MEMÒRIA

ESTUDI DE DETALL D'UNA AGRUPACIO EN FILERA AL POLIGON K DE MONTIGALA. BADALONA.

ANTECEDENTS.

EL P.E.R.I. DE MONTIGALA, aprovat definitivament dins, del seu Polígon K assenyala a la illa allargada en qüestió, que dona a la Riera de Martí Pujol tocant al lateral de la B-20, l'us d'habitatge uni-bifamiliar entre mitgeres (ZONA III). Es fixen dues unitats parcel.laries dins del sector qualificat d'habitatges. La superfície de sòl, que és coincident amb el sostre edificable, és de 6.336 m2 i el número màxim de parcel.les és de 32 equivalent a un màxim de 64 habitatges.

El PROJECTE DE COMPENSACIO de Montigalà, aprovat definitivament, defineix les dues parcel.les esmentades com KU-1 i KU-2 amb unes superfícies de 2.294 m2 i 3.751 m2 respectivament que fan un total de 6.045 m2.

L'ESTUDI DE DETALL DEL FRONT DE LA RIERA DE CANYET, aprovat definitivament, inclou dins de l'àmbit 7 el conjunt de les parcel.les KU-1 i KU-2, proposant l'ordenació edificatòria del sector mitjançant la formació de quatre parcel.les amb la mateixa façana a la Riera, 48 mts. tot i fixant unes

separacions entre elles de 6 metres les laterals i de 9 metres la central. La superfície de sòl i sostre és de 6.336 m2 i el número màxim d'habitatges és de 64.

NECESSITAT DE L'ESTUDI DE DETALL.

En els antecedents es pot comprovar la no coincidència entre les superfícies de les parcel.les fixades al P.E.R.I. i a l'ESTUDI DE DETALL, 6.336 m2, amb la del Projecte de Compensació 6.045 m2.

Aquesta diferència s'accentua encara més el considera les superfícies dels espais públics interns a la illa de cases :

FIGURA PLANEJAMENT	PARCEL.LA PRIVADA	ESPAIS PUBLICS	TOTAL
P.E.R.I. Montigalà	6.336 m2	(estimació) 480 m2	6.816 m2
Projecte Compensació	6.045 m2	(estimació) 480 m2	6.525 m2
E.D. Front de la Riera	6.336 m2	690 m2	7.026 m2

Actualment estant urbanitzats els quatre carrers que conformen aquesta superfície, la qual cosa permet conèixer amb exactitud que la superfície definida pels quatre vials és de 6.729,20 m2.

Es evident que la diferència que hi ha entre les determinacions de l' E.D. del Front de la Riera i la superfície real existent, - quasi 300 m2 -, fan necessari una readaptació, però a més a més la distància de 50 mts. entre edificacions i la B-20 assenyalada en el P.E.R.I. de Montigalà no es compleix a la pràctica, a on l'esmentada línia de 50 mts. penetra més de 14 mts. dins de la illa de cases.

Hi ha per un altre costat tota una mena de preexistències urbanístiques, - alineacions de vialitat, eixos de carrers, etc... -, que cal acabar de definir i recollir a l'ordenació definitiva d'aquesta zona.

Es per tot això que mitjançant un nou Estudi de Detall es proposa adaptar a la realitat física existent, les determinacions bàsiques del P.E.R.I. de Montigalà, del Projecte de Compensació i de l'Estudi de Detall del Front de la Riera de Canyet.

AMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL.

El fet de que fos possible fer coincidir l'eix la separació principal de les parcel.les de l'anterior Estudi de Detall amb l'eix del carrer existent a l'altre costat de Martí Pujol en el sector anomenat de Can Gusi, tot i mantenint idèntiques les dues agrupacions parcel.laries del costat de mar de l'E.D. del Front de la Riera, possibilita el reduir l'àmbit d'aquest Estudi de Detall a la zona de la illa de cases compresa entre la perllongació de l'anomenat eix i el lateral de la B-20.

A la resta de la illa es deixen vigents la totalitat de les determinacions de l'Estudi de Detall del Front de la Riera de Canyet, concretant l'alineació de Martí Pujol amb una parcel.la a la Riera a una distància de 21,30 mts. des del punt inferior del mur existent de la filera d'habitatges de Can Gusi.

La superfície de les dues parcel.les externes a l'Estudi de Detall són :

Parcel.la 1	1.702,16 m2
Parcel.la 2	1.539,84 m2
TOTAL	3.242,00 m2

Suma fossalge
194 m²

Aquesta exclusió d'aquestes dues parcel.les coincideix a més a més amb la voluntat de la promoció d'aquest sector que ja té el projecte realitzar d'acord amb el planejament vigent.

PROPOSTA.

Configuració de la parcel.la.

Es determina que superfície total de parcel.les privades sigui la que fixa el Projecte de Compensació, 6.045 m2, que es sensiblement inferior a les assenyalades en el P.E.R.I. de Montigalà i a l'Estudi de Detall del Front de la Riera 6.336 m2.

La superfície de parcel.la privada dins de l'àmbit de l'Estudi de Detall serà doncs de :

6.045 m2 - 3.242 m2	2.803 m2

Aquesta reducció de 291 m2 del possible sòl privat del planejament es compensarà amb la possibilitat de situar instal.lacions soterrades, - transformador -, en els espais públics de cessió.

La superfície de 2.803 m2 se situa des d'una paral.lela a 4,50 mts. del límit sud de l'àmbit d'actuació sense cap tipus de discontinuitat, restant al final una superfície de 202,90 mts. donant a la B-20 que passa a ser de verd públic.

L'agrupació parcel.laria així definida té una zona a l'extrem nord de 247 m2 dins de la franja no edificable de l'àrea d'influència de l'esmentada autopista que s'utilitza per accedir a l'aparcament soterrat de l'agrupació.

Ordenació de l'edificació.

L'ordenació bàsica de l'edificació és la mateixa que la prevista per a les dues parcel.les veïnes.

El límit nord de l'edificació, a l'existir-hi la zona no edificable -, coincideix amb la perllongació de línia d'edificació de l'altre costat de la Riera.

L'edificabilitat corresponent a la zona no edificable situada al nord, es redistribueix en l'ordenació bàsica per millorar les tipologies dels habitatges i per resoldre alguns aspectes de les façanes.

Millores tipològiques dels habitatges :

- Permetre l'ocupació parcial d'una zona concreta del pati, - plànol n° 5 -, en base a esquemes tradicionals de Badalona. (veure annex de tipologies).
- Deixar fer terrat a la coberta, - terrassa - solarium - , permetent-hi la perllongació i sortida des de l'escala.

- Concretar la situació d'uns elements verticals per la sortida de fums i ventilació.
- Repartir en el sentit transversal el desnivell existent entre els dos carrers longitudinals.

Actuacions a les façanes :

- Determinar que sempre que es produeixi un salt a la façana es tingui que recolzar el pla del voladís a terra amb una dimensió limitada entre un màxim i un mínim.
- Flexibilitzar el criteri d'ubicació de les obertures.
- Possibilitar actuacions combinatòries modulars, - individuals o dobles - en funció del pendent del carrer i de la voluntat del projecte. En aquest sentit en el plànol n° 6 hi ha dos possibles esquemes desenvolupats a tall d'exemple.

RESUM NUMERIC.

