Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 27 ABR. 1994
El Secretari,

per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 22 DES. 1993
El Secretari,

ESTUDI DE DETALL DE L'ILLA ANNOMENADA KP-7 DEL POLIGON DE MONTIGALA DE BADALONA.
SETEMBRE 1993.

1-ANTECEDENTS.

El mes d'abril de 1993, la Generalitat de Catalunya, a través del Departament de Política Territorial i Obres Públiques i el Institut Català del Sòl va convocar un concurs d'ofertes dirigits a Empreses per tal d'adjudicar la construcció de 342 habitatges de Promoció Pública , els aparcaments corresponents i el tractament d'espais intermitjos o de vial a l'illa KP-7 del polígon de Montigalà de Badalona. L'oferta econòmica hauria d'anar acompanyada del projecte d'execució corresponent complint, lògicament, tota la normativa vigent.

2- SOLAR, SUPERFICIE I TOPOGRAFIA.

El solar presenta una forma trapezoidal irregular, amb un tall a l'extrem nord que l'assimila a una cantonada d'eixample i en vertexs de diferents graus als altres tres costats.

La superfície total es de 12.200 m2, presentant un pendent bastant notable de nord a sud (entre 3 i 4 m.), entre fronts de l'edificació.

A la documentació gráfica que acompanya aquest Estudi de Detall s'inclou un planell topogràfic facilitat per l'Incasòl.

3- PLANEJAMENT VIGENT.

a) Previsions del PERI.

Aquest sector es troba regulat pel PERI de Montigalà, aprovat el 6-XI- 1993. Els paràmetres principals són:
Qualificació : Zona VII. Ordenació en illa tancada.
Ocupació en planta : 70%.
L'espai corresponent a la superfície del pati d'illa no és edificable en planta baixa.
Superfcie construïble sobre rasant : 34.200 m2.
A.R.M. a tot el perímetre : 13,65 m. corresponent a planta baixa i tres pisos.

b) Possibilitat d'un Estudi de Detall.

Les Bases establertes per a la redacció del projecte de Concurs permeten
"...un altre tipus d'ordenació volúmetrica...,.. en el supòsit que es vulgui modificar l'ocupació en planta , la nova ordenació volúmetrica haurà de repetir les al.lineacions a vials en els carrers que conflueixen a la plaça assenyalada al planol com KP-7".

4. ESTUDI D'UNA ORDENACIO VOLUMETRICA ALTERNATIVA.

Tot seguit es fa esment als criteris que, al meu parer, aconsellen reconsiderar alguns punts d'allò establert al Peri i acollirse a la figura d'un Estudi de Detall per tal de millorar tan l'implantació dels cossos edificats com d'optimizar les condicions d'habitabilitat i d'orientació dels habitatges.

a- La disposició de 342 habitatges de Promoció Pública dintre d'una corona de 25-26 m. de fondaria (tal com resulta de l'aplicació de lo establert al Peri) per una banda, orienta un 50% dels habitatges a nord i, per l'altre, presenta greus problemes tipològics i de ventilació a les zones de cantonada.

b-En aquest cas, l'illa tancada no té una configuració geomètrica excessivament precisa, al contrari dels models urbanístics més solvens. Això es fa palès a cada una de les al.lineacions principals i a les diferents formes i angles de les cantonades.

c- No apareixen a l'entorn pròxim altres illes tractades amb criteris geomètrics ni de generació del teixit urbà semblants.

d- L'implantació d'illes tancades a llocs de pendent forta no s'ha transformat en un model de pràctica urbanística arrelada. Aquest fet és comprensible donat les dificultats d'esglaonament en trams d'alçades diferents adaptades a les pendents dels carrers que, encara que viables, actuen en contra dels criteris de precisió volumètrica que solen acompanyar aquestes peces.

Per tot això, donat que la Llei del Sòl preveu la figura de l'Estudi de Detall per tal de redifinir al.lineacions i rasants i endreçar volums, tractem d'aconseguir una nova proposta alternativa a la prevista inicialment pel PERI de forma que, d'una banda recollim una solució optimizada dels 342 habitatges i, de l'altre, és milloren les determinacions vinculades a l'implantació de la volumetria edificada.

