

ESTUDI DE DETALL
PER A L'ORDENACIO ARQUITECTONICA DE LA
FACANA AL PARC DEL POLIGON "J"

FERRAN SOLÉ I SALA, arquitecte
FERRAN SOLÉ I SALA, arquitecte
FERRAN SOLÉ I SALA, arquitecte

GENER DE 1991

LLISTA DE PLANOLS

Plànol nº 1. PROPOSTA	E.1/500
Plànol nº 2. FRONT LLEVANT	E.1/500
Plànol nº 3. VISTA GENERAL	
Plànol nº 4. VISTA GENERAL	
Plànol nº 5. VISTA PARTICULAR	
Plànol nº 6. VISTA PARTICULAR	
Plànol nº 7. ORDENACIO ILLA 1. PLANTA	E.1/500
Plànol nº 8A.ORDENACIO ILLA 2. PLANTA	E.1/500
Plànol nº 8B.ORDENACIO ILLA 2. FAÇANES	E.1/500
Plànol nº 9A.ORDENACIO ILLA 3. PLANTA	E.1/500
Plànol nº 9B.ORDENACIO ILLA 3. FAÇANES	E.1/500

MEMORIA

Antecedents

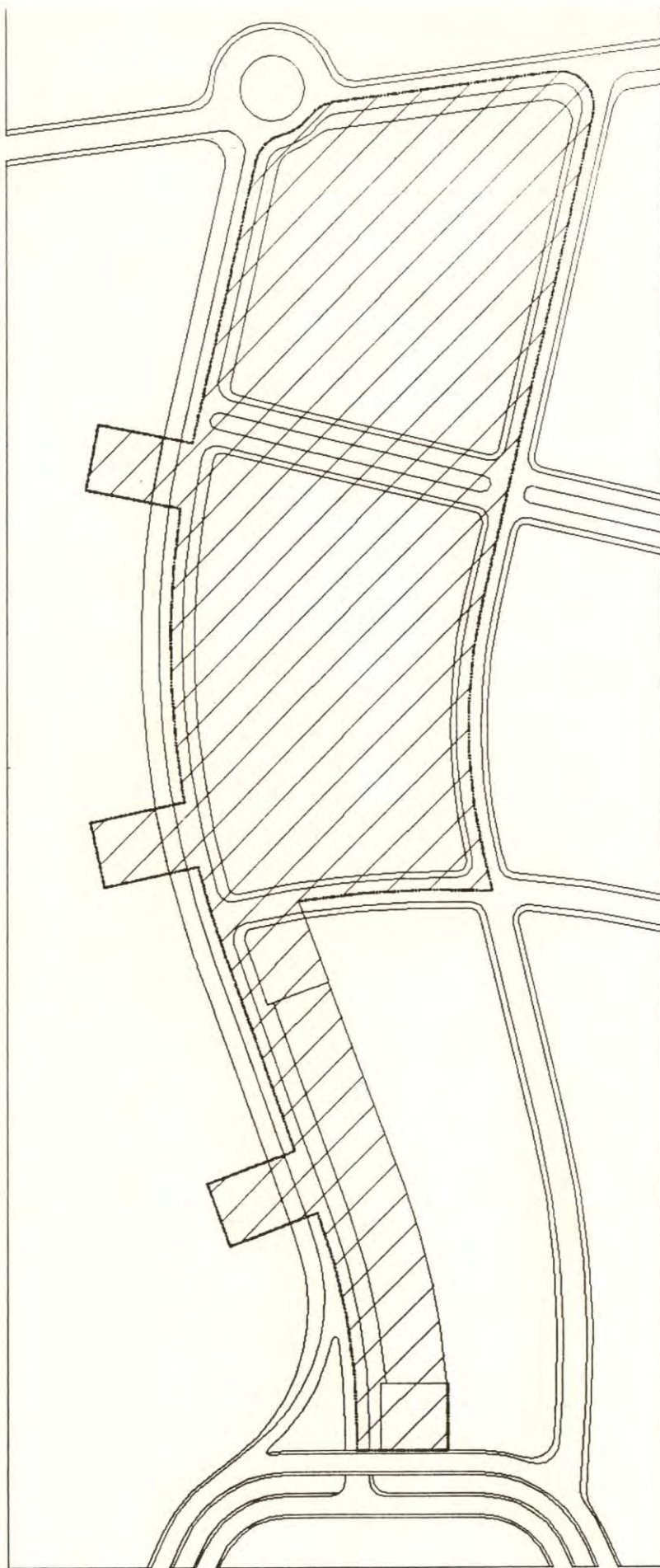
El present Estudi de Detall es redacta seguint les prescripcions del Pla Especial de Reforma Interior Montigalà que, a les instruccions addicionals pel polígon J indica que "la façana mixta (residencial-industrial) del carrer de la Batllòria s'haurà d'ordenar conjuntament a través d'un estudi de detall" i afegeix que "aquest haurà de solucionar també la relació de les torres d'habitatge amb el parc esportiu i amb l'ordenació paisatgística de l'entorn". Donat que al carrer a que ens referim no té nom oficial, en endavant en direm carrer "del parc".

Objectiu

L'objectiu d'aquest treball queda doncs clarament definit a l'esmentada normativa que, encara en el punt 4 aclareix que aquest Estudi de Detall entre d'altres, es fixa "per assegurar la composició arquitectònica i volumètrica unitària, en aquelles illes i/o carrers que, per la seva exposició visual constitueixen façanes urbanes significatives".

Ambit

L'àmbit que abarca el present treball és el que es grafia a la fitxa nº 1. Les dues illes industrials-comercials s'han inclòs senceres doncs es considera que l'ordenació dels tres carrers que conflueixen al carrer "del parc" és igualment significativa per assegurar la unitat del conjunt.



FITXA N° 1

AMBIT D'ACTUACIO

Descripció

El carrer "del parc" és un vial de nova construcció, orientat aproximadament en direcció nord-sud, que forma part del Polígon J de l'ateriorment esmentat Pla Especial de Montigalà. D'acord amb el projecte d'urbanització, ja en fase avançada de construcció, té una longitud total de 458 mts. salvant un desnivell de 18 mts. amb pendents suaus amb un promig del 4% aproximadament. La seva secció és de 18 mts. amb calçada de 8 mts. i voreres de 6 mts. al costat de ponent i 4 mts. al de llevant. Per aquest costat, és límit del continu edificat previst pel Pla Especial amb barreja d'edificacions industrials, comercials i residencials. A ponent, en canvi, limita amb el futur parc de Montigalà, zona d'esbarjo i de grans dotacions urbanes i metropolitanes. En aquest front s'hi situen tres torres residencials.

Planejament vigent

A part del Pla General Metropolità, instrument marc en el que s'ampara el present treball, els terrenys que ens ocupen estan regulats pel Pla Especial de Reforma Interior Montigalà, aprovat definitivament per la Generalitat de Catalunya. La qualificació que el Pla fa en aquest sector es grafia a la fitxa nº 2. S'hi contemplen tres zones diferents que es relacionaran a continuació amb els seus paràmetres reguladors bàsics:

* zona II: Unifamiliar en filera.

- parcel.la mínima: 175 m2.
- alçada màxima: 1'55 mts.
- façana mínima: 5'55 mts.
- separació mínima a façana i fons: 3 mts.
- ocupació màxima: 50%

Els conjunts tipològics amb aquesta qualificació, hauran d'ésser objecte d'Estudis de Detall pel seu desenvolupament.

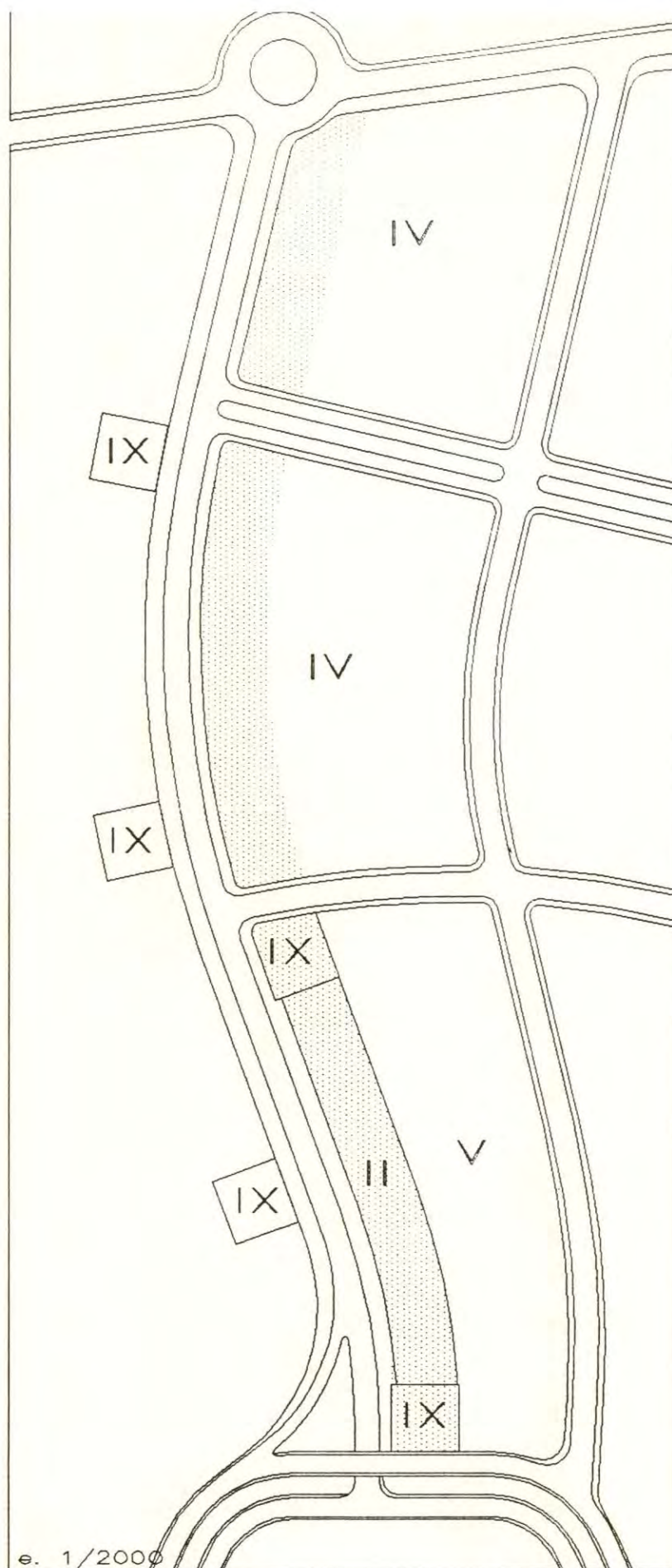
* zona IX: Plurifamiliar en torre.

- tipus d'ordenació segons volumetria específica.
- alçada reguladora màxima: PB + 7P 25'85 mts.
P8 + 8P 28'90 mts.

* zona IV: Industrial-comercial.

- Alçada reguladora màxima: PB + 3P 16 mts.
- parcel·la mínima: 2.500 m2.
- ocupació màxima: 70%.
- façana mínima: 36 mts.
- profunditat mínima de parcel·la: 50 mts.
- edificabilitat màxima: 2 m2 st/ m2s.

Els projectes de parcel·lació tindran com a mínim l'àmbit d'una mansana.



- II UNIFAMILIARS
- IV INDUSTRIAL-COMERCIAL
- V INDUSTRIA ENTRE MITGERES
- IX PLURIFAMILIAR EN TORRE

FITXA N° 2

PLANEJAMENT VIGENT

Proposta

La ordenació proposada es basa en la disposició de tres tipus edificatoris diferents (torres, unifamiliar i industrial-comercial), semblantment a la zonificació que fa el Pla Parcial, amb algunes variacions per tal d'adequar millor els edificis a les condicions topogràfiques i de l'entorn. La fitxa nº 3 és el plànol de referència on s'identifica cada edifici i el tipus de que es tracta, així com els sectors en que s'ha dividit l'àmbit per a definir l'ordenació. Aquests sectors són quatre i es corresponen els tres primers amb les tres illes del front de llevant del carrer i, el quart amb el front de ponent.

El sector ILLA 1 conté dues torres plurifamiliars i tretze cases unifamiliars. El Pla Especial determina que les dues torres siguin de planta quadrada de 21x21 mts., amb planta baixa comercial i set plantes pis; també hi disposa catorze cases unifamiliars. L'estudi acurat de la topografia ha descobert que la torre situada més al sud està en una situació molt compromesa. Efectivament, la reserva de sòl de que disposa, de 22x22 mts. que no permet apartar-la de les aliniacions al carrer i la rasant del vial que passa elevat, perpendicularment al carrer "del parc" en el seu extrem sud (la diferència de rasant en el creuament és de 6 mts. aproximadament), fan que les relacions d'aquesta torre amb el carrer elevat i amb les parcel·les veïnes siguin, si més no, dubtoses en la seva qualitat. La solució que s'ha adoptat és la córrer la torre cap al nord eliminant una de les catorze cases unifamiliars, això permet que la distància entre la torre i el carrer elevat sigui més adequada i es pugui fins i tot pensar en un lligam peatonal entre els dos carrers de diferent cota. D'altra banda, també s'ha reduït la dimensió en planta de les dues torres d'aquesta illa per tal de millorar-ne la relació amb les parcel·les veïnes. La minva d'edificabilitat que aquesta solució suposa, s'ha compensat

als cossos volats a manera de galeria que es permet a totes les torres. Les torres del front de ponent es preveuen de planta baixa comercial i set plantes pis amb la mateixa superfície (21x21 mts.) i ubicació que el Pla Parcial determina.

El quadre adjunt compara les edificabilitats del Pla Parcial amb les proposades i s'observa com aquestes suposen una minva de 155 m². el que representa un 0,7% en termes absoluts.

PROPOSTA DEL PLA PARCIAL

		comer.	resid.	habit.	m ² /hab.	TOTAL
5 torres de 21x21 m (441m ²)	PB+7	2.205	15.435	140	110,25	17.640
14 cases de 188 m ² .	PB+1		2.632	14	188,00	2.632
		2.205	18.067	154		20.272

PROPOSTA DE L'ESTUDI DE DETALL

Torres IIa i IIb (PB+7)x2:

PB (380,25)	761	0	0		761
P1 (380,25)	0	761	8	95,13	761
P2-P7 (416,00)	0	4.992	48	104,00	4.992
	761	5.753	56		6.513

Torres Ia, Ib i Ic (PB+8)x3

PB (441)	1.323	0	0		1.323
P1 (441)	0	1.323	12	110,25	1.323
P2 a P6 (479,4)	0	7.191	60	119,85	7.191
P7 (441)	0	1.323	12	110,25	1.323
	1.323	9.837	84		11.160

Cases unifamiliars (PB+1)x13

PB i P1	0	2.444	13	188,00	2.444
	0	2.444	13		2.444

TOTAL

2.084	18.034	153		20.117
-------	--------	-----	--	--------

DIFERENCIA PROPOSTA PLA PARCIAL

122	34	1		155
-----	----	---	--	-----

Els sectors ILLA 2 i ILLA 3 són del tipus industrial-comercial però les condicions d'entorn i accessibilitat fan pensar en un ús majoritàriament comercial. Es per això que la proposta n'augmenta l'ocupació de parcel·la per tal d'afavorir la relació entre el vianant i l'establiment i provocar que l'espai lliure en el front de les parcel·les tendeixi a convertir-se més en un passeig públic que en un jardí privat. L'ordenació volumètrica s'ha fet a partir de la divisió parcel·l·lària màxima, es a dir, el màxim nombre de parcel·les possible, d'aquesta manera es poden controlar també les possibles agregacions. Per aquest motiu, en els plànols d'ordenació es fixa l'ocupació màxima de parcel·la i la d'illa.