Superfície de sòl.

	PRIVAT	PUBLIC	TOTAL
P.E.R.I. Montigalà	6.336 m2	480 m2	6.816 m2
E.D. Front de la Riera	6.336 m2	690 m2	7.026 m2
Projecte de Compensació	6.045 m2	480 m2	6.525 m2

ORDENACIO PROPOSADA

E.D. Front de la Riera (parcial)	3.242 m2	337,65 m2	3.579,65 m2
E.D. Agrupació en filera	2.803 m2	346,55 m2	3.149,55 m2
TOTAL	6.045 M2	684,20 M2	6.729,20 M2

La superfície privada és la prevista en el Projecte de Compensació, 291 m2 menys que en el P.E.R.I. de Montigalà, i la superfície pública és aproximadament de 204 m2 més gran que l'assenyalada a l'esmentat P.E.R.I.

Número màxim de parcel.les i habitatges.

	PARCEL.LES	HABITATGES
P.E.R.I. Montigalà	32	64
E.D. Front de la Riera	32	64
ORDENACIO PROPOSADA		
E.D. Front de la Riera (parcial)	16	32
E.D. Agrupació en filera	13	26
TOTAL	29	58

Es permeten tres parcel.les menys, - equivalents a sis habitatges, que les autoritzades pel planejament.

Superfície de sostre.

P.E.R.I. Montigalà	6.336 m2
E.D. Front de la Riera	6.336 m2
ORDENACIO PROPOSADA	
E.D. Front de la Riera (parcial)	3.168 m2
E.D. Agrupació en filera	(*)

(*)

Volum bàsic (PB + 1)	
3.168 m2 x 80,56 m/96 m	2.658,48 m2
Ocupació pati (P.B.)	
1,2 m x 80,56 m x 40 % x 2	77,33 m2
Recolzament del voladís (P.B.)	
0,8 x 80,56 m2/4 x 2	32,24 m2
TOTAL	2.768,05 M2

El sostre proposat és de quasi 400 m2 menys, - (3.168 m2 - 2.768,05 m2), que el permès pel vigent planejament.

NORMES

NORMATIVA.

ART. 1 AMBIT D'APLICACIO.

L'ambit d'aplicació es el de l'agrupació parcel.laria definida al plànol n° 4.

ART. 2 COMPATIBILITAT AMB ALTRES NORMES.

Amb tot allò que no es determini expressament en aquestes Normes, o en els plànols de l'Estudi de Detall, s'estarà al que disposen les N.N.U.U. del P.G.M., les Ordenances Metropolitanes d'edificació, i el P.E.R.I. de Montigalà.

ART. 3 PARCEL.LA MINIMA EDIFICATORIA (BIFAMILIAR).

Tindrà una superfície mínima de 175 m2, una amplada mínima de 5,5 mts., forma regular i donar façana als dos carrers longitudinals.

ART. 4 PARAMETRES EDIFICATORIS.

1. Són els que s'assenyalen gràficament al plànol n° 5.
2. El Volum Bàsic definit a la secció (P.B. + 1 + golfes) és obligatori.
3. Les ocupacions en P.B. fins un màxim del 40 % d'una

franja de 1,20 mts. al pati son opcionals, però en el cas de fer-se tindran formes regulars.

4. La perllongació opcional del pla del voladís de les façanes al carrer, fins un màxim de la quarta part de la seva longitud, esdevé obligatòria quan existeix un salt dels nivells per les rasants del carrer.
5. Els nivells de les plantes baixes es definiran repartint el desnivell entre els dos carrers amb tres parts, - tal com s'assenyalà a la secció del plànol 5 -, no sobrepassant l'alçada màxima de 1,20 mts. i no existint entre cap de les dimensions, diferències superiors a 0,50 mts.
6. Les alçades lliures assenyalades per la planta baixa, la planta pis i les golfes s'entenen com a màximes.

ART. 5 SOTERRANI.

1. La planta soterrani podrà ocupar la totalitat de la parcel.la llevat dels 2,20 mts. immediats als carrers.
2. L'activitat fonamental del soterrani serà la d'aparcament, realitzant-se l'accés per l'extrem nord de l'agrupació, - plànol 6 alçat lateral B-20 -, per aquest motiu els projectes preveuran en el centre una franja mínima de 7 metres pel pas dels cotxes.

ART. 6 CONDICIONS ESTETIQUES I COMPOSICIO DE FAÇANES.

1. Estan representades gràficament en els plànols 5 (Secció) i 6.

2. Els conjunts edificatòris es podran composar per mòduls senzills o dobles.

3. Els elements representats a la secció que fan referència a ràfecs o voladissos són obligatoris.

4. Façanes als carrers :
   a) Les línies de coronament de les façanes seran sempre horitzontals.
   b) El material bàsic de les façanes serà l'obra vista de totxo

5. Façanes als patis :
   a) Els elements delimitadors del mòdul, - senzill o doble -, tindran una sortida màxima de 1,2 mts., i s'aprofitaran per agrupar les ventilacions i xemeneies. Aquests elements seran d'obra vista.
   b) Es permetrà el cobriment amb elements lleugers de la totalitat de la franja de 1,20 mts. del pati no ocupada per l'edificació.

c) L'alçada màxima de les tanques opaques al pati serà de 2,20 mts. pels laterals i per la del fons de 1,80 mts. mesurats des del nivell del pati més alt.

6. Coberta :

1. L'amplada del terrat no sobrepassarà la meitat de la façana.

2. El pendent de la coberta serà inferior al 30 % i anirà recobert amb teula plana.

Aprovat amb caràcter inicial
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 30 JUNY 1993
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA - SECRETARIA

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

Andreu Ponsirenas i Cunillé
Arquitecte

ANNEX I

RELACIO DE PROPIETARIS

RELACIO DE PROPIETARIS :

