D'acord amb l'anterior informe, els conjunts tipològics s'han d'adaptar a les condicions topogràfiques del lloc. Per tal de preservar un possible increment de l'edificabilitat, fruit d'aquesta adaptació topogràfica, l'ocupació del subsòl no hauria de sobrepassar la màxima permesa de parcel.la, i les plantes soterrànies no haurien d'envair les faixes de protecció als llindars de la parcel.la, excepte si es tracta de la part que serveix per donar accés des de l'exterior de la parcel.la, sempre que dita part no superi el 5% del sòl edificable total, per coherència amb l'art. 249.2, de les NN.UU.

El 15% d'ocupació de les franges lliures de parcel.la, s'hauria de computar a efectes d'edificabilitat tal i com es va informar. Atés que no ha estat recollit en el text assenyalat del document, s'incorporaran al document les següents modificacions no subsanades:

- Es podrà ocupar en planta soterrani fins a un 20% de la superfície lliure sempre que d'aquesta un 15% computi a efectes d'edificabilitat.

- El tractament de les tanques i la relació entre les zones de domini públic i les de domini privat, s'hauria de regir pel que diu la normativa del PGM, atès que no consta cap determinació al respecte en l'Estudi de Detall.

ESTUDI DE DETALL DEL POLIGON I

PLA ESPECIAL DE MONTIGALA - BATLLORIA BADALONA

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS

INDEX

- PROMOCIO 2

- EQUIP REDACTOR 2

- AMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL 3

- JUSTIFICACIO DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIO DE L'ESTUDI DE DETALL DEL POLIGON I 5

  Avantprojecte Global 7

- MEMORIA 8

  Tipologies 8
  Vials 12
  Equipaments. 12

- NORMES 13

- DADES D'INTERES 16

- PROJECTE DE COMPENSACIO DEL P.E.R.I. DE MONTIGALA-BATLLORIA 17

- ILLES OBJECTES DE L'ESTUDI DE DETALL. 18

- DESENVOLUPAMENT DE LES ILLES. 19

  Finques IU-1, IU-2, IU-3 19
  Finques IU-4, IU-5 20
  Finques IU-7, IU-8 21

- DADES DE L'AVANTPROJECTE 22

PROMOCIO

BARCELONA PARK II, S.A.

Diputació, 256 bis, 4ª-2ª

08007 B A R C E L O N A

EQUIP REDACTOR

PONSIRENAS-PUIG I ASSOCIATS

Lourdes Maresma i Biayna, arquitecte col.laboradora.

AMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL

L'àrea objecte de l'Estudi de Detall parteix del Polígon I del Pla Especial del Polígon de Batllòria-Montigalà de Badalona, Barcelona, amb la següent definició numèrica donada pel Projecte de Compensació :

Polígon I

Verd (V-1,2,3,4,5)	21.932 m²
Equipament (IE-1)	920 m²
Superfície neta (IV-1,2,3,4,5,6,7,8)	28.900 m²
TOTAL POLIGON (P.E.R.I.)	59.391 m²

Però, aquest polígon, ha estat expropiat parcialment com a conseqüència de la realització de la pota Nord del Segon Cinturó de Ronda de Barcelona o autopista B-20, i per tant, la superfície del polígon ha quedat reduïda. Aquesta darrera superfície la representem en el plànol nº 2 com a "AREA REDUIDA" del polígon I.

Polígon I (Reduït)

Viari	6.669 m²
Verd	14.642 m²
Equipament	920 m²
Superfície neta	24.324 m²
TOTAL POLIGON REDUIT	46.555 m²

També les illes edificables del Projecte de Compensació del Pla Especial de Batllòria-Montigalà, (IU-1, IU-2, IU-3, IU-4, IU-5, IU-6, IU-7, IU-8), han estat expropiades per a la realització de l'autopista B-20, i han estat reduïdes parcial o totalment algunes d'elles. Així, desapareix la illa IU-6 i es redueix en 800 m² la illa IU-8. :

IU-1	2.970 m²
IU-2	1.488 m²
IU-3	5.180 m²
IU-4	3.700 m²
IU-5	3.940 m²
IU-7	2.366 m²
IU-8 (reduïda 800 m2)	4.680 m²
TOTAL	24.324 m²

Aquestes superfícies són les que seran objecte de l'Estudi de Detall que ens ocupa.

JUSTIFICACIO DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIO DE L'ESTUDI DE DETALL DEL POLIGON I

La conveniència de l'Estudi de Detall, ve donada per la qualificació que reben les illes edificables de zona "uni-bifamiliar aïllada", "uni-bifamiliar en filera" i "uni-bifamiliar entre mitgeres", que els hi dóna el Pla Especial de Batllòria-Montigalà.

Les normes del Pla Especial són :

- Uni-bifamiliar aïllada

  Correspon al tipus d'ordenació d'edificació aïllada, concretament a la subzona 20a/9u de P.G.M. amb les modificacions següents :

  - S'admeten un màxim de dues vivendes dins el volum edificat.
  - Ocupació màxima de parcel.la 50 %.
  - Alçada reguladora màxima 7,55 metres (PB + 1P)

- Uni-bifamiliar en filera

  Els conjunts tipològics, amb aquesta qualificació en el Pla Especial, hauran de ser objecte d'Estudis de Detall pel seu desenvolupament.

  Correspon a les mateixes condicions d'edificació de la subzona 20a/9u del P.G.M., amb les modificacions següents:

S'admet la col.locació de cases aparellades sobre una mitgera comú o entre mitgeres en angle, però amb una unitat de composició definida per repetició d'una casa-parcel.la tipus, per cada front d'illa.

Parcel.la mínima : 175 m² (protocols B-m)
Alçada màxima : 7,55 mts. (PB + 1P)
Façana mínima : 5,50 mts.
Separació mínima a façana i fons : 3 mts.
Ocupació màxima : 50 %
Aquesta zonificació és substituible per la tipus I.

- Uni-bifamiliar entre mitgeres

Correspon a les mateixes condicions del tipus II sense l'obligació de composició unitària per trams.

Es substituible pel tipus I i II.

A la zona uni-bifamiliar en filera, (II), és obligatòria la redacció d'un Estudi de Detall tal i com diu la normativa de la zona : "Els conjunts tipològics, amb aquesta qualificació en el Pla Especial, hauran de ser objecte d'Estudi de Detall pel seu desenvolupament". També, és extendible a la zona III, uni-bifamiliar entre mitgeres, si es substitueix pel tipus II. Solament a la zona I, uni-bifamiliar aïllada, no necessitaríem d'un Estudi de Detall.

Però, la idea de la promoció, és la de crear un conjunt armònic entre les edificacions, les zones verdes i l'equipament i per tant, al trobar-se ja forçada a un Estudi de Detall tipològic per a les edificacions dels tipus II, i III, el fa extensiu a la zona I.

AVANTPROJECTE GLOBAL

Per a una millor comprensió de la proposta de l'Estudi de Detall i de la parcel.lació, s'acompanya un avantprojecte dels tipus edificatoris per a les parcel.les. També, la ordenació formal i funcional de les zones verdes i vials del polígon per a crear un entorn adient i, sobretot, més útil pels habitants del sector encara que es dibuixen solament a títol orientatiu i sense valor normatiu.

Les tipologies desenvolupades a l'avantprojecte són vinculats pel desenvolupament del projecte edificatori en els seus aspectes fonamentals.

M E M O R I A

L'objectiu que ens hem fixat els redactors de l'Estudi de Detall, és el d'ordenar els volums edificatoris de les illes de manera que s'aconsegueixi que els tipus estiguin el més adaptats possible amb el lloc on van situats.

TIPOLOGIES

IU-1.- Per aquesta illa d'habitatge aïllat, es proposa una ordenació que sigui pràcticament la mateixa que la que utilitzarem per a les illes IU-4 i IU-5, doncs la que ens ocupa, IU-1, està situada en una cota alta i ens interesa la transparència del verd de la muntanya pel mig de les edificacions. Això, s'aconsegueix amb habitatges aparellats amb tres façanes per a ventilar. Es proposa també un pas de vehicles privat que dóna accés als garatges soterrats dels habitatges.

IU-2.- Aquí es manté la ordenació d'habitatge en mitgera però adaptant el tipus edificatori de manera que conjuntament amb el tipus IU-3, es formi un sòcol que formalment sigui homogeni. Al tractar-se d'un conjunt lineal s'ha agafat com a punt de sortida que el conjunt sigui horitzontal. La cota de referència de la planta baixa d'aquest tipus es troba enlairada, doncs enlairat es troba el terreny natural. Sota

l'habitatge s'hi posen els garatges privats, amb accés independent a cada un d'ells.

IU-3.- Aquests habitatges s'han dissenyat fent una homologia amb els habitatges dels tipus IU-1 en l'aspecte de donar transparència des del carrer cap a la muntanya. També, aquesta tipologia s'ha de resoldre amb garatges privats en planta soterrani fixant la cota de referència de la planta baixa pel damunt del nivell del carrer, doncs així ho obliga el nivell natural del terreny. A sota de cada habitatge s'hi posen els garatges privats d'accés independent a cada un d'ells.

