

Arquitectura, Planejament , Exhibicions

# **Josep M<sup>a</sup> Botey i Associats, S.L.**

**ESTUDI DE DETALL DE LES PARCEL·LES a i b DE LA ZONA 20a/9 DEL  
SECTOR "CAN PONTONS" DE BADALONA**

## I N D E X

### ESTUDI DE DETALL DE LES PARCEL·LES a i b DE LA ZONA 20a/9 DEL SECTOR "CAN PONTONS" DE BADALONA

|                                                                                                                              |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.- Àmbit de l'estudi de detall . . . . .                                                                                    | 2 |
| 2.- Iniciativa . . . . .                                                                                                     | 2 |
| 3.- Justificació de la necessitat de l'estudi de detall . . . . .                                                            | 2 |
| 4.- Descripció i justificació de la proposta d'edificació<br>que constitueix l'estudi de detall de les illes a i b . . . . . | 4 |

#### **Documentació gràfica**

##### - Informació urbanística :

|              |                                                          |            |
|--------------|----------------------------------------------------------|------------|
| I.01         | Emplaçament. Situació                                    | E:1/10.000 |
| I.02         | Topogràfic i estat actual                                | E:1/500    |
| I.03         | Planejament                                              | E:1/2.000  |
| I.04         | Àmbit Pla Especial                                       | E:1/500    |
| I.04 (Annex) | Anàlisi diferència de límit entre l'antic àmbit i el nou | E:1/500    |
| I.05         | Parcel·lari                                              | E:1/500    |

##### - Proposta :

|      |                                                 |         |
|------|-------------------------------------------------|---------|
| P.01 | Zonificació                                     | E:1/500 |
| P.02 | Condicions d'edificació i alineacions i rasants | E:1/500 |
| P.03 | Seccions longitudinals                          | E:1/200 |
| P.04 | Seccions transversals                           | E:1/200 |
| P.05 | Proposta i ordenació                            | E:1/500 |
| P.06 | Façanes                                         | E:1/200 |
| P.07 | Xarxa d'enllumenat públic i electricitat        | E:1/500 |
| P.08 | Xarxa d'aigua i clavegueram                     | E:1/500 |

---

## **INTRODUCCIÓ**

La modificació puntual del Pla Especial Can Pontons a Badalona que ara presentem i que suposa la introducció de petits canvis en aquest, és conseqüència de l'estudi de detall de les parcel·les a i b de la zona 20a/9 d'aquest sector, la necessitat del qual es justifica, com veurem als paràgrafs següents, pel mateix redactat de l'esmentat Pla Parcial.

Per aquesta raó, descrivim en primer lloc les consideracions de l'estudi de detall, per a reflectir-les a continuació, en el document corresponent del Pla Especial.

## **ESTUDI DE DETALL DE LES PARCEL·LES a i b DE LA ZONA 20a/9 DEL SECTOR "CAN PONTONS" DE BADALONA**

### **1.- Àmbit de l'estudi de detall**

L'àmbit de l'estudi de detall el constitueixen les parcel·les o illes a i b de la Zona 20/a9 i els dos vials f i g que, respectivament, permeten accedir als habitatges unifamiliars de les dues parcel·les. Superfície de l'àmbit mesurada sobre plànol 4.770 m<sup>2</sup>

### **2.- Iniciativa:**

La iniciativa d'aquest Estudi de Detall correspon a "Edificis Canyet, S.L."

### **3.- Justificació de la necessitat de l'estudi de detall**

El Pla Especial del Sector de "Can Pontons" de Badalona en el paràgraf tercer de l'apartat 16.7 de la Memòria diu: "En el cas que no es volgués esgotar l'edificabilitat, i per tant no es pogués assolir la volumetria obligatòria de l'edificació, s'haurà de redactar un Estudi de Detall, que contemplarà la integració de la proposta respecte a les edificacions colindants.

L'edificabilitat prevista en el Pla Especial per a les 4 illes de la Zona 20a/9 on es preveu la construcció d'habitatges en filera és de 10.301 m<sup>2</sup>. El nombre d'habitatges i en conseqüència l'edificabilitat prevists per cadascuna de les illes es el mateix, d'on

es dedueix que a cada illa li correspon una edificabilitat de 2575,25 m<sup>2</sup>.

La proposta de construcció que es presenta per a les illes a i b, preveu una edificació per illa que no sobrepassa els 2.100 m<sup>2</sup>, és a dir, no esgota l'edificabilitat prevista i per tant no pot assolir la volumetria obligatòria, per la qual cosa resulta preceptiu la redacció del "Estudi de detall que contemplarà la integració de la proposta respecte a les edificacions colindants".

#### **4.- Descripció i justificació de la proposta d'edificació que constitueix l'estudi de detall de les illes a i b**

Al marge de no voler esgotar l'edificabilitat prevista per l'àmbit, la nostra proposta per les esmentades illes, grafiada als plànols que s'adjunten i que en la seva major part s'ajusta al previst pel Pla Especial, la podríem descriure breument de la següent manera:

- 1.- Construcció de 14 habitatges unifamiliars en filera en grups de 8 i 6, de Planta Baixa i dos pisos alts. L'ARM és la assenyalada en els plànols del Pla Especial. La profunditat de l'edificació és de 10 m.
- 2.- Garatges individuals per a cada habitatge situats en el soterrani, però amb accés comunitari per l'espai que separa els blocs de 8 i 6 habitatges. D'aquesta manera s'assoleixen dues coses al nostre parer positius: d'una banda s'evita l'haver de recular la planta baixa i d'altra es millora el paisatge urbà amb la incorporació de més jardí a la part davantera dels habitatges.
- 3.- El conjunt, tal i com ve previst al Pla Parcial, s'ordena en dos blocs que allotgen cadascun d'ells i respectivament, vuit i sis habitatges unifamiliars. Tos els habitatges queden separats del vial, per tal de poder gaudir de jardí davanter, amb la conseqüent millora a nivell estètic i paisatgístic.
- 4.- S'introdueix com a element de cobriment la coberta amb pendent que, d'una banda és més segura davant les condicions climàtiques i d'altra s'adapta perfectament al paisatge urbà d'avui, en el que existeix tan la coberta de teula com el terrat o la coberta plana.