POSELLO, S.A.
C/ R. Brias, 81
Badalona

RAFAEL MORENO
Alicia Bernal Campos
C/ dos de Mayo, 43, 4°, 2
Badalona

ANTONIO VILCHES AZUAGA
C/ Coll i Pujol, 190 Ap. 8
Badalona

MANUEL SARMIENTO CARO
C/ Nápoles, 45, 2°, 1
Badalona

NICOLAS AMER IRIARTE
C/ Independencia, 256 - 260, 3°, 1
Badalona

JOSE ANTONIO MORENO ALVAREZ
C/ Menorca, 39, át. 1
Santa Coloma de Gramanet

CATALINA GOMEZ CAÑADA
Avda. Juan Valera, 111, esc. derecha, 6° 1
Badalona

MIGUEL GARCIA MOLINA
Plza. Fuente de la Mulassa, 12 - 13, bjos. 3°
Barcelona

FRANCISCO MORENO ALVAREZ
C/ Menorca, 37, bjos. 3
Santa Coloma de Gramanet

JOAQUIN GARCIA CASTRO
C/ Lepanto, 14, bjos. B
Badalona

MANUEL ZAMORA PEREZ
C/ Sitges, 2, 3°, 1
Badalona

PEDRO PUCHE PEREZ
C/ Vilasar de Mar, 15, 2°, 4
Badalona

JUAN GUERRERO MACHO
C/ Navarra, 16
Montmeló

MANUEL GALVAN MONJO
Camino Baterías, bloque 3, bjos. 1
Montgat

GABRIEL GALINDO CUADRADO
Santa Madrona, 88, pral. 1
Badalona

ANTONIO JURADO MORENO
Avda. Corts Catalanes, 553, 1°, 3
San Adrián del Besós

FELIX ABARCA TOMAS
C/ Juan Valera, 111 - 121, 5°, 2
Badalona

FRANCISCO TORTOSA TORTOSA
C/ del Paseje Rio Congost, 22, 7°, 9
Badalona

MANUEL RUBIO ARBOS
C/ Catalònia, 7, át. 2, esc. derecha
Badalona

JUAN MANUEL ROMAN ESTEBAN
C/ Navarra, 18, bajos
Montmeló

RAFAEL CABRERA LAINA
C/ Luís Company, 21, át. 2
Santa Coloma de Gramanet

JUAN GONZALEZ FERNANDEZ
C/ Milà i Fontanals, 56, 2°, 1
Santa Coloma de Gramanet

JUAN MARTINEZ GARCIA
C/ del Bisbe Sevilla, 37, pral. 2
Barcelona

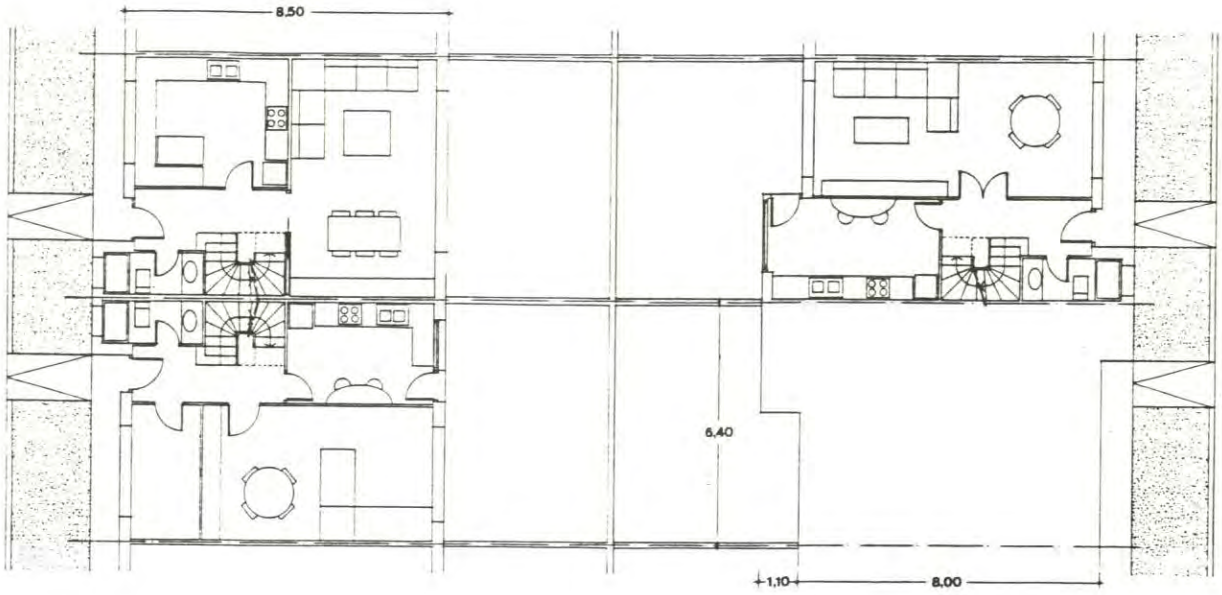
FRANCISCO MUÑOZ ESPINOSA
C/ Olesa de Montserrat, 122, 4°, 2
Badalona

MARIA ANTONIA PEREZ URBANO
C/ Don Pelayo, 7
Badalona

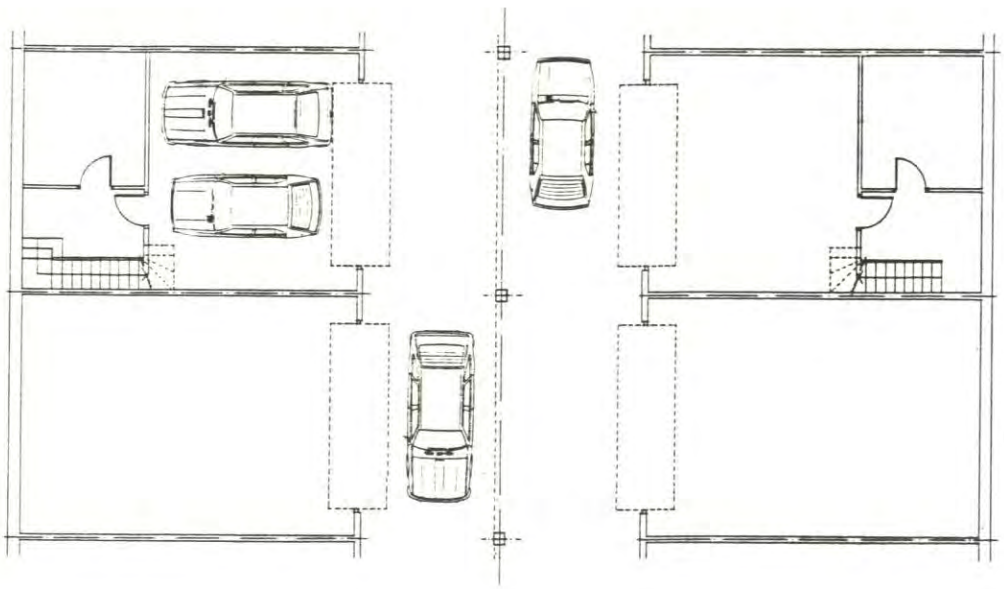
MIGUEL ANGEL GOMEZ MARTIN
C/ Dr. Robert, casa 2
Badalona

