENA I ASSOCIATS

103.2



BEADALCONIA

NOM DEL PLANOL

SEGONDS DZ H H

E I S A N

6 *Journal of Management Inquiry* 19(1)

espera por el que se va a morir.

7

DEL ESTUDI DE DETALL PER L'ORDENACIÓ DE VOLUMS,
I RASANTS A L'ÀMBIT DEL POLÍGON C DEL CANYET. BADALONA

SHIRASAKI, KUNILDE
to PLUMES/AMT/NGENT/abog

PONSIRENAS PUIG

MODIFICACIÓ DEL ESTUDI DE DETALL PER L'ORDENACIÓ DE VOLUMS, ALINEACIONS I RASANTS A L'ÀMBIT DEL POLÍGON C DEL CANYET BADALONA

REDUCTORS: PONSILUMAS PULCI ASSOCIATS, S.L.P
JOSEP PULCISO

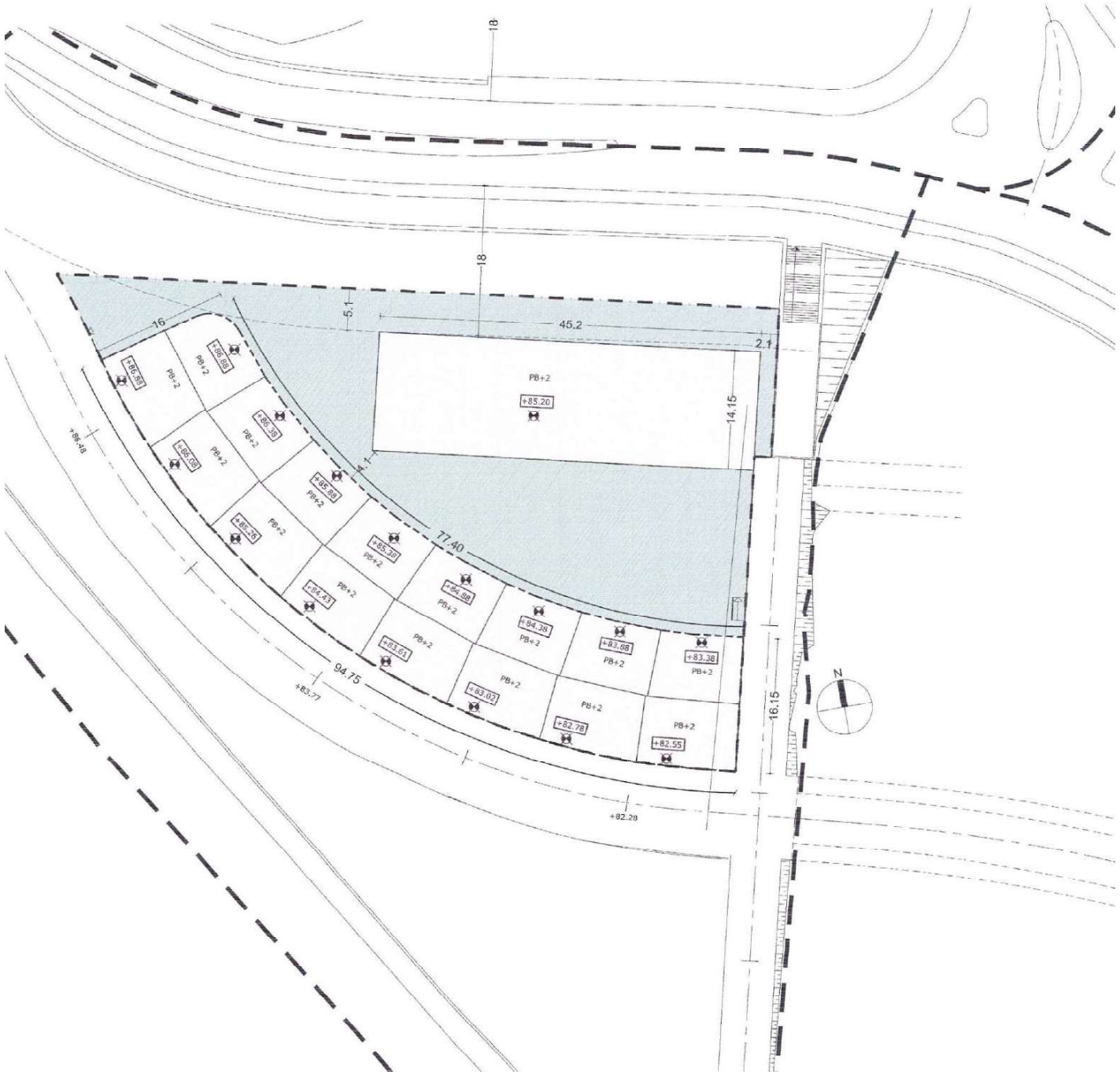
CLIENT: PROPERTY DOMAIN

DOI: 10.1002/ps.1194

ESTUDI DE DETALL PER A L'ORDENACIÓ DE VOLUMS, ALINEACIONS I RASANTS A L'AMBIT DEL POLÍGON C

PONSIRENAS PUIG

July 01 2025



+95.33



+95.33





PB+2

18

Ajuntament de Badalona
Aprobat DEFINITIVAMENT
per l'Ajuntament de Badalona
de data **3 NOV 2006**
Rubrico i segello cadascun dels folis
3 NOV 2006
El secretari General,



LÍMIT ZONA AFECTACIÓ VIALITAT SUPRAMUNICIPAL (segons P.P.)
II CINTURÓ DE RONDA I CARRETERA (BV-4011)

Promotora: Intermunicipal

COL·LABORADORS
ESTUDI DE DETALL PER L'ORDENACIÓ DE VOLUMS, ALINEACIONS