Per tal de dur a terme aquestes propostes, es parteix dels avantatges de redactar un projecte específic per aquest lloc, fet que el diferencia de les condicions de redacció dels Estudis de Detall habituals que, moltes vegades, no poden recollir fins a l'últim detall les necessitats del projectes corresponents i, per tant, sovint poden presentar punts excessivaments abstractes o condicions massa genériques.

Per tant, s'inclouen especificacions molt concretes, vinculades al projecte d'execució que, a la fi, és l'objectiu final de l'actuació pública a l'illa KP-7 de Montigalà.

## 5. PUNTS PRINCIPALS DE L'ESTUDI DE DETALL

En relació a l'implantació i organització volumetrica:

a-Lluny del caràcter morfològic que assoleixen les traces de les cantonades a l'Eixample de la ciutat de Barcelona, la cantonada nord situada sobre la plaça anomenada KP-2 al solar on s'ha d'ubicar el projecte objecte de concurs, apareix més com un element definit per la lògica d'aquesta plaça que com un element amb el suficient caràcter per ser el definidor de les característiques d'un sector urbà.

b- Es tracta d'incorporar i regenerar el paper d'aquest element, mantenint les alineacions de vial dels dos carrers que conflueixen en aquest punt, convertint-se en el generador de la forma final dels edificis.

c-Tres cintes de dos braços de 4 i 6 plantes d'alçada es van adaptant, combant i relacionant, per tal d'aconseguir una combinació d'espais intermitjos de lleure i d'accés als habitatges. D'aquesta forma, els espais entre blocs aconseguiran caràcters específics, diferenciant-se dels que es crearan al gran espai públic situat al sud .

d- En el planell adjunt a aquest escrit poden comparar-se les mides dels espais - carrers interiors amb les dels carrers perimetrals al solar.

e- El fet d'emprar la macla de dues peces de diferents alçades permet augmentar l'alçada de les edificacions inicialment previstes (pb+3p), evitant-se l'aparició d'elements excesivament singularitzats.

En relació a les alineacions:

a- Alineació i alçades al carrer situat a est:
Es manté aquesta alineació a vial, amb manteniment del pla de façana , amb una alçada reguladora de Pb + 3 pisos . Al planol nº s'indiquen les coordenades del punt d'aplicació de la A.R.M., segons allò especificat a l'article 240 del P.G.M.

b- Alineació i alçades al carrer situat a nord:
Es manté l'esperit d'organització d'aquest front segons alineació de vial i, per tal d'adaptar-se al pendent i vincular-se a les traces generals del planejament de l'entorn, es forma una sèrie de tres plans construïts combinats amd dos buits, tots cinc amb mides idèntiques. Els espais buits generen el 30% de l'espai lliure fixat al PERI, organitzant-se a modus d'espais - carrers interiors, amb tancaments controlables a les boques situades als extrems.

c- Alineacions i alçades als espais interiors.
Es fixa una doble alçada reguladora, en paral.lel al carrer est, de planta baixa +3 i planta baixa + 5 respectivament, per tal d'aconseguir millors condicions d'assoleijament d'habitatges i espais lliures.

Sobre l'organització tipològica dels habitatges:

a- Els habitatges disposen d'orientació est/oest, en lloc de nord/sud com fixaba el PERI.

b- L'amplada i la fondària lliure a l'interior dels habitatges projectats permetria d'organitzar distribucions convencionals. Els mòduls emprats en el projecte són fàcilment adaptables a qualsevol distribució.

c- Malgrat això, també és possible d'organitzar l'espai interior amb distribucions menys rígides, on sigui possible l'aparició d'espais de descompressió dels diferents àmbits , fins i tot, dintre d'habitatges de mides modestes.