Al front del carrer "del parc" s'aconsegueixen tres edificis d'iguals característiques que, gràcies a la secció que es proposa, endarrerida a la planta alta i amb un element remat a manera de visera, es relacionen horitzontalment l'un amb l'altre, resolen així el problema de la pendent del carrer que, encara que suau, donada la gran dimensió de les peces, provoca salts importants.

La regulació de les façanes de tot el conjunt es fa bàsicament pel mecanisme de la secció característica, de tal manera que cada porció de façana d'un edifici té fixats els paràmetres que asseguraran la unitat del conjunt. A les torres del front de ponent (torres I) es proposen façanes molt obertes al parc i al carrer, amb galeries que ajudin a controlar les condicions climàtiques al mateix temps que unifiquen les obertures del parament facilitant la distribució interior de les plantes. A les façanes laterals, en canvi, es proposa un tractament de balconades sobre un parament pla amb obertures rectangulars. Les dues torres de l'illa 1 (torres II) tenen un tractament molt semblant que les anteriors però amb simetria respecte de les cantonades.

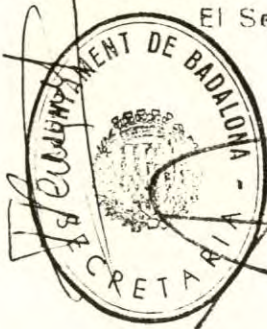
A les cases unifamiliars s'ha estudiat un volum que, en saltar d'una parcel·la a l'altre, no provoqui conflictes per causa de la diferència de cota. S'ha optat per adossar les cases a una mitgera i separar-se de l'altre una distància considerable (2'75mts.) per tal d'afavorir l'aparició d'una tercera façana. El parament principal és l'element unificador darrera del qual "s'amaga" la casa adoptant la forma i distribució que es vulgui sense malmetre la unitat del conjunt.

Gener de 1.991

Ferran Solé i Sala, arquitecte

Aprobado con carácter inicial
por el Ayuntamiento. Pleno, en sesión
celebrada el día 24 ABR. 1991

El Secretario



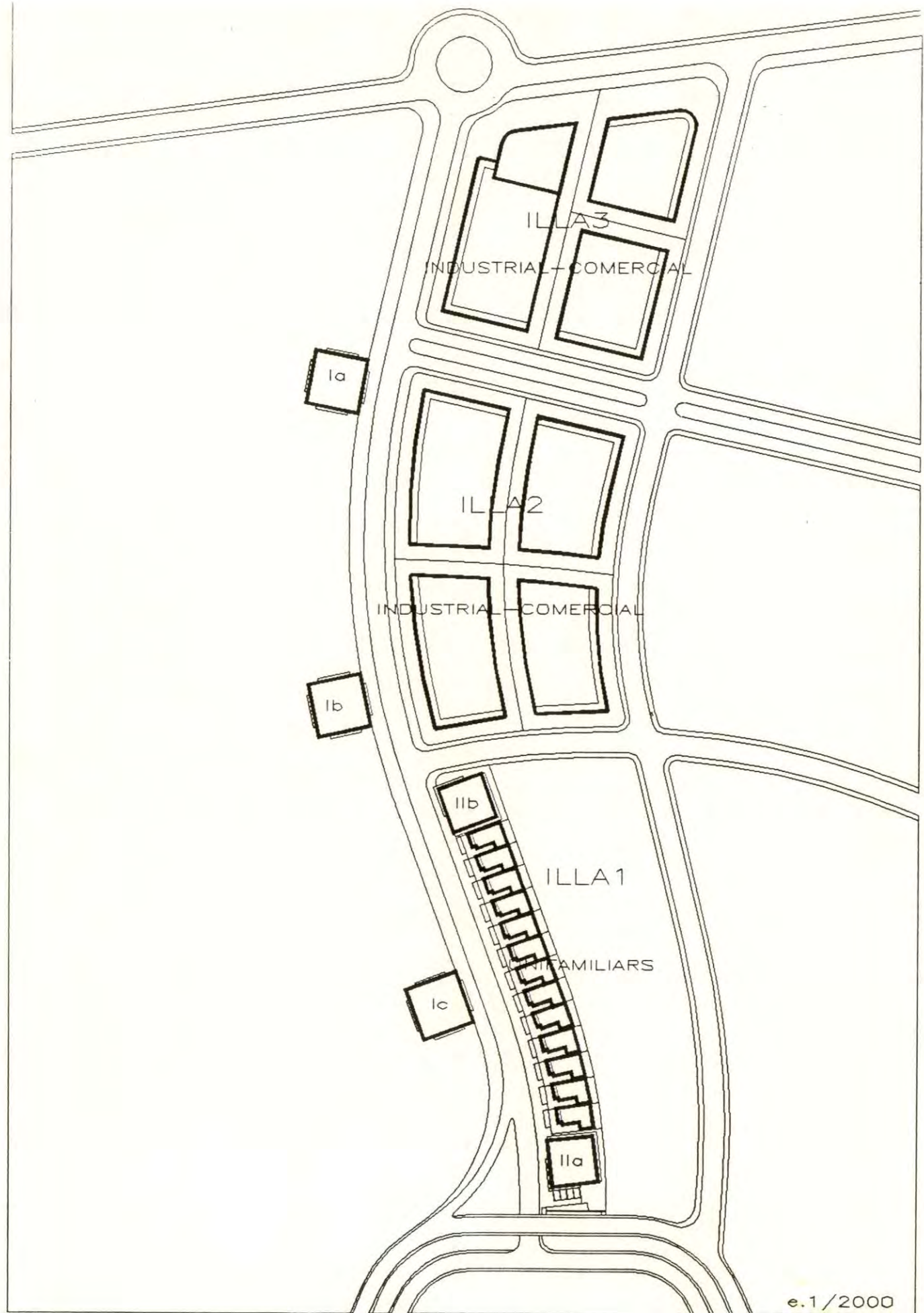
Aprobat amb caràcter de nova exposició pública
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 18 SET. 1991

El Secretari,



Juan Vila

Aprobat amb caràcter de nova exposició pública per l'Ajuntament Ple, en sessió celebrada el 18 de setembre de 1991, i, no havent-se produït cap al·legació durant el tràmit d'informació pública, segons diligència emesa pel Tècnic Municipal del Departament de Planejament Urbanístic, en data 16 de desembre de 1991, s'entén atorgada l'aprovació definitiva d'acord amb l'apartat segons de l'acord plenari abans esmentat.



e.1/2000

FITXA N° 3

PLANOL DE REFERENCIA

NORMES COMUNES PER A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIO

Per a la regulació dels diferents edificis de l'àmbit del present estudi de detall es defineixen quatre tipus d'ordenació:

- * Torre I: edificació en torre de 8 plantes.
- * Torre II: edificació en torre de 8 plantes.
- * Unifamiliar: edificació unifamiliar en filera.
- * Industrial-comercial.

L'assignació del tipus d'ordenació a cada sector queda grafiada a la fitxa nº 3.

1. **Aliniació de les façanes.** Als plànols d'ordenació es grafien les aliniacions amb les quals haurà de coincidir el pla de façana en cada cas. Aquestes aliniacions seran obligatòries, tant en posició com en amplada de façana.

2. **Ocupació.** Independentment dels paràmetres d'ocupació màxima que s'indiquin per a cada sector, els plànols d'ordenació contenen la línia d'ocupació màxima a la que es pot arribar si aquests paràmetres ho permeten.

3. **Secció característica.** Les seccions característiques per a cada tipus d'ordenació determinen el nombre de plantes i les dimensions que els edificis han de respectar. Aquestes seccions seràn obligatòries.

4. **Cota de referència de la planta baixa.** Als plànols d'ordenació es grafia el punt on s'ha de mesurar la cota de referència de la planta baixa.

I. TIPUS RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

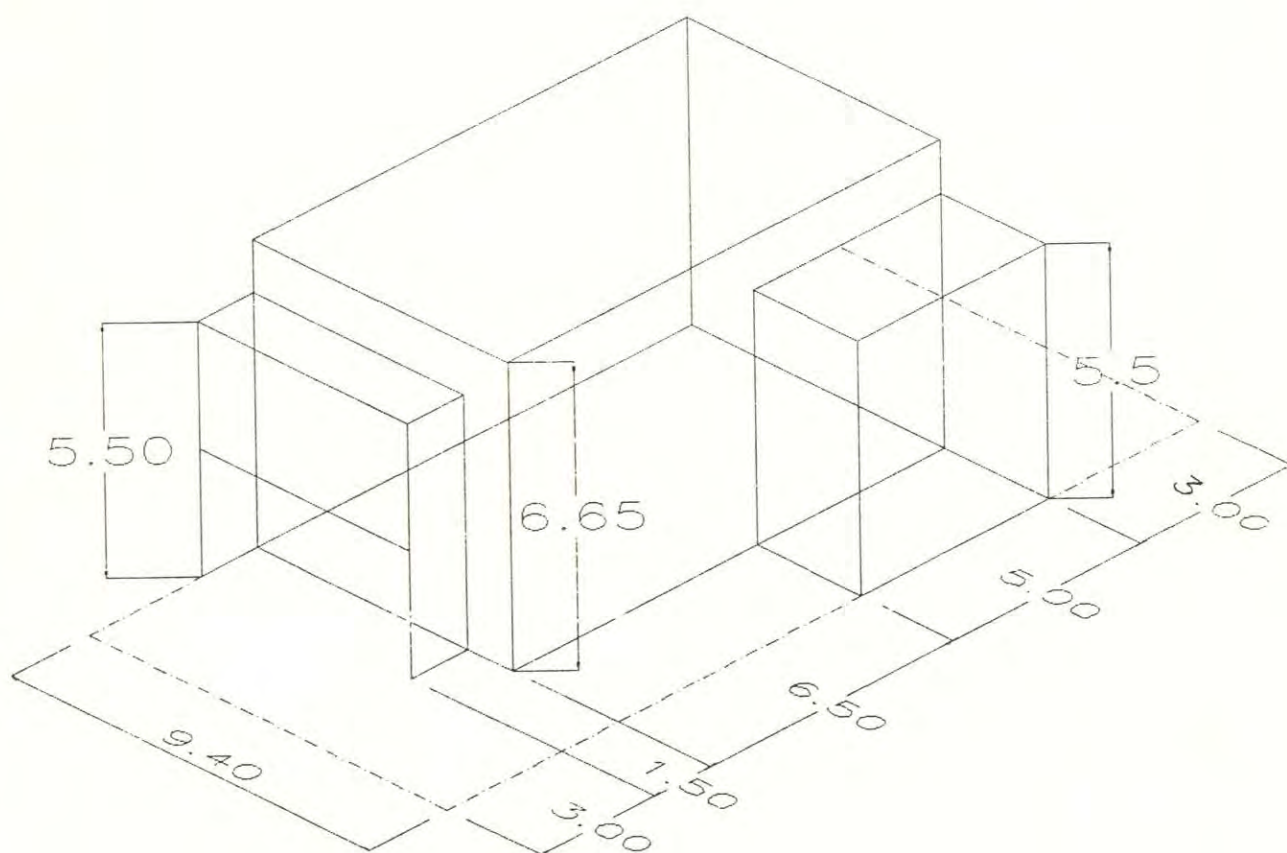
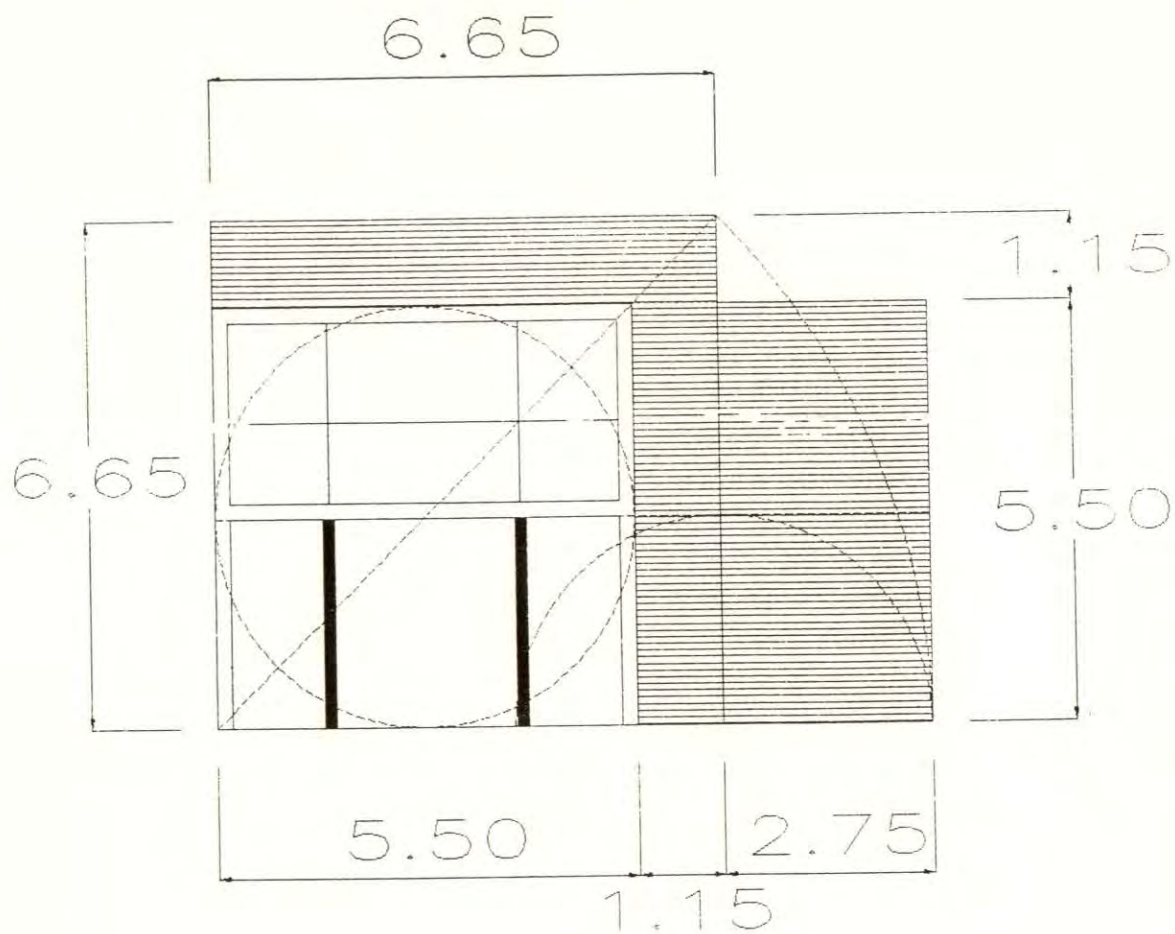
1. Front de parcel·la. El front de parcel·la serà de 9'4 mts.
2. Amplada de façana. L'amplada de la façana de cada casa serà de 6'65 mts.
3. Posició de l'edificació. L'edificació es situarà separada del límit al carrer 4'5 mts. i adossada a la partió nord segons s'indica a la fitxa nº 4. Es separarà 2'75 mts. de l'altre partió, poden ocupar l'espai lliure entre cases, el volum màxim que s'indica a la fitxa nº 5.
4. Cota de la planta baixa. La cota de referència de la planta baixa es situarà en el punt més baix del front de la parcel·la, tal com s'indica al plànol d'ordenació de l'illa 1.
5. Façana principal. El pla de la façana principal estarà format per un parament de forma quadrada de 6'65 x 6'65 mts. D'aquest pla sobresortirà un cos tancat en planta pis i obert en planta baixa de les dimensions que s'indiquen a la fitxa nº 5. El pla de façana no podrà tenir més obertures que les que estiguin incloses dins d'aquest cos sobresortint.