I RASANTS A L'ÀMBIT DEL POLÍGON C DEL CANYET, BADALONA

PROFECTE RASANTS A L'ÀMBIT DEL POLÍGON C DEL CANYET, BADALONA

ÀMBIT RASANTS A L'ÀMBIT DEL POLÍGON C DEL CANYET, BADALONA

TIPO DE PLANOL RASANTS A L'ÀMBIT DEL POLÍGON C DEL CANYET, BADALONA

ESCALA 1:500

FECHA 08/11/2006

FECHA 08/11/2006

FECHA 08/11/2006

FECHA 08/11/2006

FECHA 08/11/2006

FECHA 08/11/2006

FECHA 08/11/2006

FECHA 08/11/2006

FECHA 08/11/2006



Espai per Estigues

**MODIFICACIÓ DEL ESTUDI DE DETALL PER L'ORDENACIÓ DE VOLUMS,
ALINEACIONS I RASANTS A L'ÀMBIT DEL POLÍGON C DEL CANYET, BADALONA**

REACTORS PONSERENA I ASSOCIATS, S.L.P.
ANUL·LI D'INSTRUMENTS CORRELE

REACTORS PONSERENA I ASSOCIATS, S.L.P.
ANUL·LI D'INSTRUMENTS CORRELE

REACTORS PONSERENA I ASSOCIATS, S.L.P.
ANUL·LI D'INSTRUMENTS CORRELE

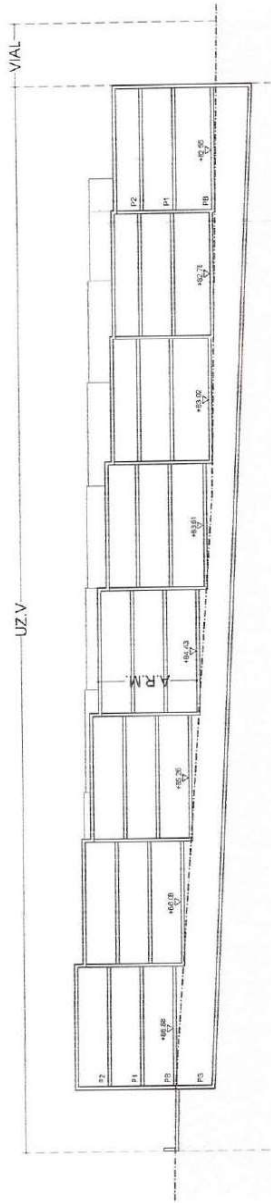
REACTORS PONSERENA I ASSOCIATS, S.L.P.
ANUL·LI D'INSTRUMENTS CORRELE

REACTORS PONSERENA I ASSOCIATS, S.L.P.
ANUL·LI D'INSTRUMENTS CORRELE

Juliol 2005

PONSERENA I ASSOCIATS

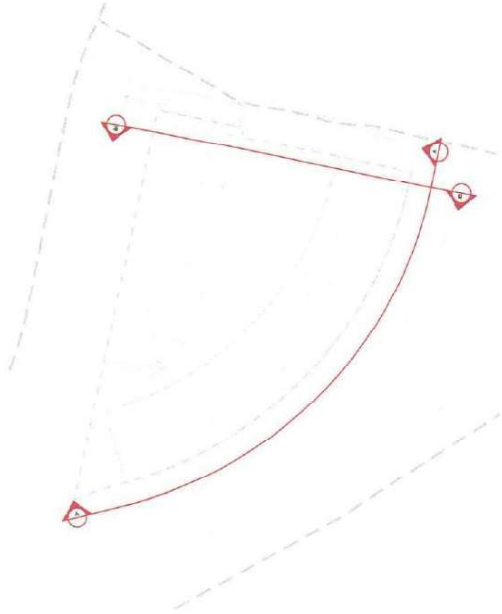
104.3



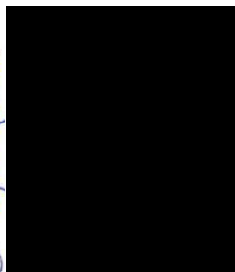
SECCIÓ LONGITUDINAL A-A'