ANNEX II

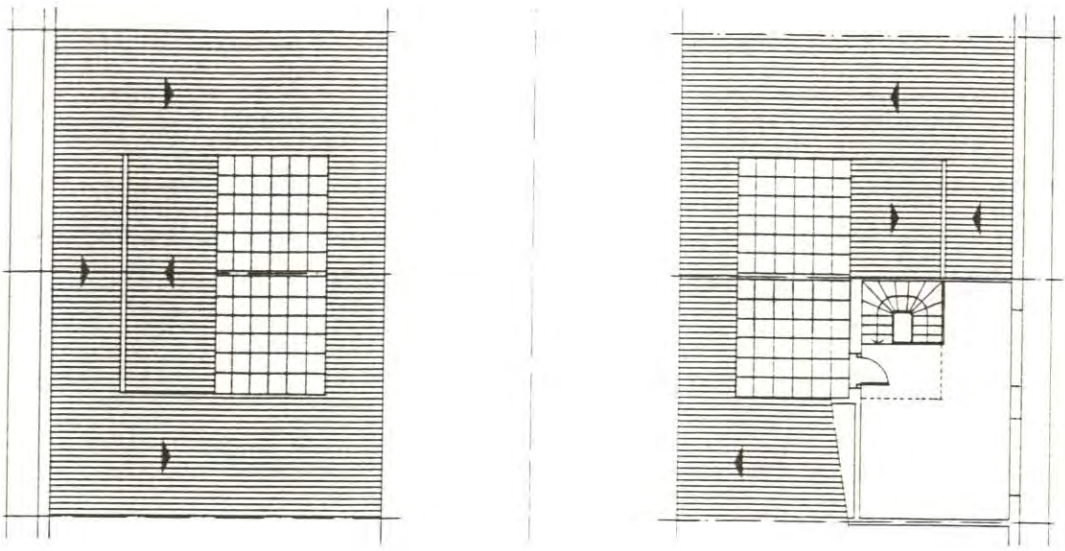
TIPOLOGIES



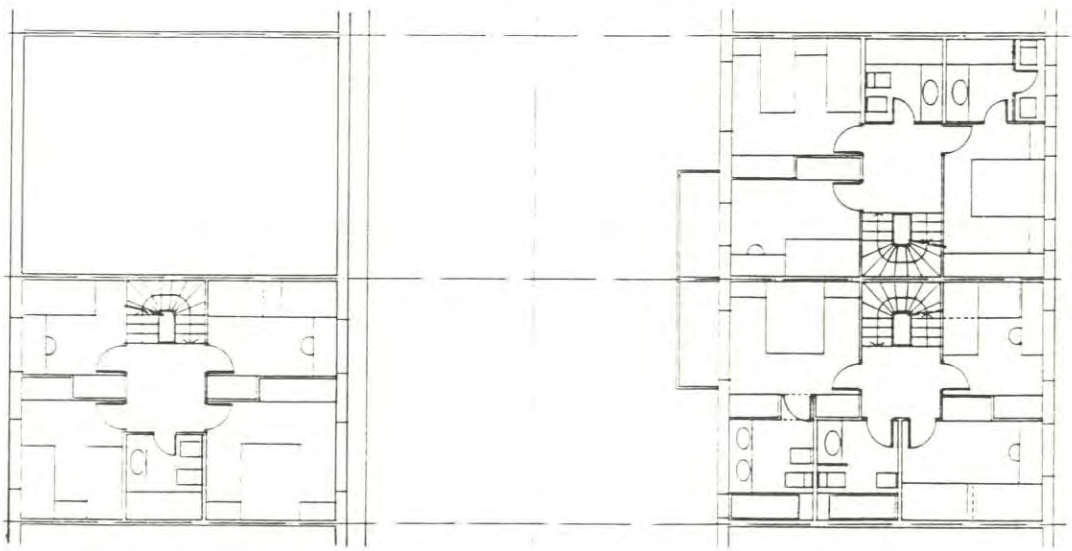
PLANTA BAIXA



PLANTA SOTERRANI



PLANTA GOLFES I COBERTA



PLANTA PIS

La Comissió Informativa d'Urbanisme proposa a l'Ajuntament Ple l'adopció del següent acord:

PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall del Polígon K de Montigalà, amb la incorporació de les prescripcions següents:

"L'agrupació tipològica serà obligatòriament de dos mòduls per a tot el conjunt.

El pla de la planta baixa de les façanes del carrer es reculará del pla de la planta pis, en tot el seu conjunt com a mínim 15 cm. i la cota de referència de planta baixa del carrer Campdepadrós es situarà al nivell de carrer

El tamany de les obertures de la planta pis de les façanes del carrer de cada mòdul seran de 2 finestres d'1,50 x 1,50 m. i es disposaran ordenadament de manera que l'amplada del massís de cada mòdul sigui igual.

El pla de la planta coberta en la façana al carrer estarà reculat respecte al pla de la planta pis obligatòriament 0,80 m.

Aquest pla podrà tenir una petita marquesina per protegir les finestres de 40 cm. de vol màxim i 5 cm. de gruix màxim.

L'obertura de les golfes cap al interior d'illa i la seva terrassa, ocuparàn com màxim el 50% de la amplada de la coberta de cada mòdul".

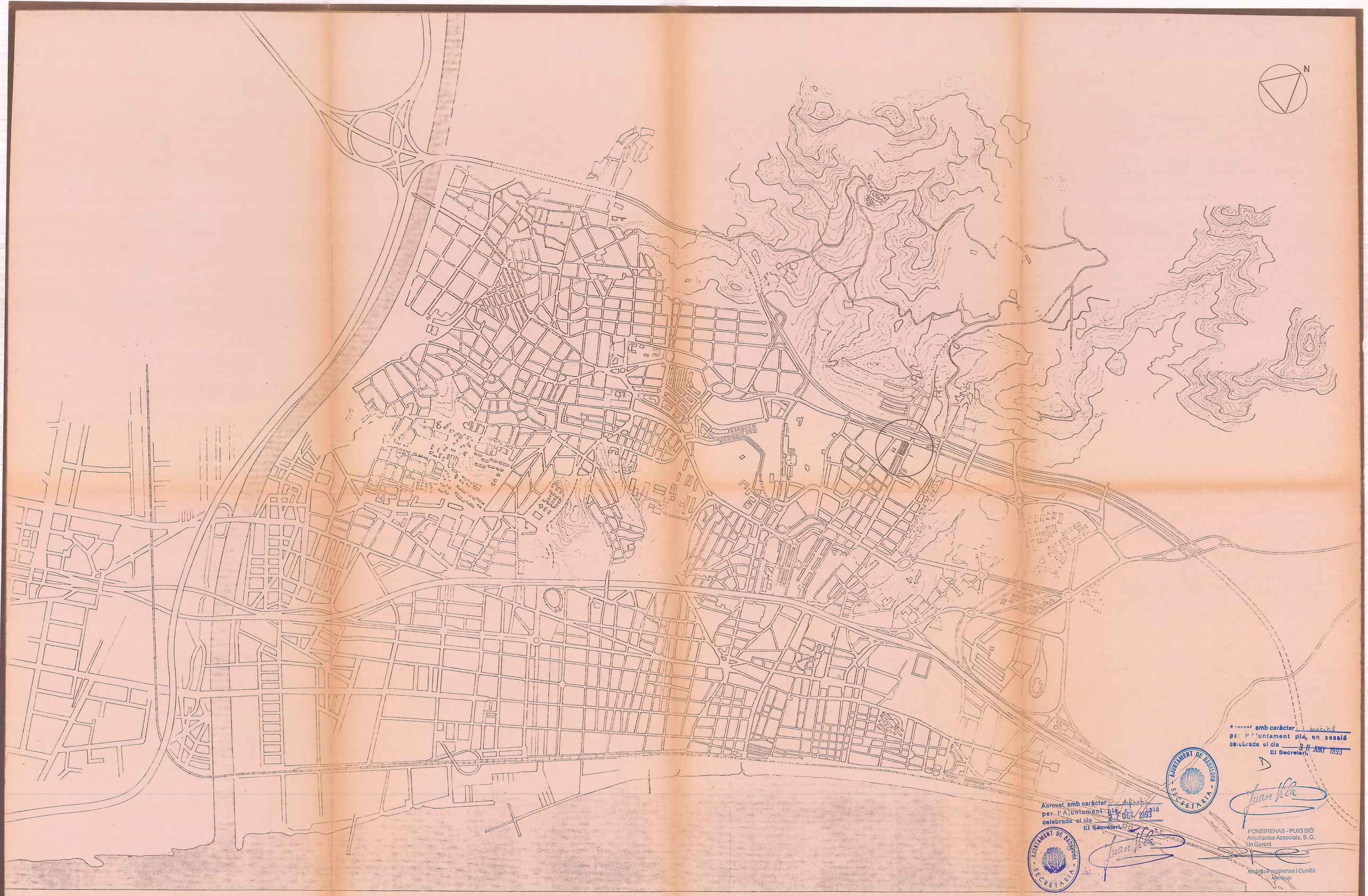
Aprovat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 27 OCT. 1993
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA - SECRETARIA

Juan Tella

ESTUDI DE DETALL D'UNA AGRUPACIÓ EN FILERA AL POLÍGON "K" DE MONTIGALÀ. BADALONA

PONSIRENAS-PUIG SIO ARQUITECTES ASSOCIATS, S.C.