Per les raons que s'esmenten a continuació, creiem que les petites modificacions que s'introdueixen respecte al Pla Especial no fan sinó ajustar-se a l'espirit del seu redactor i concretar alguns punts que, al nostre entendre i per raons d'impossibilitat física en el moment de redactar-se el pla, no estan suficientment justificats o explicats.

- 1.- En la memòria del Pla General vigent i en el seu apartat 2.5, es parla del barri de Búfal com un "...barri que es construeix a partir de petits projectes de parcel·lació propis del canvi de segle per edificar vivendes unifamiliars entre mitgeres amb parcel·les de façanes de 5 metres..." i afegeix "Dos temes que li han fet perdre alguns dels seus bons atributs originals: són la construcció de polígons i els edificis de veïns en alçada." "Tant l'un com l'altre modifiquen l'ordre urbà preexistent, introduint majors densitats i desvinculant al seu ocupant del contacte amb el terra."

- 2.- A l'apartat 16.3 es diu que "les rasants del pla tenen caràcter orientatiu" i encara que ens dona una ARM màxima i un punt d'aplicació, junt amb una cota de referència de la planta baixa, que venen reflectits als plànols P.03 i P.04, i sembla en els plànols de proposta que la coberta hagi de ser terrat o plana, nosaltres entenem pel que diu en la descripció de la proposta que "aquesta ordenació, segueix la tipologia edificatòria de Can Gusi".

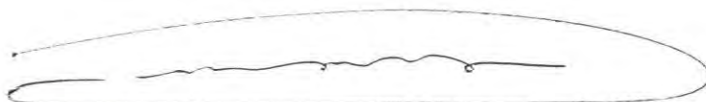
La nostra modificació es basa en el mateix interès que perseguia el redactor de l'anterior pla especial, és a dir, en l'interès per preservar la connexió amb l'entorn, l'ordre urbà preexistent i el vincle de l'ocupant amb la terra.

És precisament per la preservació i potenciació d'aquest vincle de l'ocupant i perquè el contacte comenci des del primer moment en que s'arriba a casa, que introduïm jardí davanter a tots els habitatges. Un jardí que personalitzarà -amb el seu traçat, arranjament, tipus de vegetació, etc.- i dotarà d'identitat pròpia cadascun dels habitatges, i a la vegada constituirà un element enriquidor

I és també per preservar la connexió amb l'entorn i l'ordre urbà preexistent, que, sense menysprear la proposta del Pla Especial existent, establim, dintre del seu àmbit la possibilitat de coberta amb pendent juntament amb el terrat o coberta plana. D'aquesta manera, el Sector de Can Pontons pot quedar perfectament integrat en l'entorn ampli consolidat d'avui.

D'altra banda, el fet de la incertesa de les rasants grafiades als plànols del Pla Especial, ens ha induït a donar la possibilitat d'una modificació pel que fa al punt d'aplicació de la ARM,- la magnitud de la qual no modifiquem,-.

Es vol assenyalar que aquest Estudi de Detall de les Illes a i b del Sector de "Can Pontons", redactat per Josep M. Botey i Associats, S.L., recull d'una forma explícita i voluntària els Documents del Pla Especial redactat en el seu moment per l'Àrea d'Urbanisme, i Activitats de l'Ajuntament de Badalona, afegint-hi només aquells punts que constitueixen la modificació o complement.



Aprobat amb caràcter ..... INICIAL  
per Decret de l'Alcalde, amb data ...3.1.JUL...1997  
El Secretari,



L'Ajuntament Ple en la sessió de 30 de setembre de 1997, va aprovar definitivament l'Estudi de Detall d'ordenació volumètrica de les parcel·les A i B de la zona 20/a9 del Pla Especial de Can Pontons, d'acord amb la prescripció següent:

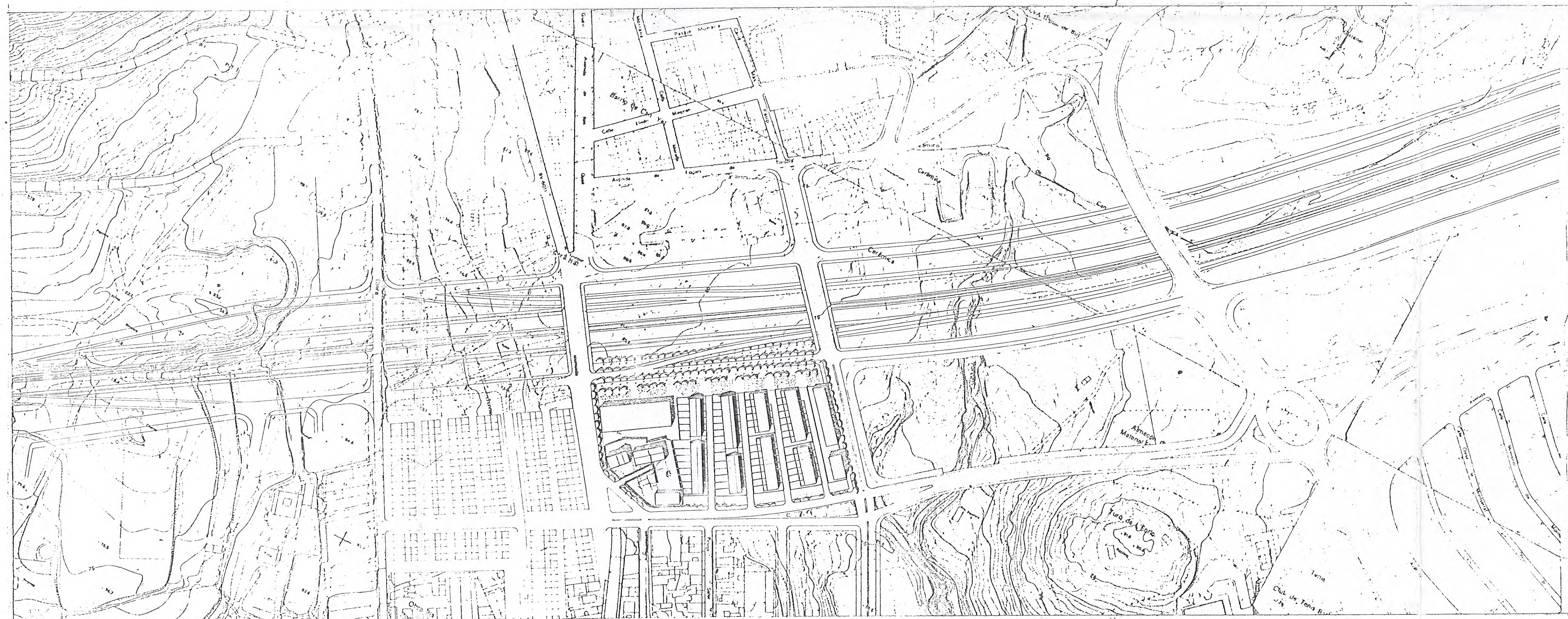
"Es diferenciarà, a nivell de materials, el tractament de la planta baixa respecte al de les plantes superiors i s'eliminarà visualment el ràfec de la coberta i els baixants verticals. No obstant això, es podrien admetre solucions constructives alternatives del baixant i del ràfec de la coberta, sempre que, restessin incorporades al pla de façana i es mantingués la unitat del mateix."