En aquest sentit cal assenyalar :

a- L'aparició d'un espai intermig d'usos múltiples just en el centre de l'habitatge ( zona de jocs pels petits, planxa, estudi, etc.).

b- L'existència d'una sala-menjador no condicionada pel pas als dormitoris.

c- La sala d'estar i el menjador disposats en paral.lel a la façana i no en fondària com és més habitual.

d- Les formes i mesures dels patis interiors permeten que tots els dormitoris disposin de bona il.luminació i ventilació, allunyant-se de patis - androns.

e- També creiem necessari assenyalar que aquests patis no tindrien sorolls, ja que les cuines s'han disposat a les façanes exteriors.

En total es projecten 342 habitatges, desenvolupats a través de tres edificis de 114 habitatges de 4 i 5 plantes respectivament, agrupats al voltant de 7 caixes d'escales per bloc.
Quinze seràn destinats a persones amb discapacitats físiques.

OCUPACIO, SUPERFICIES CONSTRUIBLES, APLICACIO A.R.M.

Superficie de la parcela :..... 12.200 m2.
Ocupació màxima : 70% ..... 8.540 m2.
Espai lliure : 30% ..... 3.660 m2.
Superfície construïble . ..... 34.200 m2

Bloc 1.
A.R.M part PB + 5 pisos = 19,75 m
Cota d'aplicació A.R.M = -0,74
A.R.M part PB + 3 pisos = 13,65 m.
Cota d'aplicació A.R.M = -0,60 m.
Sostre total edificable = 11.386,66 m2
(corresponent a 12.200 x0,7x4/3 = 11.386,66 m2)

Bloc 2.
A.R.M part PB + 5 pisos = 19,75 m
Cota d'aplicació A.R.M = -1,60
A.R.M part PB + 3 pisos = 13,65 m.
Cota d'aplicació A.R.M = -2,05 m.
Sostre total edificable = 11.386,66 m2
(corresponent a 12.200 x0,7x4/3 = 11.386,66 m2

Bloc 3.
A.R.M part PB + 5 pisos = 19,75 m
Cota d'aplicació A.R.M = -3.75
A.R.M part PB + 3 pisos = 13,65 m.
Cota d'aplicació A.R.M = -3,80 m.
Sostre total edificable = 11.386,66 m2
(corresponent a 12.200 x0,7x4/3 = 11.386,66 m2)

JUSTIFICACIO DE LA REALITZACIO DE L'ESTUDI DE DETALL
A continuació es transcriuen diferents extractes que justifiquen l'oportunitat de realitzat aquest Estudi de Detall.

LLEI DEL SOL. ART. 14

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Especiales.

2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar según los casos:

a- El señalamiento de alineaciones y rasantes y/o
b- la ordenación de los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones del Plan.

3. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

4. También podrán formularse Estudios de Detalle cuando fueren precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento

5. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2.

NORMES URBANISTIQUES P.G.M. ART. 15.

Estudis de Detall.

1. Quan algun dels objectius o fins previstos en l'article 14 de la Llei del Sòl ho facin necessari, s'elaboraran i aprovaran Estudis de Detall.

2. L'Estudi de Detall contindrà les determinacions necessàries pel fi que es pretén. La documentació mínima de l'Estudi de Detall será la següent:

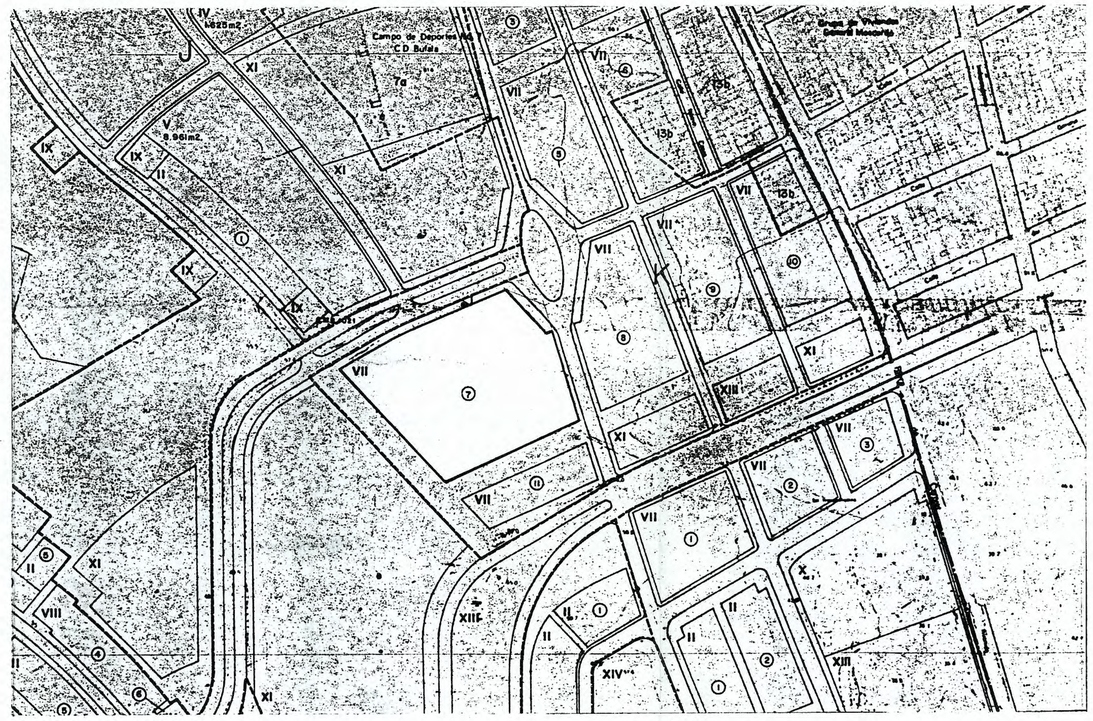
a) Memòria justificativa.
b) Pla d'informació, i
c) Pla d'ordenació