Aprovat amb caràcter inicial
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 30 JUNY 1993
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA - SECRETARIA -

Aprovat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 27 OCT. 1993
El Secretari,

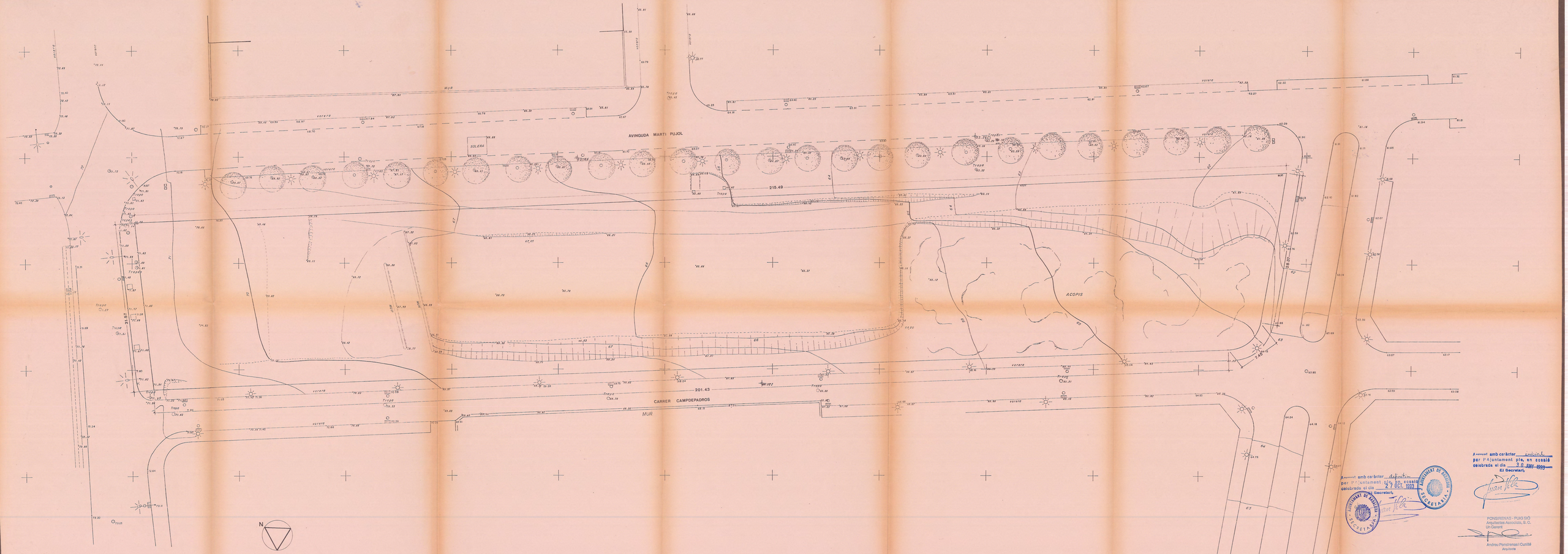
AJUNTAMENT DE BADALONA - SECRETARIA -

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

Andreu Ponsirenas i Cunillé
Arquitecte

PONSIRENAS - PUIG SIO ARQUITECTES ASSOCIATS, S.C.

ESTUDI DE DETALL D'UNA AGRUPACIÓ EN FILERA AL POLIGON "K" DE MONTIGALA. BADALONA	SITUACIÓ E 1:10.000	1



Aprovat amb caràcter provisional per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 27 OCT. 1993
El Secretari,

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 27 OCT. 1993
El Secretari,

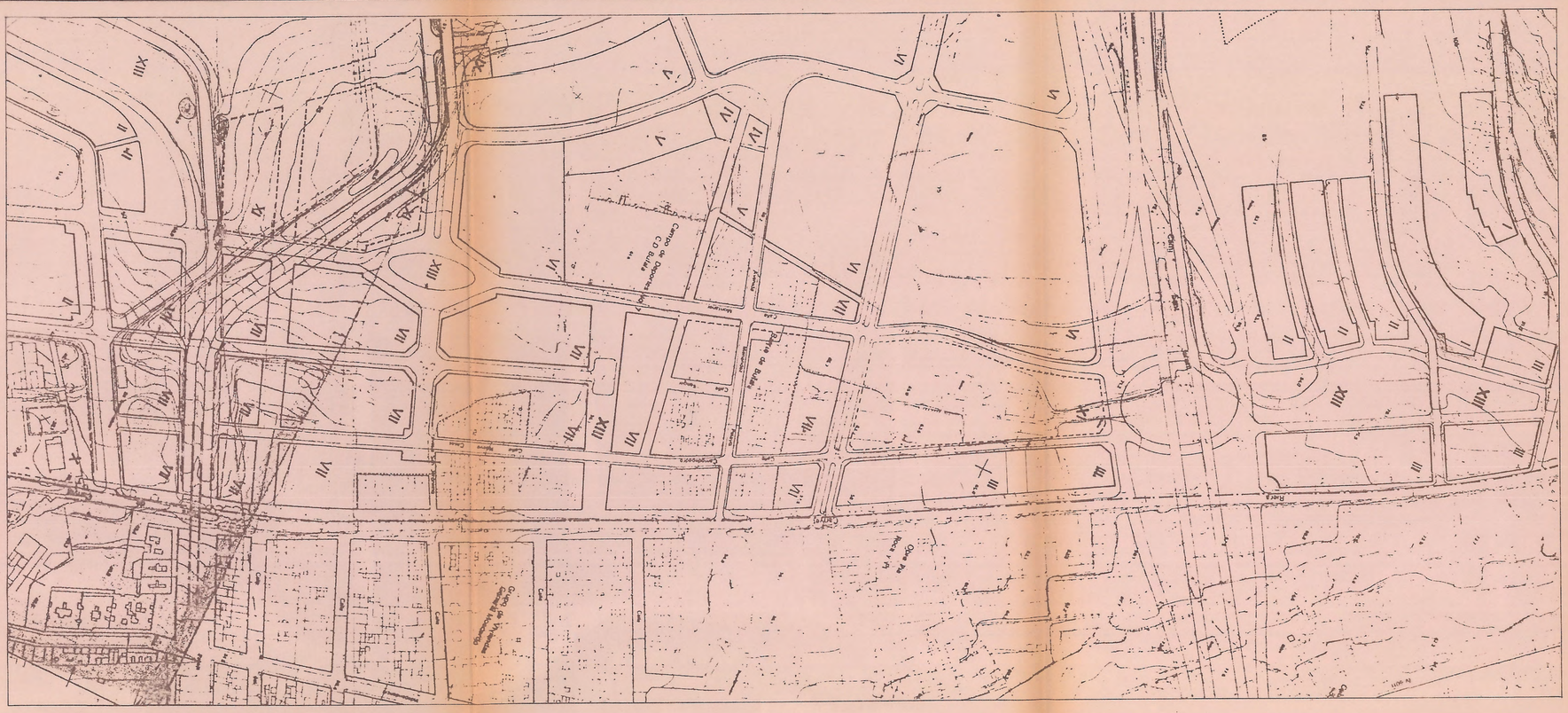
Aprovat amb caràcter inicial per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 30 JUNY 1993
El Secretari,