El parament de la façana serà llis, exent de motllures, remats, ràfecs i altres elements decoratius.
6. Coberta. La coberta de l'edificació serà plana (inclinació màxima 5%) i no transitable. El pla superior de l'element més exterior de la coberta estarà per sota de 6'80 mts. mesurats a partir de la cota de la planta baixa.

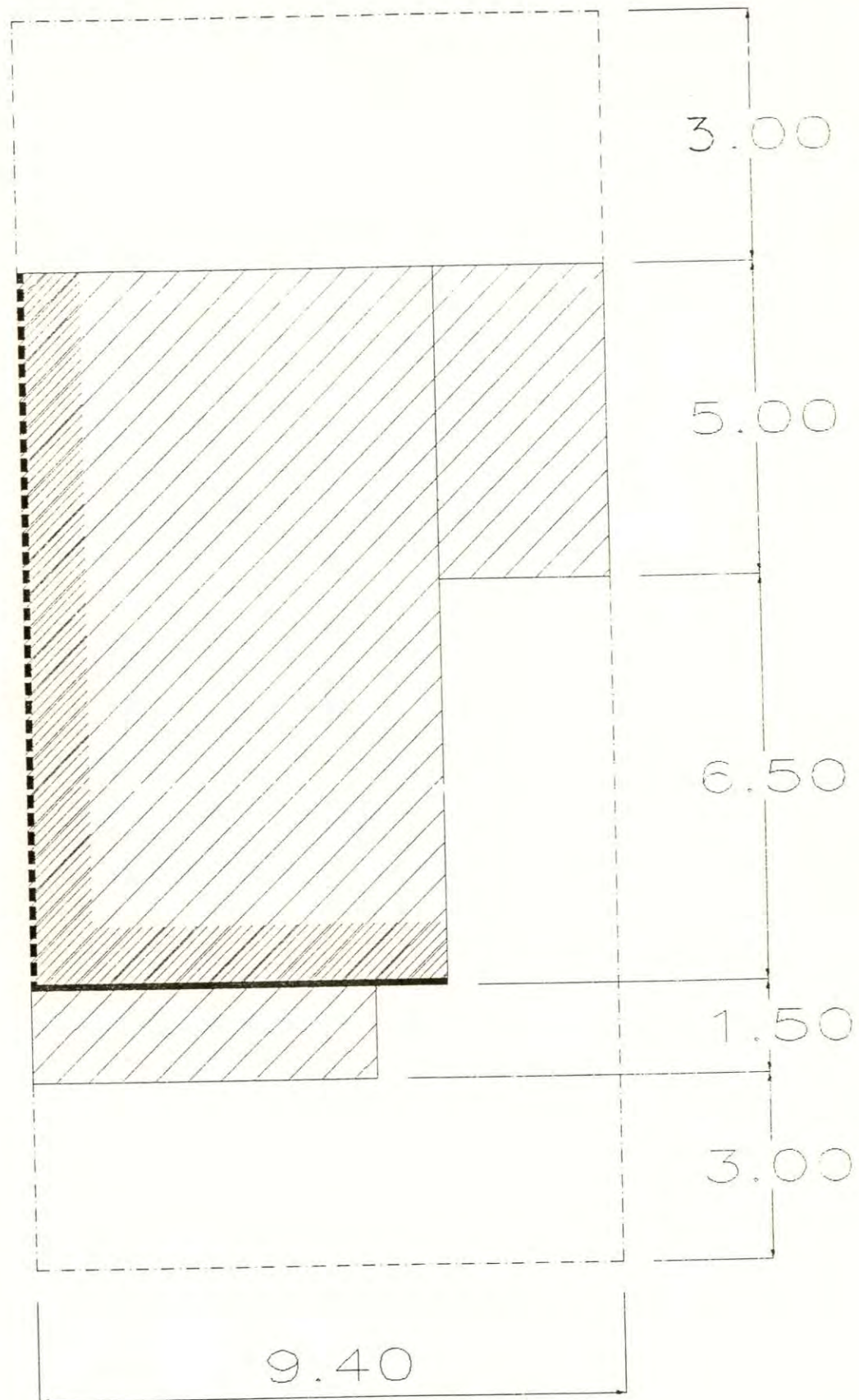
Per sobre d'aquest pla només podran sobresortir els possibles elements de ventil.lació forçada, evacuació de fums i il.luminació central. Els shunts i xemeneïes no s'aixecaràn més de 2 mts. per sobre del pla de la coberta, no es podran situar a menys de 3 mts. de la línia de façana i estaran formats a base d'elements metàl.lics. Les claraboïes no sobresortiran més de 30 cm. per sobre del pla de la coberta.

7. **Tanques.** Les tanques de separació entre parcel.les i al carrer estaran formades per murs d'obra de fàbrica vista d'una alçada màxima de 1 m., mesurada des de la cota de referència de la planta baixa. Aquesta tanca es podrà complementar amb una pantalla vegetal per la banda interior fins a 1'80 mts. d'alçada.

8. **Materials.** Tant el pla de la façana principal com el mur de tanca del punt anterior seran de fàbrica vista del mateix color i característiques, o bé aniran revestits de pedra natural o artificial. L'acabat de la resta de paraments és lliure.



FITXA N° 4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR



FITXA N° 5 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

II. TIPUS TORRE I, RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.

Condicions formals:

1. Les torres seran de planta quadrada de 21 x 21 mts.
2. La planta baixa es situarà entre 0'50 mts. per sobre i 0'50 mts. per sota de la rasant del vial en el punt mig de la façana aliniada amb el carrer.
3. Els plans de façana es regulen segons les fitxes nos. 6, 7 i 8, on es determina la secció que correspon a cada porció dels esmentats plans i la definició d'aquestes seccions.
4. Les façanes F1 són les que fan front al carrer "del parc" i al futur parc, mentre que les façanes F2 són les que aproximadament corresponen a les orientacions sud i nord.
5. A la porció central de les façanes F1 correspon la secció S1, mentre que a les façanes F2 correspon la secció S2.
6. La secció S1 defineix un pla de façana amb cossos sortints tancats a les plantes 2 a 6 i obert a la planta 7. Aquests volats podran ésser oberts en un 25% de la seva amplada.
7. La secció S2 defineix un pla de façana amb cossos sortints obert a les plantes 2 a 7. Aquests volats podran ésser tancats en un 25% de la seva amplada, tret de la planta 7, on serà tot obert.
8. La secció S3 defineix una secció plana sense cossos sortints. A les plantes 2 a 7 les possibles obertures tindran una amplada màxima de 1 mt. a cada costat de l'eix

de simetria de la façana.

9. En cap de les seccions característiques es permeten els elements sortints.

10. La coberta serà plana. Els volums que, d'acord amb la normativa urbanística vigent puguin ultrapassar l'alçada reguladora estaran situats com a mínim a 3 metres de les façanes.

Condicions estètiques:

1. Els eixos compositius de la façana són les línies virtuals rectes i vertical sobre les quals es distribueixen les obertures i cossos sortints.

2. A les façanes F1 els eixos compositius es distribuïran de forma equidistant i simètrica respecte de l'eix central del pla de façanes.

3. Els forats de façana es disposaran centrats sobre els eixos compositius o bé aparellats simètricament respecte a aquests.

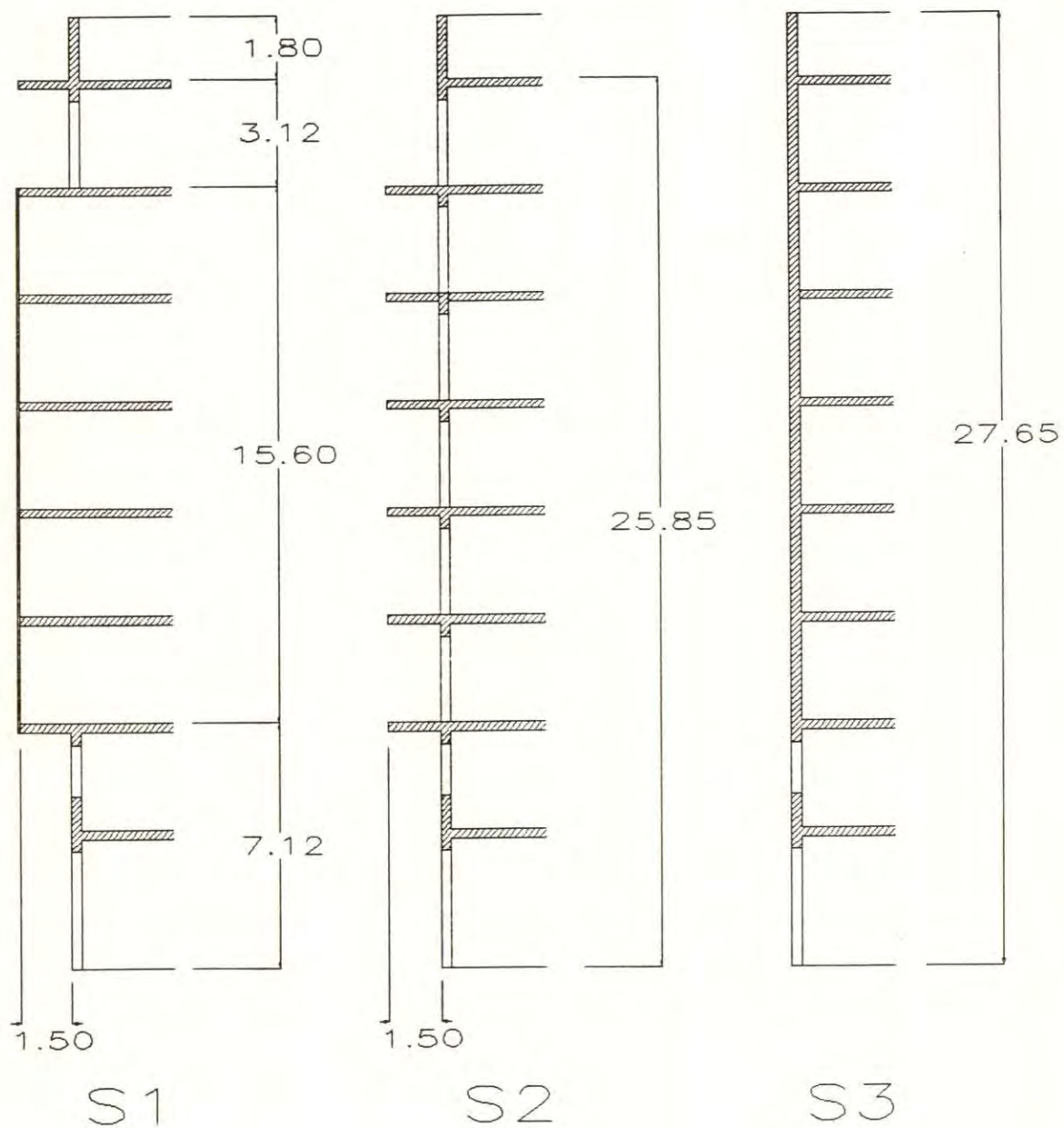
4. Els forats a la planta baixa i primera podran distribuir-se segons eixos compositius diferents dels de les plantes superiors. No superaran en amplada el 70% de l'amplada de la façana.

5. La planta baixa i primera hauran de tenir un revestiment de pedra natural o artificial.

6. Els cossos sortints tancats tindran tancaments lleugers a base de perfils i elements metàl·lics i vidre.

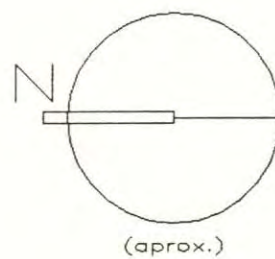
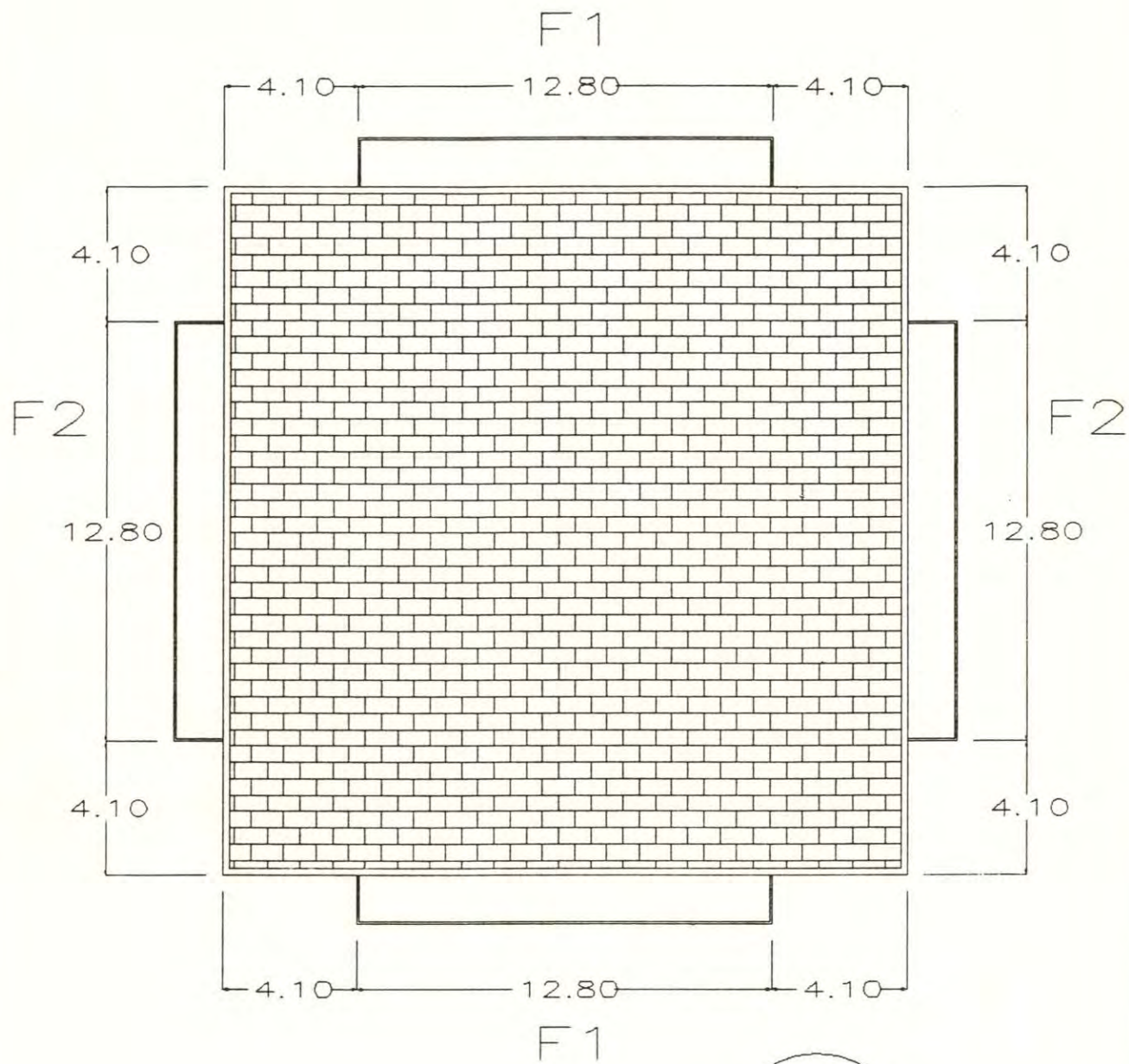
7. Les baranes dels cossos sortints oberts seran a base d'elements metàl·lics i no podran ésser opaques.