IU-4.i IU-5.- La proposta per aquestes tres illes és molt similar. Es fuig de la ordenació d'habitatge en filera, per l'efecte barrera que representa i perquè, donada la forta pendent dels carrers, l'aspecte de barra inclinada que donaria, el conjunt, en un marc fortament marcat per la horitzontalitat de l'autopista B-20, seria compositivament dolent. Es proposa l'agrupació de les cases en blocs de quatre habitatges de manera que cadascuna d'elles, tingui un bon desenvolupament de façana amb evidents avantatges per a la ventilació i l'asoleillament. Soterrat es proposa un accés comunitari als aparcaments. El conjunt aconsegueix transparència visual a l'alinear els habitatges radicalment des de la muntanya cap el mar.

IU-7 i IU-8.- Aquí es proposa un tipus d'habitatge entre mitgeres amb els jardins oberts en direcció als carrers perimetrals de les illes. S'ha tingut cura en fer que les unitats edificatòries siguin horitzontals. Es crea un carrer privat central d'accés als habitatges i que al temps aconsegueix un ambient tranquil per a jocs de la mainada. S'aprofita el subsòl d'aquest pas privat, per a fer un corredor d'accés per a vehicles fins als garatges.

VERD

Es fa una proposta no normativa d'utilització de les zones verdes, en el plànol nº 4 :

IV-4.- Es proposa com a zona verda esportiva fent una terrassa horitzontal on es pugui posar tres pistes esportives. Es resol el contacte amb els habitatges amb dos talussos enjardinats. S'arriba a aquesta zona esportiva pel pas situat entre les illes IU-2 i IU-3. Dins la zona verda es fa el pas de vehicles cap l'aparcament de la illa IU-1.

IV-1 i IV-2.- Es proposa la unió d'aquestes dues zones en una de sola que doni front a la zona d'equipament. S'hi proposa una piscina per a la comunitat i uns serveis mínims. Per a poder

fer-ho, s'ha d'incorporar el tram de vial d'entremig a la unitat, impedint el pas de vehicles.

RESTA DE ZONA IU-6 I ZONA IV-5.- Es l'espai restant al Nord del talús que ha format el lateral Nord de la B-30. Es proposa d'espai enjardinat formant un passeig.

ESPAIS COMPLEMENTARIS.- Es proposa una faixa verda pel costat de Ponent del Polígon I, dins de la zona verda del P.E.R.I., on s'hi farien uns enllaços per a vianants entre carrers i on hi hauria també les sortides dels aparcaments soterrats de les illes IU-4 i IU-5. També s'hauria de replantar el talús situat al Nord del polígon I, que ha resultat de l'excavació del vial d'accés als habitatges IU-1.

VIALS

Es proposa la remodelació d'alguns trams de vial, per adaptar-los al disseny del conjunt en el plànol nº 4. Aquest plànol no es normatiu.

C1.- Es pavimentarà per a vianants.

C2.- Es resoldrà d'una manera mixta : per un costat s'utilitzarà com a sortida del vial per a vianants privat interior de les illes IU-7 i IU-8, i per l'altra servirà d'accés inferior als vehicles cap els aparcaments soterrats de les mateixes illes.

EQUIPAMENTS

Es fa una proposta volumètrica per a l'edificació de l'equipament, i amb aquesta finalitat es desenvolupen normes gràfiques a la documentació de l'Estudi de Detall.

N O R M E S

La normativa d'aquest Estudi de Detall, desenvolupa la normativa de les zones uni-bifamiliars del Pla Especial de Batllòria-Montigalà, la qual desenvolupa les Normes Urbanístiques i les Ordenances Metropolitanes d'Edificació del Pla General Metropolità.

Les singularitats normatives són :

DE CARACTER GENERAL :

1.- Es permetran les golfes fins a una alçària promig de 2,10 metres, sota una pendent màxima del 30 %. També, es podrà utilitzar part del volum així determinat, per a terrassa. L'espai per sota dels 2,10 metres de promig no computarà com a edificabilitat. Aquesta alçària s'aplicarà a partir del forjat de la planta construïda més alta.

3.- Es podrà ocupar en soterrani fins a un 20 % de la superfície lliure de la parcel.la per a permetre el pas de vehicles cap els garatges privats. L'acabat podrà ser pavimentat. En aquest espai s'hi podran fer les ventilacions que demanen les Ordenances Metropolitanes.

IU-1

1.- Es permetrà sobrepassar els límits fixats per a les distàncies mínimes de l'edifici al front i al lateral de la parcel.la, fins a un metre, (1), si es deixa una separació mínima de cinc metres, (5), al fons de parcel.la. Entre agrupacions s'haurà d'acomplir com a mínim una distància de quatre, (4), metres.

IU-2 i IU-3

1.- La planta de garatge privat, per sota de la cota de referència de la planta baixa, no comptarà als efectes d'edificabilitat, doncs es tracta d'un volum en substitució de terres. Aquest volum, des del carrer fins al pla de la façana, podrà estar tancat, o podrà tenir el front i els laterals oberts.

IU-3

1.- Es permetrà sobrepassar els límits fixats per a la distància mínimes de l'edifici al fons de la parcel.la, fins a un metre, (1), si es deixa una separació mínima de cinc metres, (5), al front de la parcel.la.

IU-4 i IU-5

1.- Les separacions de l'edificació als límits de parcel.la seran com a mínim :

Frontal i lateral : 1,5 metres

Fons : 0 metres

2.- Els habitatges podran tenir una ocupació fins al 60 % de la parcel.la amb la finalitat de donar varietat a la composició arquitectònica.

IU-7 i IU-8

1.- L'ocupació en planta, podrà augmentar fins al valor del 55 % de la superfície de la parcel.la per a donar varietat a la composició arquitectònica.

L'ocupació de l'espai lliure de la parcel.la en soterrani per a permetre el pas de vehicles podrà assolir el valor del 30 %. El tractament d'aquest espai serà el mateix que el definit a la norma nº 2 de caràcter general.

Pels arquitectes,

PONSIRENAS - PUIG
I ASSOCIATS, S.L.

ANDREU PONSIRENAS CUNILLE
ARQUITECTE

Badalona, gener de 1994

DADES D'INTERES

FINCA	SUPERFICIE FINCA (m^2)	SOSTRE m^2	NUMERO PARCEL.LES	SUPERFICIE PARCEL.LA m^2	NUMERO VIVENDES
IU-1	2.970	2.970	6	494	12
IU-2	1.488	1.488	6	248	6
IU-3	5.180	5.180	12	431	25
IU-4	3.700	3.700	18	205	36
IU-5	3.940	3.940	19	207	38
IU-6	3.776	3.776	19	198	38
IU-7	2.366	2.366	12	197	24
IU-8	5.480	5.480	22	222	42
TOTAL	28.900	28.900	94	--	183

ILLES OBJECTES DE L'ESTUDI DE DETALL

FINCA	SUPERFICIE FINCA (m^2)	SOSTRE m^2	NUMERO PARCEL.LES	NUMERO VIVENDES
IU-1	2.970	2.970	1	14
IU-2	1.488	1.488	1	8
IU-3	5.180	5.180	1	24
IU-4	3.700	3.700	1	24
IU-5	3.940	3.940	1	24
IU-7	2.366	2.366	1	17
IU-8	4.680	4.680	1	30
TOTAL	24.324	24.324	7	141

DESENVOLUPAMENT DE LES ILLES

FINCA IU-1

Unitat	m²
1	424,20
2	424,20
3	424,20
4	424,20
5	424,20
6	424,20
7	424,20
TOTAL	**2.970,00**

FINCA IU-2

Unitat	m²
1	372,00
2	372,00
3	372,00
4	372,00
TOTAL	**1.488,00**

FINCA IU-3

Unitat	m²
1	421,00
2	421,00
3	421,00
4	421,00
5	421,00
6	421,00
7	421,00
8	421,00
9	421,00
10	421,00
11	455,00
12	515,00
TOTAL	**5.180,00**

FINCA IU-4

Unitat	m²
1	308,30
2	308,30
3	308,30
4	308,30
5	308,30
6	308,30
7	308,30
8	308,30
9	308,30
10	308,30
11	308,30
12	308,30
TOTAL	**3.700,00**

FINCA IU-5

Unitat	m²
1	328,30
2	328,30
3	328,30
4	328,30
5	328,30
6	328,30
7	328,30
8	328,30
9	328,30
10	328,30
11	328,30
12	328,30
TOTAL	**3.940,00**

FINCA IU-7

Unitat	m²
1	175,00
2	273,87
3	273,87
4	273,87
5	273,87
6	273,87
7	273,87
8	273,87
9	273,87
TOTAL	**2.366,00**

FINCA IU-8

Unitat	m²
1	290,60
2	290,60
3	290,60
4	290,60
5	290,60
6	290,60
7	290,60
8	290,60
9	290,60
10	290,60
11	290,60
12	290,60
13	290,60
14	290,60
15	611,60
TOTAL	**4.680,00**

ANNEX : DADES DE L'AVANTPROJECTE

DADES ILLA 1

HABITATGE	SOL D'US PRIVAT	BAIXA	PIS	TOTAL
1.1a	212,10	99,40	99,40	198,80
1.1b	212,10	111,50	89,30	200,80
1.2a	212,10	99,40	99,40	198,80
1.2b	212,10	99,40	99,40	198,80
1.3a	212,10	99,40	99,40	198,80
1.3b	212,10	111,50	87,30	198,80
1.4a	212,10	99,40	99,40	198,80
1.4b	212,10	99,40	99,40	198,80
1.5a	212,10	99,40	99,40	198,80
1.5b	212,10	111,50	89,30	200,80
1.6a	212,10	99,40	99,40	198,80
1.6b	212,10	99,40	99,40	198,80
1.7a	212,10	99,40	99,40	198,80
1.7b	212,10	111,50	87,30	198,80
TOTAL	**2.970,00**	**1.440,00**	**1.347,20**	**2.787,20**