SECCIÓ TRANSVERSAL B-B'



Ajuntament de Badalona
Aprobat definitivament
per l'Ajuntament Plé en sessió
de data 15-3-NOV-2006
Rubrico i segello cadascun dels follis.
Badalona, 15-3-NOV-2006
El secretari general,



Promotora: Immobiliaria

COL·LABORADORS:

ESTUDI DE DETALL PER L'ORDENACIÓ DE VOLUMS, ALINEACIONS

PROJECCIÓ I RASANTS A L'AMBIT DEL POLIGON C DEL CANYET, BADALONA

ANEXA

TITOL DE PLÀNOL

NOM DEL PLÀNOL

ESCALA GRÀFICA

6

MODIFICACIÓ DEL ESTUDI PER L'ORDENACIÓ DE VOLUMS,

ALINEACIONS I RASANTS A L'AMBIT DEL POLIGON C DEL CANYET, BADALONA

REACTORS:

PONSIRENA I ASSOCIATS, S.L.P.

ANEXO I: PROYECTO DE OBRAS

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL ORDENAMIENTO DE VOLUMENES, ALINEACIONES Y RASANTES A L'AMBIT DEL POLIGON C

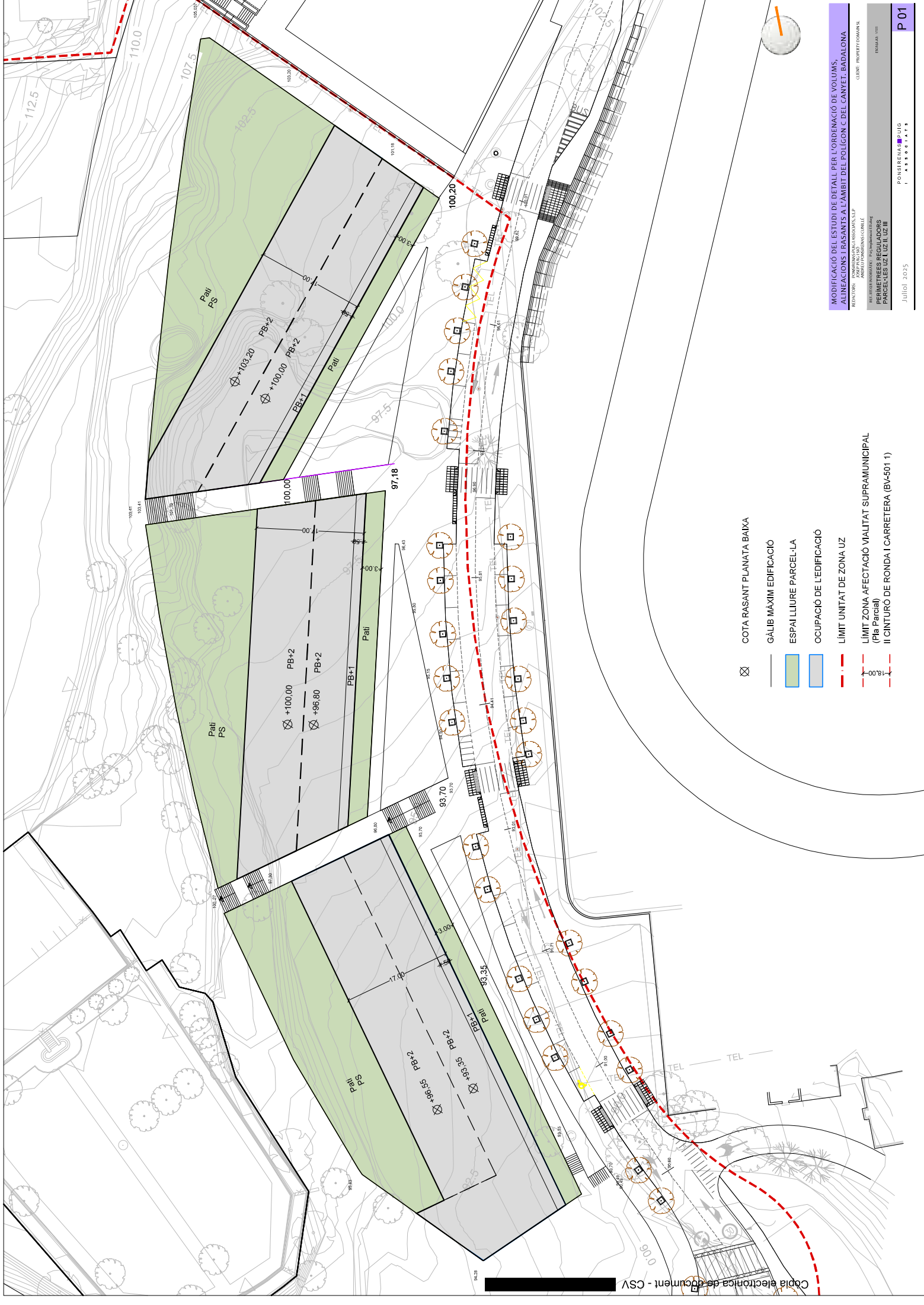
QUINTO DE VOLUMENES A L'AMBIT DEL POLIGON C