8. A la resta dels paraments no es podran utilitzar materials ceràmics a la vista. Es recomanen els arrebossats a base de pols de marbre o revestiments monocapa amb pedra projectada.



e. 1/200

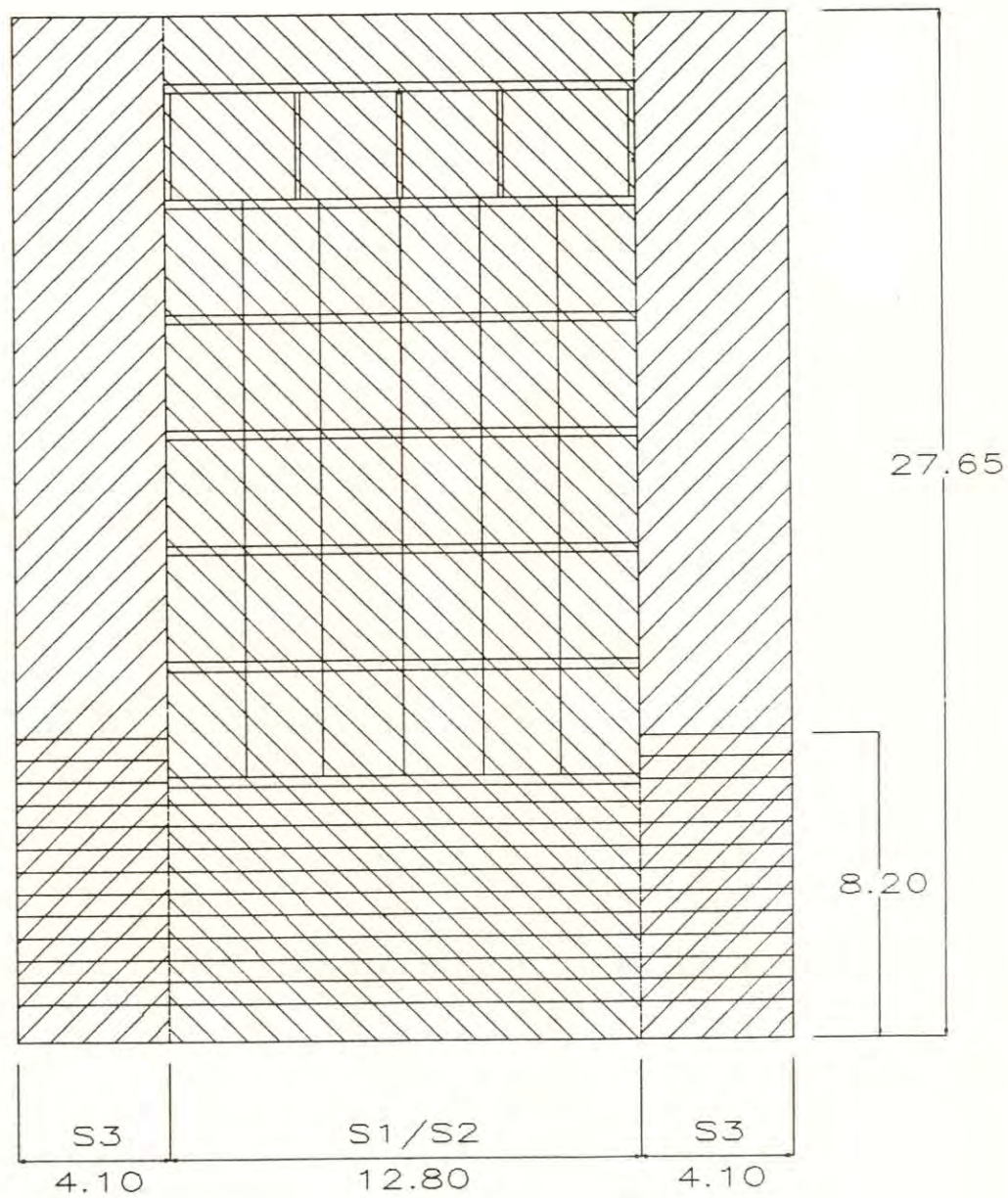
FITXA N° 6 SECC. CARACTERISTIQUES



e. 1/200

FITXA Nº 7

PLANTA



e. 1/200

FITXA N° 8

FAÇANA

II. TIPUS TORRE II, RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.

Condicions formals:

1. La volumetria d'aquestes torres queda definida a les fitxes nos. 9, 10, 11, i 12.
2. La cota de referència de la planta baixa es mesurarà en el punt grafiat al plànol d'ordenació nº 5. El paviment de la planta baixa es situarà entre 0'5 mts. per sobre i 0'5 mts. per sota de la cota de referència.
3. Els plans de façana es regulen segons les fitxes, on es determina la secció que correspon a cada porció dels esmentats plans i la definició d'aquestes seccions.
4. Les façanes F2 i F3 seran simètriques respectivament a les façanes F1 i F4 respecte del pla vertical que passa per la diagonal de la planta que es grafia a les fitxes de característiques.
5. La façana corresponent al carrer "del parc" per a la Torre IIa és la F1, mentre que per a la Torre IIb és la F2.
6. La secció S1 defineix un pla de façana amb cossos sortints tancats a les plantes 2 a 6 i obert a la planta 7. Aquests volats podran ésser oberts en un 25% de la seva amplada.
7. La secció S2 defineix un pla de façana amb cossos sortints oberts a les plantes 2 a 7. Aquests volats podran ésser tancats en un 25% de la seva amplada, tret de la planta 7 on serà tot obert.
8. La secció S3 defineix una secció plana sense cossos sortints. A les plantes 2 a 7 les possibles obertures tindran una amplada màxima de 1 mt. a cada costat de l'eix de simetria de la façana.

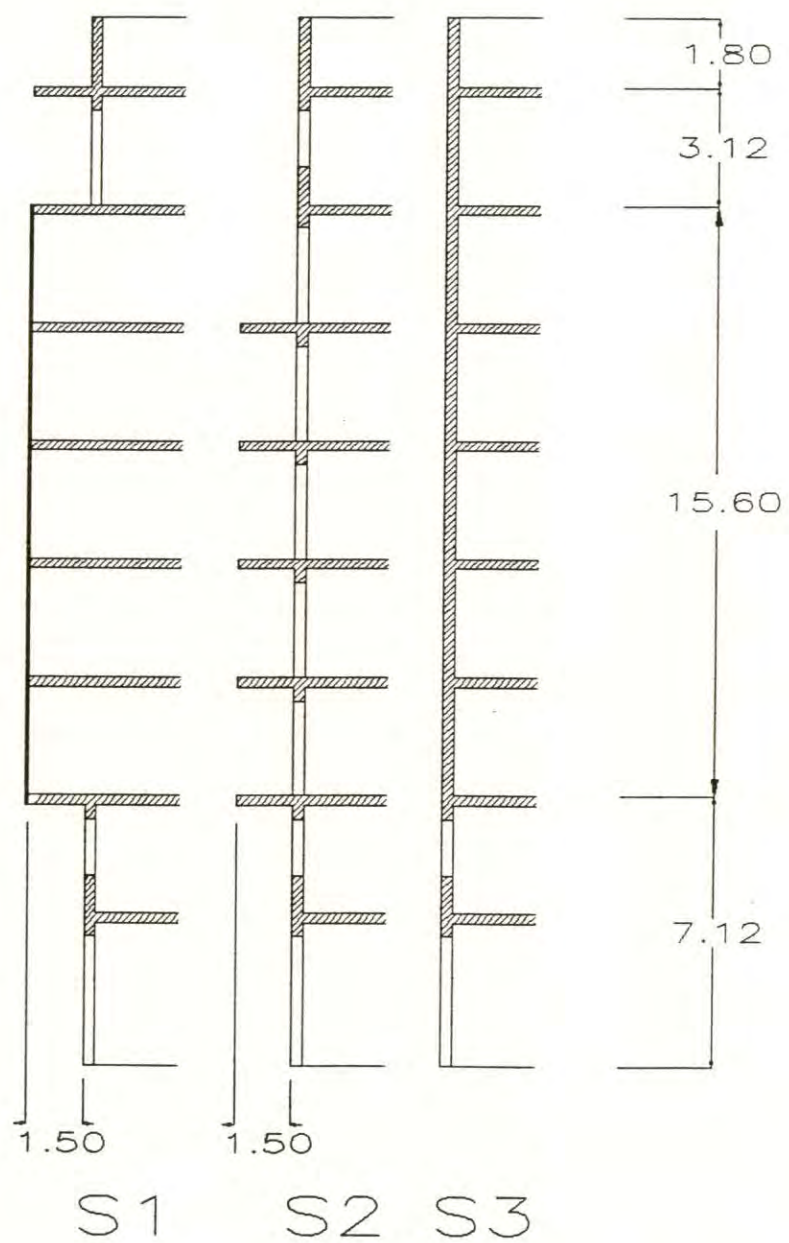
9. En cap de les seccions es permeten els elements sortints.

10. La coberta serà plana. Els volums que, d'acord amb la normativa urbanística vigent puguin ultrapassar l'alçada reguladora estaran situats com a mínim a 3 metres de les façanes.

Condicions estètiques:

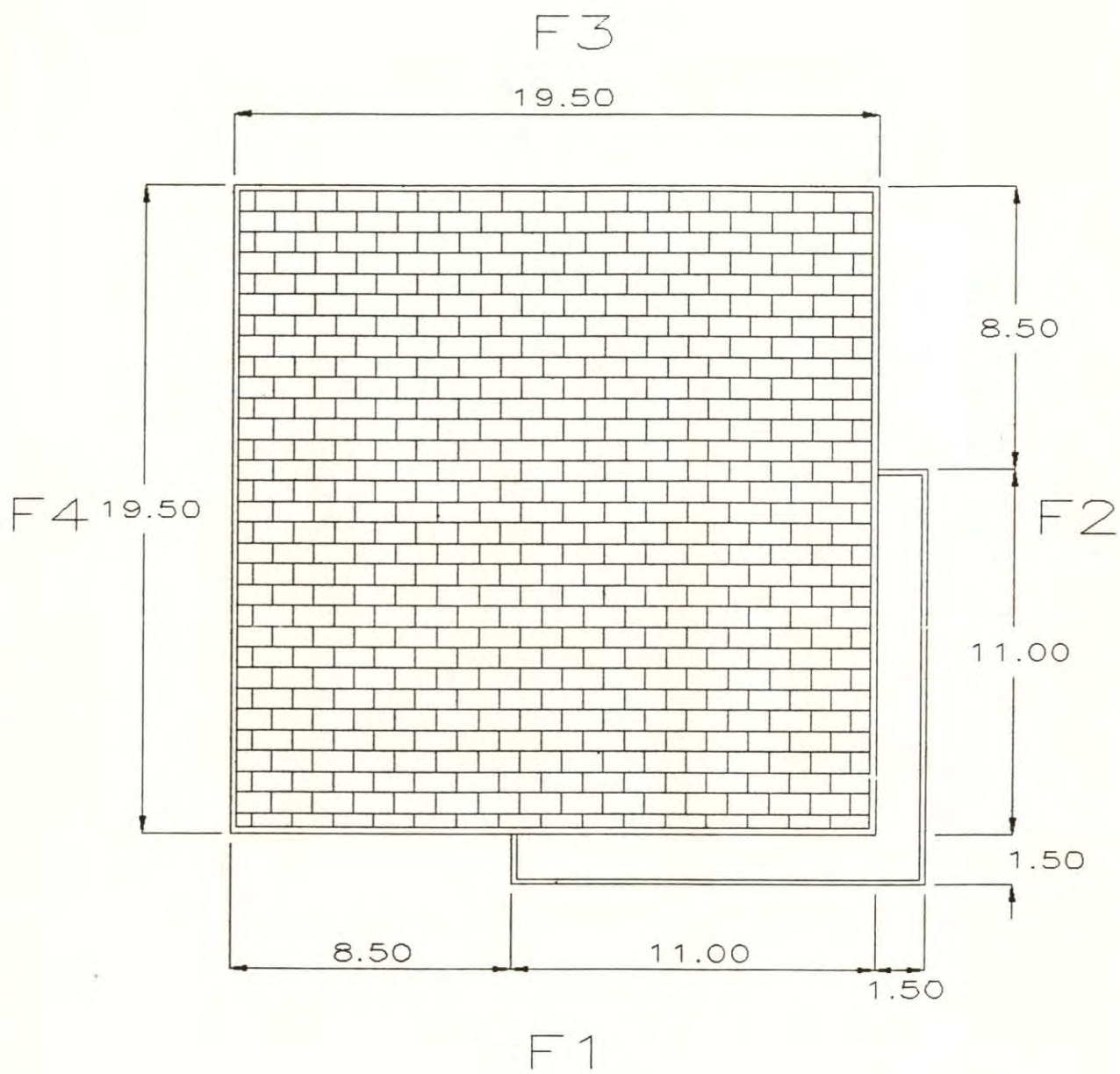
Aquestes torres hauran de complir les mateixes condicions estètiques que les torres del tipus Torre I i ademés:

9. Rètols dels locals comercials. Els rètols publicitaris de locals comercials només es permetran si estan inclosos totalment en el forat de façana del local i no sobresurten del pla d'aquesta.