El Secretari,





SITUACIÓ  
ESCALA 1:10.000



EMPLAÇAMENT  
ESCALA 1:2.000

L'Ajuntament Ple en la sessió de 30 de setembre de 1997, va aprovar definitivament l'Estudi de Detall d'ordenació volumètrica de les parcel·les A i B de la zona 20a9 del Pla Especial de Can Pontons, d'acord amb la prescripció següent:

"Es diferenciarà, a nivell de materials, el tractament de la planta baixa respecte al de les plantes superiors i s'eliminarà visualment el ràfec de la coberta i els baixants verticals. No obstant això, es podrien admetre solucions constructives alternatives del baixant i del ràfec de la coberta, sempre que, restessin incorporades al pla de façana i es mantingués la unitat del mateix."

El Secretari,

*[Signature]*

Aprobat amb caràcter ..... INICIAL .....  
per Decret de l'Alcalde, amb data ..3.1.JULI...1997  
El Secretari,

*[Signature]*

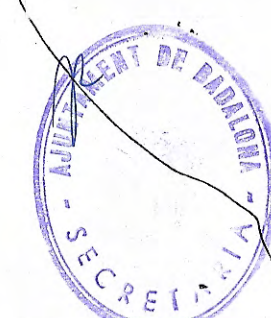
Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya  
10 ABR. 1997 97004882  
VISAT  
Còpia de l'obra (16/13/1532 del 10/12)  
Exempta 16/784  
Exempta D.O.G. 7/10/94



L'Ajuntament Plé en la sessió de 30 de setembre de 1997, va aprovar definitivament l'Estudi de Detall d'ordenació volumètrica de les parcel·les A i B de la zona 20a9 del Pla Especial de Can Pontons, d'acord amb la prescripció següent:

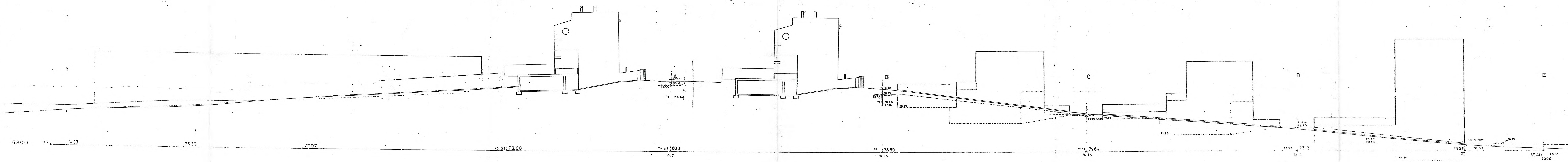
"Es diferenciarà, a nivell de materials, el tractament de la planta baixa respecte al de les plantes superiors i s'eliminarà visualment el ràfec de la coberta i els balcons verticals. No obstant això, es podrien admetre solucions constructives alternatives del baixant i del ràfec de la coberta, sempre que, restessin incorporades al pla de façana i es mantingués la unitat del mateix."

El Secretari,

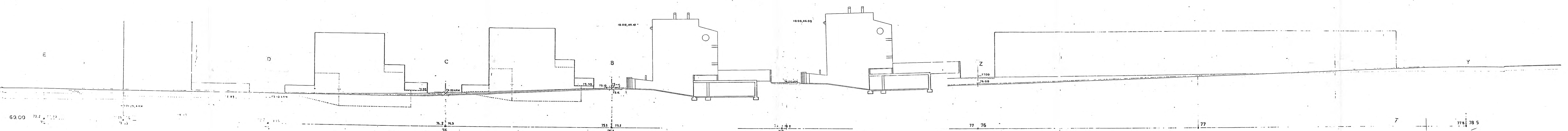


INICIAL  
Aprobat amb caràcter .....  
per Decret de l'Alcalde, amb data 3.1.10.1997  
El Secretari,

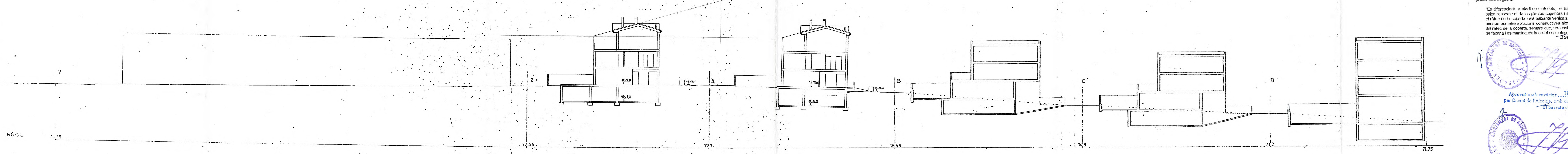




SECCIO 1-1



SECCIO 2-2



SECCIO 3-3

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya  
13 JUNY 1997 97004832  
VISAT

L'Ajuntament Pla, en la sessió de 30 de setembre de 1997, va aprovar definitivament l'Estudi de Detall d'ordenació volumètrica de les parcel·les A i B de la zona 20a9 del Pla Especial de Can Pontons, d'acord amb la prescripció següent:  
"Es diferenciarà, a nivell de materials, el tractament de la planta baixa respecte al de les plantes superiors i s'eliminarà visualment el ràfec de la coberta i els balcons verticals. No obstant això, es podrien admetre solucions constructives alternatives del baixant i del ràfec de la coberta, sempre que, restessin incorporades al pla de façana i es mantingués la unitat del mateix".  
El Secretari.

