

ESTUDI DE DETALL
AL CARRER MARGARIDA XIRGU
DE BADALONA.

EQUIP REDACTOR

Josep Garcia i Cors - Emma Villanueva Sánchez. Arquitectes.

COP D' IDEES SCCL.

MEMORIA.

INDEX.

MEMORIA.

A.-MEMORIA D'INFORMACIO.

1.-Antecedents.

1.1.-Emplaçament.

1.2.-Descripció de l'àmbit.

2.-Dades urbanístiques i físiques.

2.1.-Informació urbanística.

2.2.-Informació parcel.laria i edificatòria.

3.-Conveniència d'aquest Estudi de Detall.

B.-MEMORIA D'ORDENACIO.

1.-Ambit de l'Estudi de Detall.

1.1.-Justificació de l'àmbit de l'Estudi de Detall.

2.-Criteris de l'ordenació proposada.

2.1.-Xarxa viaria.

2.2.-Espais lliures.

2.3.-Edificació.

3.-Dimensionats de l'Estudi de Detall.

3.1.-Dimensionat en aplicació del P.G.M.

-Dimensionat de les parcel.lles.

3.2.-Dimensionat de la proposta.

C.-ORDENANCES.

A.-MEMORIA D'INFORMACIO.

1.-ANTECEDENTS.

1.1.-Emplaçament.

L'emplaçament de la zona objecte d'aquest Estudi de Detall correspon a les parcel·les 5, 7, 9 i 11 del carrer Margarida Xirgu de Badalona.

1.2.-Descripció de l'àmbit.

La zona que es descriu, està composta de quatre propietats, tres de les quals són habitatges unifamiliars (les que corresponen als números 7, 9 i 11 del carrer Margarida Xirgu), i la restant, que és la de major superfície, està formada per naus industrials i tallers (en desús) al voltant d'un pati.

El conjunt que formen les quatre parcel·les, limita a Nord-Est formant mitgera amb el cementiri vell de Badalona, amb un espai que el PGM preveu com vial, i la mitgera dels edificis que donen façana al carrer de Margarida Xirgu amb el n°11-17.

Al Sud-Est, limita amb el carrer Margarida Xirgu.

Al Sud-Oest limita amb els darreres de les cases del carrer d'en Prim.

Al Nord-Oest, limita amb la rampa d'accés al cementiri.

2.-DADES URBANISTIQUES I FISIQUES.

2.1.-Informació urbanística.

La zona a la que ens referim, està qualificada pel PGM de zona densificació urbana semiintensiva, clau 13B. Com pot apreciar-se en la documentació gràfica adjuntada, en la zona on fa mitgera amb el cementiri, el PGM preveu l'obertura d'un carrer, que es perllonga per l'actual rampa del cementiri, en la qual també preveu l'obertura d'un carrer connectant amb la part de dalt del carrer d'en Prim.

D'aquest futur vial, la única part que resta pendent de cessió, està continguda en aquesta àmbit, amb una superfície de 360.00 M2.

Posteriorment al PGM, es delimita l'àmbit d'un futur Pla Especial de Reforma Interior a fi i efecte d'ajustar la totalitat d'aquest àmbit als estandars d'espais verds i dotacions comunitàries que no assolia.

Les parcel·les objecte d'aquest estudi, formaven part d'aquest PERI no realitzat.

La zona s'ha anat desenvolupant a través de Plans Especials i Estudis de Detall en àmbits més reduïts que el previst inicialment.

Aquest model de desenvolupament ha generat contradiccions i conflictes urbanístics dels quals l'àmbit descrit en pateix especialment (Planol 1.7):

- La modificació d'alineacions en la part posterior dels edificis del carrer de Margarida Xirgu, fent en aquesta zona impossible la bona convivència de les volumetries actuals amb les previstes per aquest àmbit.

- Modificació de paràmetres al mateix carrer que no s'ajusten a les previstes pel PGM, de manera que en l'estricta aplicació d'aquest, quedarien grans mitgeres descobertes.

- Ajustos de traçats de vial de manera que es limita la possibilitat d'accés en la zona continguda entre les façanes posteriors del carrer de Margarida Xirgu i la mitgera del cementiri.

- Previsió d'un passatge interior en una Unitat d'Actuació veïna, al que caldria donar continuïtat.

2.2.-Informació parcel.laria i edificatoria.

-M.Xirgu Nº5:

Parcel.la de 2208,25 M2. de superfície, amb una superfície construïda de 1293,50 M2. de sostre repartits en naus industrials i petits tallers.

-M.Xirgu Nº7:

Parcel.la de 159,10 M2. de superfície, amb una superfície construïda de 167,50 M2. de sostre destinats a habitatge.

-M.Xirgu Nº9:

Parcel.la de 89,10 M2. de superfície, amb una superfície construïda de 120,00 M2. de sostre destinats a habitatge.

-M.Xirgu Nº11:

Parcel.la de 89,10 M2. de superfície, amb una superfície construïda de 120,00 M2. de sostre destinats a habitatge.

3.-CONVENIENCIA D'AQUEST ESTUDI DE DETALL.

La conveniència de la redacció i posterior execució d'aquest Estudi de Detall, es justifica ja en la informació urbanística (apartat 2.1) d'aquesta mateixa memòria, i dóna resposta volumètrica i compositiva als problemes generats a l'entorn, que constitueix una Unitat d'Actuació

Aquest Estudi de Detall es redacta a més a l'ampar del que estableix l'art. 15 de les Normes del PGM, en connexió amb el que disposa l'art. 26 del Text Refós de les Normes Urbanístiques vigents a Catalunya i amb els arts. 65 i 66 del Reglament de Planejament.

Amb aquest Estudi de Detall i amb la ordenació volumètrica que conté, no s'augmenta l'ocupació del sol ni la volumetria previstes en les ordenances reguladores per la clau 13-B del PGM, además d'alinear i ordenar l'edificabilitat donant continuïtat a les edificacions existents amb front al carrer de Margarida Xirgu, culminant d'aquesta manera el front d'aquest carrer en aquest tram, ja que, a partir d'aquesta edificació s'estableix l'espai lliure privat com continuació del que també es preveu a l'altre costat de carrer.

Tampoc s'augmenta la densitat de població ni s'altera l'ús assignat en el PGM, així com tampoc s'ocasiona perjudici ni s'alteran les condicions d'ordenació de les finques colindants a aquest Estudi de Detall.

B.-MEMORIA D'ORDENACIO.

1.-Ambit de l'Estudi de Detall.

1.1.-Justificació de l'àmbit de l'Estudi de Detall.

Com pot apreciar-se en la documentació gràfica adjuntada (planells d'estat actual), en aquesta sector, es detectan dues zones molt diferenciades que produeixen els talls que acaban definint l'àmbit de l'Estudi de Detall i que s'ajusta a la Unitat d'Actuació corresponent.

Per un costat trobem el carrer d'en Prim, on el planejament que regeix (PGM), resol sense problemes el futur de la zona, que tret de l'edifici NQ13-17, ja presenta en si mateix una homogeneïtat suficient que es perd just on per aquest costat es delimita l'àmbit del Pla.

D'altre banda, el carrer Margarida Xirgu, presenta una edificació consolidada també molt homogenia fins arribar al límit per aquest costat de l'àmbit de l'Estudi de Detall.

Tenint en compte aquests talls tan evidents, i les diferències tipològiques i de dimensió, es presenta l'àmbit proposat com la zona òptima per resoldre la problemàtica descrita en l'apartat 3 de la Memòria d'Informació, de manera que es resolgui el trànsit que hi ha entre els edificis del carrer d'en Prim i els del carrer Margarida Xirgu.