e. 1/200

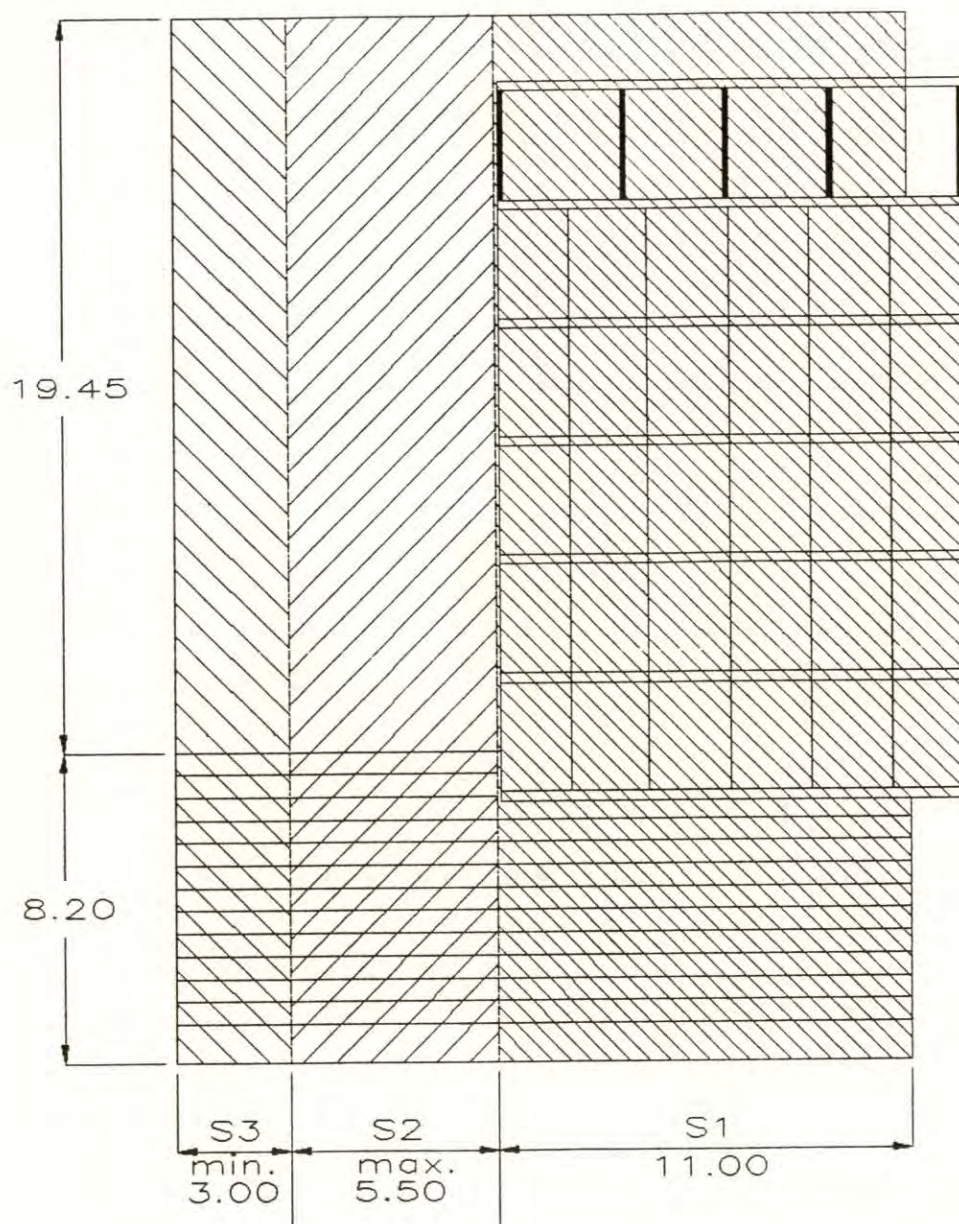
FITXA N° ~~S~~ SECCIONS CARACTERISTIQUES



e. 1/200

FITXA N° 10

PLANTA

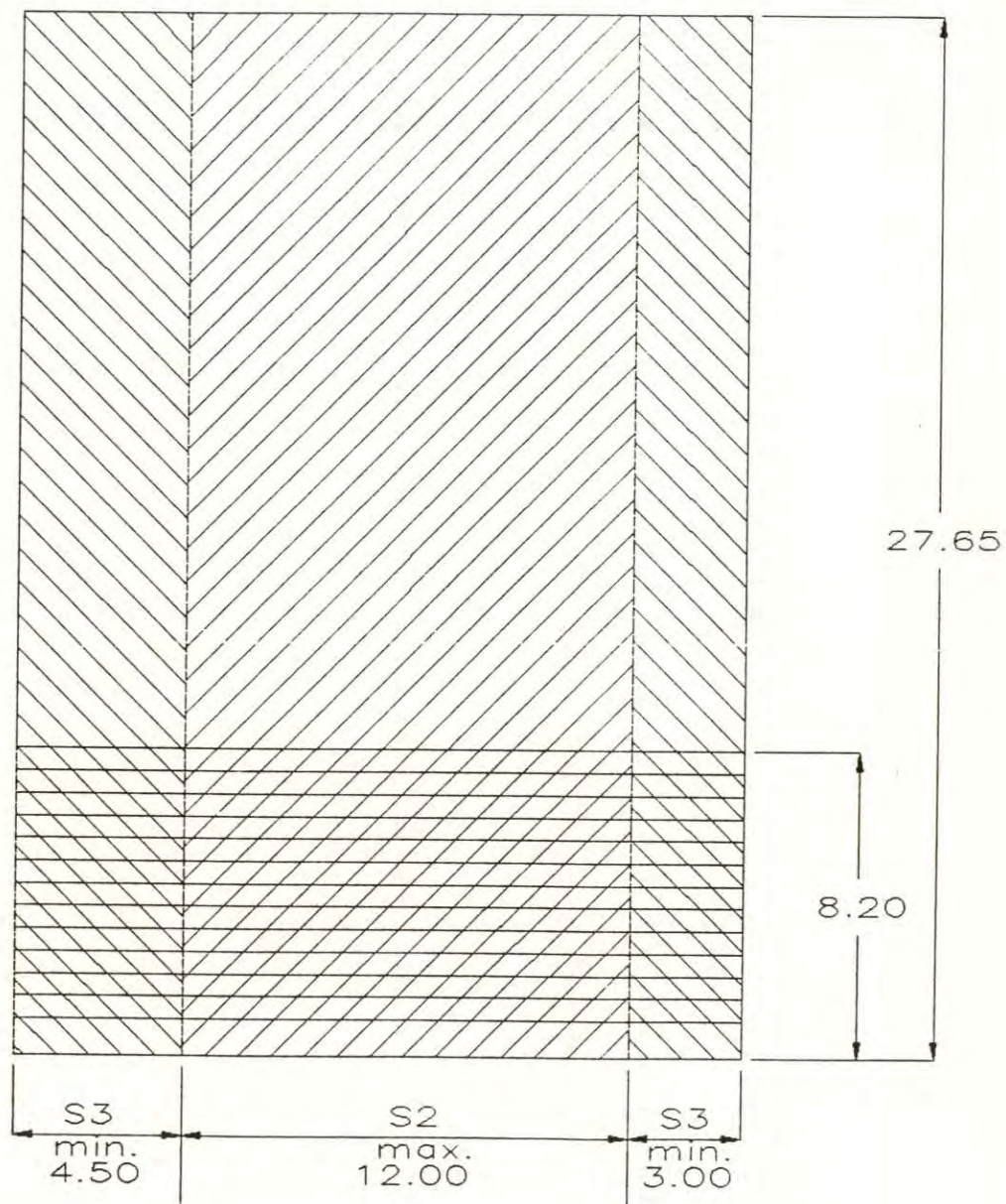


F 1

e. 1/200

FITXA Nº 11

FAÇANA



F4

e. 1/200

III. TIPUS INDUSTRIAL-COMERIAL.

A. ILLA 2

Condicions formals

1. La cota de referència de la planta baixa es mesurarà en el punt que s'indica per a cada parcel·la en els plànols d'ordenació.
2. La planta baixa es situarà entre 1'00 mts. per sobre i 1'00 mts. per sota de la seva cota de referència.
3. L'alçada reguladora obligatòria es mesurarà en el punt de cota de referència de la planta baixa. Aquesta alçada reguladora serà única per a tota la parcel·la.
4. Per a totes les seccions característiques, l'alçada reguladora màxima es de 16'00 mts.
5. Als plànols d'ordenació es grafien les aliniacions obligatòries amb les quals hauran de coincidir les façanes de les edificacions així com la secció característica de cada tram de façana. Aquestes seccions característiques es defineixen a la fitxa nº 13.
6. La secció S1 defineix un pla de façana amb la darrera planta endarrerida amb un element de remat que cobreix la terrassa resultant. La secció S2 defineix una façana igual que la S1 sense aquest element. La secció S3 defineix un pla de façana únic en tota l'alçada.
7. A les seccions característiques S1 i S2 l'alçada reguladora mínima obligatòria es de 12'20 mts. A la secció S3, l'alçada reguladora màxima és obligatòria.
8. La separació mínima a les partions serà de 6'00 mts.

9. La coberta serà plana. Els volums que, d'acord amb la normativa urbanística vigent, puguin ultrapassar l'alçada reguladora màxima estaràn situats com a mínim a 6'00 mts. de la línia de façana.

Condicions estètiques

1. Les parcel·les i els edificis no podràn tenir accés rodat des del carrer "del parc".

2. La secció S1 tindrà obertures a la planta baixa com a mínim en un 85% de la seva superfície. A les plantes 2 i 3 les obertures no superaran el 30% de la superfície de parament que els hi correspon. A la planta 4 les obertures hauran d'estar per sota de l'element de remat que es defineix al gràfic.

3. La secció S2 només tindrà obertures a la planta baixa, tal com s'indica a la fitxa n° 13.

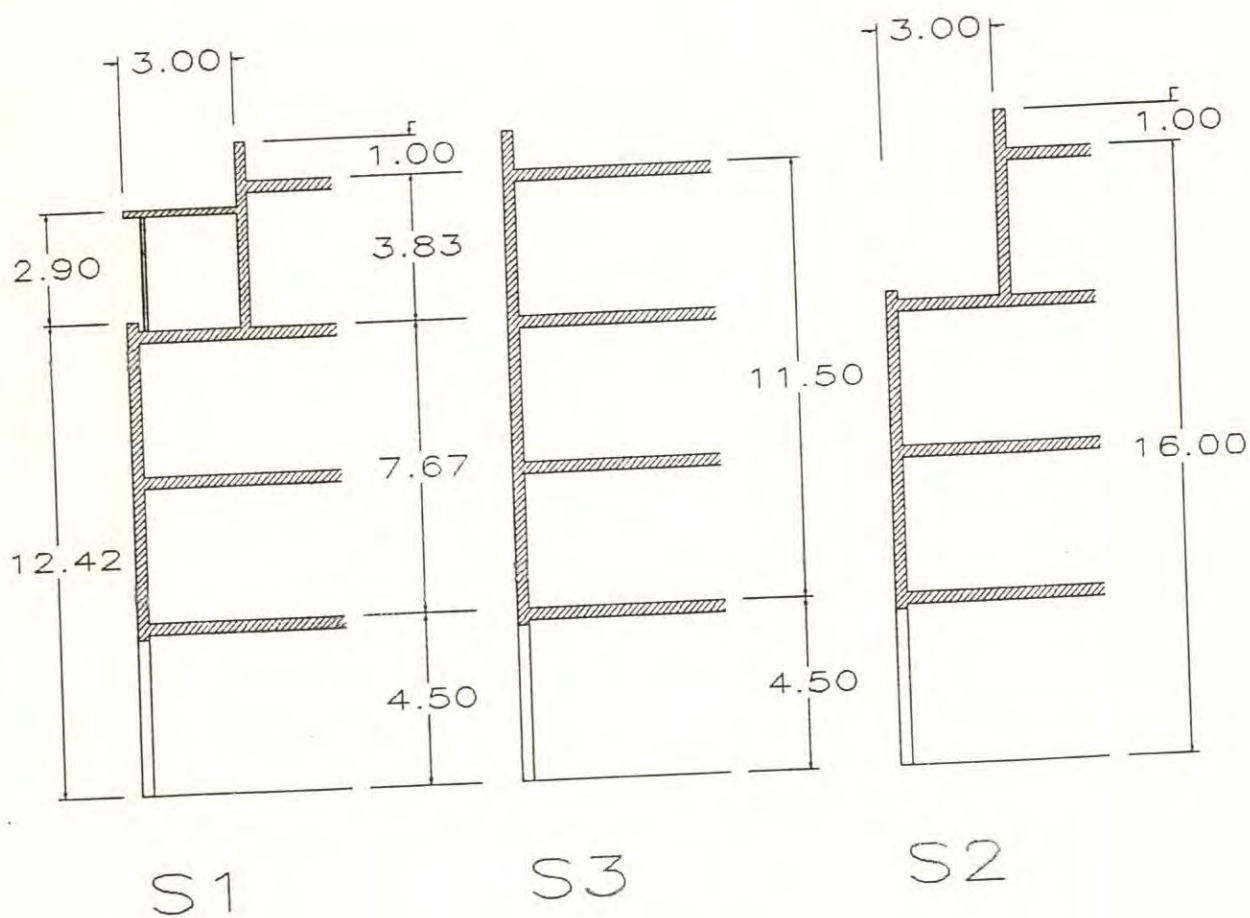
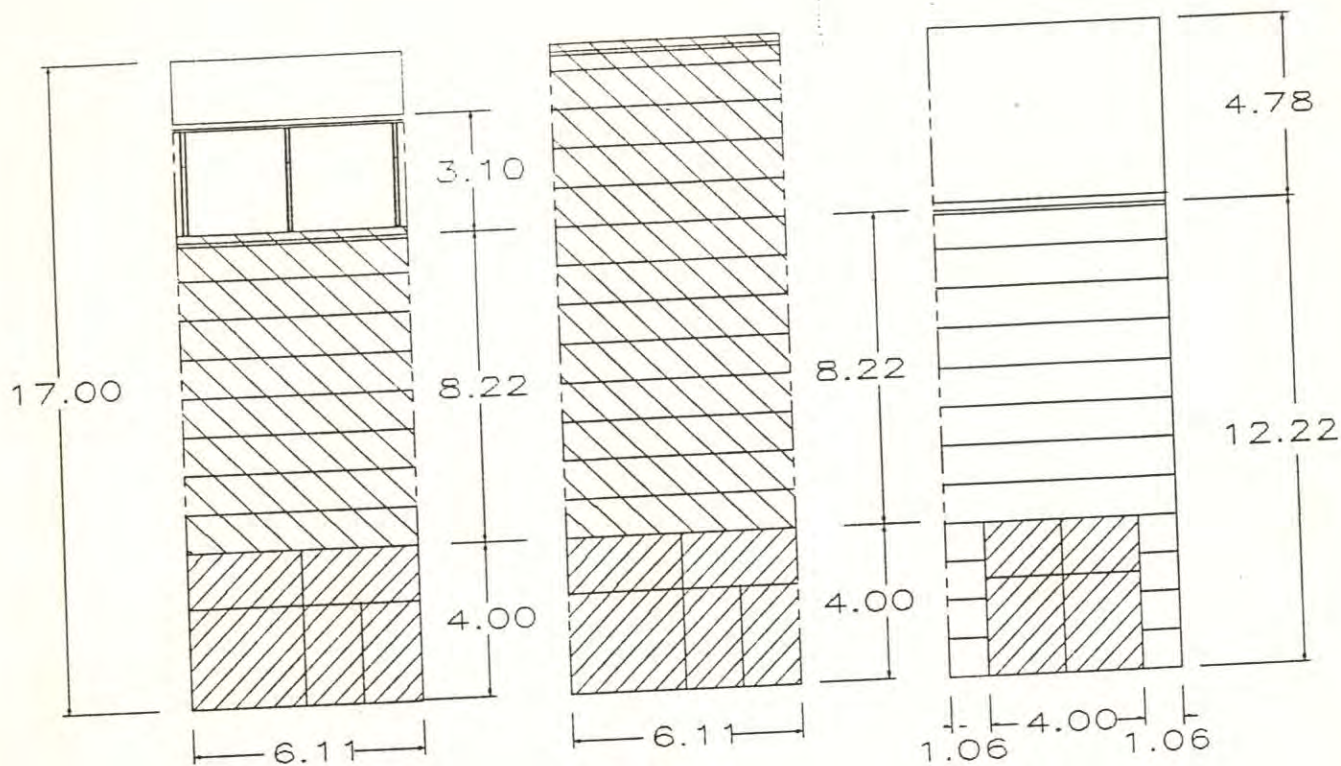
4. La secció S3 tindrà obertures a la planta baixa com a mínim en un 85% de la seva superfície. A la resta de les plantes, les obertures no superaran el 30% de la superfície de parament que els hi correspon.

5. A les porcions de façana on la rasant del carrer estigui 1'50 mts per sobre de la planta baixa, el parament corresponent a aquesta podrà tenir obertures inferiors a les ementades en els punts anteriors.

6. A totes les seccions es permeten els elements sortints que no sobrepassin els 0'20 mts.

7. Als paraments massissos de les façanes no es podran utilitzar acabats del tipus obra vista o bloc de formigó. Es recomana la utilització d'elements prefabricats lleugers, tipus panell "sandwitch", amb acabats lacats.

8. Els rètols i elements publicitaris només podran situar-se a les porcions de secció S1. Estaran situats a la franja corresponent a l'element de remat, és a dir, entre els 12'20 mts. i els 15'30 mts. mesurats a partir de la planta baixa. Tindran una alçada de 3'00 mts. i no podran ocupar més del 20% de l'amplada de la façana on estiguin situats.