Superfície illa : 2.970,00 m²

Ocupació illa : 1.440,00 m² (48,48 %)

Ocupació superfície lliure illa : 200,00 m² (13,07 %)

Edificabilitat illa : 2.787,20 m² (0,938 m²st/m²s)

DADES ILLA 2

HABITATGE	SOL D'US PRIVAT	BAIXA	PIS	TOTAL
2.1a	372	89,50	87,60	177,10
2.1b		89,50	86,90	176,40
2.2a	372	89,50	86,90	176,40
2.2b		89,50	86,90	176,40
2.3a	372	89,50	86,90	176,40
2.3b		89,50	86,90	176,40
2.4a	372	89,50	86,90	176,40
2.4b		95,50	93,60	189,10
TOTAL	**1.488,00**	**722,00**	**702,60**	**1.424,60**

Superfície illa : 1.488,00 m²

Ocupació illa : 722,00 m² (48,52 %)

Ocupació superfície lliure illa : 0,00 m² (0 %)

Edificabilitat illa : 1.424,60 m² (0,95 m²st/m²s)

DADES ILLA 3

HABITATGE	SOL D'US PRIVAT	BAIXA	PIS	TOTAL
3.1a	421	92,32	92,32	184,64
3.1b		92,32	92,32	184,64
3.2a	421	92,32	92,32	184,64
3.2b		104,32	82,45	186,77
3.3a	421	103,90	82,45	186,35
3.3b		103,90	82,45	186,35
3.4a	421	104,32	82,45	186,77
3.4b		92,32	92,32	184,64
3.5a	421	92,32	92,32	184,64
3.5b		92,32	92,32	184,64
3.6a	421	103,90	82,45	186,35
3.6b		103,90	82,45	186,35
3.7a	421	92,32	92,32	184,64
3.7b		92,32	92,32	184,64
3.8a	421	92,32	92,32	184,64
3.8b		104,32	82,45	186,77
3.9a	421	103,90	82,45	186,35
3.9b		103,90	82,45	186,35
3.10a	421	92,32	92,32	184,64
3.10b		104,32	82,45	186,77
3.11a	455	92,32	92,32	184,64
3.11b		104,32	82,45	186,77
3.12a	515	116,00	116,00	232,00
3.12b		116,00	116,00	232,00
TOTAL	**5.180**	**2.392,52**	**2.154,47**	**4.546,99**

Superfície illa : 5.180,00 m²

Ocupació illa : 2.395,50 m² (46,25 %)

Ocupació superfície lliure illa : 606,20 m² = (194,50 + 411,70) ;
411,70/2.590 = 15,9(

Edificabilitat illa : 4.547,00 m² = 0,88 m²st/m²s

DADES ILLA 4

HABITATGE	SOL D'US PRIVAT	BAIXA	PIS	TOTAL
4.1a	308,30	77,00	77,00	154,00
4.1b		77,00	77,00	154,00
4.2a	308,30	77,00	77,00	154,00
4.2b		77,00	77,00	154,00
4.3a	308,30	77,00	77,00	154,00
4.3b		77,00	77,00	154,00
4.4a	308,30	77,00	77,00	154,00
4.4b		77,00	77,00	154,00
4.5a	308,30	77,00	77,00	154,00
4.5b		77,00	77,00	154,00
4.6a	308,30	77,00	77,00	154,00
4.6b		77,00	77,00	154,00
4.7a	308,30	77,00	77,00	154,00
4.7b		77,00	77,00	154,00
4.8a	308,30	77,00	77,00	154,00
4.8b		77,00	77,00	154,00
4.9a	308,30	77,00	77,00	154,00
4.9b		77,00	77,00	154,00
4.10a	308,30	66,20	66,20	132,40
4.10b		66,20	66,20	132,40
4.11a	308,30	68,00	68,00	136,00
4.11b		68,00	68,00	136,00
4.12a	308,30	63,50	63,50	127,00
4.12b		63,50	63,50	127,00
TOTAL	**3.700,00**	**1.781,40**	**1.781,40**	**3.562,80**

Superfície illa : 3.700,00 m²

Ocupació illa : 1.914,70 m² (51,00 %)

Ocupació superfície lliure illa : 353,00 m² (18,00 %)

Edificabilitat illa : 3.562,80 m² (0,96 m²st/m²s)

DADES ILLA 5

HABITATGE	SOL D'US PRIVAT	BAIXA	PIS	TOTAL
5.1a	328,30	82,00	92,32	174,32
5.1b		82,00	92,32	174,32
5.2a	328,30	82,00	92,32	174,32
5.2b		82,00	82,45	164,45
5.3a	328,30	82,00	82,45	164,45
5.3b		82,00	82,45	164,45
5.4a	328,30	82,00	82,45	164,45
5.4b		82,00	92,32	174,32
5.5a	328,30	82,00	92,32	174,32
5.5b		82,00	92,32	174,32
5.6a	328,30	82,00	82,45	164,45
5.6b		82,00	82,45	164,45
5.7a	328,30	82,00	92,32	174,32
5.7b		82,00	92,32	174,32
5.8a	328,30	82,00	92,32	174,32
5.8b		82,00	82,45	164,45
5.9a	328,30	82,00	82,45	164,45
5.9b		82,00	82,45	164,45
5.10a	328,30	88,50	75,50	164,00
5.10b		88,50	75,50	164,00
5.11a	328,30	88,50	75,50	164,00
5.11b		88,50	75,50	164,00
5.12a	328,30	90,00	74,00	164,00
5.12b		90,00	74,00	164,00
TOTAL	**3.940,00**	**2.010,00**	**2.022,93**	**4.032,93**

Superfície illa : 3.940,00 m²

Ocupació illa : 2.010,00 m² (51,00 %)

Ocupació superfície lliure illa : 352,00 m² (19,00 %)

Edificabilitat illa : 4.032,93 m² (1,02 m²st/m²s)

DADES ILLA 7

HABITATGE	SOL D'US PRIVAT	BAIXA	PIS	TOTAL
7.1a	175,00	74,00	72,50	146,50
7.2a	273,87	75,00	71,50	146,50
7.2b		75,00	84,00	159,00
7.3a	273,87	75,00	71,50	146,50
7.3b		75,00	71,50	146,50
7.4a	273,87	70,00	71,50	141,50
7.4b		70,00	71,50	141,50
7.5a	273,87	70,00	71,50	141,50
7.5b		70,00	71,50	141,50
7.6a	273,87	75,00	71,50	146,50
7.6b		75,00	71,50	146,50
7.7a	273,87	75,00	71,50	146,50
7.7b		75,00	71,50	146,50
7.8a	273,87	75,00	71,50	146,50
7.8b		75,00	71,50	146,50
7.9a	273,87	75,00	71,50	146,50
7.9b		75,00	71,50	146,50
TOTAL	**2.366,00**	**1.254,00**	**1.229,00**	**2.483,00**

Superficie illa : 2.366,00 m²

Ocupació illa : 1.265,00 m² (53,00 %)

Ocupació superfície lliure illa : 351,00 m² (28,00 %)

Edificabilitat illa : 2.483,00 m² (1,04 m²st/m²s)

HABITATGE	SOL D'US PRIVAT	BAIXA	PIS	TOTAL
8.1a	290,60	78,00	74,00	152,00
8.1b		78,00	74,00	152,00
8.2a	290,60	78,00	76,00	154,00
8.2b		78,00	76,00	154,00
8.3a	290,60	72,00	74,00	146,00
8.3b		72,00	74,00	146,00
8.4a	290,60	72,00	74,00	146,00
8.4b		72,00	74,00	146,00
8.5a	290,60	78,00	76,00	154,00
8.5b		78,00	76,00	154,00
8.6a	290,60	78,00	76,00	154,00
8.6b		78,00	76,00	154,00
8.7a	290,60	72,00	74,00	146,00
8.7b		72,00	74,00	146,00
8.8a	290,60	72,00	74,00	146,00
8.8b		72,00	74,00	146,00
8.9a	290,60	78,00	76,00	154,00
8.9b		78,00	76,00	154,00
8.10a	290,60	78,00	74,00	152,00
8.10b		78,00	74,00	152,00
8.11a	290,60	78,00	74,00	152,00
8.11b		78,00	74,00	152,00
8.12a	290,60	78,00	76,00	154,00
8.12b		78,00	76,00	154,00
8.13a	290,60	72,00	74,00	146,00
8.13b		72,00	74,00	146,00
8.14a	290,60	72,00	74,00	146,00
8.14b		72,00	74,00	146,00
8.15a	611,60	86,00	84,00	170,00
8.15b		81,70	79,00	160,70
TOTAL	**4.680,00**	**2.279,70**	**2.255,00**	**4.534,70**

DADES ILLA 8

Superfície illa	:	4.680,00 m²
Ocupació illa	:	2.299,00 m² (49,00 %)
Ocupació superfície lliure illa	:	654,00 m² (15,00 %)
Edificabilitat illa	:	4.534,70 m² (0,96 m²st/m²s)

Ajuntament de
Badalona

AREA D'URBANISME I ACTIVITATS
Planejament Urbanístic (5.01)
c/ Francesc Layret, 101-107
tel. 389.01.00, ext. 354

12/04-93

D I C T A M E N

En sessió celebrada el 14 de juliol de 1993, va ésser aprovat inicialment l'Estudi de Detall i Parcel.lació del Polígon I de Montigalà.