INICIAL  
Aprovat amb caràcter INICIAL  
per Decret de l'Alcalde, amb data 30/11/1997  
El Secretari.

A

67.00

B

67.00

C

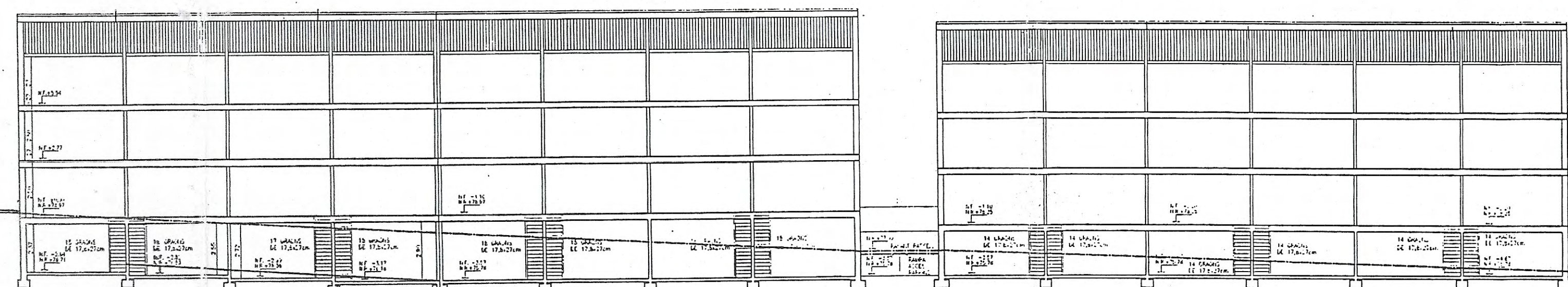
67.00

D

70.00

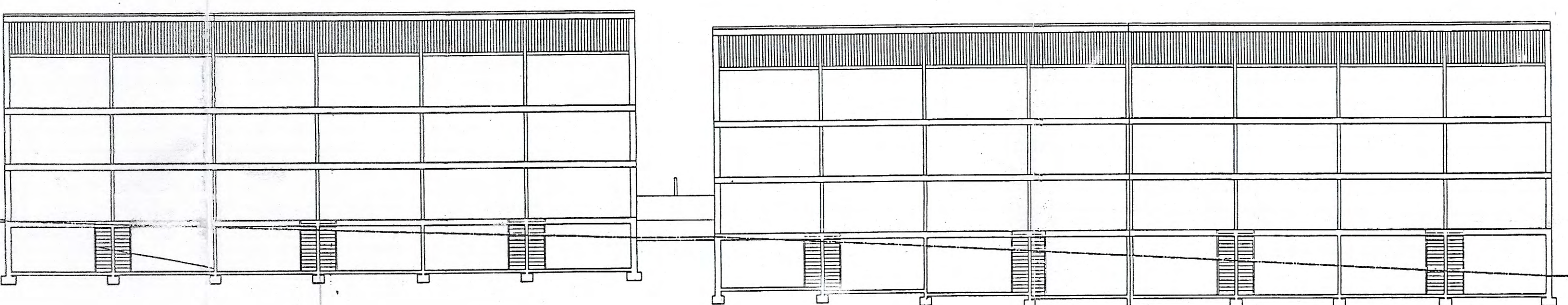
E

67.00



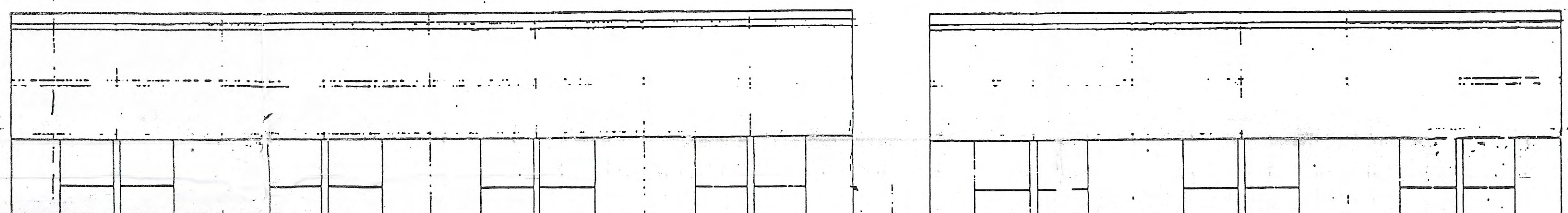
ARM.10.00

80.30 79.80 79.60 79.20 77.70 76.50 76.00 75.00



ARM.10.00

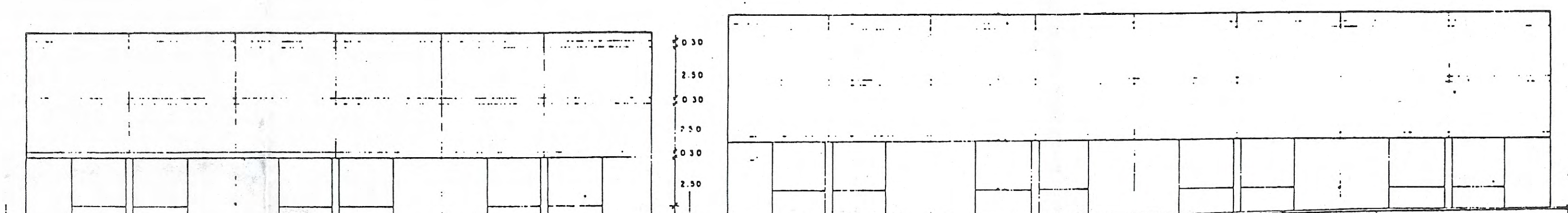
78.90 78.40 78.10 77.70 76.65 75.50 75.10 75.10