FITXA Nº 13

INDUSTRIAL-COMERCIAL

B. IL·LA 3.

Condicions formals

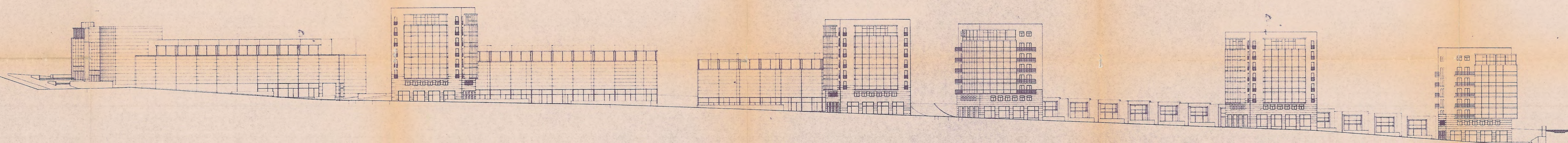
1. La cota de referència de la planta baixa es mesurarà en el punt que s'indica en el plànol d'ordenació.
2. La planta baixa es situarà entre 1'00 mts. per sobre i 1'00 mts. per sota de la seva cota de referència.
3. L'alçada reguladora màxima es mesurarà en el punt de cota de referència de la planta baixa. Aquesta alçada reguladora serà única per a tota la parcel·la.
4. L'alçada reguladora màxima es de 16'00 mts.
5. Al plànol d'ordenació es grafien les aliniacions obligatòries amb les quals hauran de coincidir les façanes de l'edificació.
6. La separació mínima a les partions serà de 6'00 mts.
7. La coberta serà plana. Els volums que, d'acord amb la normativa urbanística vigent, puguin ultrapassar l'alçada reguladora màxima estaran situats com a mínim a 6'00 mts. de la línia de façana.

Condicions estètiques

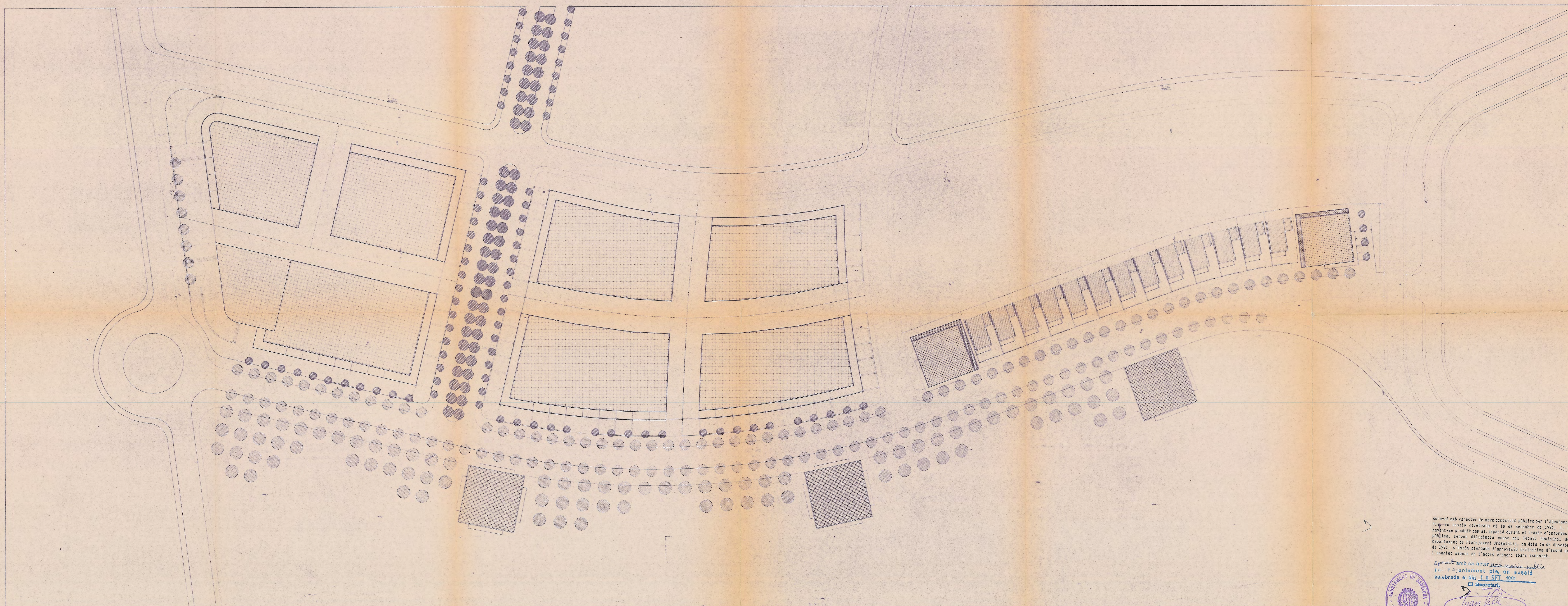
1. La parcel·la i els edificis no podran tenir accés rodat des del carrer "del parc".
2. Es permeten els elements sortints que no sobrepassin els 0'20 mts.

3. Als paraments massissos de les façanes no es podran utilitzar acabats del tipus obra vista o bloc de formigó. Es recomana la utilització d'elements prefabricats lleugers, tipus panell "sandwitch", amb acabats lacats.

4. Els rètols i elements publicitaris només podran situar-se per sota de la part inferior dels porxos o en els paraments massissos de les façanes.

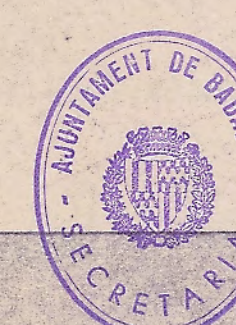


escala 1:500



Aprobat amb caràcter de nova disposició pública per l'Ajuntament
Plànol en sessió celebrada el 10 de setembre de 1991, i, no
havent-se produït cap al·legació durant el termini d'informació
pública, segons disposició corresponent del Ple del Municipi del
Departament de Planejament Urbanístic, en data 10 de desembre
de 1991, s'entén aprovada l'aprovació definitiva d'acord amb
l'aportat segons de l'acord previ abans esmentat.

Aprobat amb caràcter de nova disposició pública
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 10 SET. 1991



El Secretari,

Juan Pla

escala 1:500

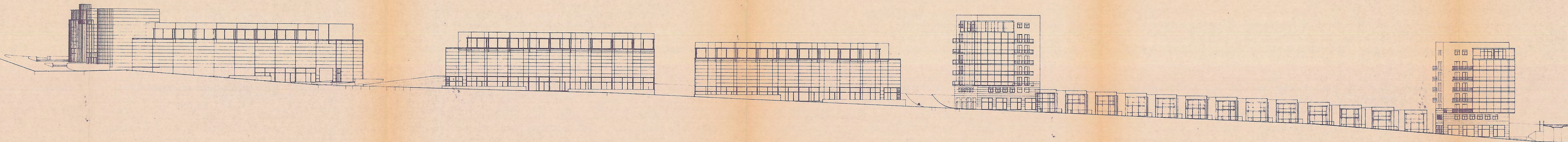
PROPOSTA

FERRAN SOLÉ I SALA, arquitecte
FERNANDO GALLARZAGOITIA, col.laborador

ESTUDI DE DETALL
PER A L'ORDENACIO ARQUITECTONICA DE LA
FAÇANA AL PARC DEL POLIGON "J"

1

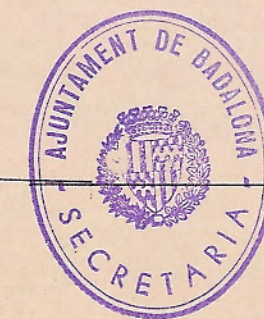
GENER DE 1991



Aprobat amb caràcter de nova exposició pública per l'Ajuntament Ple, en sessió celebrada el 18 de setembre de 1991, i, no havent-se produït cap al·legació durant el tràmit d'informació pública, segons diligència emesa pel Tècnic Municipal del Departament de Planejament Urbanístic, en data 16 de desembre de 1991, s'entén atorgada l'aprovació definitiva d'acord amb l'apartat segons de l'acord plenari abans esmentat.

Aprobat amb caràcter novus exposició pública per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 18 SET. 1991

El Secretari,



Juan Vila

escala 1:500

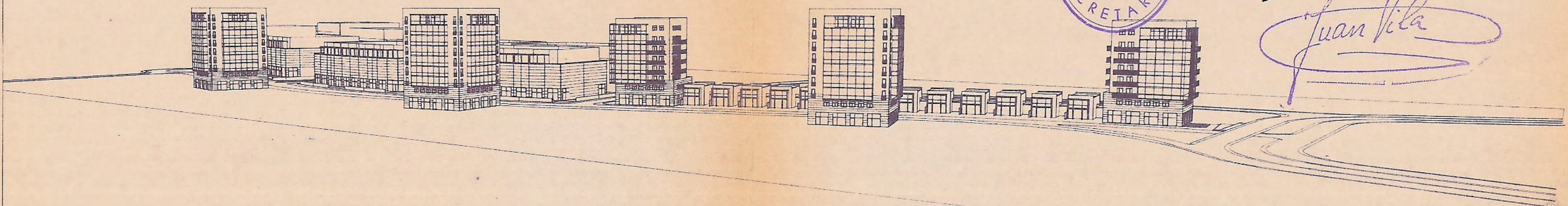
2

GENER DE 1991

FRONT. LLEVANT

FERRAN SOLE I SALA, arquitecte
FERNANDO GALLARZAGOITIA, col.laborador

ESTUDI DE DETALL
PER A L'ORDENACIO ARQUITECTONICA DE LA
FAÇANA AL PARC DEL POLIGON "J"



Aprobat amb caràcter de nova exposició pública per l'Ajuntament Ple, en sessió celebrada el 18 de setembre de 1991, i, no havent-se produït cap al·legació durant el tràmit d'informació pública, segons diligència emesa pel Tècnic Municipal del Departament de Planejament Urbanístic, en data 16 de desembre de 1991, s'entén atorgada l'aprovació definitiva d'acord amb l'apartat segons de l'acord plenari abans esmentat.



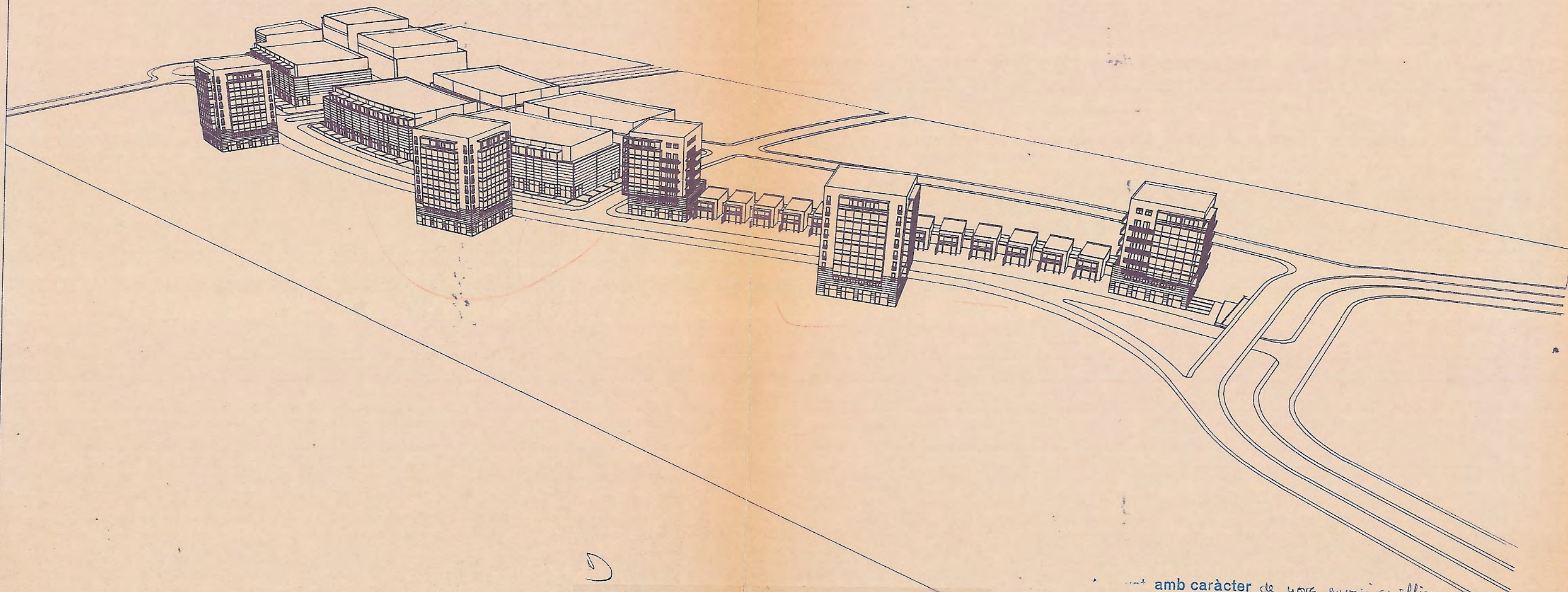
Aprobat amb caràcter nova exposició pública per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 18 SET. 1991

El Secretari,

Juan Vila

FERRAN SOLE I SALA, arquitecte
FERNANDO GALLARZAGOITIA, col.laborador

ESTUDI DE DETALL
PER A L'ORDENACIO ARQUITECTONICA DE LA
FACANA AL PARC DEL POLIGON "J"



Aprobat amb caràcter de nova exposició pública per l'Ajuntament Ple, en sessió celebrada el 18 de setembre de 1991, i, no havent-se produït cap al·legació durant el tràmit d'informació pública, segons diligència emesa pel Tècnic Municipal del Departament de Planejament Urbanístic, en data 16 de desembre de 1991, s'entén atorgada l'aprovació definitiva d'acord amb l'apartat segons de l'acord plenari abans esmentat.

amb caràcter de nova exposició pública
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 18 SET. 1991
El Secretari,