Juliol 2005

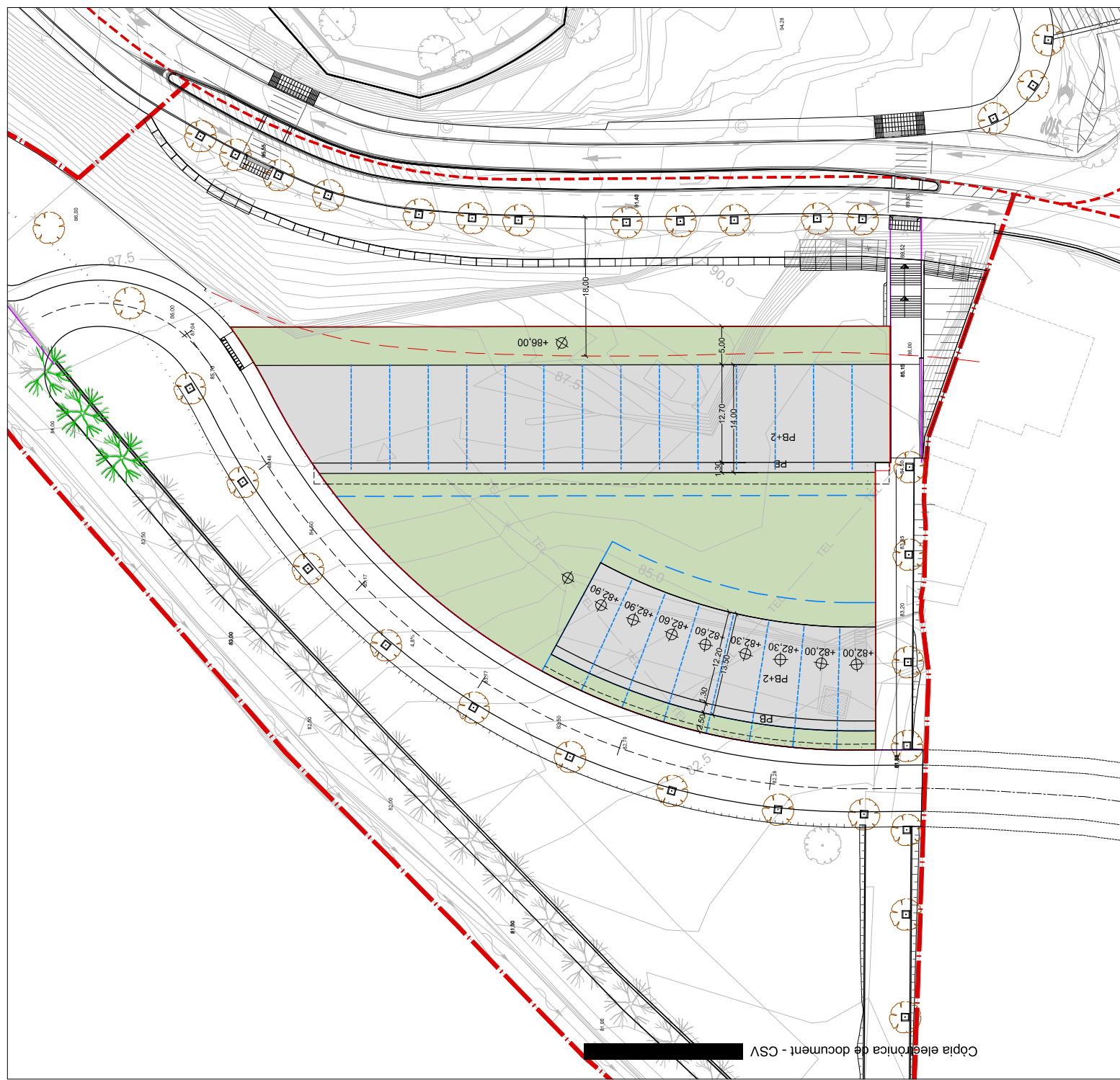
PONSIRENA I ASSOCIATS

104.4





Còpia electrònica de document - CSV



	COTA RASANT PLANATA BAIXA
	GÀLIB MÀXIM EDIFICACIÓ
	ESPALI LLIBRE PARCEL·LA
	OCCUPACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
	LÍMIT UNITAT DE ZONA UZ
	LÍMIT ZONA AFECTACIÓ VIATANT (Pla Parcial)
	II CINTURÓ DE RONDA I CARRETERA

MODIFICACIÓ DEL ESTUDI DE DETALL PER L'ORDENACIÓ DE VOLUMS,
ALINEACIONS I RASANTS A L'ÀMBIT DEL POLÍGON C DEL CANYET BADALONA

CLIENT: PROPERTY DOMAIN SL

JOSEF PUGI È SIO
ANDREU PONSIRENAS I CUNILLE

PERÍMETRES REGULADORS

Juliol 2025

P 02



REDACTOR(S): PONSIRENAS PUGLI ASSOCIATS, S.L.P.
JOSEP PUGLI SSO
ANDRÉU PONSIRENAS I CORTIÀ
CLIENT: PROPERTY DOMAINS SL

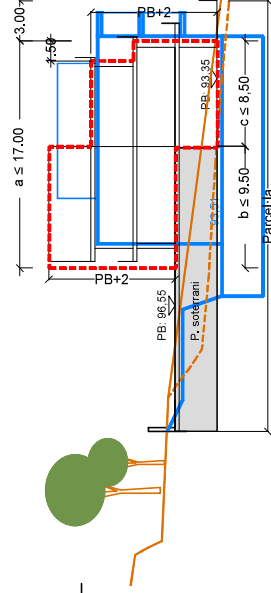
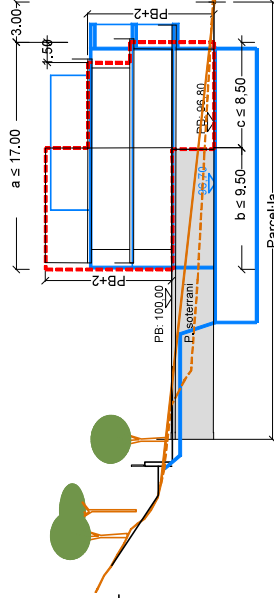
Juliol 2025