ARM.10.00

ARM.10.00

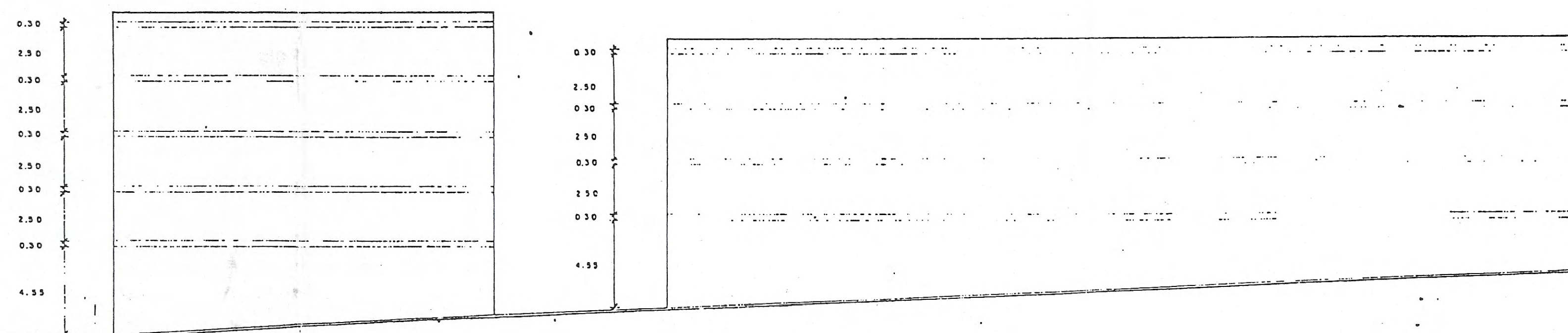
74.84 74.80 74.70 74.65 74.50 74.50 74.20 74.00



ARM.10.00

ARM.10.00

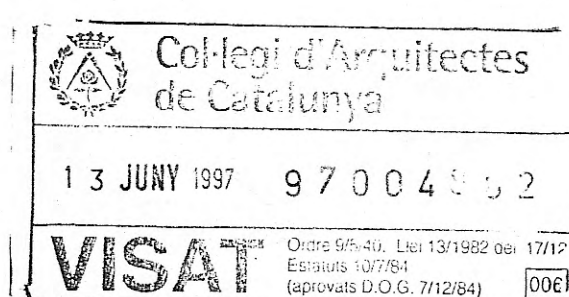
72.20 72.30 72.50 72.70 73.20 73.60 73.70 74.00



ARM.16.05

ARM.13.25

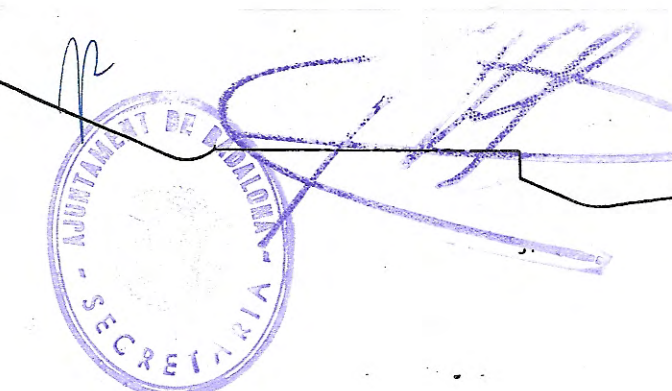
69.40 69.80 70.10 70.35 71.70 72.85 73.20 74.00



L'Ajuntament Ple, en la sessió de 30 de setembre de 1997, va aprovar definitivament l'Estudi de Detall d'ordenació volumètrica de les parcel·les A i B de la zona 20a9 del Pla Especial de Can Pontons, d'acord amb la prescripció següent:

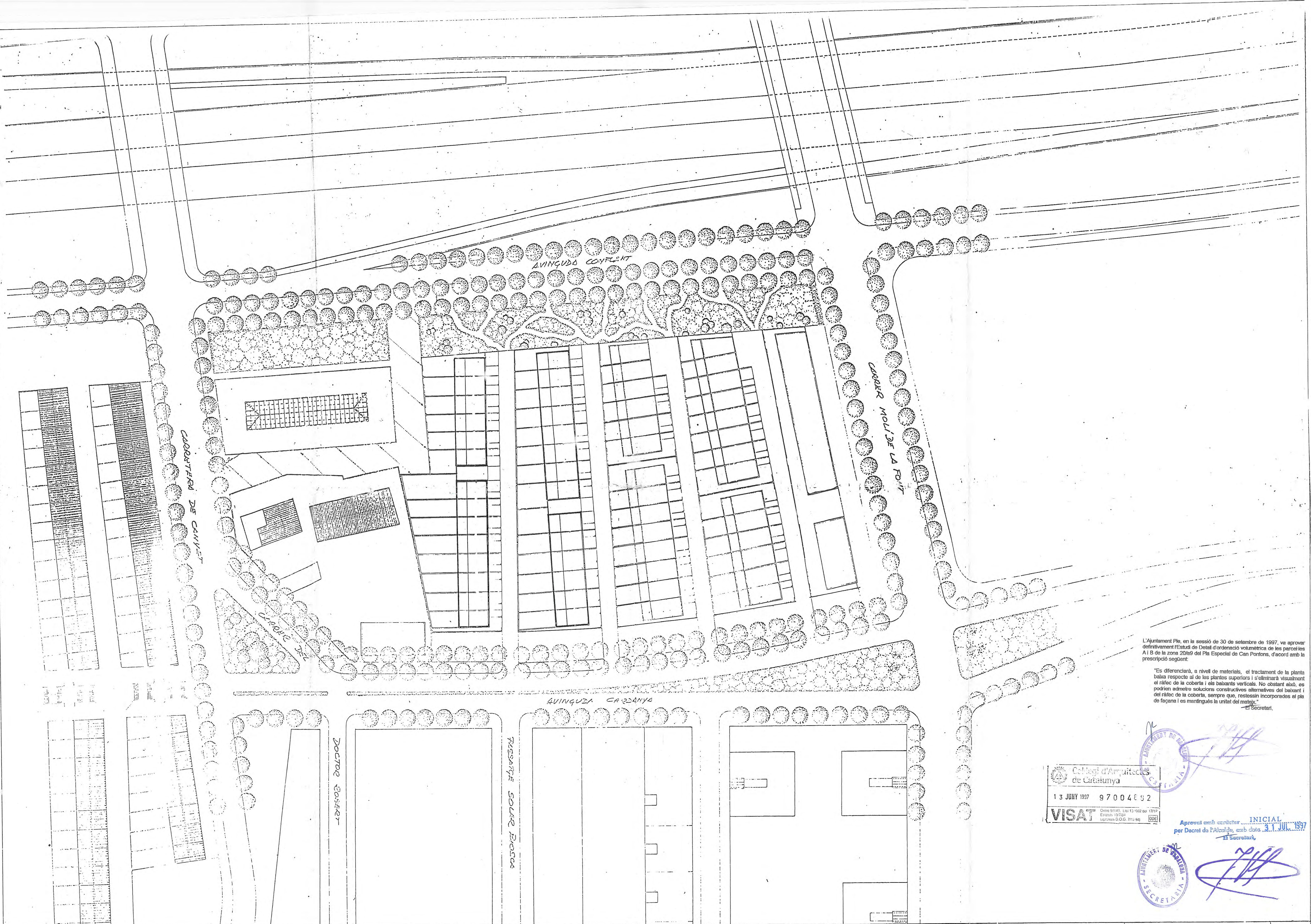
"Es diferenciarà, a nivell de materials, el tractament de la planta baixa respecte al de les plantes superiors i s'eliminarà visualment el ràfec de la coberta i els baixants verticals. No obstant això, es podrien admetre solucions constructives alternatives del baixant i del ràfec de la coberta, sempre que, restessin incorporades al pla de façana i es mantingués la unitat del mateix."