2.-Criteris de l'ordenació proposada.

2.1.-Xarxa viària.

La xarxa viària prevista en el PGM és la que es contempla en el present Estudi de Detall, i en base a la qual s'aplicarà l'edificabilitat de la zona 13-B.

2.2.-Espais lliures.

Es treballa la proposta partint d'un gran espai lliure privat a nivell de cota de referència.

2.3.-Edificació.

L'Estudi de Detall suposa una ordenació volumètrica i una ordenació edificatòria segons els següents criteris.

1.-Fa la cessió per vial prevista en el PGM, i l'incrementa per tal d'adaptar-la a les circumstàncies actuals de la zona.

2.-Resol la mitgera que queda lliure, així com la façana del carrer Margarida Xirgu, donant continuïtat a les alçades consolidades de l'edificació veïna.

3.-Modifica i ajusta les alineacions de façanes per tal d'adaptar-les als edificis colindants.

4.-Deixa un pas d'ús privat, que és perllongació del previst i que afecta a la illa de l'altre costat de carrer.

3.-Dimensionats de l'Estudi de Detall.

3.1.-Dimensionat en aplicació del P.G.M.

SOL PRIVAT.....2.185,55.M2.

SOL PRIVAT EDIFICABLE.....2.185,55.M2.

VERD PRIVAT.....0,00.M2.

SOL PUBLIC.....360,00.M2.

SOSTRE PRIVAT.....6.829,19.M2.

DESGLOS SOSTRE PRIVAT

P.B.....2.185,55.M2.

P.1.....1.401,32.M2.

P.2.....1.401,32.M2.

P.3.....920,50.M2.

P.4.....920,50.M2.

*-Dimensionat de les parcel·les.

Les superfícies de cada una de les propietats afectades son les que a continuació es detallen:

PARCEL·LA.	SUPERFICIE.M2.	% sobre TOTAL.
M.Xirgu Nº 5	2208.25.	86.70.
M.Xirgu Nº 7	159.10.	6.30.
M.Xirgu Nº 9	89.10.	3.50.
M.Xirgu Nº11	89.10.	3.50.
TOTAL.....	2545.55.....	100.00.

3.2.-Dimensionat de la proposta.

SOL PRIVAT.....	2.092,05.M2.
SOL PRIVAT EDIFICABLE.....	1.202,50.M2.
VERD PRIVAT.....	889,55.M2.
SOL PUBLIC.....	453,50.M2.
SOSTRE PRIVAT.....	6.829,19.M2.
DESGLOS SOSTRE PRIVAT	
P.B.....	1.202,50.M2.
P.1.....	1.202,50.M2.
P.2.....	1.202,50.M2.
P.3.....	1.202,50.M2.
P.4.....	1.202,50.M2.
P.A.....	816,69.M2.

C.-ORDENANCES

Art.1.-Àmbit d'aplicació.

L'àmbit d'aplicació d'aquesta normativa correspon a la totalitat de la Unitat d'Actuació descrita gràficament en el planell normatiu nº 2.1

Art.2.-Vigència.

La vigència del present Estudi de detall es indefinida.

Art.3.-Obligatorietat i Vinculacions.

Les determinacions de l'Estudi de Detall vinculan tan a l'administració com els particulars, en els temes exposats a la legislació urbanística vigent.

Art.4.-Documents i continguts.

MEMORIA

- A- MEMORIA D'INFORMACIÓ
- B- MEMORIA D'ORDENACIÓ
- C- ORDENANCES

Art.5.-Sols de cessió obligatoria i gratuita.

La regulació urbanística dels sols destinats a sistemes en l'àmbit de l'estudi de detall es regirà per l'establert en aquesta categoria de sols pel PGM.

Art.6.-Reglamentació de la zona residencial urbana (clau13B2)

6.1.-S'estableix una parcel·la única definida en planol nº2.2

6.2.-Ocupació de l'edificació.

- a) l'edificació queda delimitada pels gàlibs definits en el planol d'ordenació nº 2.4
- b) l'ocupació de l'edificació en planta soterrani serà serà permesa en el 100% del solar.

6.3.-Cota referencia.

La cota de referencia que es mantindrà pel Verd Privat és 12,80m2.

6.4.-ARM.

L'Alçada Reguladora màxima es prendrà en referència a la part inferior del forjat que separa l'entresol del primer pis, en l'edifici Nº 11-17 del carrer Margarida Xirgu a fi i efecte d'obtenir el perfecte enrasament i alineació tal com proposa el present Estudi de Detall.

A aquesta part inferior s'enrasarà la part inferior del forjat que separa el primer del segon pis del nou edifici.

Les tres plantes + àtic que hi ha per damunt d'aquesta referència, mediran 2.90 mts. d'alçada forjat inclòs, al igual que ho mediran les dues que hi ha per sota del punt de referència.

6.5.-Alçada lliure a les plantes baixa i pis.

Serà pels dos cassos de 2.60 mts.

Art.7.-COMPOSICIÓ DE FAÇANES.

La composició de façanes és lliure, tret de la façana que fa mitgera a la rampa del cementiri, que serà cega.

Art.8.-REGLAMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA.

La regulació general no especificada en aquestes ordenances, es regirà per l'establerta en les NN UU del PGM per la clau 13B.

Aprobat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 MARÇ 1998
El Secretari,

R

Aprobat amb caràcter INICIAL
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 26 SET. 1997
El Secretari,

R

Badalona a 3 de Juny de 1997.



Josep Garcia i Cors - Emma Villanueva Sánchez.



Signat

COP D' IDEES SCCL.

INICIAL.....
per Decret de l'Ajuntament, amb data 2 de febrer de 1997
El Secretari,

Apuntat amb caràcter.....
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 MARÇ 1998
El Secretari,