PONSIRENAS - PUIG SIÓ
Arquitectes Associats, S.C.
Un Gerent
Andreu Ponsirenas i Cunillé
Arquitecte

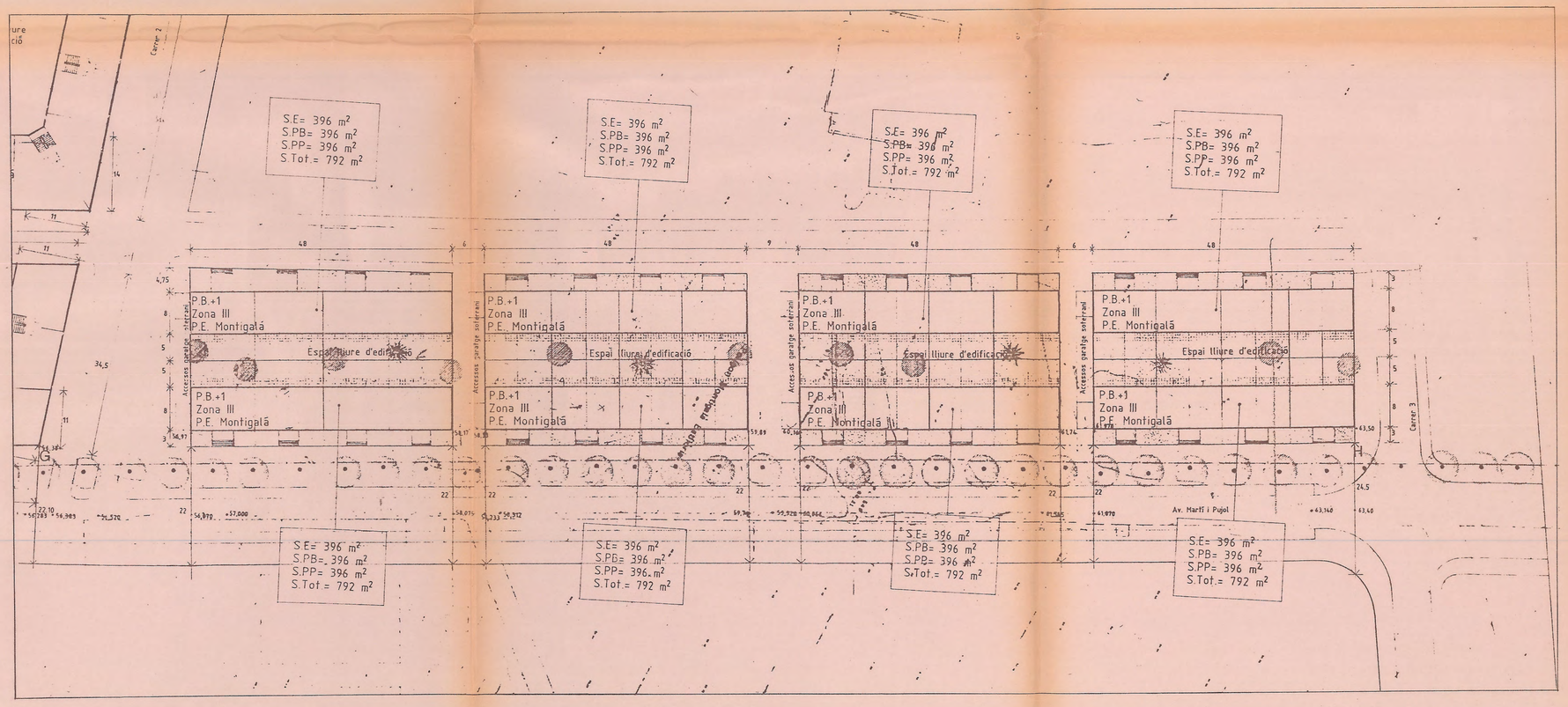
PONSIRENAS - PUIG SIO ARQUITECTES ASSOCIATS, S.C.

ESTUDI DE DETALL D'UNA AGRUPACIÓ EN FILERA
AL POLIGON "K" DE MONTIGALA. BADALONA

TOPOGRÁFIC E 1:200 2



P.E.R.I. MONTIGALA 1/2000



ESTUDI DE DETALL DEL FRONT DE LA RIERA CANYET Ambit 7 1/500

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 27 OCT. 1993
El Secretari,

Aprovat amb caràcter inicial per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 30 JUNY 1993
El Secretari,

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

Andreu Ponsirenas i Cunillé
Arquitecte

PONSIRENAS - PUIG SIO ARQUITECTES ASSOCIATS, S.C.

ESTUDI DE DETALL D'UNA AGRUPACIÓ EN FILERA AL POLIGON "K" DE MONTIGALÀ. BADALONA

PLANEJAMENT VIGENT E 1:500 1:2000

3

LIMIT ZONA EDIFICABLE
AREA INFLUENCIA B-20 (50 m.)

LB LB

CARRER CAMPDEPADROS

1
S = 1.702,16 m²

2
S = 1.539,84 m²

3
S = 2.803 m²

4,50

21,30

AVINGUDA MARTI PUJOL

N

PARCEL·LA PRIVADA

ZONES PÚBLIQUES DE CESSIÓ

Aprovat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 27 OCT. 1993
El Secretari,

Aprovat amb caràcter inicial
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 30 JUNY 1993
El Secretari,