3. L'Estudi de Detall no alterarà l'edificabilitat que per a cada zona i tipus d'ordenació preveu el Pla General.

Barcelona, 28 de Setembre de 1993

9 NOV. 1993 93 0 12594

Joan Pascual i Argenté Bailén 232 bis 1er D 08037 Barcelona



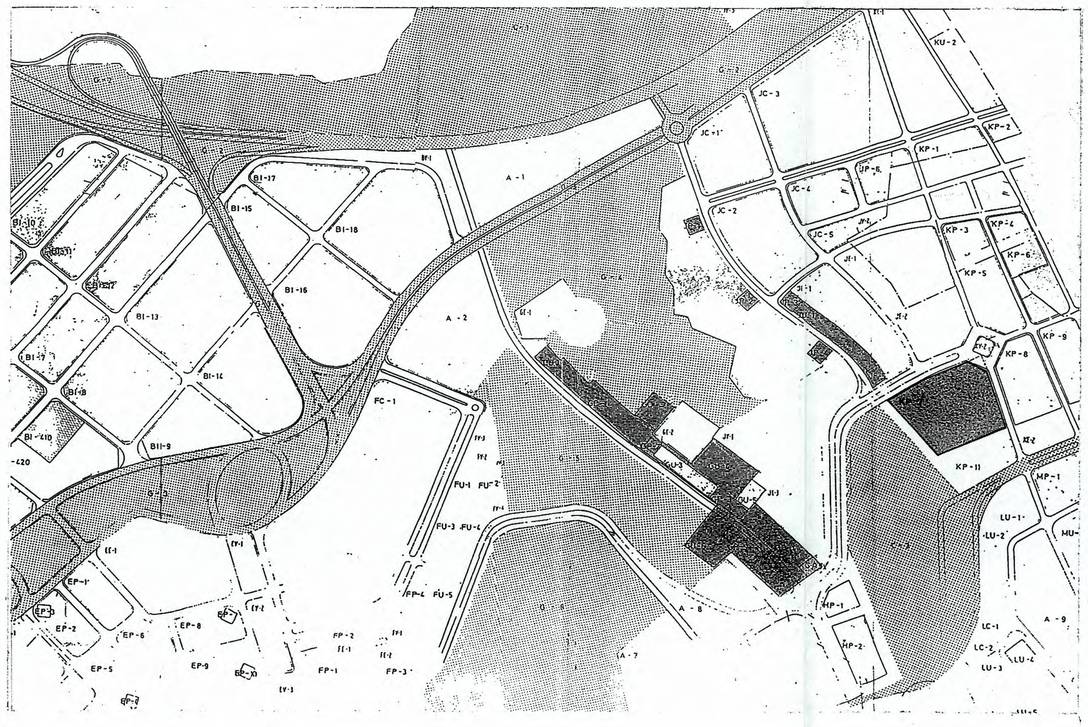

N

EMPLAÇAMENT

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MONTIGALA, 6-XI-1986
PLANOL OBTINGUT AL PLA DE LA CIUTAT DE L'AJUNTAMENT DE BADALONA

E: 1/2000

0 100M.