L'esmentat acord va ésser publicat al Butlletí Oficial de la Província núm. 186, el 5 d'agost de 1993.

Durant el preceptiu període d'informació al públic no s'ha presentat cap al.legació a la proposta.

Vist l'informe tècnic municipal en el que s'assenyala literalment el següent:

En l'informe d'aprovació inicial es va sol.licitar incloure una sèrie de prescripcions per tal d'aprovar definitivament el document.

Aquestes modificacions s'han incorporat parcialment.

El senyor JOAN BLANCH i RODRIGUEZ, en nom i representació de l'Ajuntament de Badalona, i el Senyor Jose Antonio Castro Sousa, en representació d'EDIFICACIONS CASTRO S.A., RISOUCA S.A., HEPESTEL S.A., com a promotor entre altres temes de l'Estudi de Detall del Polígon I de Montigalà, estan elaborant un document per tal de regularitzar la situació urbanística de la zona.

En dit Protocol s'estableix:

"PRIMER.- L'Ajuntament de Badalona assumirà l'adaptació dels parametres edificatoris en el Polígon I segons el projecte presentat pel promotor per l'aprovació inicial, dins de la seva adaptació als parametres d'edificabilitat que recull el planejament de Montigalà i que van esser assenyalats en l'acord d'aprovació inicial de l'Estudi de Detall presentat per BARCELONA PARK II, S.A.

SEGON.- L'Ajuntament tramitarà la concessió administrativa d'ús privatiu de la zona verda del Polígon I a l'entitat urbanística col.laboradora constituïda pel manteniment urbanístic de la zona (carrer i zones verdes) que anirà totalment a càrrec dels propietaris del polígon. Els usuaris es faran càrrec del cobrament de les quotes de manteniment del sector en la seva globalitat.

Ajuntament de
Badalona

AREA D'URBANISME I ACTIVITATS
Planejament Urbanístic (5.01)
c/ Francesc Layret, 101-107
tel. 389.01.00, ext. 354

12/C4-93

Dins de l'esmentada zona es tramitarà per concessió administrativa, els accessos als aparcaments col.lectius de les edificacions previstes en l'Estudi de Detall en tràmit.

Barcelona Park II, S.A. en el seu nom i en representació dels membres de la futura Entitat Urbanística de Conservació assumeix el compromís de no impedir el dret de pas pel sector, si bé l'Ajuntament accepta el tancament nocturn de l'esmentada zona."

D'acord amb el text del Protocol, i atès que les prescripcions determinades en l'informe de Planejament del proppasat 14 de juliol no modifiquen paràmetres bàsics de Planejament, excepte en el que fa referència a la consideració de planta baixa i planta soterrani per l'incidència que podria tenir en el còmput d'edificabilitat, podent produir-se increment de la mateixa, atès que el que es determina com a planta soterrani en part podria tenir consideració de planta baixa.

D'acord amb l'anterior informe, els conjunts tipològics s'han d'adaptar a les condicions topogràfiques del lloc. Per tal de preservar un possible increment de l'edificabilitat, fruit d'aquesta adaptació topogràfica, l'ocupació del subsòl no hauria de sobrepassar la màxima permesa de parcel.la, i les plantes soterrànies no haurien d'envair les faixes de protecció als llindars de la parcel.la, excepte si es tracta de la part que serveix per donar accés des de l'exterior de la parcel.la, sempre que dita part no superi el 5% del sòl edificable total, per coherència amb l'art. 249.2, de les NN.UU.

El 15% d'ocupació de les franges lliures de parcel.la, s'hauria de computar a efectes d'edificabilitat tal i com es va informar. Atès que no ha estat recollit en el text assenyalat del document, s'incorporaran al document les següents modificacions no subsanades:

- Es podrà ocupar en planta soterrani fins a un 20% de la superfície lliure sempre que d'aquesta un 15% computi a efectes d'edificabilitat.

- El tractament de les tanques i la relació entre les zones de domini públic i les de domini privat, s'hauria de regir pel que diu la normativa del PGM, atès que no consta cap determinació al respecte en l'Estudi de Detall.

Tel. (93) 389 01 00 Fax 384 04 78 CIF: P0808150 I

Ajuntament de Badalona

AREA D'URBANISME I ACTIVITATS
Planejament Urbanístic (5.01)
c/ Francesc Layret, 101-107
tel. 389.01.00, ext. 354

12/C4-93

Així doncs, correspon ara procedir a l'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall a l'empara de l'article 66 en relació al 64 del Decret Legislatiu 1/90, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

En base a aquests fonaments, els sotasignants membres de la Comissió Informativa d'Urbanisme, proposen a l'Ajuntament Ple l'adopció del següent acord:

PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall i Parcel.lació del Polígon I de Montigalà, d'acord amb les prescripcions aassenyalades en l'informe tècnic municipal que es transcriu a la part expositiva.

SEGON.- Publicar l'anterior acord al Butlletí Oficial de la Província i donar comunicació del mateix a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de la Generalitat de Catalunya.

No obstant això, l'Ajuntament Ple, amb millor criteri decidirà.

Casa Consistorial, quinze de febrer de mil nou-cents noranta-quatre.

Aprovat per l'Ajuntament Ple a la sessió celebrada el dia 23 FEB. 1994 de 19

El Secretari

AJUNTAMENT DE BADALONA

Compleixi's

Badalona 24 de Febrer de 1994

El Batlle

N

Aprovat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 23 FEB. 1994
El Secretari,

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ - SECRETARIA - INT.

PONSIRENAS - PUIG
I ASSOCIATS, S.L.
GERENT
ANDREU PONSIRENAS CUNILLÉ
ARQUITECTE

ESTUDI DE DETALL

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS, S.L.

ESTUDI DE DETALL I PROJECTE DE PARCEL·LACIÓ POLIGON I PLA ESPECIAL DE MONTIGALA - BATLLORIA * BADALONA *	PLANTA SITUACIÓ ENCAIX AMB L'ENTORN	ESCALA 1:10.000