El Secretari,



Aprobat amb caràcter INICIAL  
per Decret de l'Alcalde, amb data 31.10.1997  
El Secretari,





L'Ajuntament Ple, en la sessió de 30 de setembre de 1997, va aprovar definitivament l'Estudi de Detall d'ordenació volumètrica de les parcel·les A1B de la zona 20a9 del Pla Especial de Can Pontons, d'acord amb la prescripció següent:

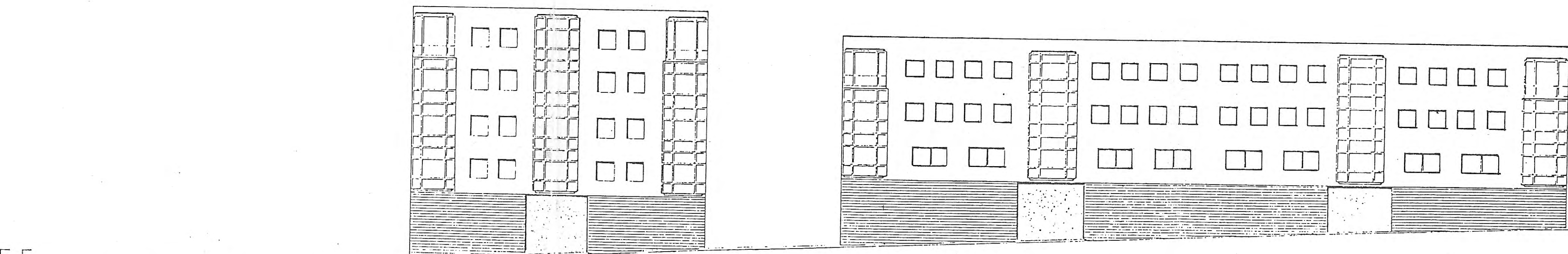
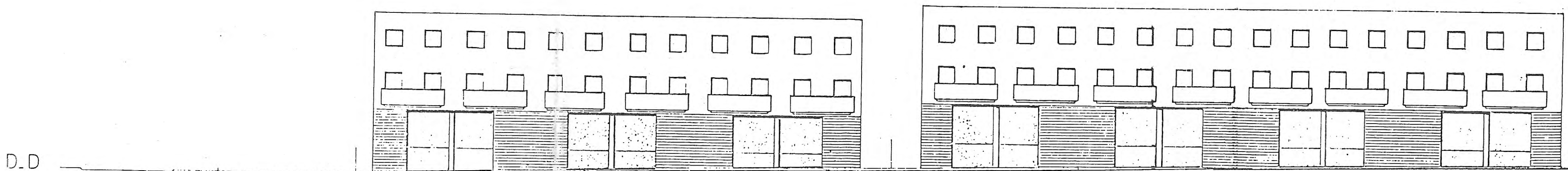
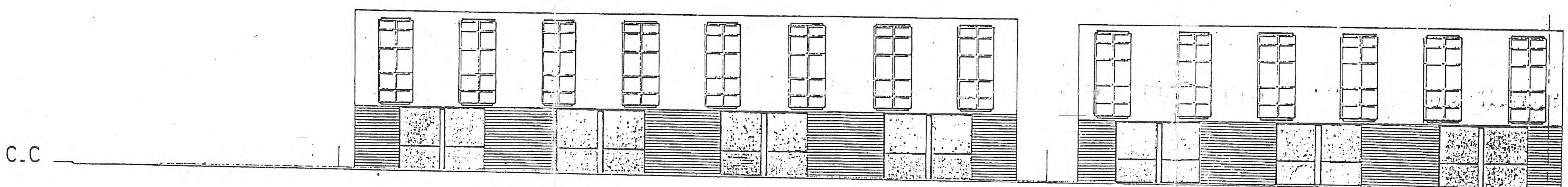
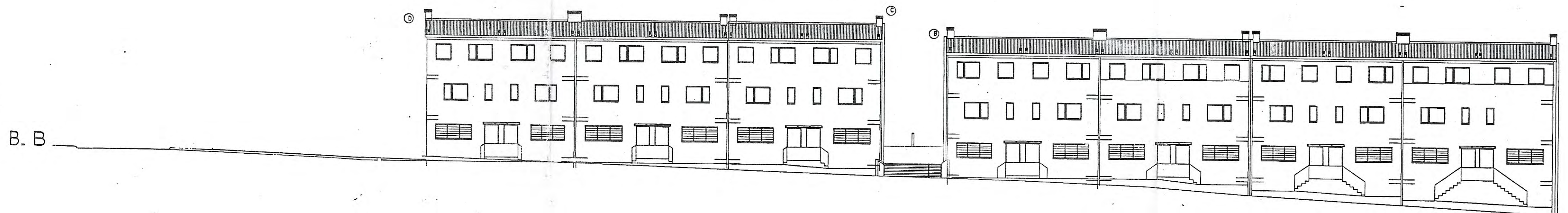
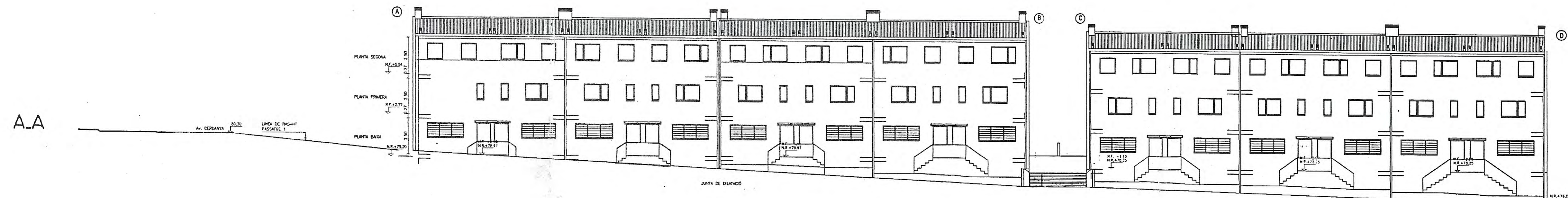
"Es diferenciarà, a nivell de materials, el tractament de la planta baixa respecte al de les plantes superiors i s'eliminarà visualment el ràfec de la coberta i els baixants verticals. No obstant això, es podrien admetre solucions constructives alternatives del baixant i del ràfec de la coberta, sempre que, restessin incorporades al pla de façana i es mantingués la unitat del mateix."