ESTUDI DE DETALL DEL CARRER MARGARIDA XIRGU DE BADALONA

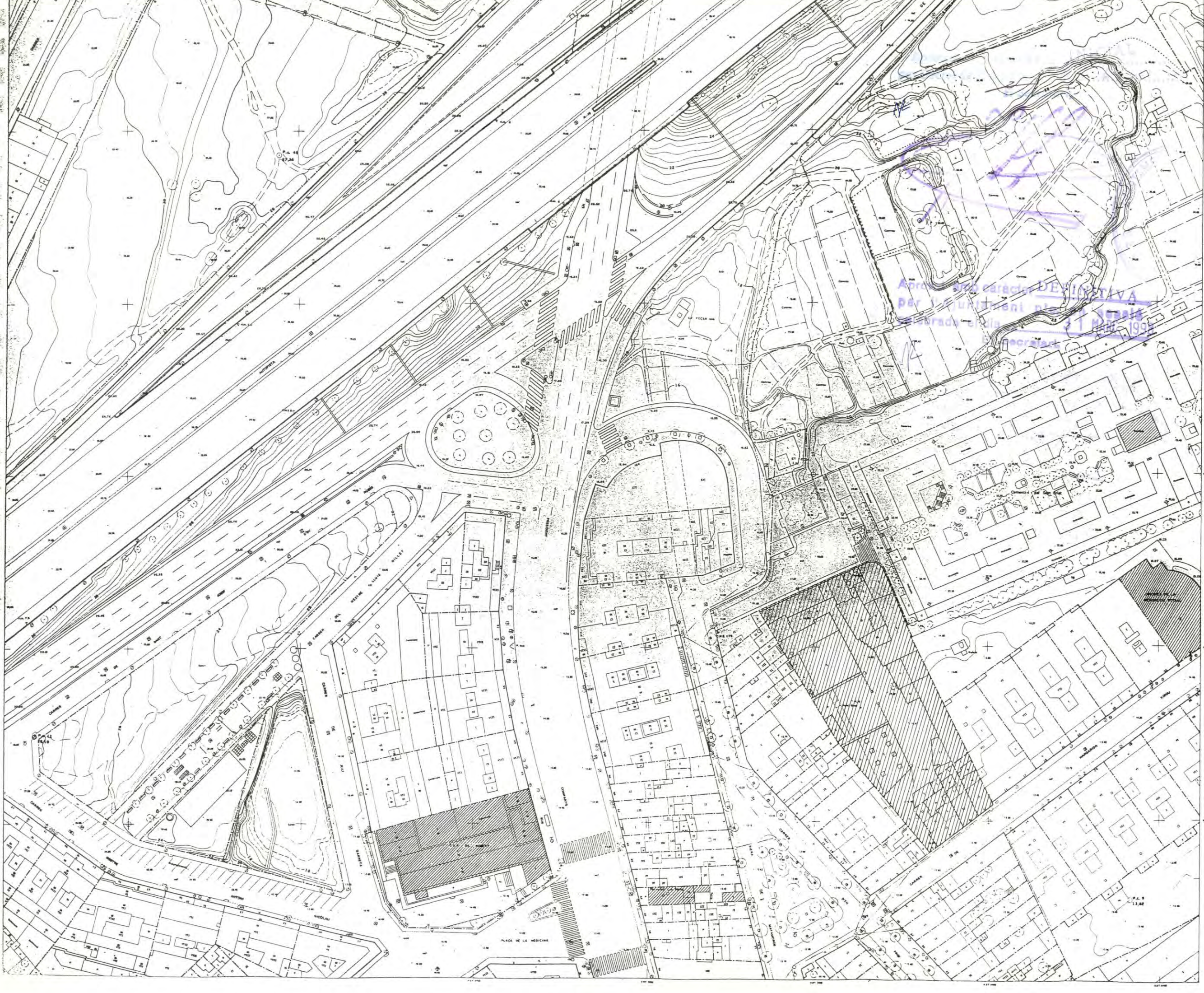
Propietat:

Arquitectes:

Plànol: RELACIÓ AMB LA CIUTAT

Data: Juny 1997

Nº: 1.1



Apror. amb caràcter DE INFORMATIVA
per l'ajuntament de Badalona
celebrada el dia 21 de Maig de 1997
Secretari

ESTUDI DE DETALL DEL CARRER MARGARIDA XIRGU DE BADALONA

Propietat:	Arquitectes:	Plànol: SITUACIÓ	Nº: 1.2
		Escala: 1/1000	Data: Juny 1997

Aprobat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 MARÇ 1998
El Secretari,

Aprobat amb caràcter DEFINITIVA
per Decret de l'Alcalde, amb data 26 SET. 1997
El Secretari,



ESTUDI DE DETALL DEL CARRER MARGARIDA XIRGU DE BADALONA

Propietat:

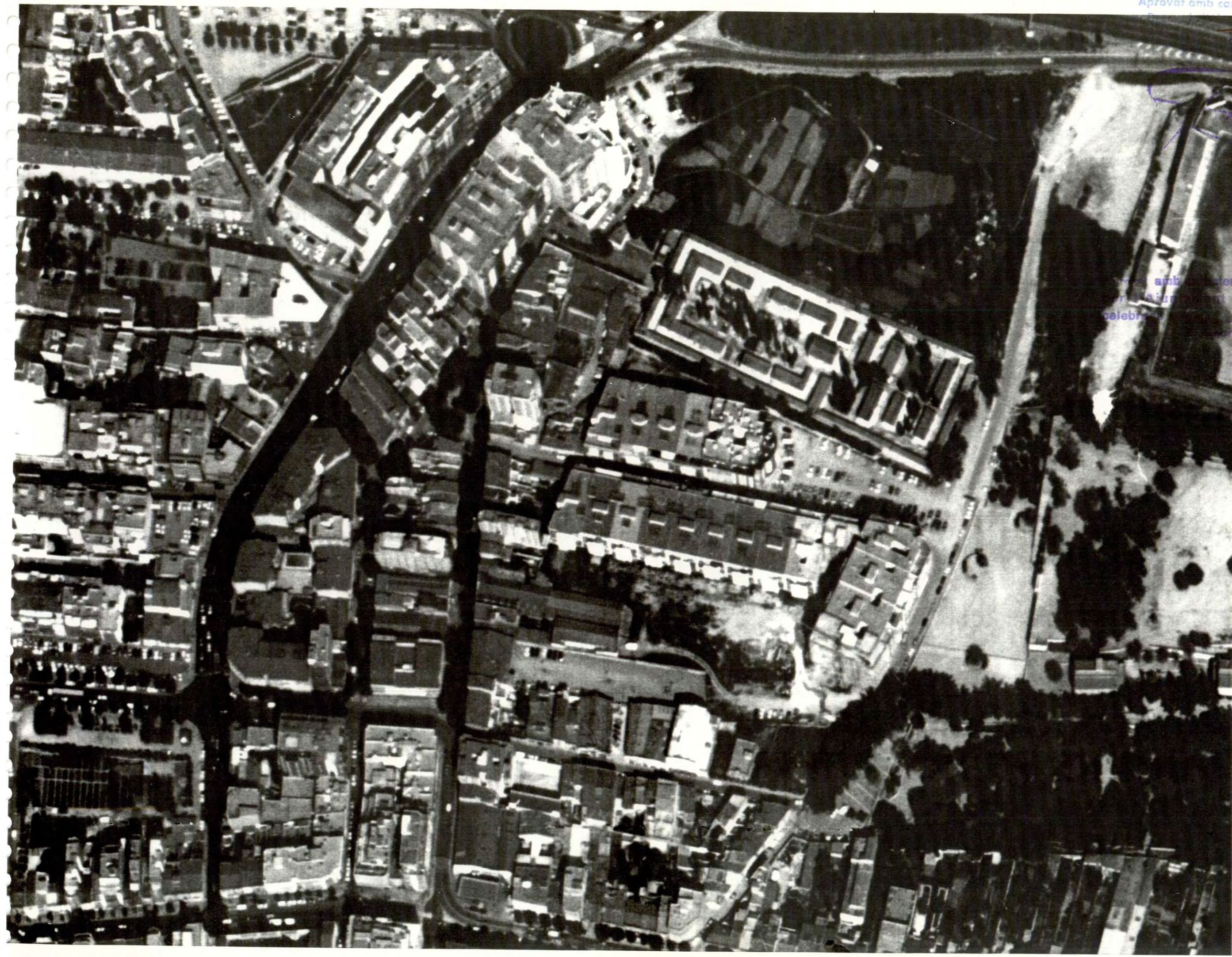
Arquitectes:

Plànol:
FOTOGRAFIA AEREA CENTRE BADALONA

Nº:

1.3

Data Juny 1997



Aprobat amb caràcter INICIAL
amb data 26.05.97
Secretari,

amb caràcter DEFINITIU
amb data 31.05.97
Secretari,

ESTUDI DE DETALL DEL CARRER MARGARIDA XIRGU DE BADALONA

Propietat:	Arquitectes:	Plànol: FOTOGRAFIA DE LA ZONA	Nº: 1.4.1	Data: Juny 1997



INICIAL
 Aprobat amb caràcter definitiu
 per Decret de l'Ajuntament de Badalona, 6 de juliol de 1997

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
 per l'Ajuntament ple, en sessió
 celebrada el dia 31 MARÇ 1998
 El Secretari,

[Handwritten signature]

ESTUDI DE DETALL DEL CARRER MARGARIDA XIRGU DE BADALONA

Propietat:

Arquitectes:

Plànol: P.G.M.