1 A

N

MONTIGALA

MONTIGALA

Can Bladaur

Can Pantons

Carrer de Mirasol

Carrer de Vilallonga

Carrer de Vilasar

Carrer de Rubió

Carrer de Cantalops

Carrer de Batlloria

Carrer de Bufalà

Carrer de Sant Joan Baptista de la Salle

Carrer de Sant Joan Bosco

Carrer de Sant Ramon Nonat

Carrer de Sant Vicenç de Sarrià

Carrer de Sant Vicenç de Torelló

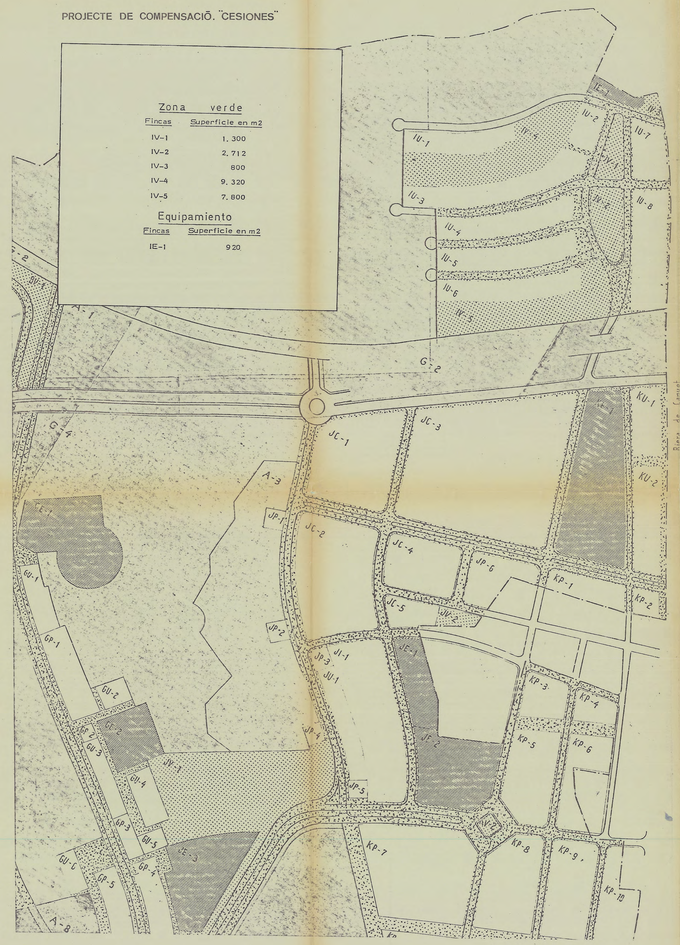
Carrer de Sant Vicenç de Vilamajor

Carrer de Sant Vicenç de Vilamarí

Carrer de Sant Vicenç de Vilamarí

Carrer de Sant Vicenç de Vilamarí

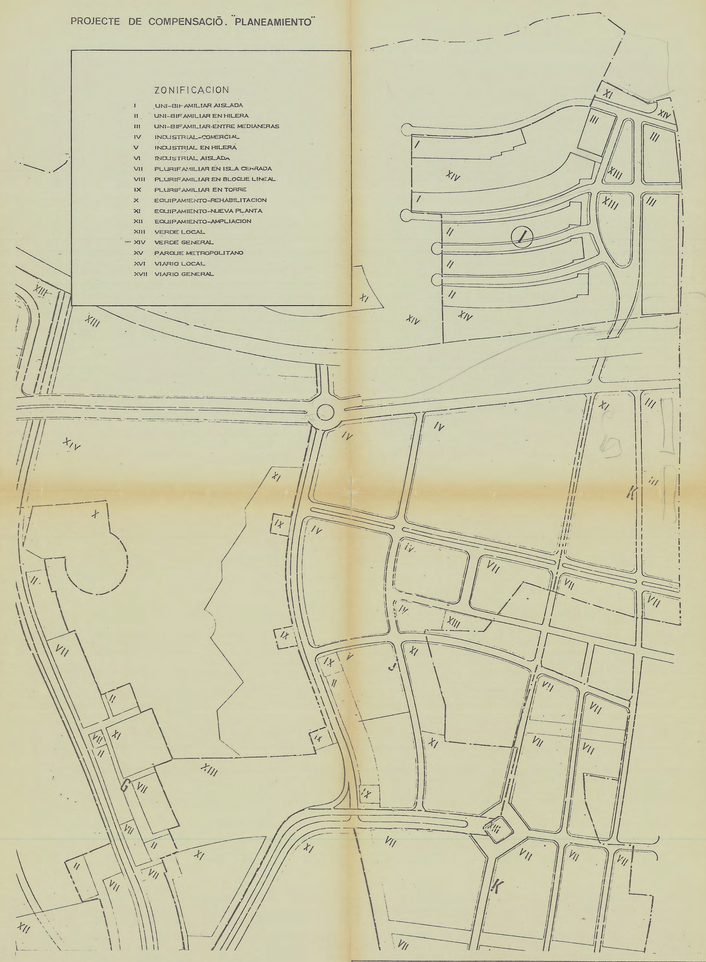
PROJECTE DE COMPENSACIÓ. "CESIONES"



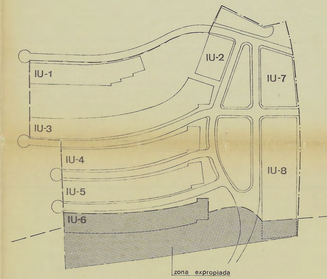
PROJECTE DE COMPENSACIÓ. "ADJUDICACIONES"



PROJECTE DE COMPENSACIÓ. "PLANEAMIENTO"



ÀMBIT REDUÏT (ESTUDI DE DETALL I PARCELLACIÓ)



POLIGON I	PROJECTE COMPENSACIÓ	EXPROPIACIÓ	POLIGON REDUÏT
VERD	21.932 m²	7.290	14.642 m²
EQUIPAMENT	920 m²	-	920 m²
VIALS	7.639 m²	970	6.669 m²
SÒL PRIVAT	28.900 m²	4.576 m²	24.324 m²
TOTAL	59.391 m²	12.836 m²	46.555 m²

Aprovat amb caràcter inicial per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 1 4 JUL. 1993
El Secretari,

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 2 3 FEB. 1994
El Secretari,

PONSIRENAS - PUIG SIÓ
Arquitectes Associats, S.C.
Un Gerent,

Andreu Ponsirenas i Comitè
Arquitecte

PONSIRENAS - PUIG SIÓ ARQUITECTES ASSOCIATS, S.C.

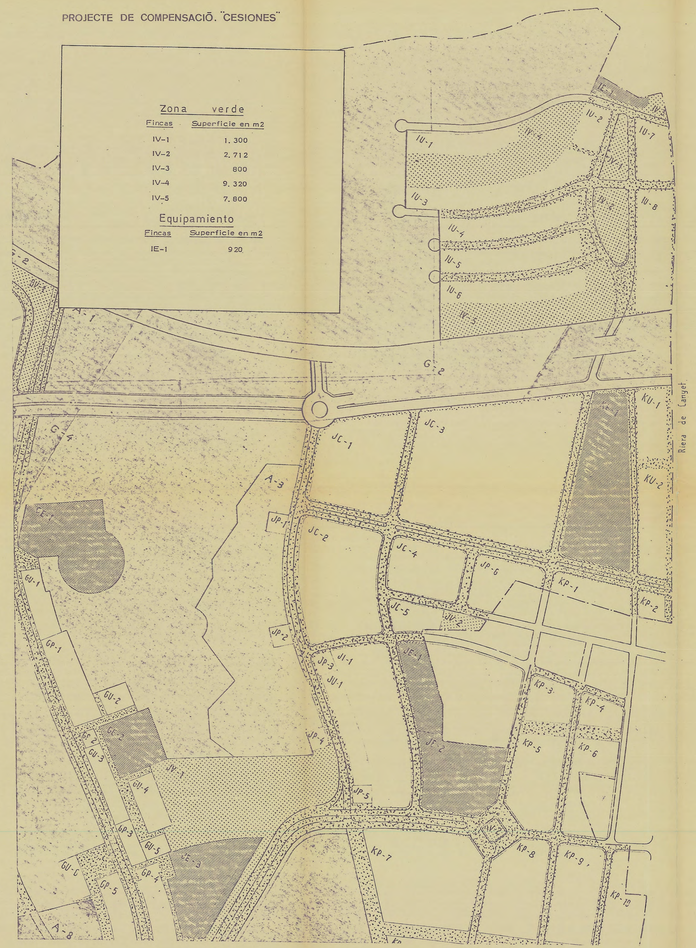
ESTUDI DE DETALL I PARCELLACIÓ DEL POLIGON·I· DEL PLA ESPECIAL MONTIGALÀ - BATLLORIA DE BADALONA.

POLIGON (I) REDUÏT
Àmbit de l'estudi de detall
Àmbit de la parcel·lació

E: 2.000

2

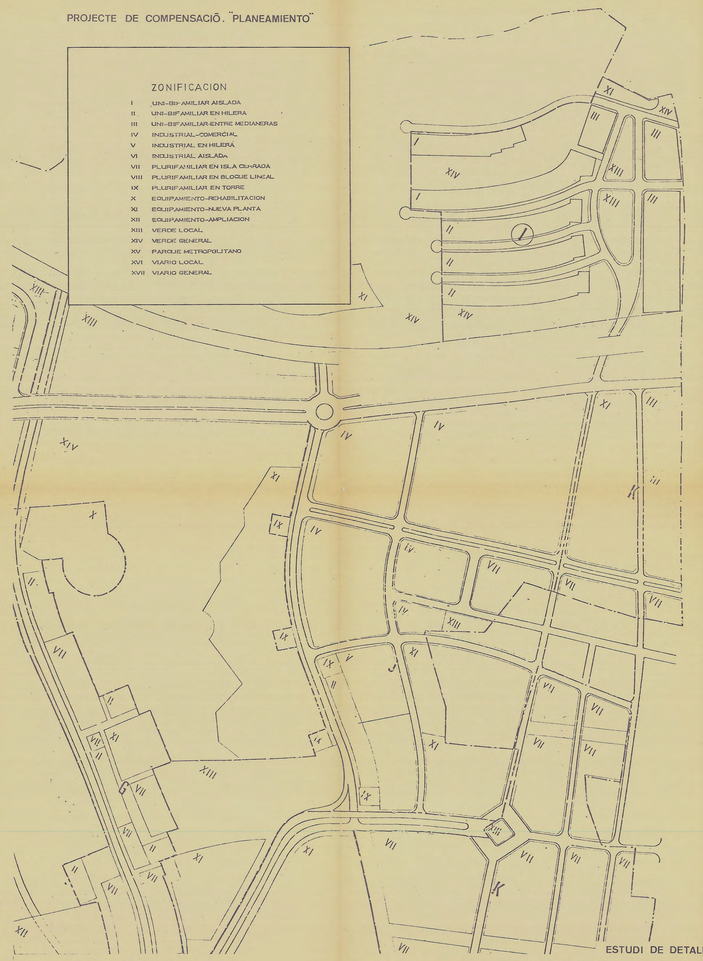
PROJECTE DE COMPENSACIÓ. "CESIONES"



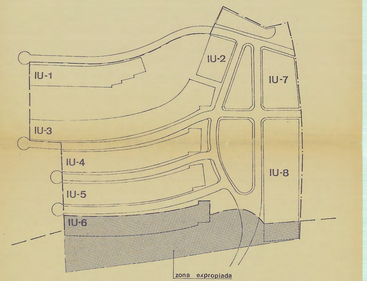
PROJECTE DE COMPENSACIÓ. "ADJUDICACIONES"



PROJECTE DE COMPENSACIÓ. "PLANEAMIENTO"



ÀMBIT REDUÏT ESTUDI DE DETALL



POLIGON I	PROJECTE COMPENSACIÓ	EXPROPIACIÓ	POLIGON REDUÏT
VERD	21.932 m²	7.290	14.642 m²
EQUIPAMENT	920 m²	–	920 m²
VIALS	7.639 m²	970	6.669 m²
SÒL PRIVAT	28.900 m²	4.576 m²	24.324 m²
TOTAL	59.391 m²	12.836 m²	46.555 m²

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 23 FEB. 1994
El Secretari,

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS, S.L.