El Secretari,

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya  
13 JUNY 1997 97004092  
**VISAT** Drets 9/84-40, Llei 13/1982 del 17/12/84, Estatut 1978/84, (aprovat D.O.G. 7/12/84) [OBE]

Aprova amb caràcter INICIAL  
per Decret de l'Alcalde, amb data 3.1 JUL 1997  
El Secretari,

SECRETARIA



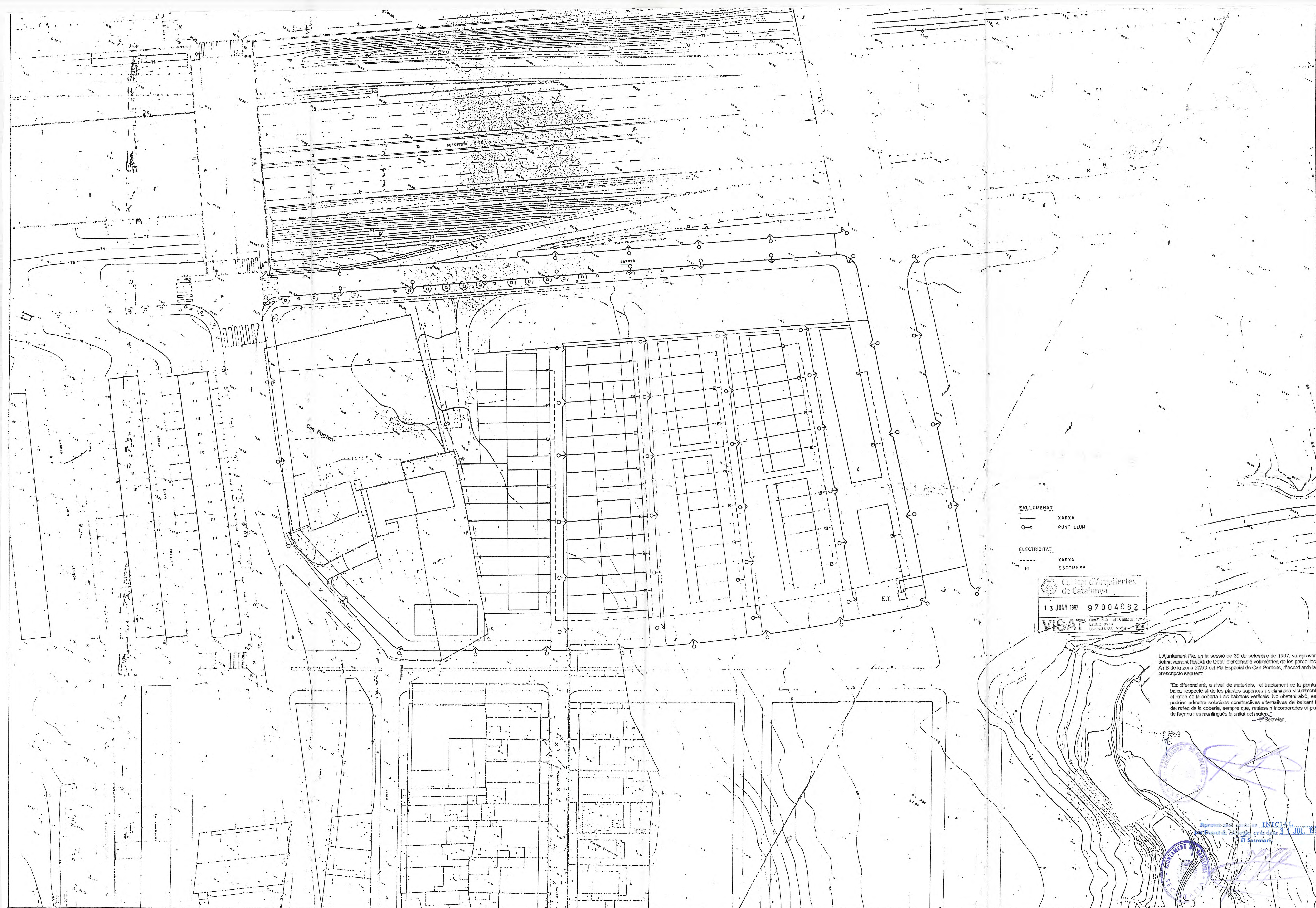
Col·legi d'Arquitectes de Catalunya  
13 JUNY 1997 97004882  
VISAT