Escala: 1/2000

Data: Juny 1997

Nº: 1.4.2



ESTUDI DE DETALL DEL CARRER MARGARIDA XIRGU DE BADALONA

Propietat:	Arquitectes:	Plànol: EMPLAÇAMENT	Nº: 1.5
		Escala: 1/500	Data: Juny 1997



Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 MARÇ 1998
El Secretari,

Aprovat amb caràcter INICIAL
per Decret de l'Ajuntament, el dia 29 Set 1997
El Secretari,

ESTUDI DE DETALL DEL CARRER MARGARIDA XIRGU DE BADALONA

Propietat:

Arquitectes:

Plànol: FOTOGRAFIES ENTORN

Data: Juny 1997

Nº: 1.6.1



Aprobat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament pla, en sessió
celebrada el dia 31 MARÇ 1998
El Secretari,

Aprobat amb caràcter INICIAL
per Decret de l'Alcalde, amb data 26 SET. 1997
El Secretari,



ESTUDI DE DETALL DEL CARRER MARGARIDA XIRGU DE BADALONA

Propietat:

Arquitectes:

Plànol: FOTOGRAFIES ENTORN

Data: Juny 1997

Nº: 1.6.2



Aprobat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 3.1 MARÇ 1998
El Secretari,

[Handwritten signature]

Aprobat amb caràcter INICIAL
per Decret de l'Alcalde, en la data 2-6-SET-1997
El Secretari,

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
AJUNTAMENT DE BADALONA
- SECRETARIAT -

ESTUDI DE DETALL DEL CARRER MARGARIDA XIRGU DE BADALONA

Propietat:

Arquitectes:

[Handwritten signature]

Plànol: FOTOGRAFIES ENTORN

Data: Juny 1997

Nº **1.6.3**



Aprobat amb caràcter INICIAL.....
per Decret de l'Ajuntament de Badalona, el dia 2.6. SET. 1997

[Handwritten signature in purple ink]
AJUNTAMENT DE BADALONA

Aprobat amb caràcter DEFINITIU
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 MARÇ 1998
El Secretari,

ESTUDI DE DETALL DEL CARRER MARGARIDA XIRGU DE BADALONA

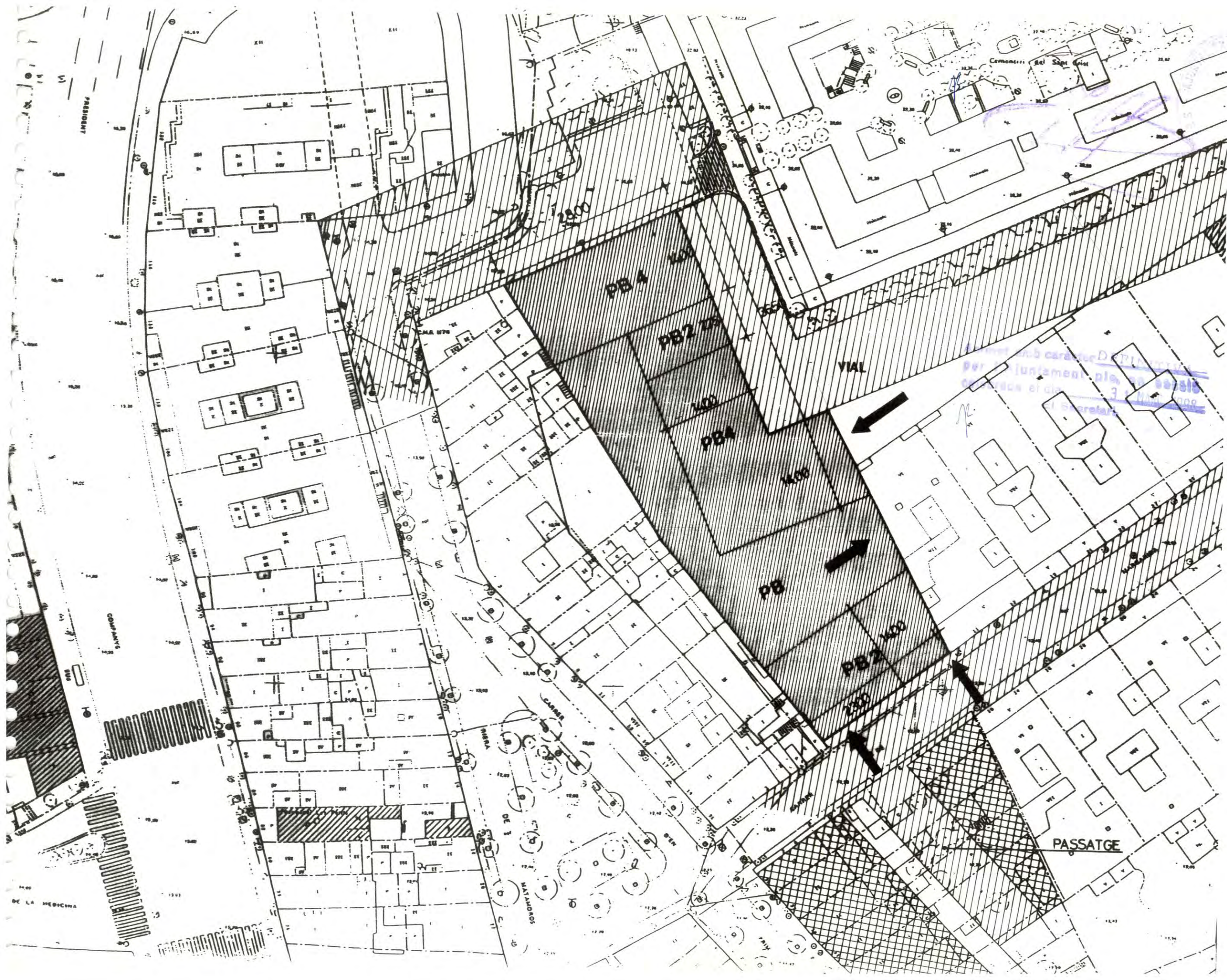
Propietat:

Arquitectes:

Plànol: FOTOGRAFIES ENTORN

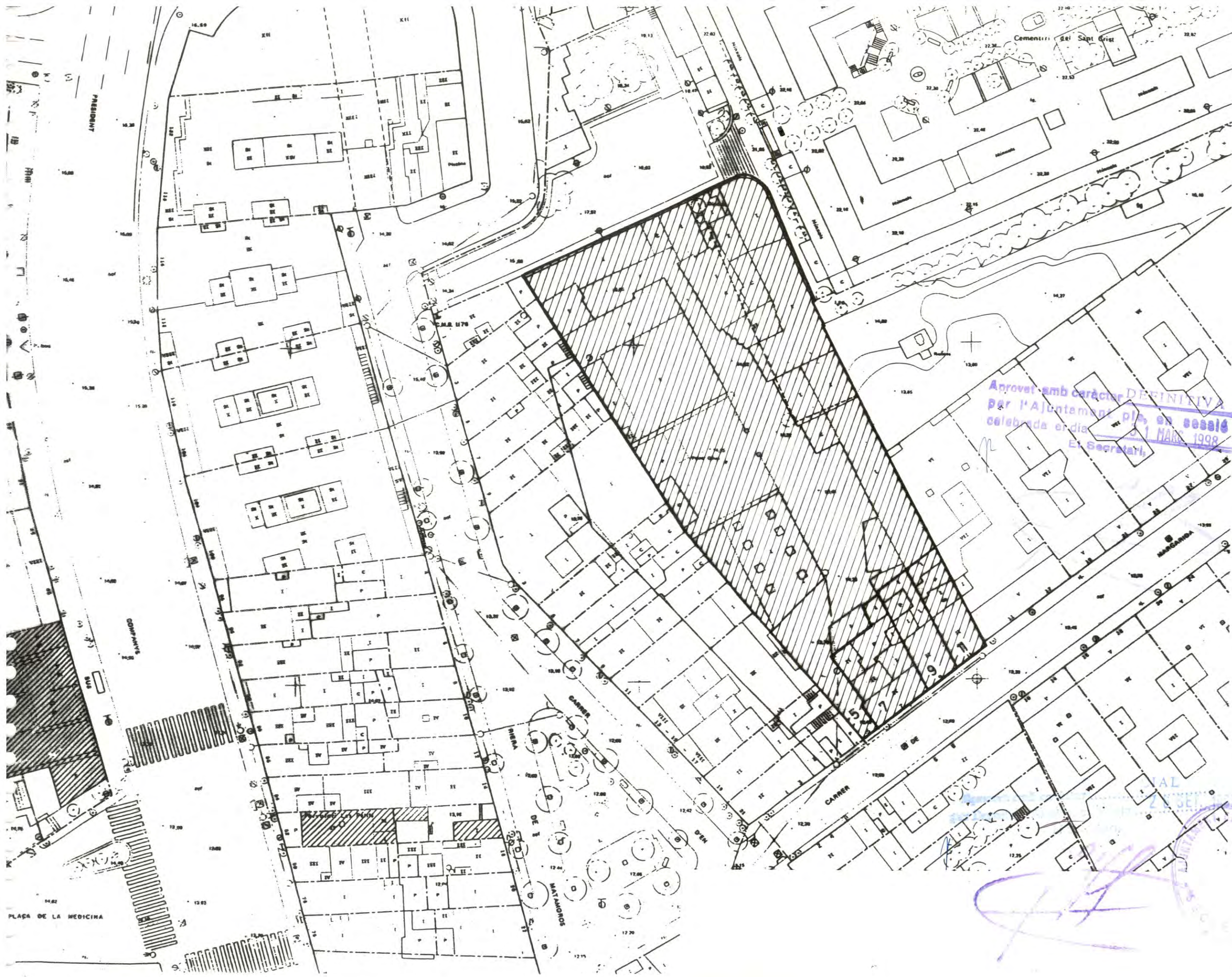
Nº: 1.6.4

Data: Juny 1997



ESTUDI DE DETALL DEL CARRER MARGARIDA XIRGU DE BADALONA

Propietat:	 Arquitectes:	Plànol: PLANTA APLICACIÓ PGM		Nº: 1.7
		Escala: 1/500	Data: Juny 1997	



ESTUDI DE DETALL DEL CARRER MARGARIDA XIRGU DE BADALONA

Propietat:

Arquitectes:

Plànol: PARCELLARI ACTUAL

Escala: 1/500

Data: Juny 1997

Nº: 1.8



ESTUDI DE DETALL DEL CARRER MARGARIDA XIRGU DE BADALONA

Propietat:

Arquitectes:

Plànol:
DELIMITACIÓ POLIGON D'ACTUACIÓ

Nº:

2.1

Escala: 1/500

Data: Juny 1997



ESTUDI DE DETALL DEL CARRER MARGARIDA XIRGU DE BADALONA

Propietat:

Arquitectes:

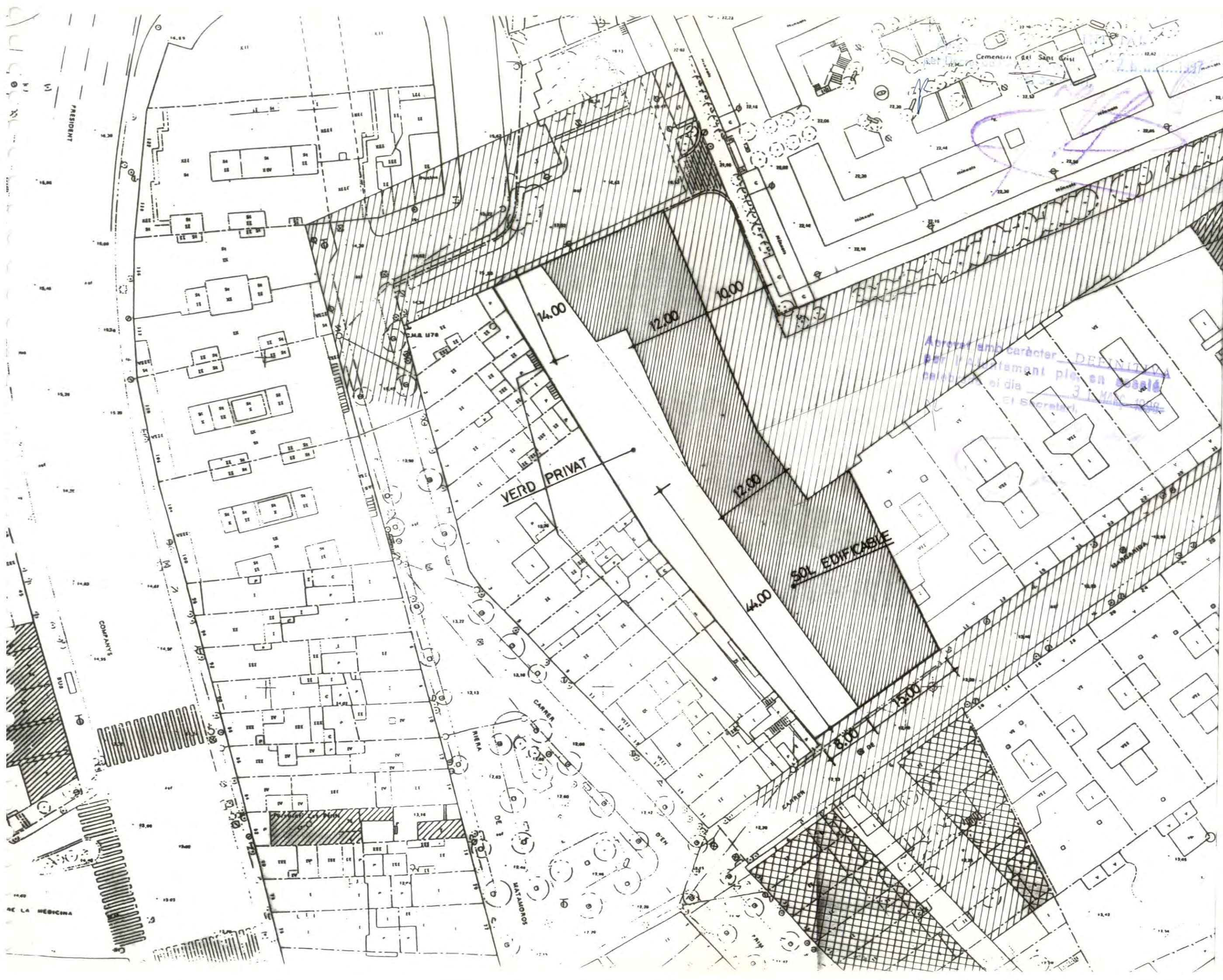
Plànol: PARCEL·LARI PROPOSTA

Escala: 1/500

Data: Juny 1997

Nº:

2.2



ESTUDI DE DETALL DEL CARRER MARGARIDA XIRGU DE BADALONA

Propietat:

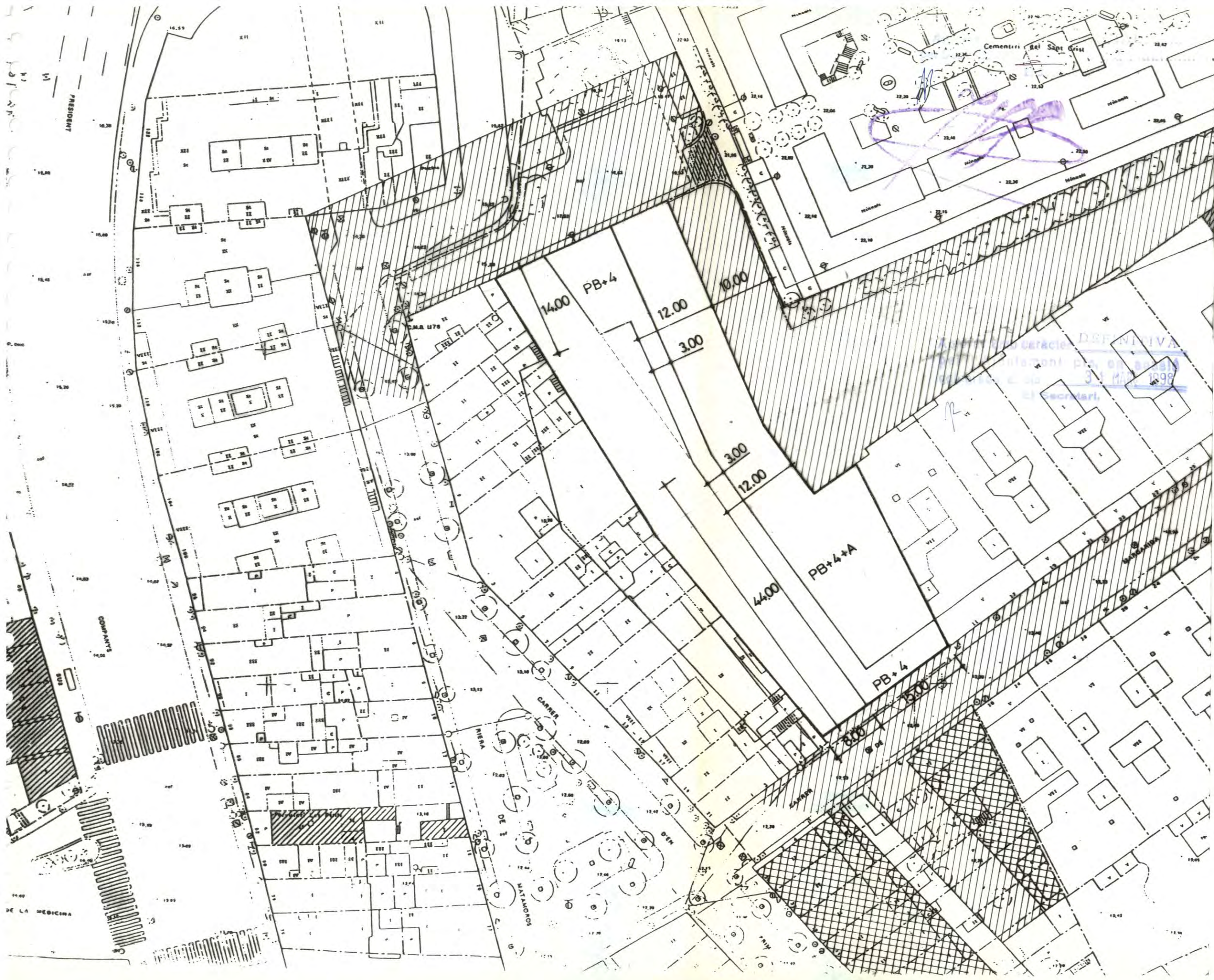
Arquitectes:

Plànol: QUALIFICACIONS DEL SOL

Escala: 1/500

Data: Juny 1997

Nº: 2.3



ESTUDI DE DETALL DEL CARRER MARGARIDA XIRGU DE BADALONA

Propietat:

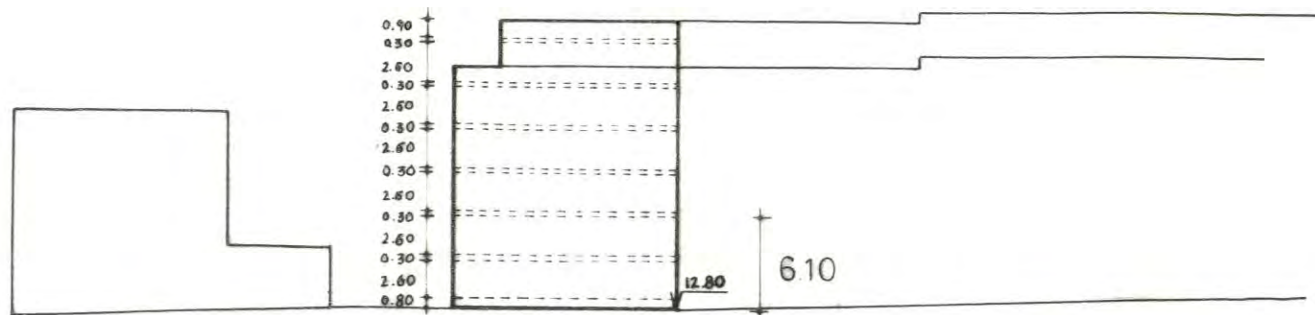
Arquitectes:

Plànol: ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA

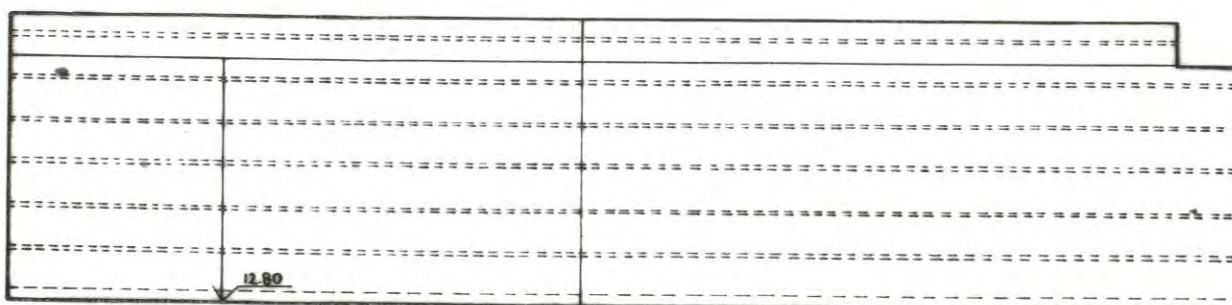
Escala: 1/500

Data: Juny 1997

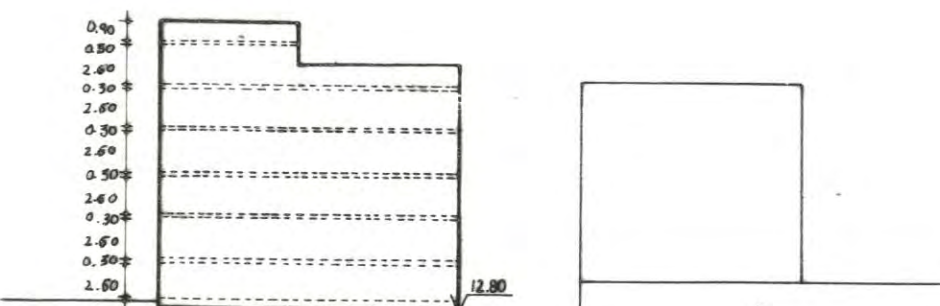
Nº: 2.4



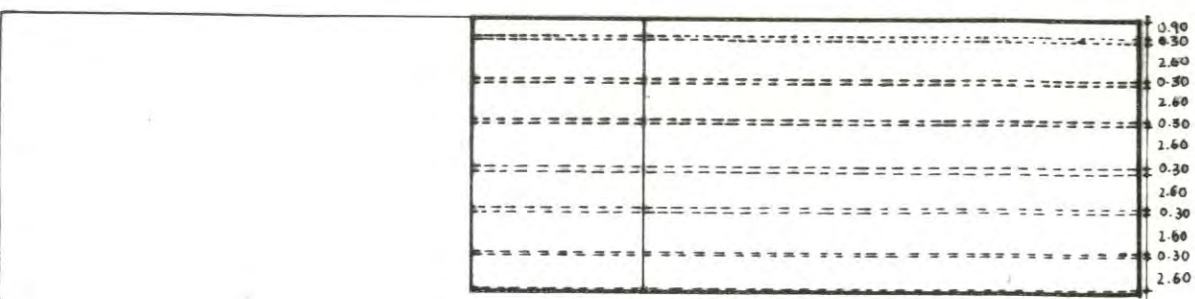
ALÇAT C/ MARGARIDA XIRGU.



ALÇAT INTERIOR D'ILLA.

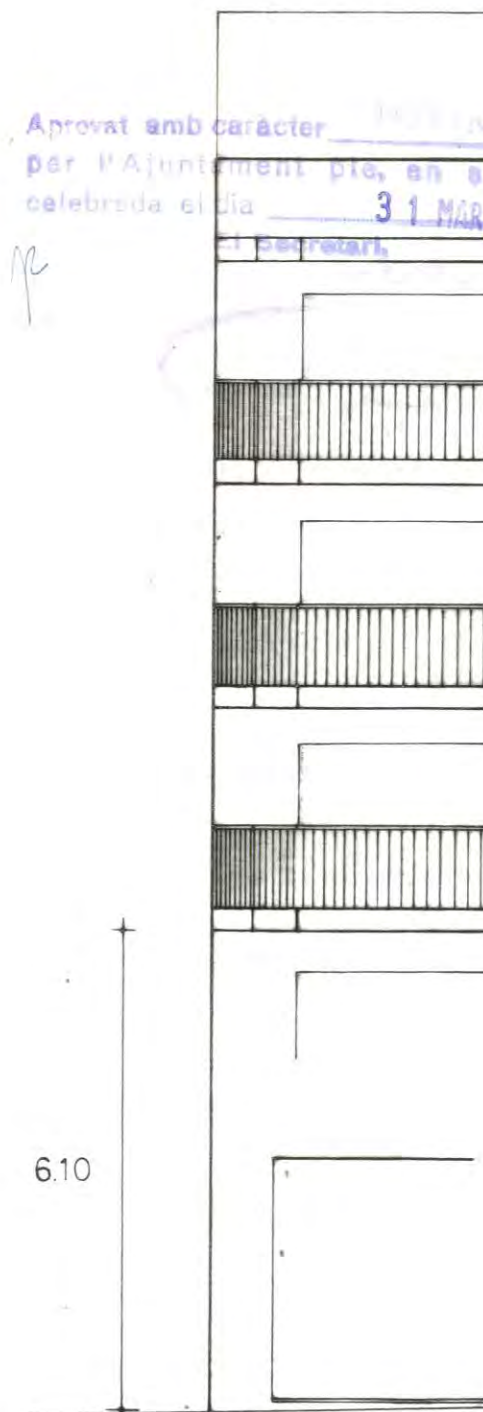


ALÇAT RAMPA CEMENTIRI.



ALÇAT POSTERIOR.

Aprobat amb caràcter PRELIMINAR
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 MARÇ 1999
el secretari,



C/ MARGARIDA XIRGU
Nº 11-17
E. 1/100

ESTUDI DE DETALL DEL CARRER MARGARIDA XIRGU DE BADALONA

Propietat:

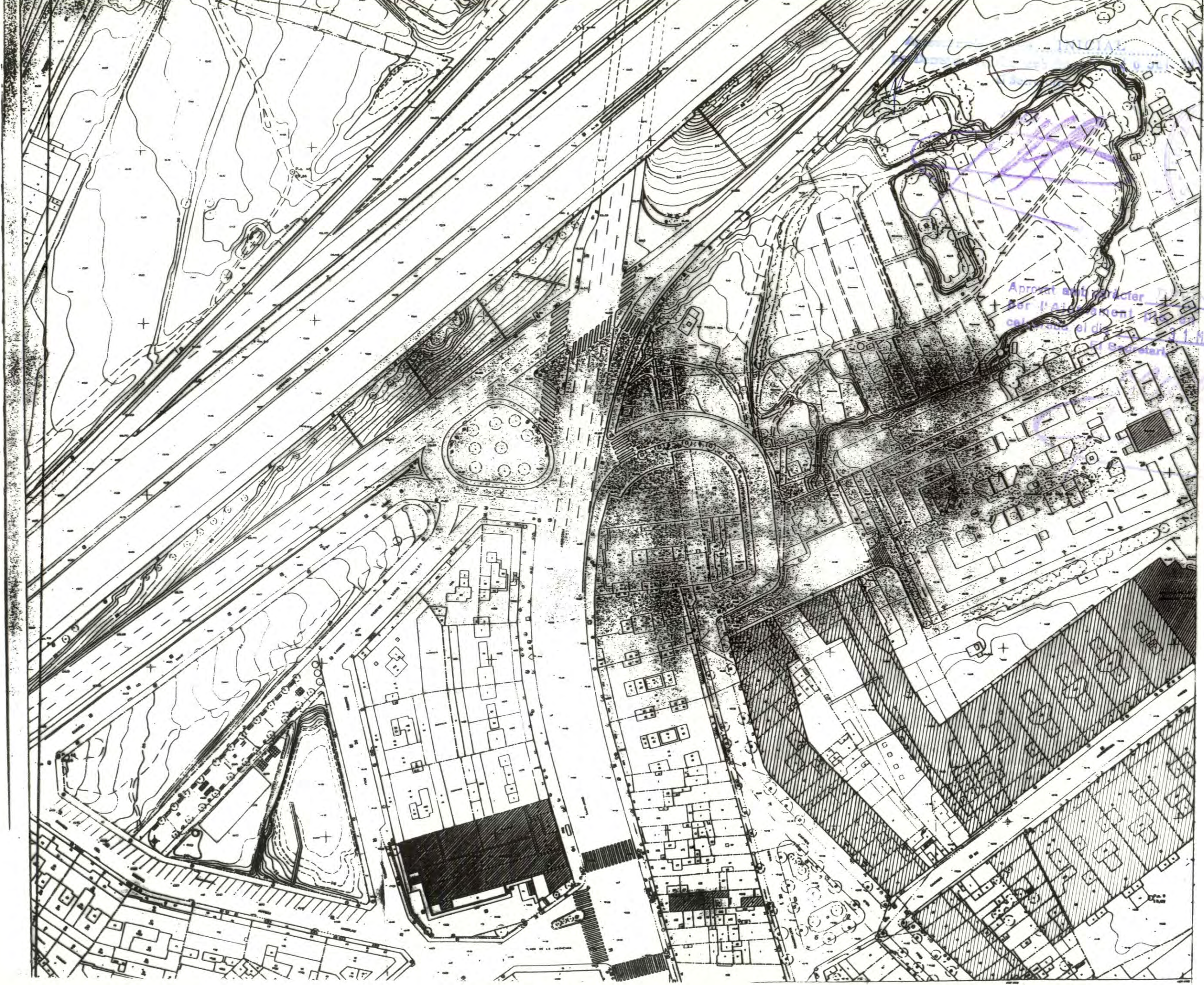
Arquitectes:

Plànol: ALÇATS

Escala: 1/500
1/100

Data: Juny 1997

Nº: 2.5



ESTUDI DE DETALL DEL CARRER MARGARIDA XIRGU DE BADALONA

Propietat:

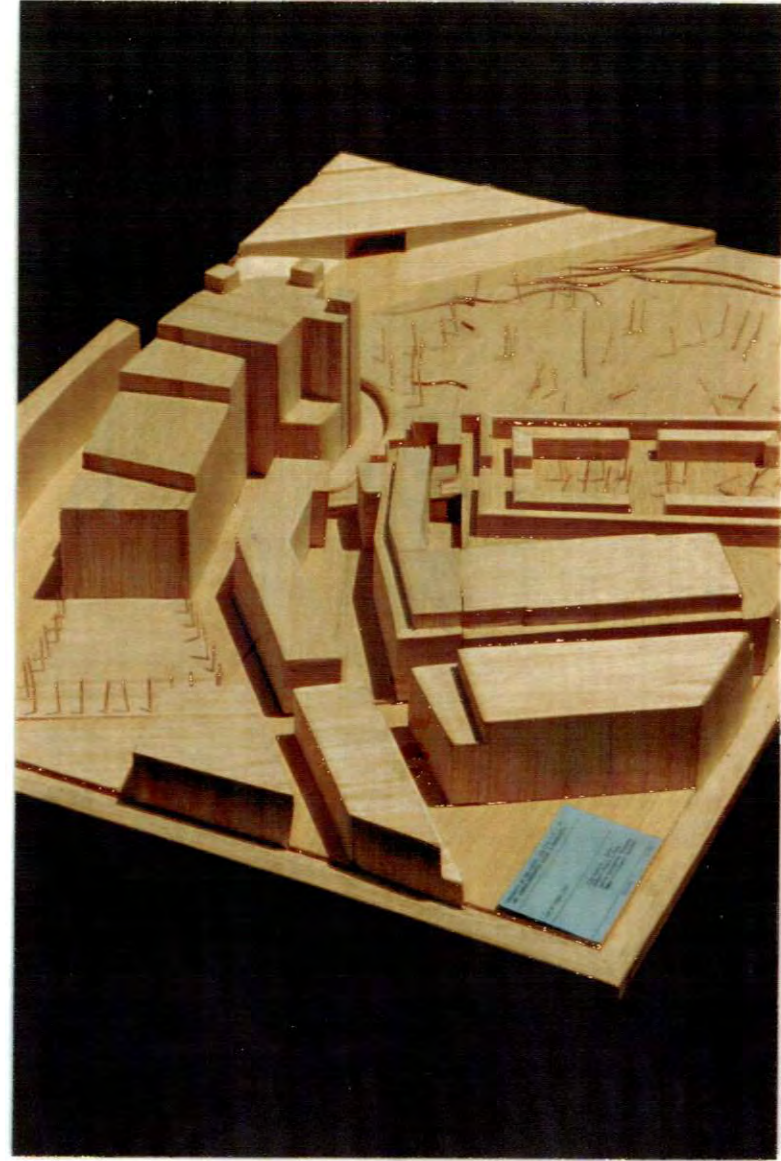
Arquitectes:

Plànol: ILLA COMPLETA I ENTORN

Nº: 2.6

Escala: 1/1000

Data: Juny 1997



Aprobat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 MARÇ 1998
El Secretari,

R

[Handwritten signature in blue ink]

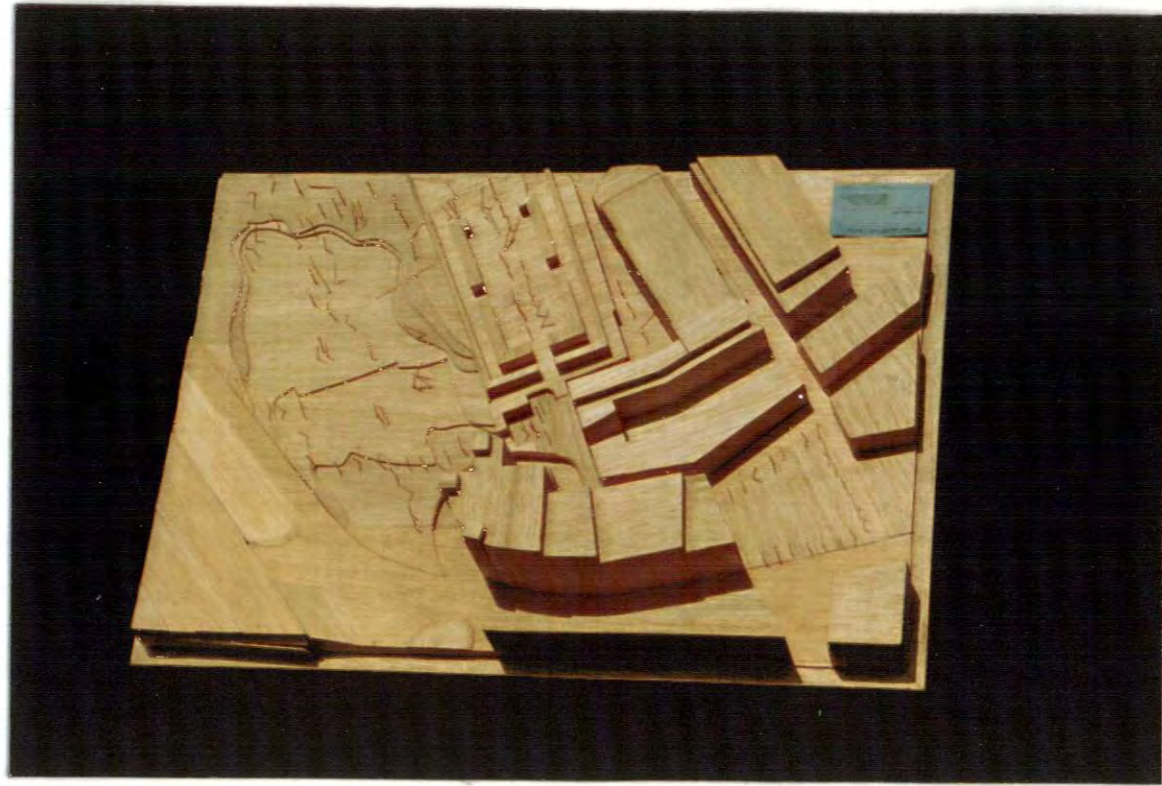
Aprobat amb caràcter INICIAL
per Decret Governador, el dia 26.5.1997
El Governador,

R

[Handwritten signature in blue ink]

ESTUDI DE DETALL DEL CARRER MARGARIDA XIRGU DE BADALONA

Propietat:	Arquitectes:	Plànol: FOTOGRAFIES MAQUETA		Nº: 3.1
			Data: Juny 1997	



Aprobat amb caràcter DEFINITIVA
 per l'Ajuntament ple, en sessió
 celebrada el dia 31 MARÇ 1998
 El Secretari,

INICIAL
 Propietat:

ESTUDI DE DETALL DEL CARRER MARGARIDA XIRGU DE BADALONA

Propietat:	Arquitectes:	Plànol: FOTOGRAFIES MAQUETA	Nº: 3.2
		Data: Juny 1997	