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

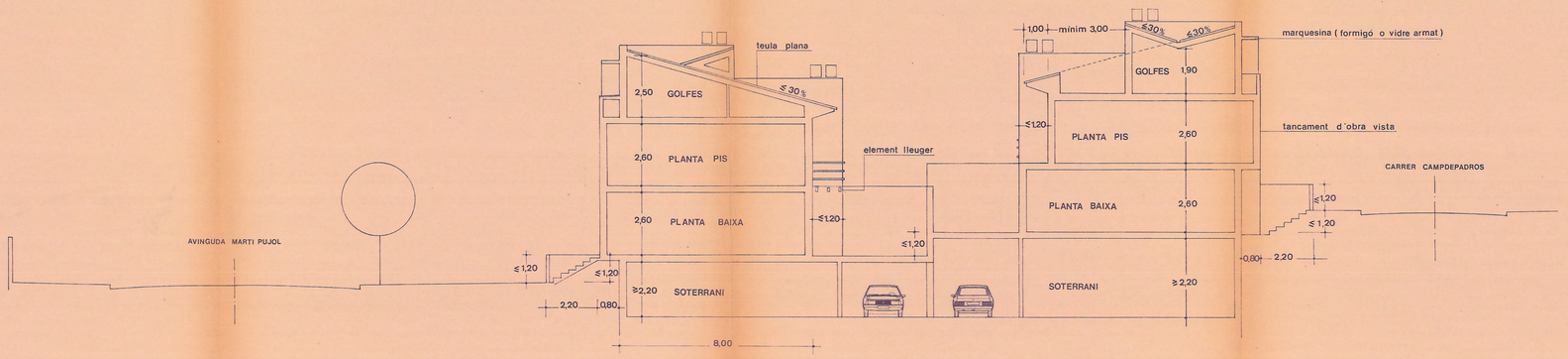
Andreu Ponsirenas i Cunillé
Arquitecte

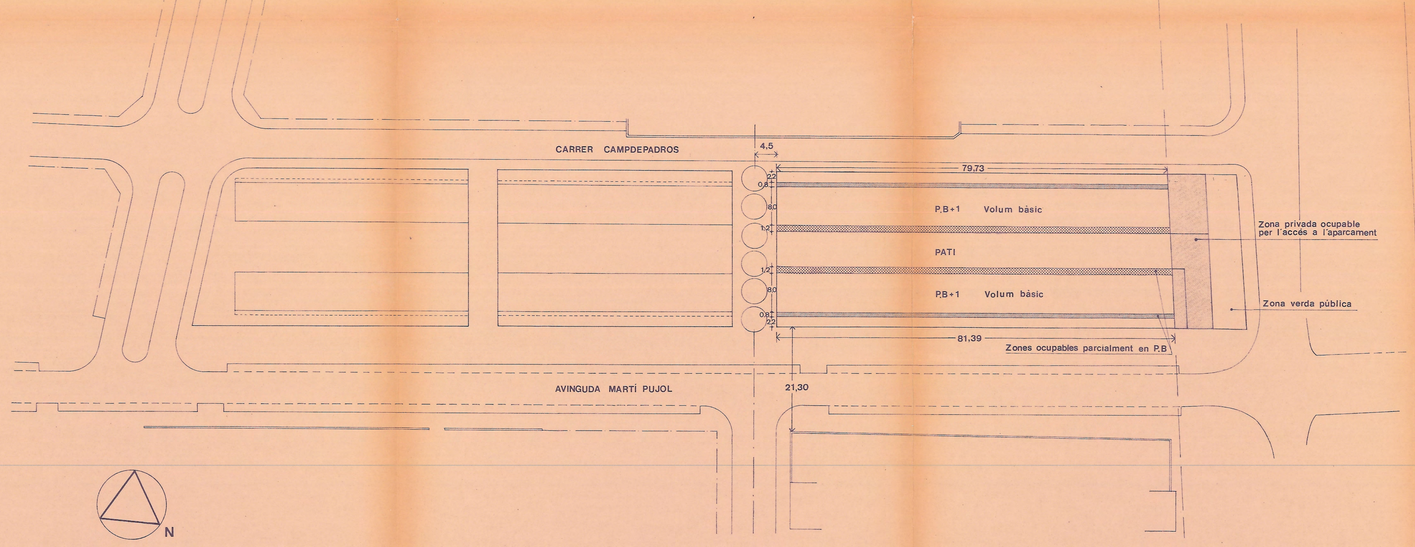
PONSIRENAS - PUIG SIO ARQUITECTES ASSOCIATS, S.C.

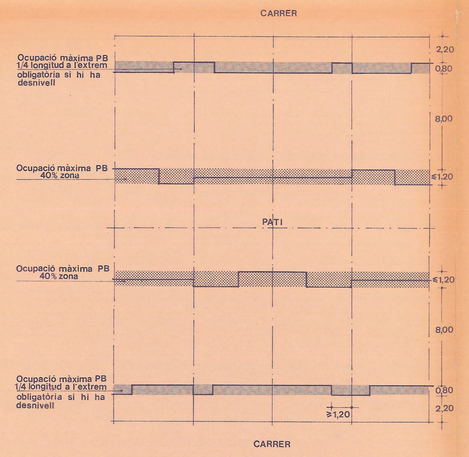
ESTUDI DE DETALL D'UNA AGRUPACIÓ EN FILERA
AL POLIGON "K" DE MONTIGALA. BADALONA

PARCEL·LACIÓ BÀSICA I ÀMBIT ESTUDI DE DETALL
E 1:500

4







DIFERENTES OPCIONS DE L'OCUPACIÓ EN PLANTA BAIXA
escala 1/200

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 27 OCT. 1993
El Secretari,

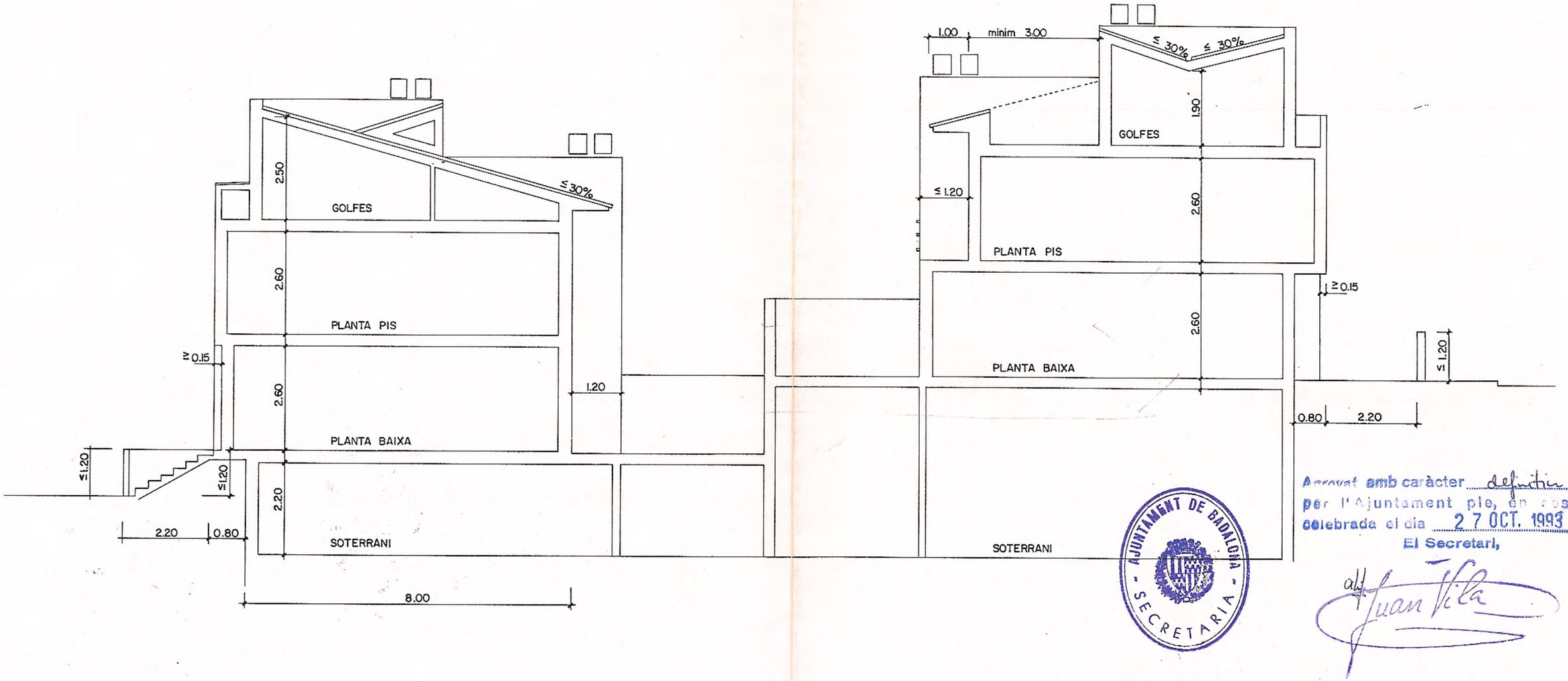
PONSIRENAS - PUIG SIÓ
Arquitectes Associats, S.C.
Un Gerent

PONSIRENAS - PUIG SIO ARQUITECTES ASSOCIATS, S.C.