ESTUDI DE DETALL

ESTUDI DE DETALL I PROJECTE DE PARCEL·LACIÓ POLIGON I
PLA ESPECIAL DE MONTIGALA - BATLLORIA * BADALONA *

POLIGON (I) REDUÏT
Àmbit de l'estudi de detall

ESCALA 1:2.000

2

SUP: 18716.36 m2

SUP: 4221.62 m2

SUP: 4363.17 m2

FECSA

ferro

filat

línea blanca

MONTGA

R=2000

R=300

R=700

R=1500

R=1200

A=100 3.000

A=95 R=150

54.85

53.49

37.12

18.37

22.36

30.88

29.77

23.30

44.44

71.46

6.75

22.75

70.38

15.79

17.05

8.30

12.40

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament en ple de la sessió celebrada el dia 2 2 FEB. 1994
El Secretari,

PONSIRENAS PUIG I ASSOCIATS, S.L.

ESTUDI DE DETALL

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS, S.L.

ESTUDI DE DETALL I PROJECTE DE PARCEL·LACIÓ POLIGON I PLA ESPECIAL DE MONTIGALA - BATLLORIA * BADALONA *	TOPOGRÀFIC	ESCALA 1:500	3



Aprovat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 23 FEB. 1994
El Secretari,

PONSIRENAS - PUIG
I ASSOCIATS, S.L.
Gerent
ANDREU PONSIRENAS CUNILLE
Arquitecte

ESTUDI DE DETALL

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS S.L.

ESTUDI DE DETALL I PROJECTE DE PARCEL·LACIÓ POLIGON I
PLA ESPECIAL DE MONTIGALA - BATLLORIA * BADALONA *

PLANTA GENERAL ESCALA 1:500 4



FINCA IU-1

	m²
1	424,20
2	424,20
3	424,20
4	424,20
5	424,20
6	424,20
7	424,70
TOTAL	2.970,00

FINCA IU-2

	m²
1	372,00
2	372,00
3	372,00
4	372,00
TOTAL	1.488,00

FINCA IU-3

Parcel.la	m²
1	421,00
2	421,00
3	421,00
4	421,00
5	421,00
6	421,00
7	421,00
8	421,00
9	421,00
10	421,00
11	455,00
12	515,00
TOTAL	5.180,00

FINCA IU-4

	m²
1	308,30
2	308,30
3	308,30
4	308,30
5	308,30
6	308,30
7	308,30
8	308,30
9	308,30
10	308,30
11	308,30
12	308,30
TOTAL	3.700,00

FINCA IU-5

	m²
1	328,30
2	328,30
3	328,30
4	328,30
5	328,30
6	328,30
7	328,30
8	328,30
9	328,30
10	328,30
11	328,30
12	328,30
TOTAL	3.940,00

FINCA IU-7

	m²
1	175,00
2	273,87
3	273,87
4	273,87
5	273,87
6	273,87
7	273,87
8	273,87
9	273,87
TOTAL	2.365,00

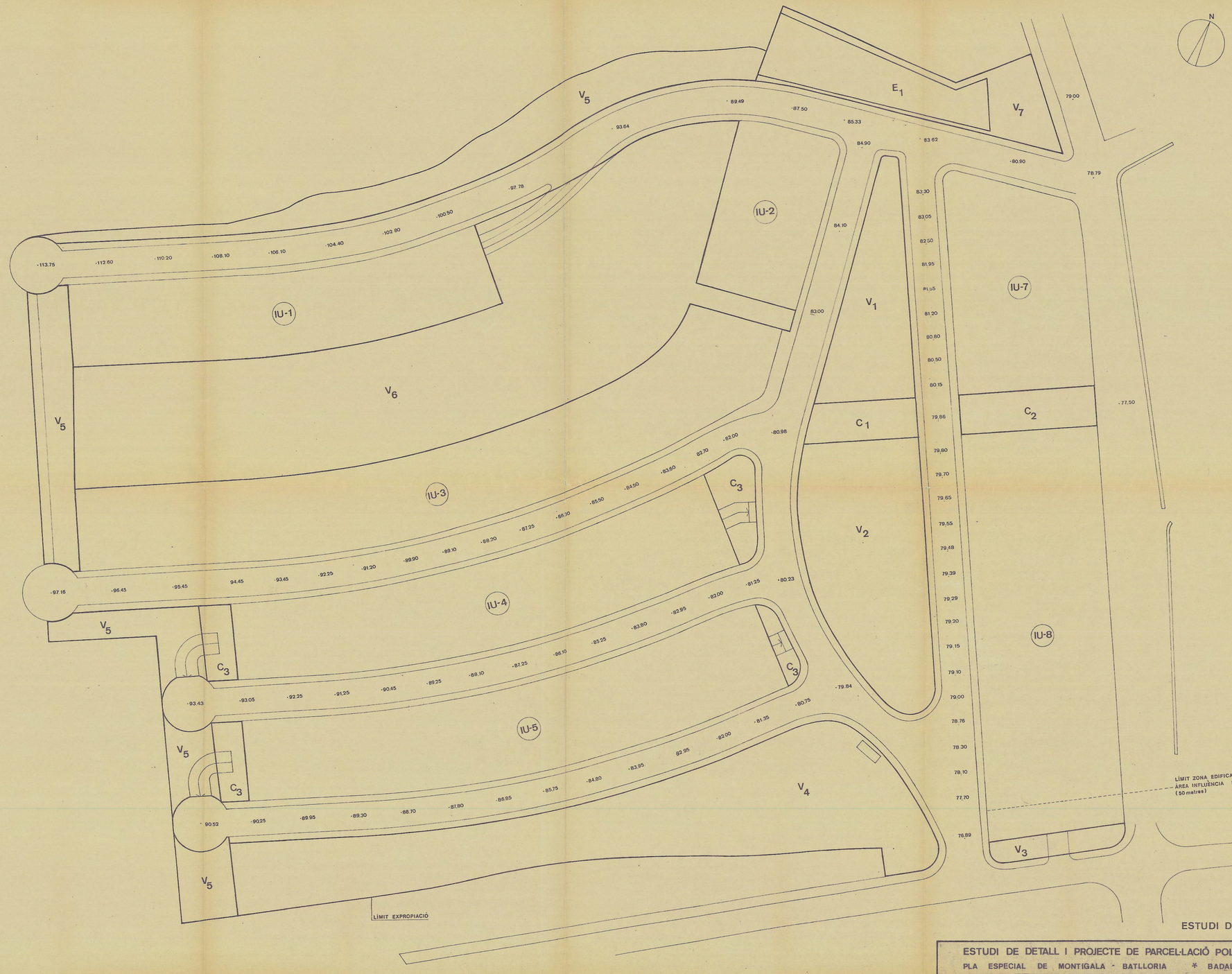
FINCA IU-8

	m²
1	290,60
2	290,60
3	290,60
4	290,60
5	290,60
6	290,60
7	290,60
8	290,60
9	290,60
10	290,60
11	290,60
12	290,60
13	290,60
14	290,60
15	511,60
TOTAL	4.680,00

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 23 FEB. 1994
El Secretari,

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS, S.L.
Gerent
ARDEVOL PONSIRENAS CUNILLE
Arquitecte

ESTUDI DE DETALL I PROJECTE DE PARCEL·LACIÓ POLIGON I PLA ESPECIAL DE MONTIGALA - BATLLORIA * BADALONA *	PARCEL·LACIÓ I COTES REFERÈNCIA P.BAIXA	ESCALA 1:500



CARRERS		VERDS	
C_1	= 375 m²	V_1	= 1.300 m²
C_2	= 460 m²	V_2	= 2.712 m²
C_3	= 788 m²	V_3	= 260 m²
TOTAL	= 1.623 m²	V_4	= 4.616 m²
		V_5	= 4.292 m²
		V_6	= 9.078 m²
EQUIPAMENTS		V_7	= 800 m²
E_1	= 920 m²	TOTAL	= 23.058 m²
TOTAL	= 920 m²		

Aprovat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 23 FEB. 1994
El Secretari,