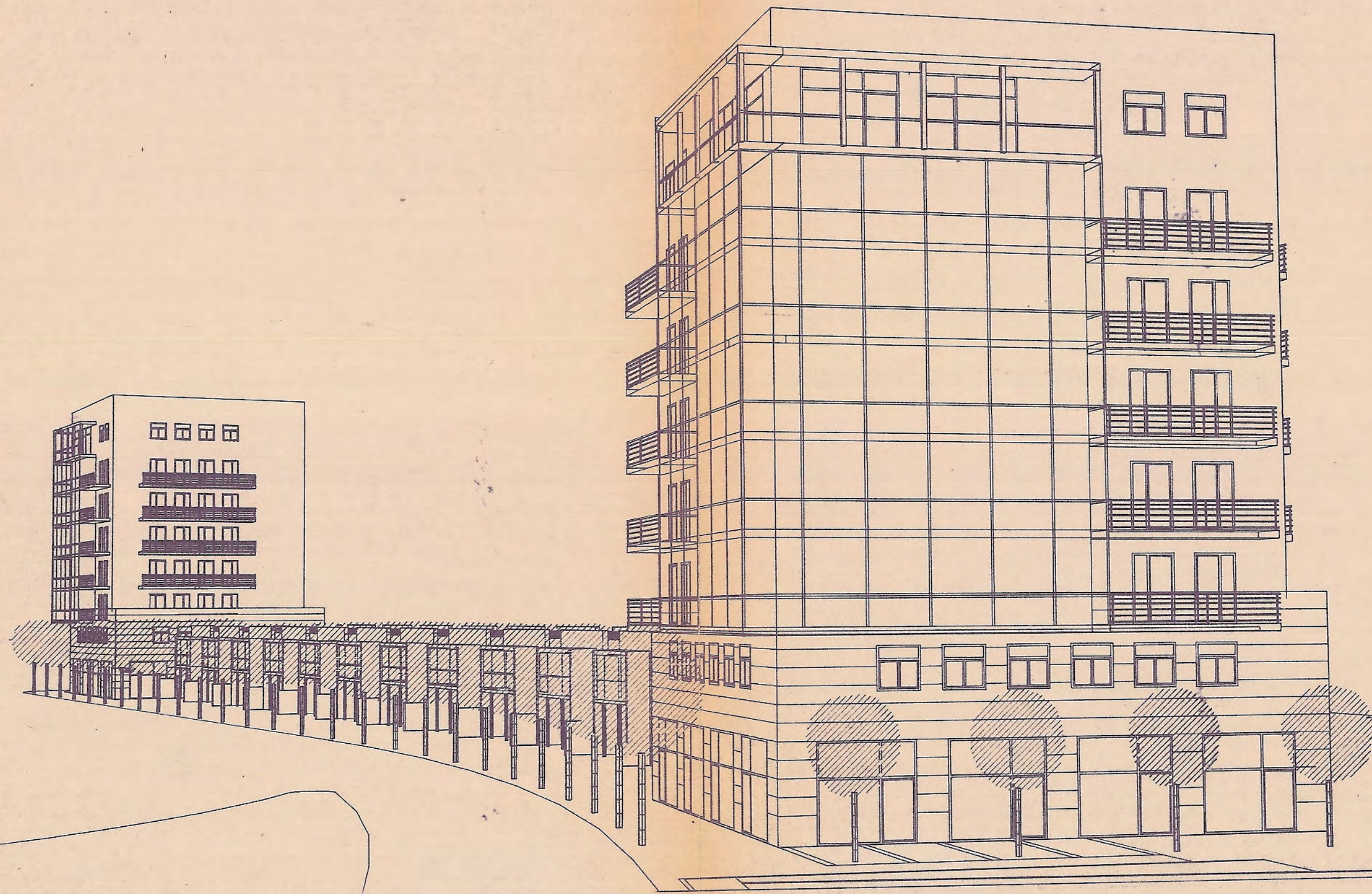


Juan Vila

FERRAN SOLE I SALA, arquitecte
FERNANDO GALLARZAGOITIA, col.laborador

ESTUDI DE DETALL
PER A L'ORDENACIO ARQUITECTONICA DE LA
FACANA AL PARC DEL POLIGON "J"

4
GENER DE 1991



ESTUDI DE DETALL
PER A L'ORDENACIO ARQUITECTONICA DE LA
FACANA AL PARC DEL POLIGON "J"

FERRAN SOLE I SALA, arquitecte
FERNANDO GALLARZAGOITIA, col.laborador



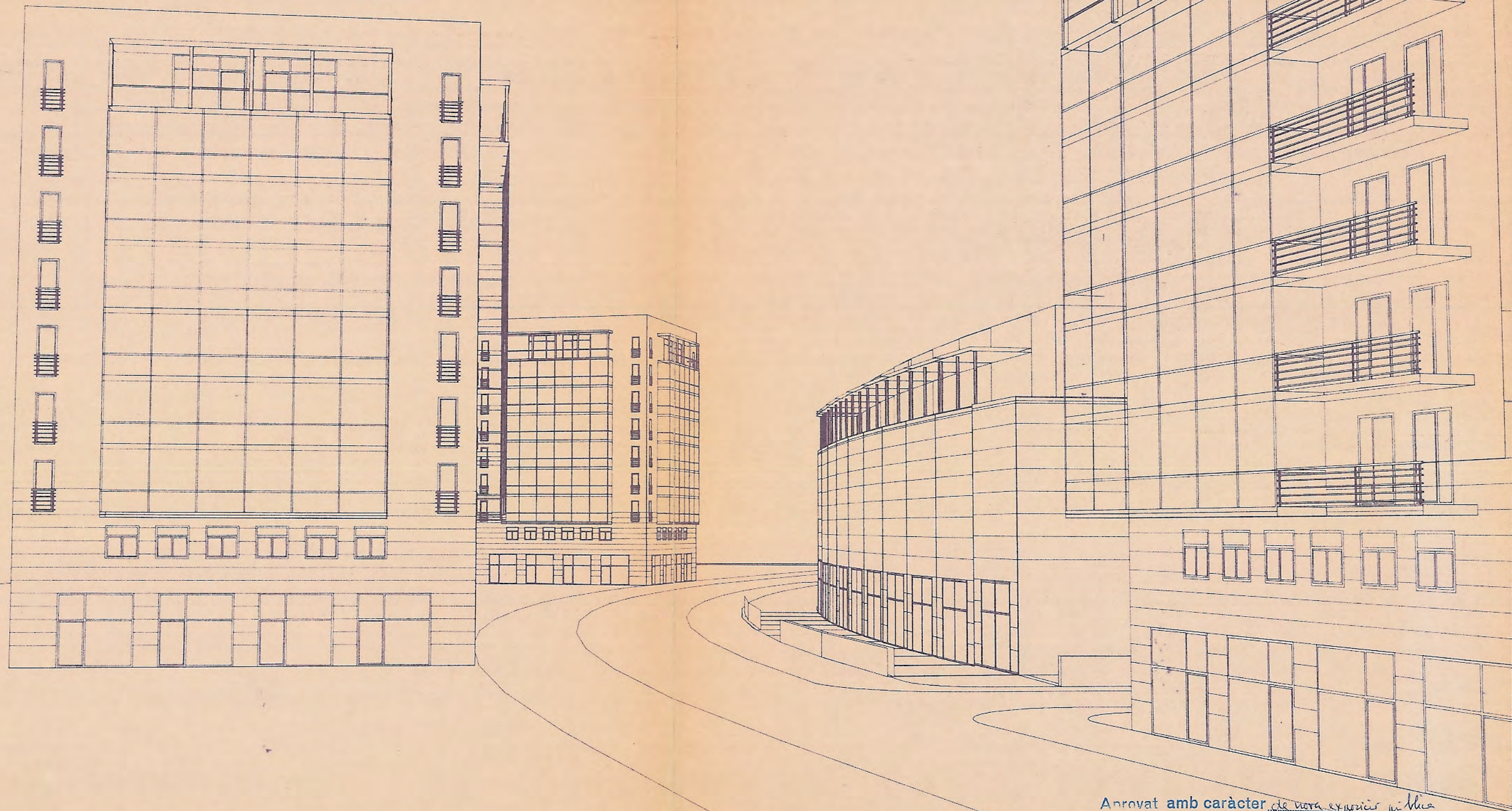
GENER DE 1991

Aprobat amb caràcter de nova exposició pública
per l'Ajuntament de Badalona
celebrada el dia 8 SET. 1991 sessió

El Secretari,

Juan Vila

Aprobat amb caràcter de nova exposició pública per l'Ajuntament
Ple, en sessió celebrada el 13 de setembre de 1991, i, no
havent-se produït cap al·legació durant el tràmit d'informació
pública, segons diligència emesa pel Tècnic Municipal del
Departament de Planejament Urbanístic, en data 16 de desembre
de 1991, s'entén atorgada l'aprovació definitiva d'acord amb
l'apartat segons de l'acord plenari abans esmentat.



Aprobat amb caràcter de nova exposició pública
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 18 SET. 1991

El Secretari,

Aprobat amb caràcter de nova exposició pública per l'Ajuntament Ple, en sessió celebrada el 18 de setembre de 1991, i, no havent-se produït cap al·legació durant el tràmit d'informació pública, segons diligència emesa pel Tècnic Municipal del Departament de Planejament Urbanístic, en data 16 de desembre de 1991, s'entén atorgada l'aprovació definitiva d'acord amb l'apartat segons de l'acord plenari abans esmentat.



Juan Vila

ESTUDI DE DETALL

PER A L'ORDENACIO ARQUITECTONICA DE LA

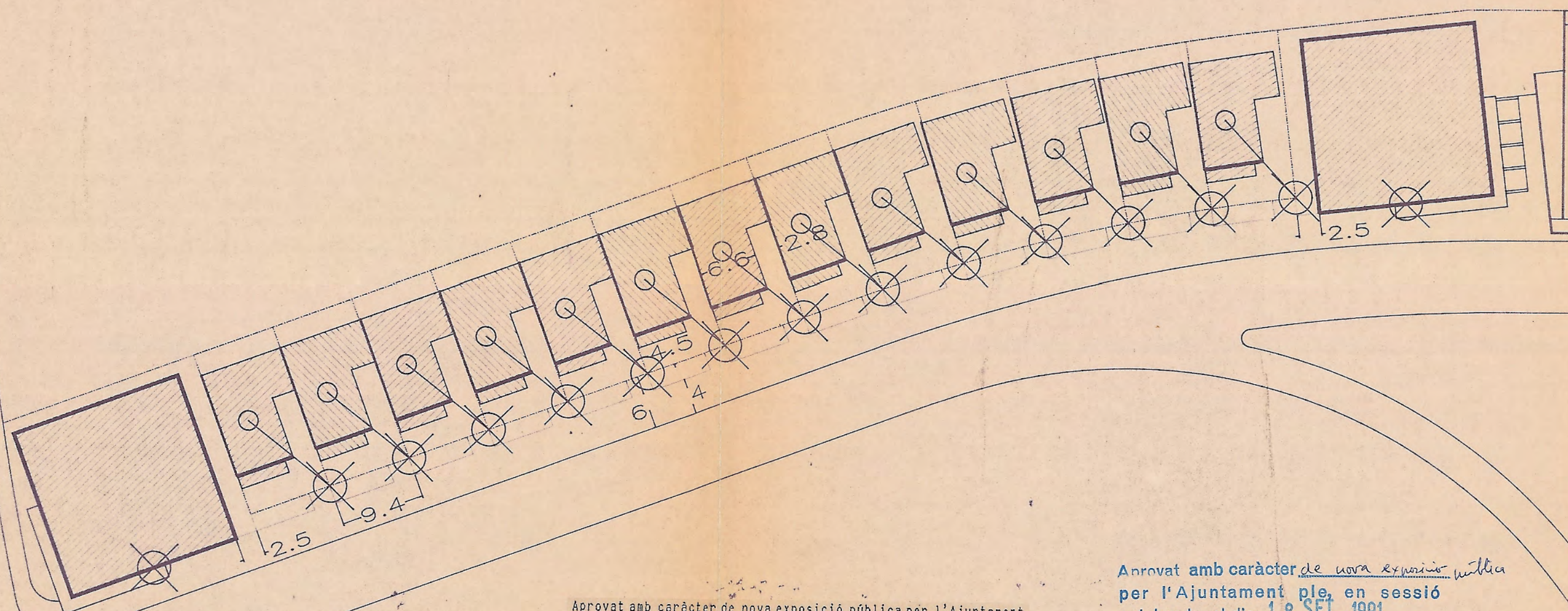
FACANA AL PARC DEL POLIGON "J"

FERRAN SOLE I SALA, arquitecte
FERNANDO GALLARZAGOITIA, col.laborador

6

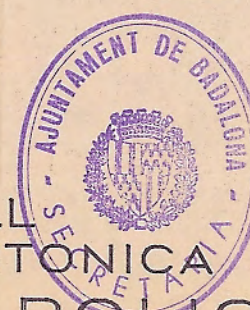
GENER DE 1991

- limit de parcel·la
- aliniació obligatòria
- ⊗ cota de referència de la planta baixa
- ▨ ocupació màxima de parcel·la



Aprobat amb caràcter de nova exposició pública per l'Ajuntament Ple, en sessió celebrada el 18 de setembre de 1991, i, no havent-se produït cap al·legació durant el tràmit d'informació pública, segons diligència emesa pel Tècnic Municipal del Departament de Planejament Urbanístic, en data 16 de desembre de 1991, s'entén atorgada l'aprovació definitiva d'acord amb l'apartat segons de l'acord plenari abans esmentat.

Anovat amb caràcter de nova exposició pública per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 18 SET. 1991
El Secretari,



Juan Vila

7

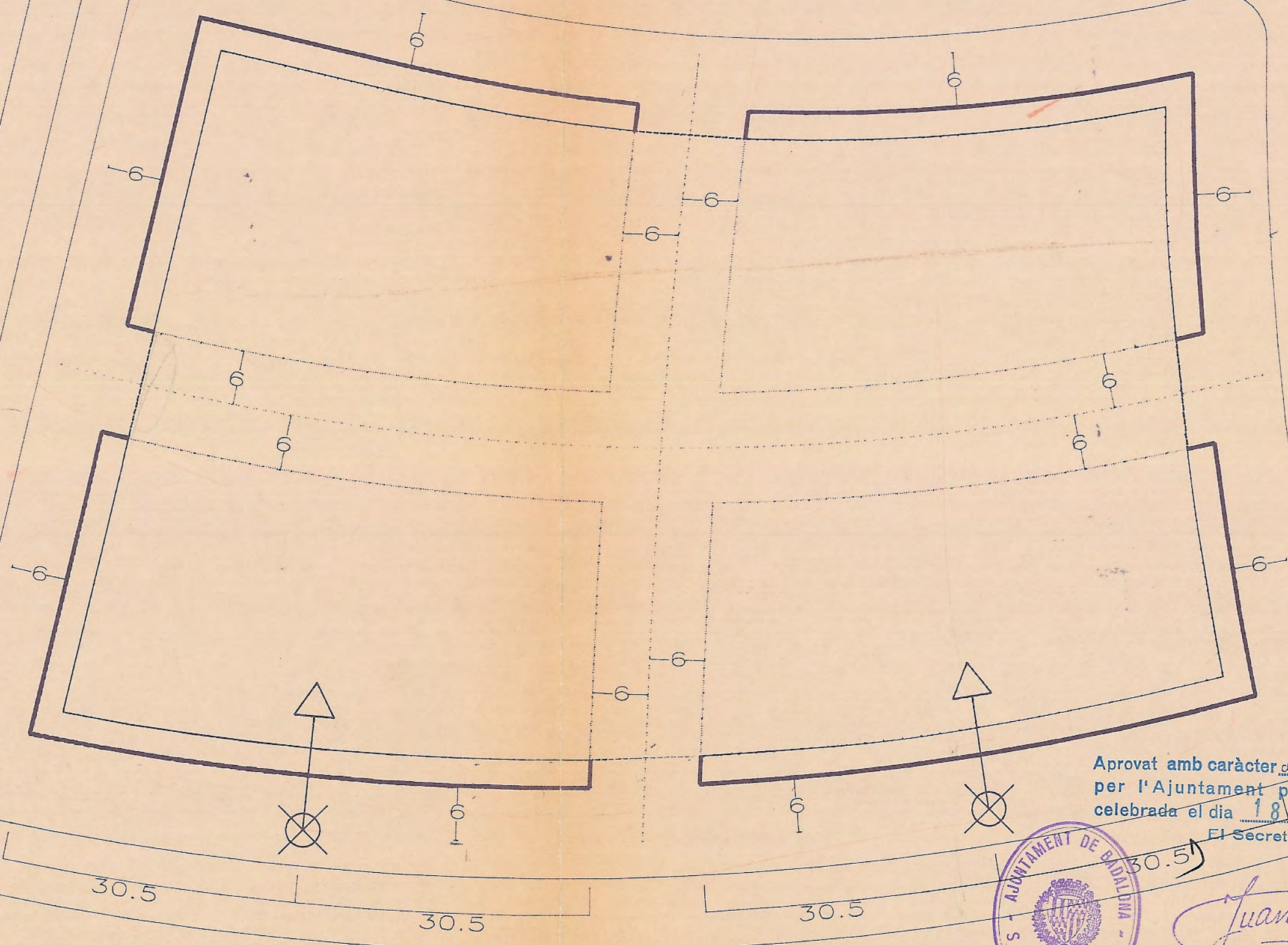
ORDENACIO ILLA 1

FERRAN SOLE I SALA, arquitecte
FERNANDO GALLARZAGOITIA, col.laborador

ESTUDI DE DETALL PER A L'ORDENACIO ARQUITECTONICA DE LA FACANA AL PARC DEL POLIGON "J"

escala 1:500
GENER DE 1991

- límit de parcel·la
- alineació obligatoria
- ⊗ cota de referencia de la planta baixa
- ocupació maxima de parcel·la
- ocupació maxima d'illa