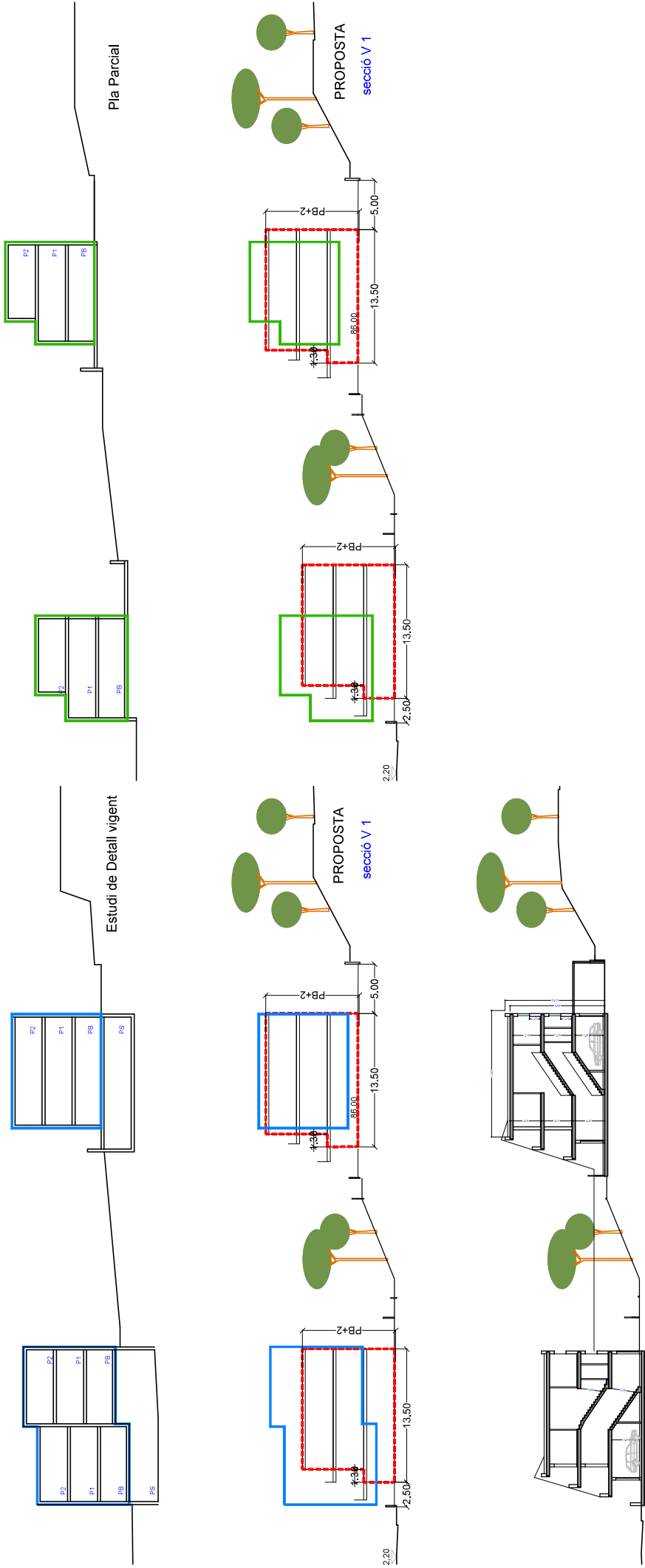
PONSIRENAS PUIG
I ASSOCIATS

P03

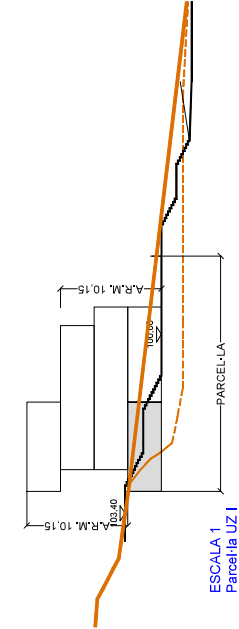
Secció UZ I

Secció UZ I

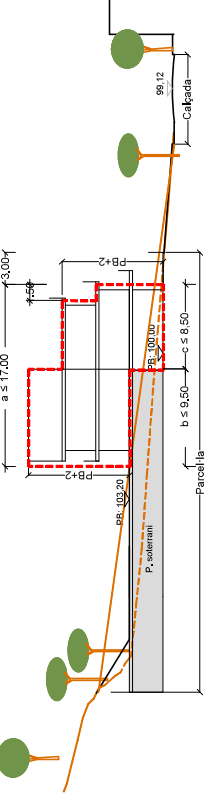




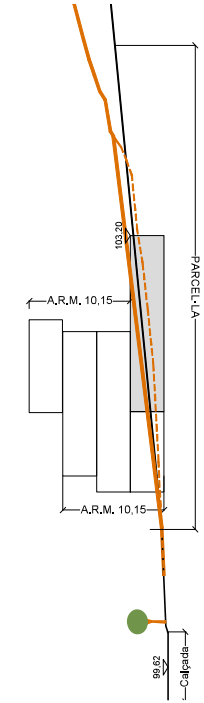
Estudi de Detall vigent
Pla Parcial
Proposta