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS, S.L.
GERENT
ANDREU PONSIRENAS CUNILLE
ARQUITECTE

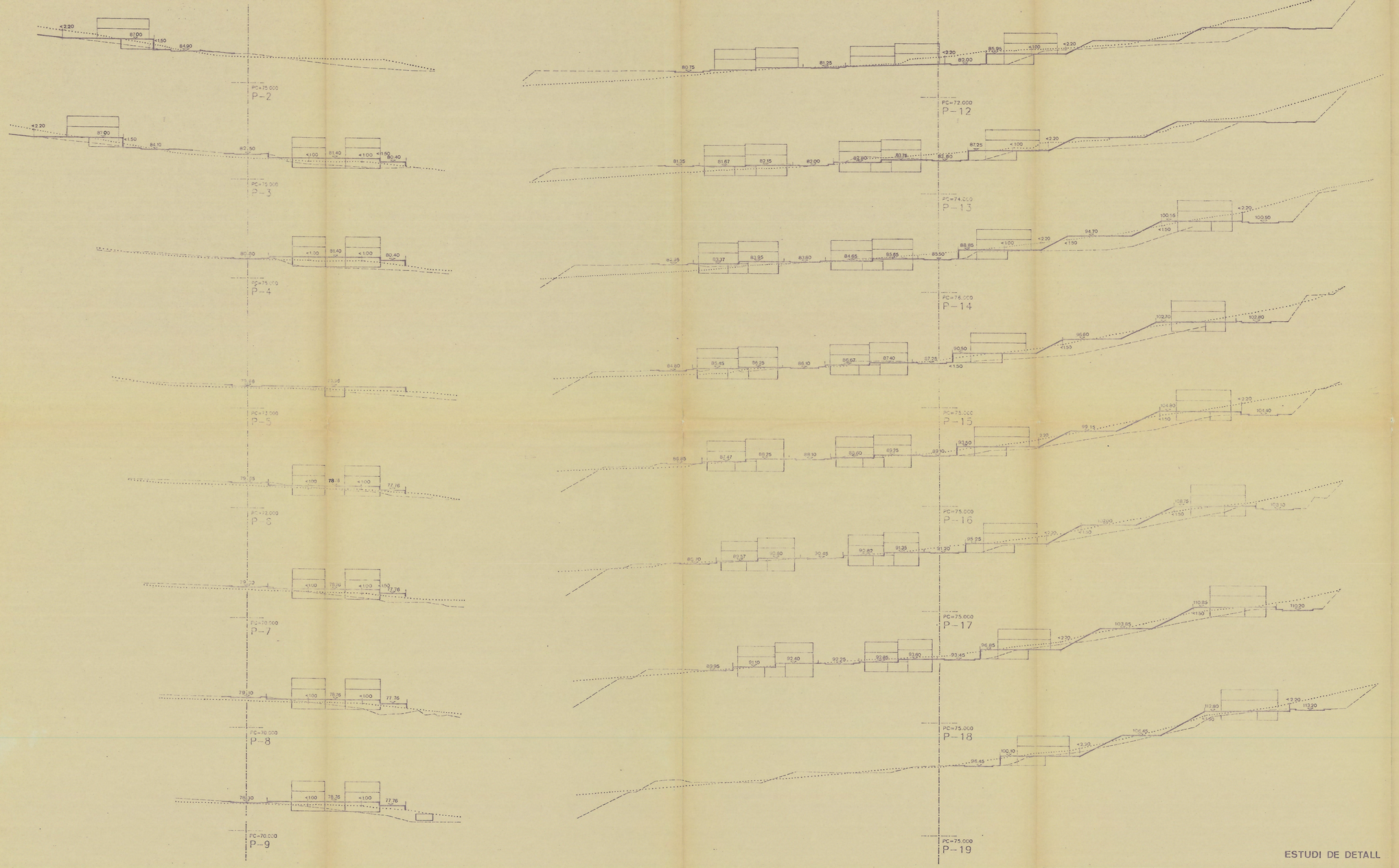
ESTUDI DE DETALL

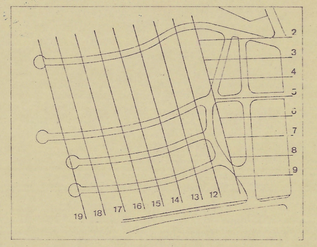
PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS, S.L.

ESTUDI DE DETALL I PROJECTE DE PARCEL·LACIÓ POLIGON I
PLA ESPECIAL DE MONTGALA - BATLLORIA * BADALONA *

PARCEL·LES DE PROPIETAT MUNICIPAL AL POLIGON I
ESCALA 1:500

6





TERRENY PRIMITIU

TERRENY ACTUAL

TERRENY DEFINITIU

ESTUDI DE DETALL

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 23 FEB. 1994

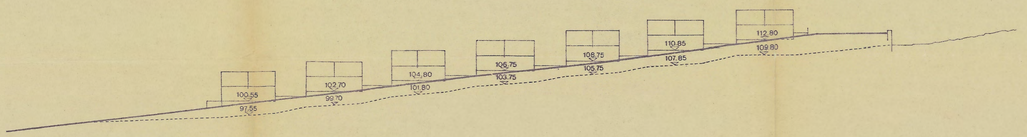
El Secretari,

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS, S.L.

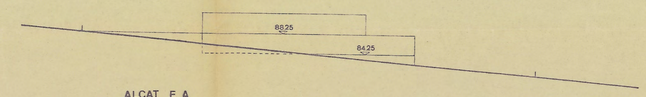
GERENT

ANTONIO PONSIRENAS CUNILLE
ARQUITECTE

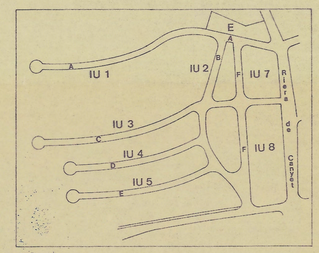
ESTUDI DE DETALL I PROJECTE DE PARCEL·LACIÓ POLIGON I PLA ESPECIAL DE MONTIGALA - BATLLORIA * BADALONA *	SECCIONS	ESCALA 1:500	7



ALÇAT IU 1 A

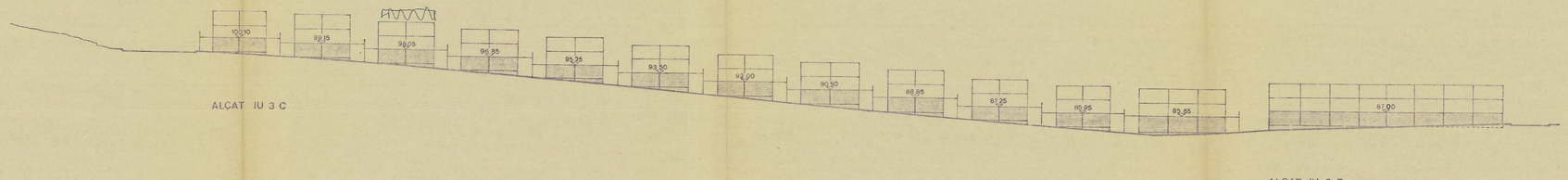


ALÇAT E A



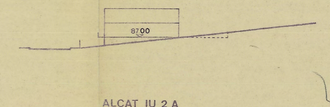
CARRER

VIAL INTERIOR

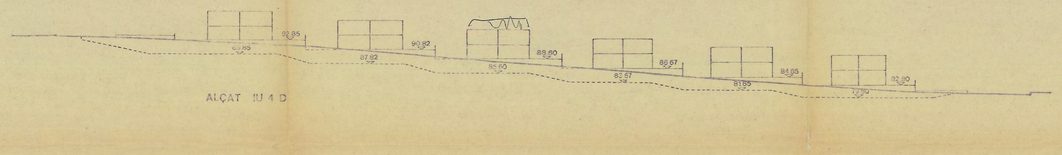


ALÇAT IU 3 C

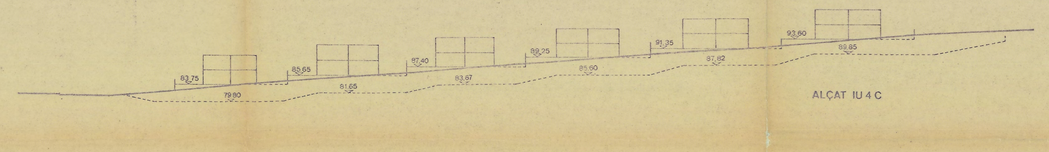
ALÇAT IU 2 B



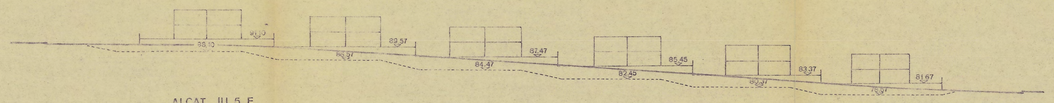
ALÇAT IU 2 A



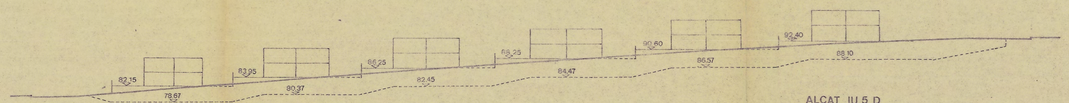
ALÇAT IU 4 D



ALÇAT IU 4 C



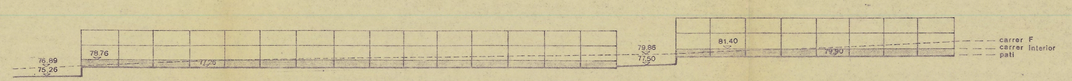
ALÇAT IU 5 E



ALÇAT IU 5 D



ALÇAT IU 7-8 F



ALÇAT IU 7-8 RIERA DE CANYET

Aprovat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 23 FEB 1994
El Secretari,

PONSIRENAS - PUIG
I ASSOCIATS, S.L.
GERENT
ANDREU PONSIRENAS CUNILLERA
ARQUITECTE

ESTUDI DE DETALL

ESTUDI DE DETALL I PROJECTE DE PARCEL·LACIÓ POLIGON I PLA ESPECIAL DE MONTIGALA - BATLLORIA * BADALONA *	ALÇATS	ESCALA 1:500	8



Aprovat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 23 FEB. 1994
El Secretari,