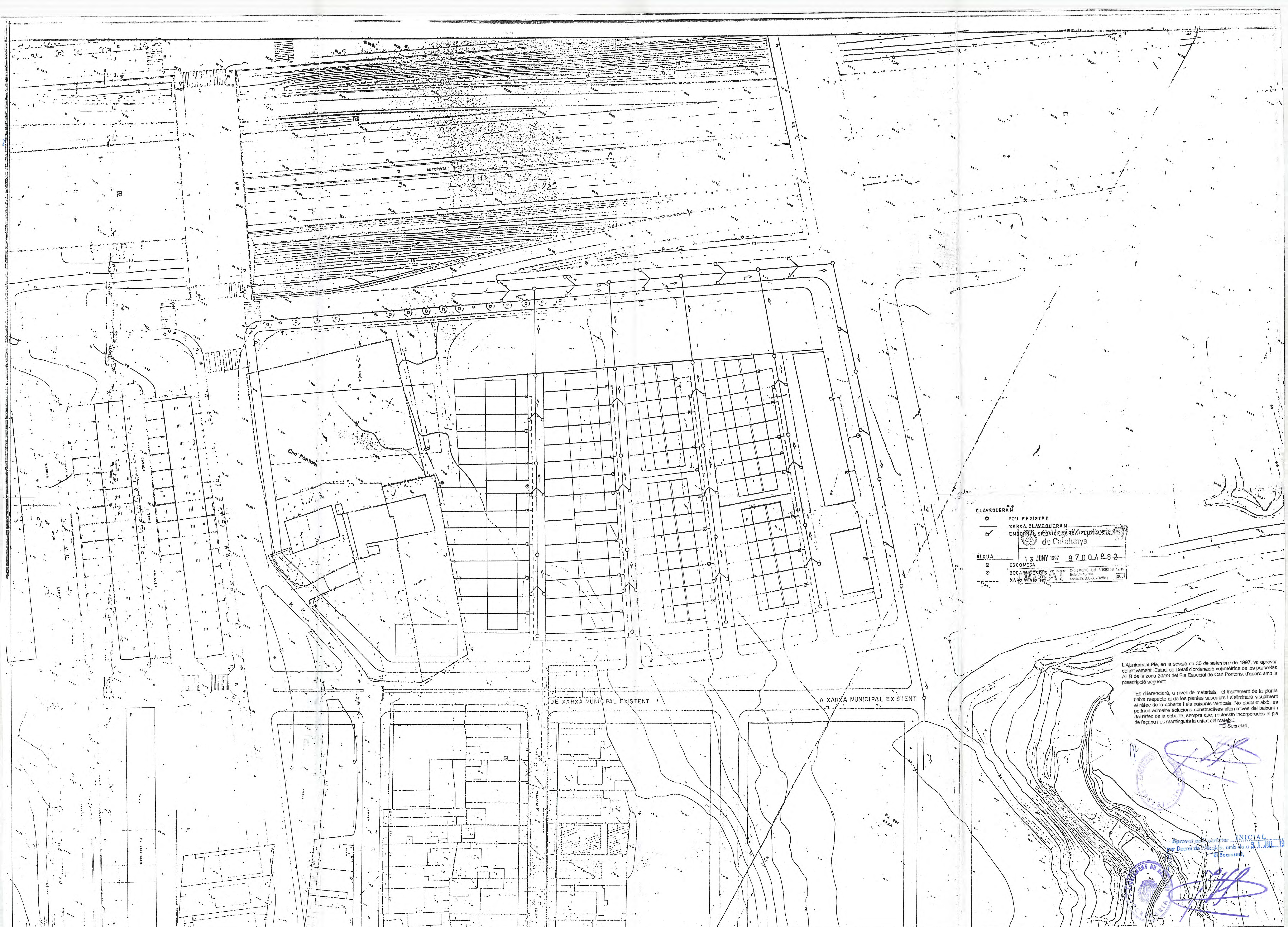
L'Ajuntament Pla, en la sessió de 30 de setembre de 1997, va aprovar definitivament l'Estudi de Detall d'ordenació volumètrica de les parcel·les A i B de la zona 20a9 del Pla Especial de Can Pontons, d'acord amb la prescripció següent:  
"Es diferenciarà, a nivell de materials, el tractament de la planta baixa respecte al de les plantes superiors i s'eliminarà visualment el ràfec de la coberta i els baixants verticals. No obstant això, es podrien admetre solucions constructives alternatives del baixant i del ràfec de la coberta, sempre que, restessin incorporades al pla de façana i es mantingués la unitat del mateix."  
El Secretari,

SECRETARI

Aprobat amb caràcter INICIAL per Decret de l'Ajuntament amb data 3.1.JUL.1997 El Secretari,

SECRETARI





CLAVEGUERAM  
POU REGISTRE  
XARXA CLAVEGUERAM  
EMBORELLA S'ENCONTRA A LA PLANTA DE CATALUNYA  
de Catalunya  
AIGUA 13 JUNY 1997 97004892  
ESCOMESA  
BOCA INGENIERS  
XARXA D'AIGUA

L'Ajuntament Ple, en la sessió de 30 de setembre de 1997, va aprovar definitivament l'Estudi de Detall d'ordenació volumètrica de les parcel·les A i B de la zona 20a9 del Pla Especial de Can Pontons, d'acord amb la prescripció següent:

"Es diferenciarà, a nivell de materials, el tractament de la planta baixa respecte al de les plantes superiors i s'eliminarà visualment el ràfec de la coberta i els balcons verticals. No obstant això, es podrien admetre solucions constructives alternatives del baixant i del ràfec de la coberta, sempre que, restessin incorporades al pla de façana i es mantingués la unitat del mateix."

El Secretari,

INICIAL  
per Decret de l'Ajuntament de Badalona, amb data 21.11.1997  
El Secretari,