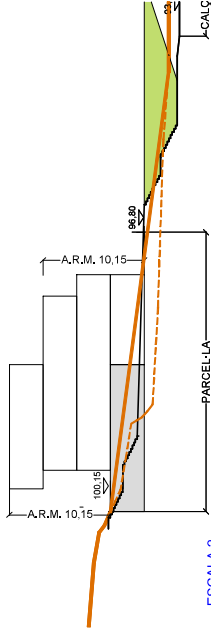
ESCALA 1
Parcel·la UZ I



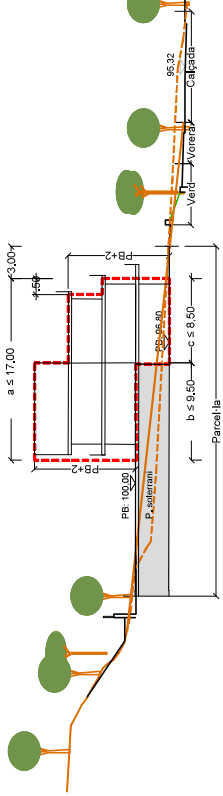
Secció UZ I



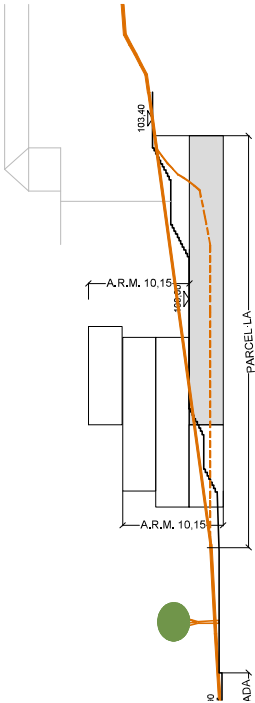
CAMI 1
Parcel·la UZ I



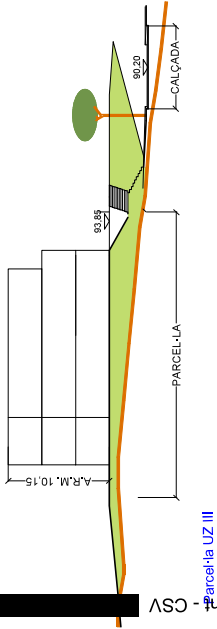
ESCALA 2
Parcel·la UZ II



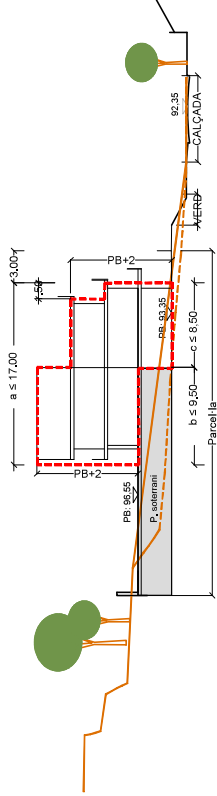
Secció UZ II