PONSIRENAS - PUIG
I ASSOCIATS, S.L.
GERENT
ANDREU PONSIRENAS CUNILLE
ARQUITECTE

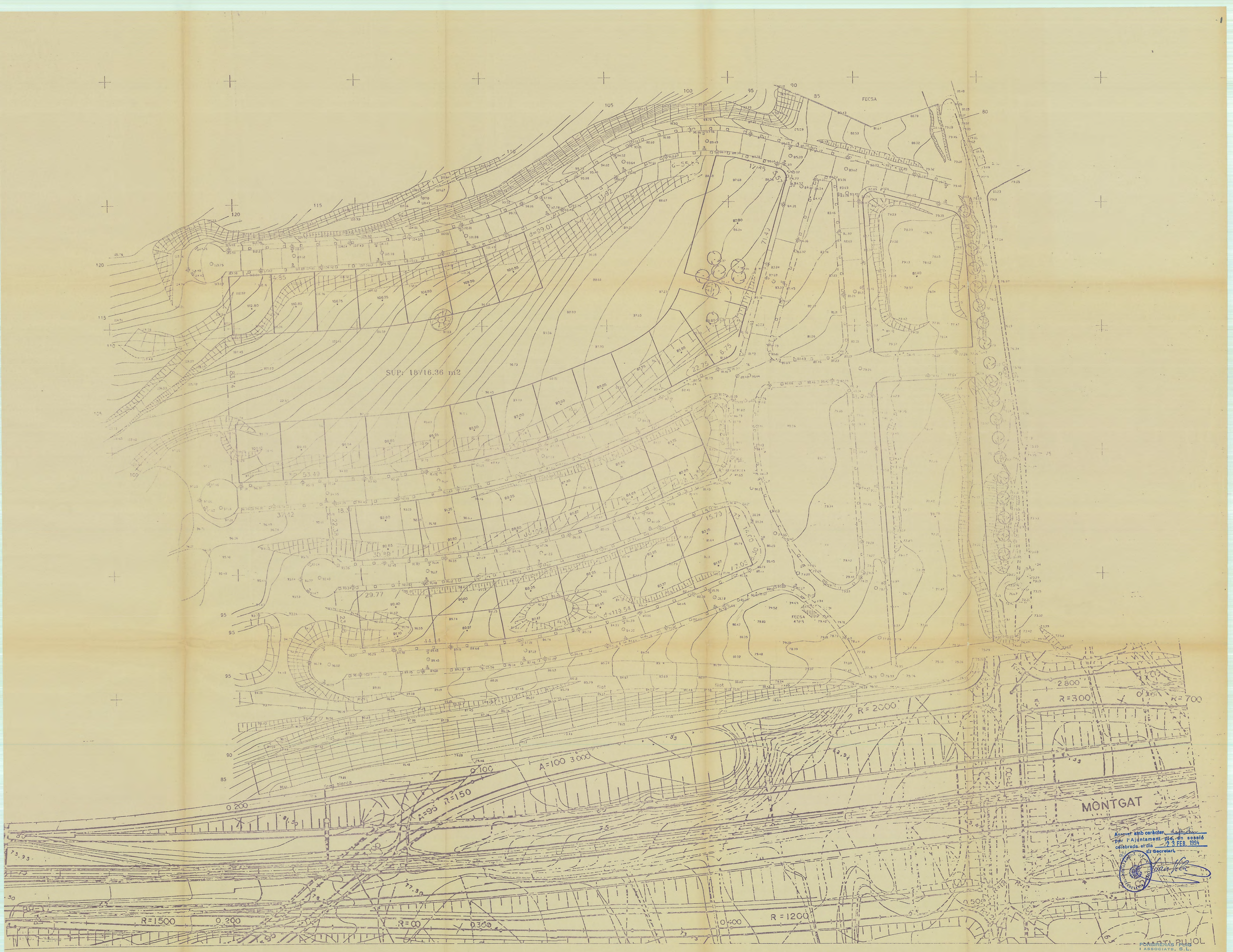
ESTUDI DE DETALL

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS, S.L.

ESTUDI DE DETALL I PROJECTE DE PARCEL·LACIÓ POLIGON I
PLA ESPECIAL DE MONTIGALA - BATLLORIA * BADALONA *

VISIO DE CONJUNT

9



Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 23 FEB. 1994

El Secretari,

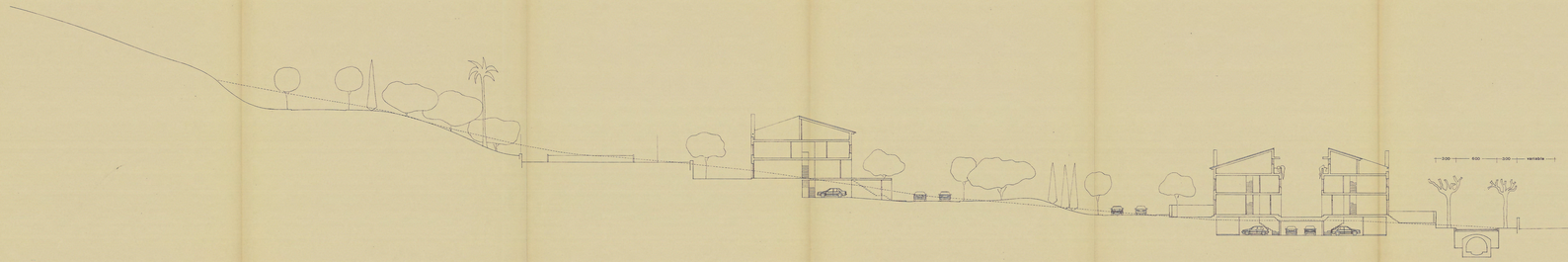
ESTUDI DE DETALL

ESTUDI DE DETALL I PROJECTE DE PARCEL·LACIÓ POLIGON I PLA ESPECIAL DE MONTIGALA - BATLLORIA * BADALONA *	SUPERPOSICIÓ DE LA TOPOGRAFIA EXISTENT AMB LES PLATAFORMES DE NIVELLACIÓ ESCALA 1:500

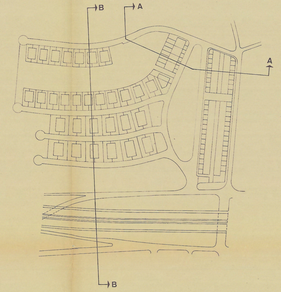
10

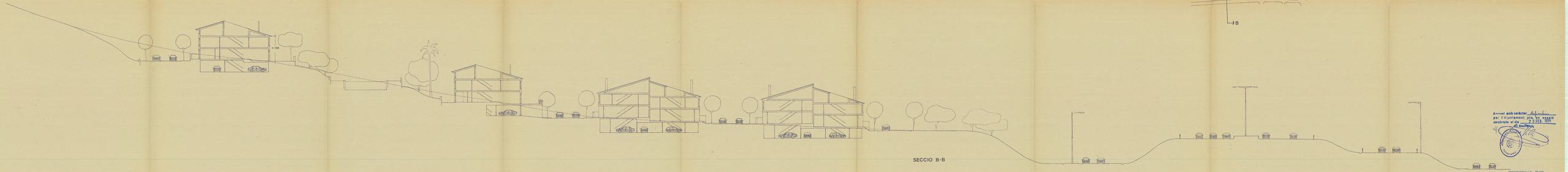
PONSIRENAS PUNS I ASSOCIATS, S.L.

ANDREU PONSIRENAS CUNILLE
ARQUITECTE



SECCIO A-A





SECCIO B-B

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 2 3 DES. 1991
El Secretari

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS, S.L.

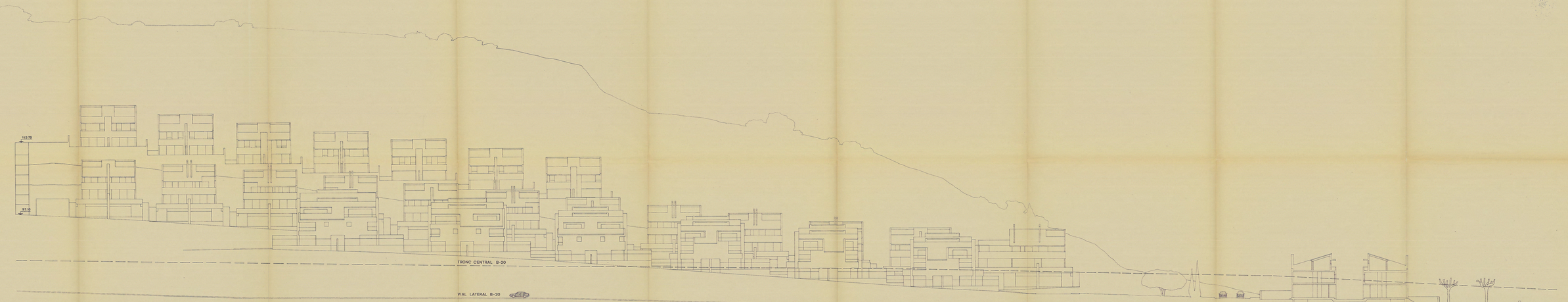
ESTUDI DE DETALL

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS, S.L.

ESTUDI DE DETALL I PROJECTE DE PARCEL·LACIÓ POLIGON I
PLA ESPECIAL DE MONTIGALA - BATLLORIA * BADALONA *

SECCIONS EXPLICATIVES ESCALA 1:200

11



Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament pl. en sessió celebrada el dia 2.3 FEB. 1994
El Secretari,

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS, S.L.

ESTUDI DE DETALL

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS, S.L.

ESTUDI DE DETALL I PROJECTE DE PARCEL·LACIÓ POLIGON I
PLA ESPECIAL DE MONTIGALA - BATLLORIA * BADALONA *

COMPOSICIÓ DEL DESENVOLUPAMENT DE LES PAÇANES I-1-2-4-5 AMB LA SECCIO TRANSVERSAL DEL CARRP. I-5 DES DEL MAR
ESCALA 1:200

12