ESTUDI DE DETALL D'UNA AGRUPACIO EN FILERA AL POLIGON "K" DE MONTIGALA . BADALONA

PARÀMETRES EDIFICATORIS E 1:500
SECCIÓ TIPUS E 1:100

5



AJUNTAMENT DE BADALONA - SECRETARIA -

Aprovat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 27 OCT. 1993
El Secretari,

Juan Vila

ESTUDI DE DETALL D'UNA AGRUPACIO EN FILERA
AL POLIGON "K" DE MONTIGALA . BADALONA

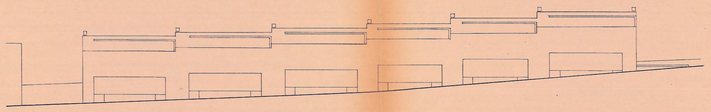
PARÀMETRES EDIFICATORIS

SECCIÓ TIPUS **E 1:100**

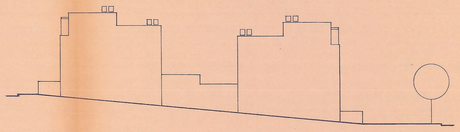
5

COMPOSICIÓ AMB MÒDULS DOBLES

E 1:300

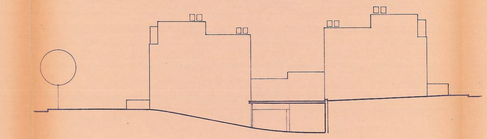


ALÇAT AVINGUDA MARTI PUJOL



ALÇAT SEPARACIÓ PARCEL·LES

E 1:200

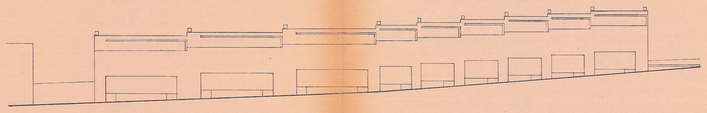


ALÇAT LATERAL B-20

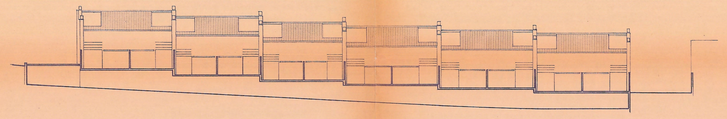
E 1:200

COMPOSICIÓ AMB MÒDULS DOBLES I SENZILLS

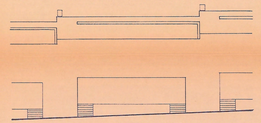
E 1:300



ALÇAT AVINGUDA MARTI PUJOL

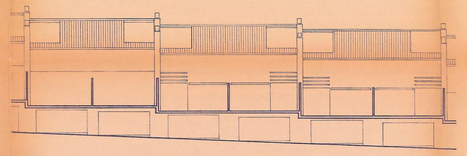


ALÇAT PATI



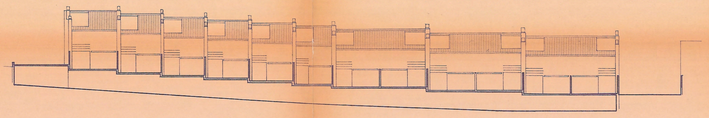
ALÇAT MÒDUL DOBLE AL CARRER

E 1:200

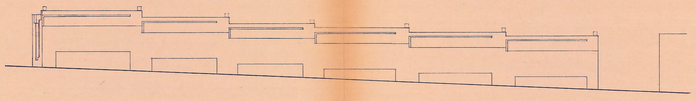


ALÇAT MÒDUL DOBLE AL PATI

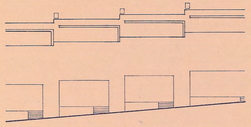
E 1:200



ALÇAT PATI

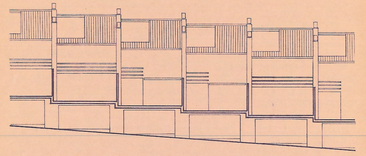


ALÇAT CARRER CAMPDEPADROS



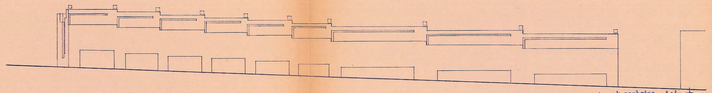
ALÇAT MÒDUL SENZILL AL CARRER

E 1:200



ALÇAT MÒDUL SENZILL AL PATI

E 1:200



ALÇAT CARRER CAMPDEPADROS

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament, ple, en sessió celebrada el dia 27 OCT. 1998

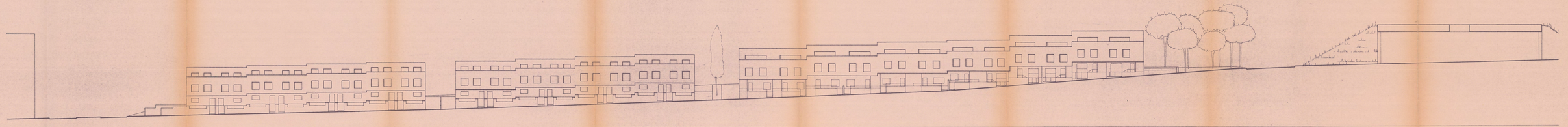
El Secretari,

PONSIRENAS - PUIG SIO ARQUITECTES ASSOCIATS, S.C.

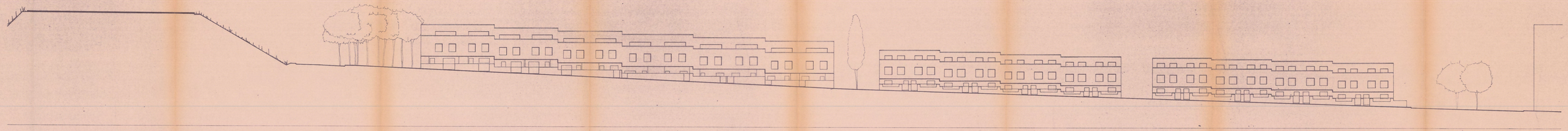
ESTUDI DE DETALL D'UNA AGRUPACIO EN FILERA AL POLIGON "K" DE MONTIGALA. BADALONA.

ESQUEMES FAÇANES E 1:200 1:300

6



FAÇANA AVINGUDA MATI PUJOL



FAÇANA CARRER CAMPDEPADROS

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament en sessió celebrada el dia 27 DIC. 1995

ESTUDI DE DETALL D'UNA AGRUPACIÓ EN FILERA AL POLIGON "K" DE MONTIGALA. BADALONA

ANNEX (ESTUDI DE FAÇANES) 7