Aprovat amb caràcter de nova exposició pública per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 18 SET. 1991



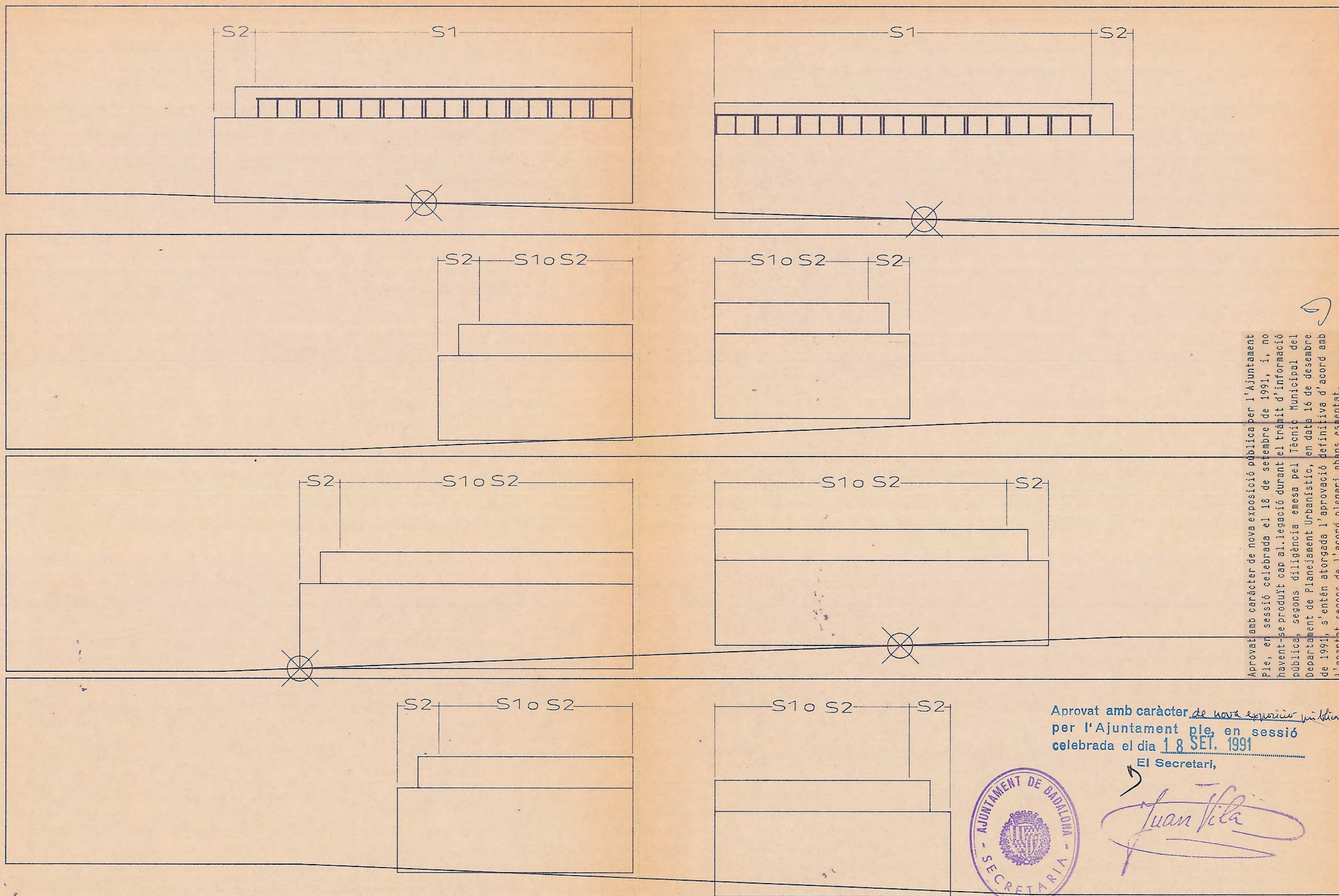
Juan Vila

ORDENACIO ILLA 2
 FERRAN SOLE I SALA, arquitecte
 FERNANDO GALLARZAGOITIA, col·laborador

ESTUDI DE DETALL
PER A L'ORDENACIO ARQUITECTONICA DE LA
FACANA AL PARC DEL POLIGON "J"

8A
 escala 1:500
 GENER DE 1991

Aprobat amb caràcter de nova exposició pública per l'Ajuntament Ple, en sessió celebrada el 18 de setembre de 1991, i, no havent-se produït cap al·legació durant el tràmit d'informació pública, segons diligència emesa pel Tècnic Municipal del Departament de Planejament Urbanístic, en data 16 de desembre de 1991, s'entén atorgada l'aprovació definitiva d'acord amb l'apartat segons de l'acord plenari abans esmentat.



ORDENACIO ILLA 2

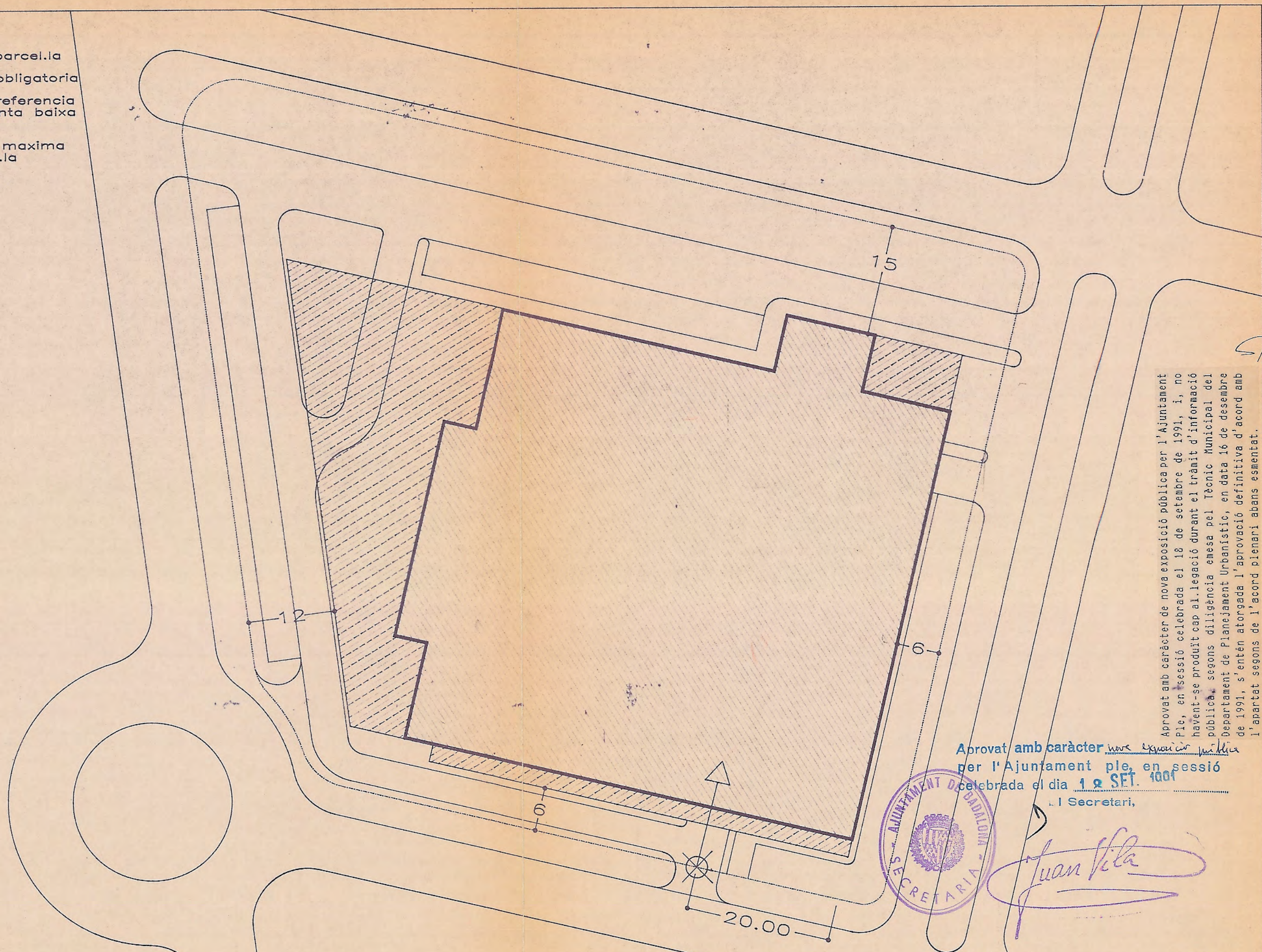
FERRAN SOLE I SALA, arquitecte
 FERNANDO GALLARZAGOITIA, col.laborador

ESTUDI DE DETALL
 PER A L'ORDENACIO ARQUITECTONICA DE LA
 FACANA AL PARC DEL POLIGON "J"

8B

escala 1:500
 GENER DE 1991

- limit de parcel·la
- aliniació obligatòria
- ⊗ cota de referència de la planta baixa
- ▨ ocupació màxima de parcel·la
- ▨ porxo



ORDENACIO ILLA 3

FERRAN SOLE I SALA, arquitecte
FERNANDO GALLARZAGOITIA, col.laborador

ESTUDI DE DETALL PER A L'ORDENACIO ARQUITECTONICA DE LA FACANA AL PARC DEL POLIGON "J"

Aprovat amb caràcter noa exposició pública
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 12 SET. 1991
L' I Secretari,

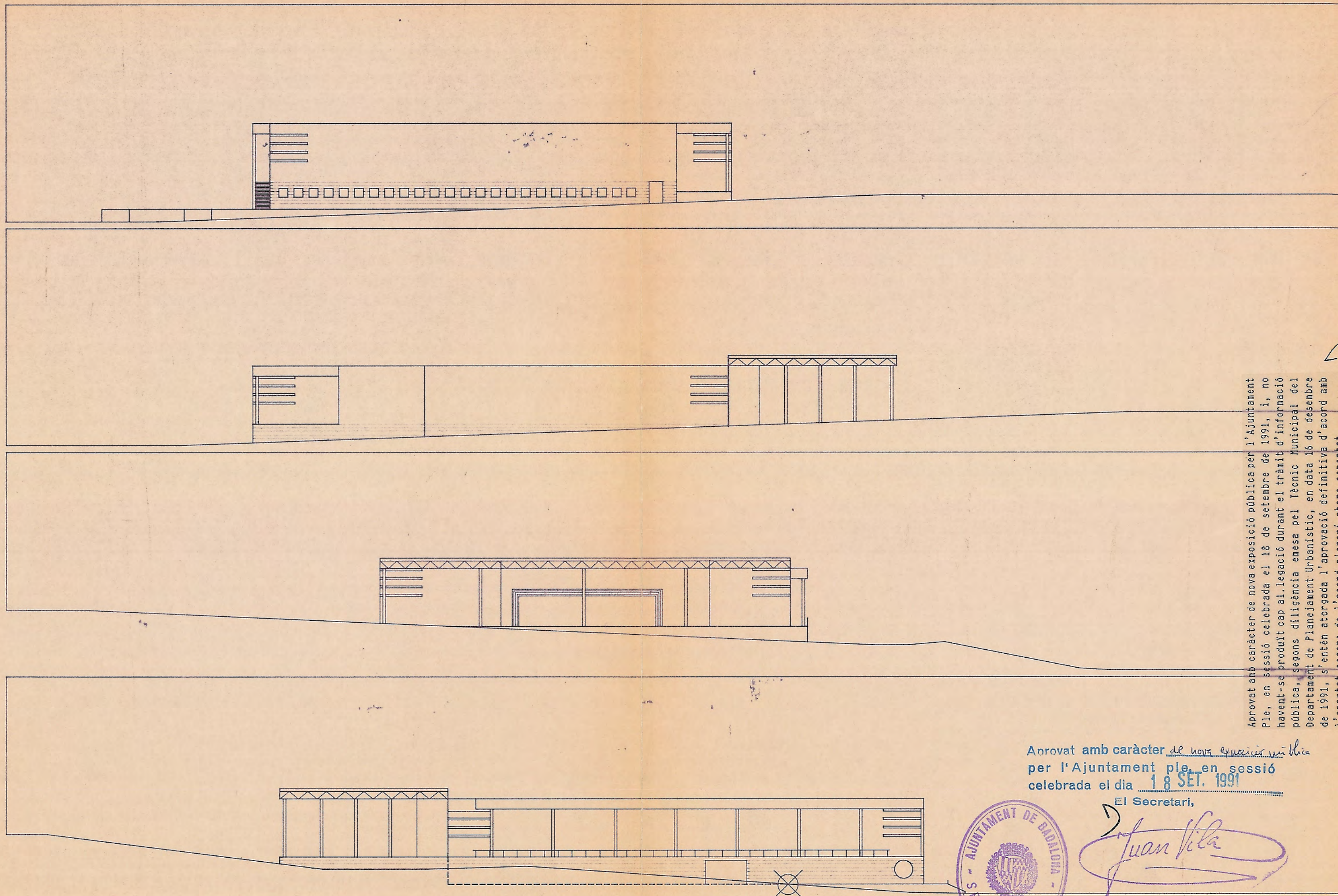


Juan Vila

9A

escala 1:500
OCTUBRE DE 1991

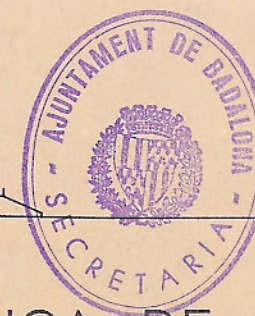
Aprobat amb caràcter de nova exposició pública per l'Ajuntament Ple, en sessió celebrada el 18 de setembre de 1991, i, no havent-se produït cap al·legació durant el tràmit d'informació pública, segons diligència emesa pel Tècnic Municipal del Departament de Planejament Urbanístic, en data 16 de desembre de 1991, s'entén atorgada l'aprovació definitiva d'acord amb l'apartat segons de l'acord plenari abans esmentat.



Aprobat amb caràcter de nova exposició pública per l'Ajuntament Ple, en sessió celebrada el 18 de setembre de 1991, i, no havent-se produït cap al·legació durant el tràmit d'informació pública, segons diligència emesa pel Tècnic Municipal del Departament de Planejament Urbanístic, en data 16 de desembre de 1991, s'entén atorgada l'aprovació definitiva d'acord amb l'apartat segons de l'acord plenari abans esmentat.

Aprobat amb caràcter de nova exposició pública per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia **18 SET. 1991**

El Secretari,



Juan Vila

ORDENACIO ILLA 3

FERRAN SOLE I SALA, arquitecte
FERNANDO GALLARZAGOITIA, col.laborador

ESTUDI DE DETALL
PER A L'ORDENACIO ARQUITECTONICA DE LA
FACANA AL PARC DEL POLIGON "J"

9B

escala 1:500
OCTUBRE DE 1991