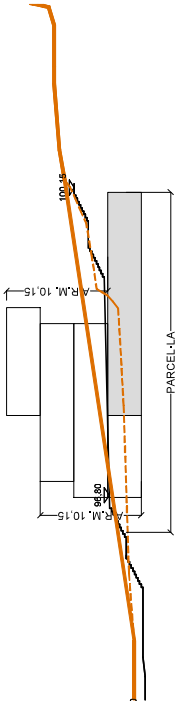
ESCALA 1
Parcel·la UZ-II



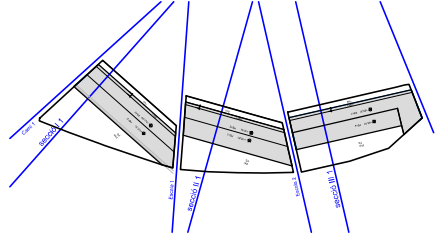
ESCALA 1
Parcel·la UZ III

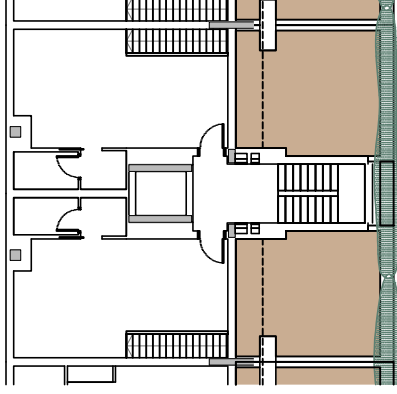
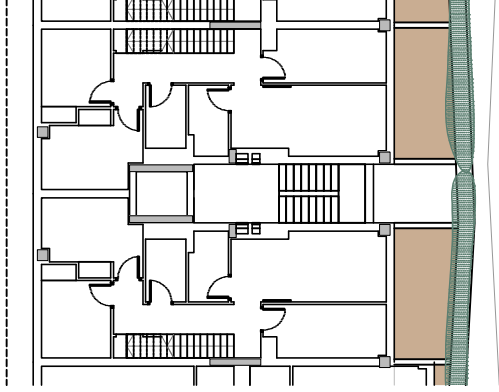
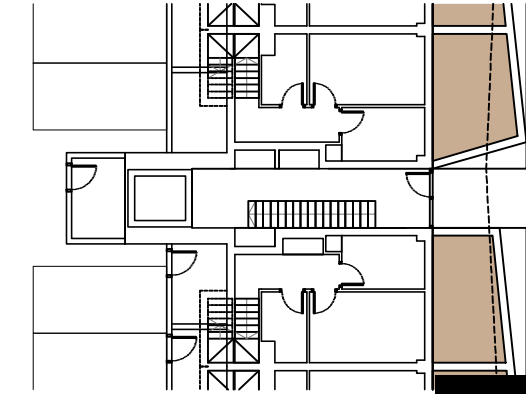
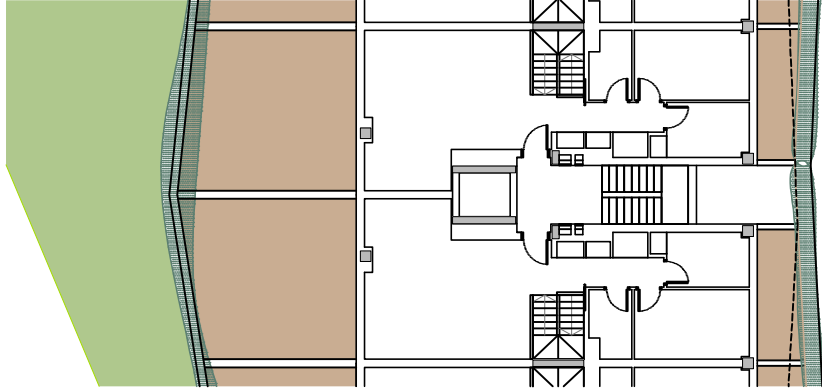
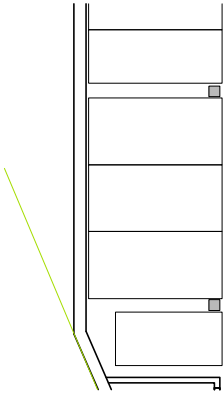


Secció UZ III



ESCALA 2
Parcel·la UZ III



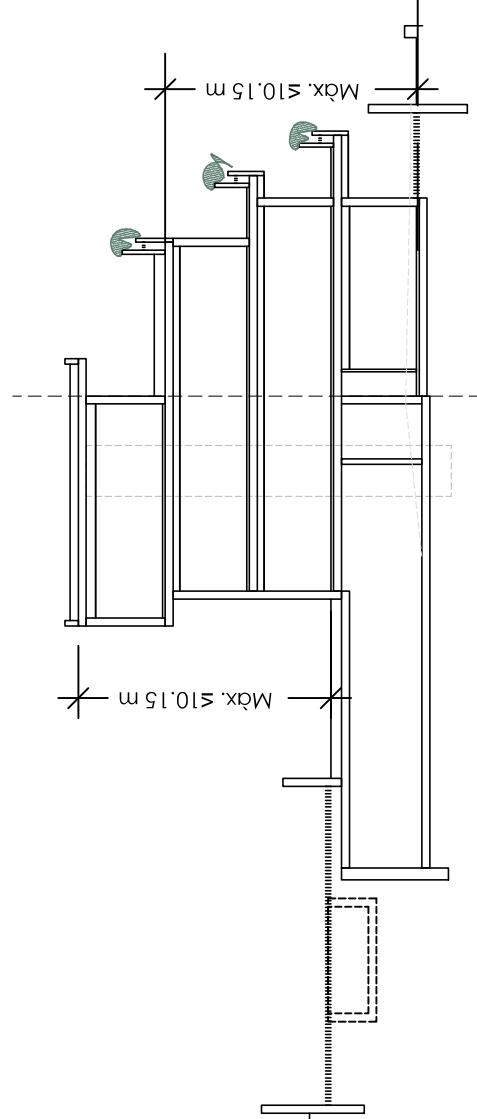


PLANTA BAIXA

PLANTA PRIMERA
PLANTA BAIXA

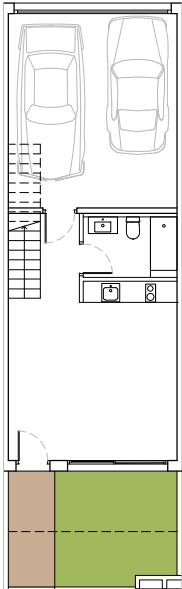
PLANTA SEGONA
PLANTA PRIMERA

PLANTA SEGONA

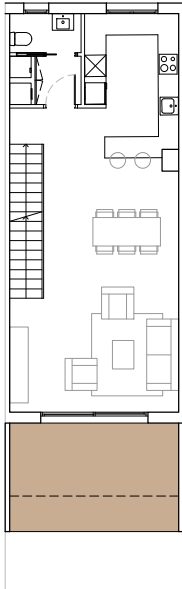


Còpia electrònica de document - CSV

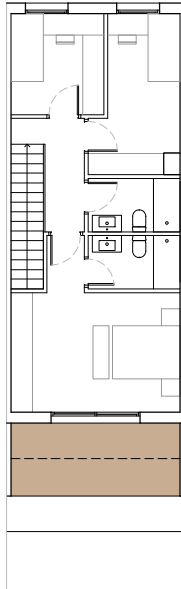
HABITATGE TIPUS



PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGONA