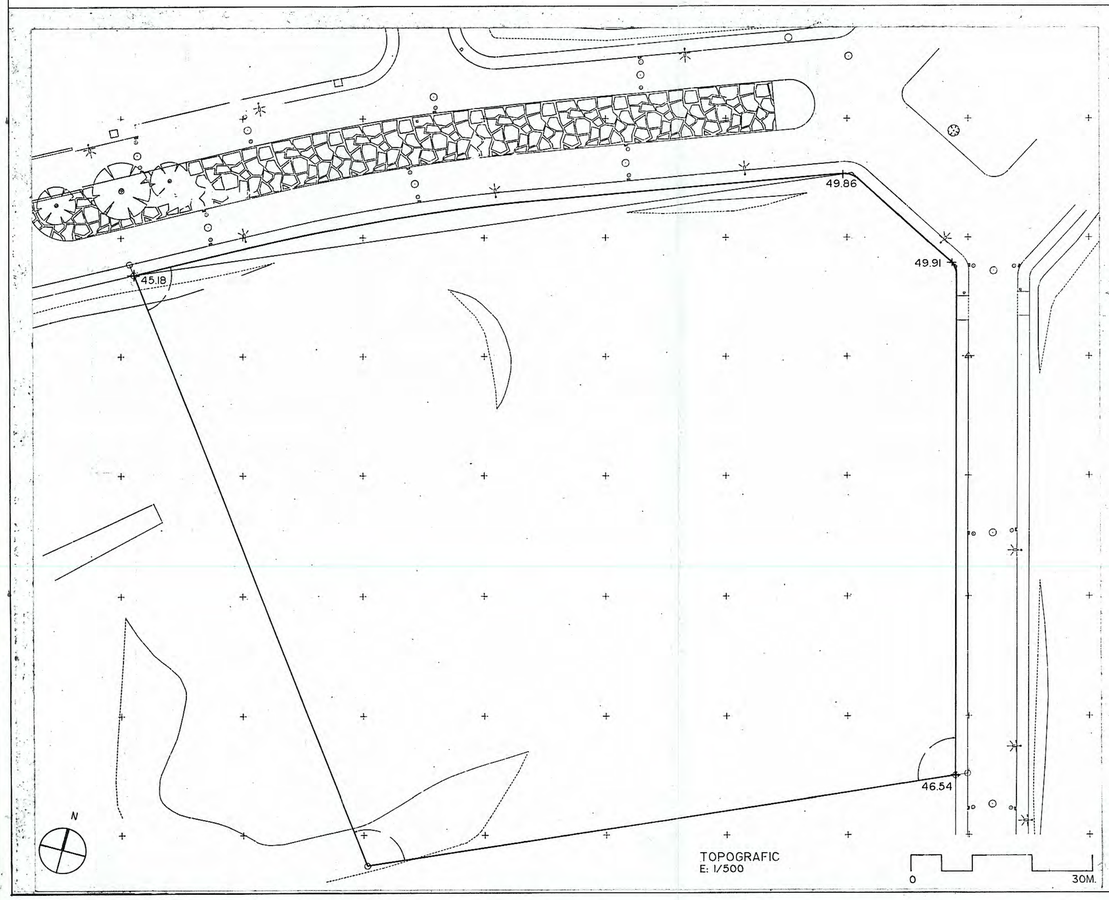

N

EMPLAÇAMENT

PLANOL SEGONS DOCUMENTACIO DEL CONCURS

E: 1/4000

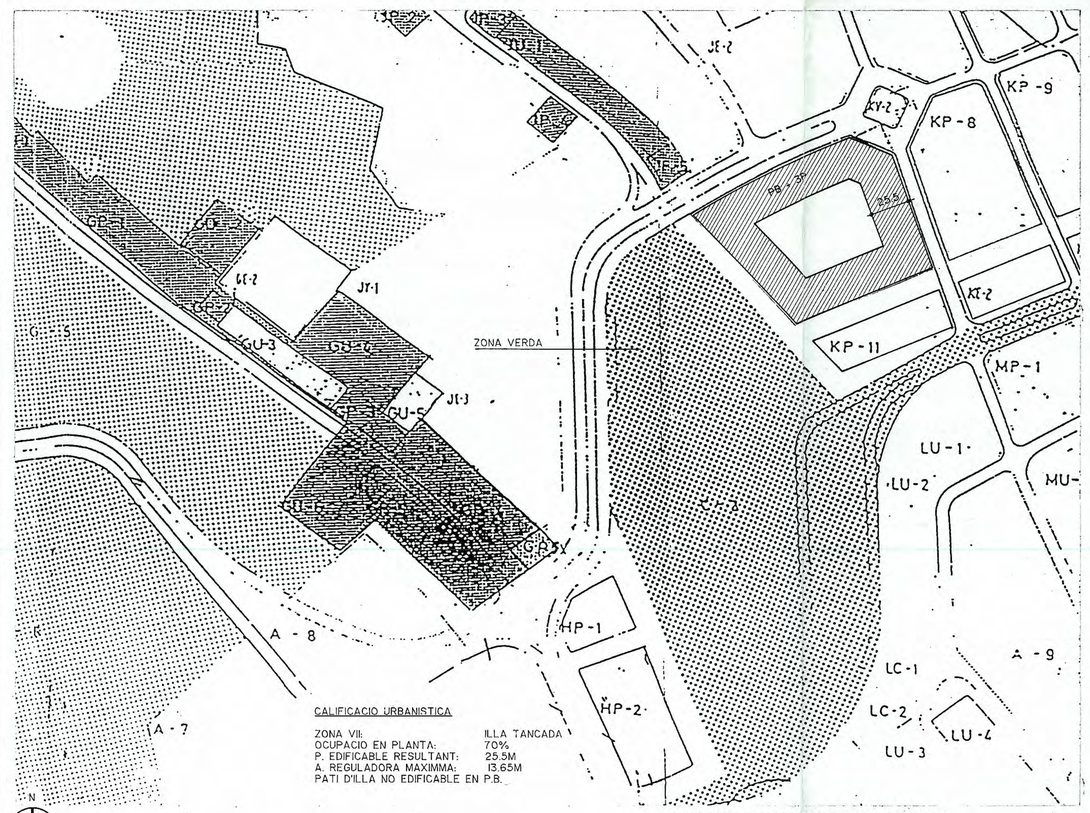
0 200M.




N

TOPOGRAFIC
E: 1/500

0 30M.




N

CALIFICACIO URBANISTICA

ZONA VII: ILLA TANCADA
OCUPACIO EN PLANTA: 70%
P. EDIFICABLE RESULTANT: 25.5M
A. REGULADORA MAXIMMA: 13.65M
PATI D'ILLA NO EDIFICABLE EN P.B.

PROPOSTA D'EDIFICACIO EN ILLA TANCADA

SEGONS P.E.R.I. DE MONTIGALA 6-XI-1986
E: 1/2000

0 100M.

Aprovat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 22 DES. 1993
El Secretari,

Aprovat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 27 ABR. 1994
El Secretari,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
**Institut Català del Sòl**
**Direcció General d'Arquitectura i Habitatge**

NOTES
9 NOV. 1993 93012594
VISAMENT
DEPART. HISTÒRIA

ESTUDI DE DETALL

ILLA KP-7 DEL POLIGON DE MONTIGALA
BADALONA

DETERMINACIONS PLANEJAMENT VIGENT:
EMPLAÇAMENT
TOPOGRAFIC
PROPOSTA D'EDIFICACIO EN ILLA TANCADA

ESTUDI D'ARQUITECTURA JOAN PASCUAL
RAMON AUSIO, LLUIS BADENAS, JOAN PASCUAL

ESCALA 1/4000, 1/2000, 1/500

SETEMBRE 93 | PLANOL Nº 1




PROPOSTA IMPLANTACIO

E: 1/2000

0 100

N

BADALONA.

A aquest solar, lluny del caràcter morfològic que assoleixen les traces de les cantonades a l'Eixample de la ciutat de Barcelona, la cantonada nord situada sobre la plaça anomenada KV-2, apareix més com un element definit per la lògica d'aquesta plaça que com un element amb el suficient caràcter per ser el definidor de les característiques d'un sector urbà.

A través d'un estudi de detall es tracta d'incorporar i regenerar el paper d'aquest element, mantenint les alineacions de vial dels dos carrers que conflueixen en aquest punt, convertint-se en el generador de la forma final dels edificis.

**Tres cintes de dos braços de 4 i 6 plantes d'alçada es van** adaptant, combant i relacionant, per tal d'aconseguir una combinació d'espais intermitjos de lleure i d'accés als habitatges. D'aquesta forma, els espais entre blocs aconseguiran caràcters específics, diferenciant-se dels que es crearan al gran espai públic situat al sud .

En el planell adjunt a aquest escrit poden comparar-se les mides dels espais - carrers interiors amb les dels carrers perimetrals al solar.

El fet d'emprar la macla de dues peces de diferents alçades permet augmentar l'alçada de les edificions inicialment previstes (pb+3p), evitant-se l'aparició d'elements excesivament singularitzats.

A provat amb caràcter inicial per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 22 DES. 1993

El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA SECRETARIA

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 27 ABR. 1994

El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA SECRETARIA

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques

**Institut Català del Sòl**

**Direcció General d'Arquitectura i Habitatge**

ARC. NOTES

9 NOV. 1993 93012594

SUMARIE

DEPART. JUSTICIA

ESTUDI DE DETALL

ILLA KP-7 DEL POLIGON DE MONTIGALA BADALONA

PLANTA DE SITUACIO

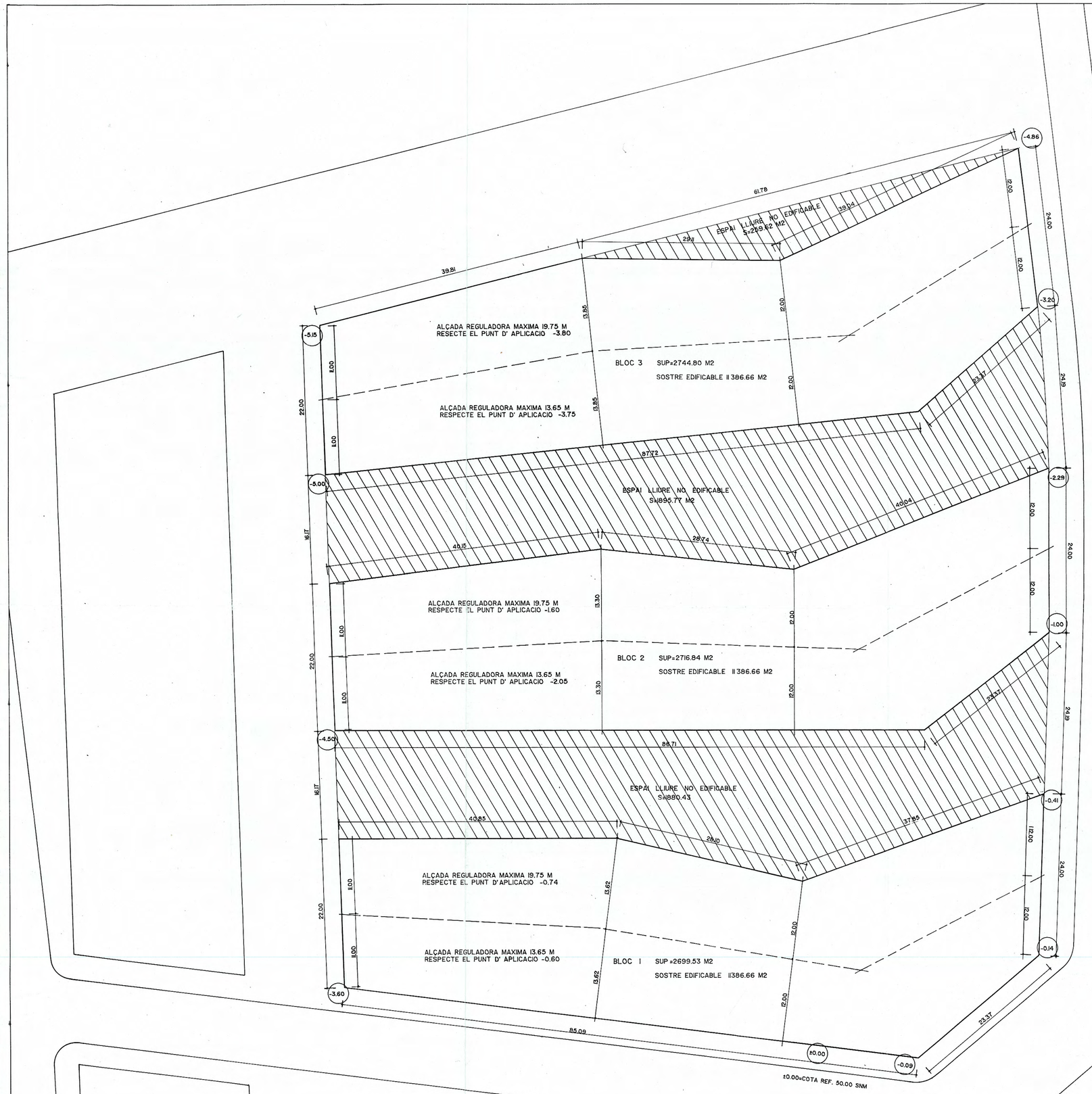
ESTUDI D'ARQUITECTURA JOAN PASCUAL

RAMON AUSIO, LLUIS BADENAS, JOAN PASCUAL

ESCALA

SETEMBRE 93

PLANOL Nº 2




QUALIFICACIO URBANISTICA
ESTUDI DE DETALL

* OCUPACIO EN PLANTA 70%
SUPERFICIE DEL SOLAR 12200 M2

12200x0.7> ≤ SUP. BLOCS 1-2-3
8540 M2 > 2744.80+2716.84+2699,53
8540 M2 > 8161 M2

* SOSTRE EDIFICABLE TOTAL
12200x0.7x4 plantes= 34160 M2
SOSTRE EDIFICABLE PER BLOC
34160/ 3 blocs= II386.66 M2 / BLOC

* SUPERFICIE ESPAI LLIURE NO EDIFICABLE 30%
12200x0.3 < ≤ SUP. ESPAIS LLIURES
3660 M2 < 259.62+1895.77+1880.43
3660 M2 < 4035.82 M2

* ALÇADA REGULADORA MAXIMA

13.65 M I 19.75 M , DEPENENT DEL FRONT DEL BLOC
( EL REGLAMENT D' APLICACIO DE L' ARM, DESENVOLUPAT EN DOCUMENTACIO ESCRITA DE L' ESTUDI DE DETALL )

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 27 ABR. 1994
El Secretari,

Aprovat amb caràcter inicial per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 22 DES. 1993
El Secretari,

PLANTA D' ALINEACIONS I RASANTS
E 1/300
0 25M

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
**Institut Català del Sòl**
**Direcció General d'Arquitectura i Habitatge**

ARXIU CTES
19 NOV. 1993 93012594
SERVEI DE SUPORT ADMINISTRATIU DEPART. JUSTICIA

ESTUDI DE DETALL

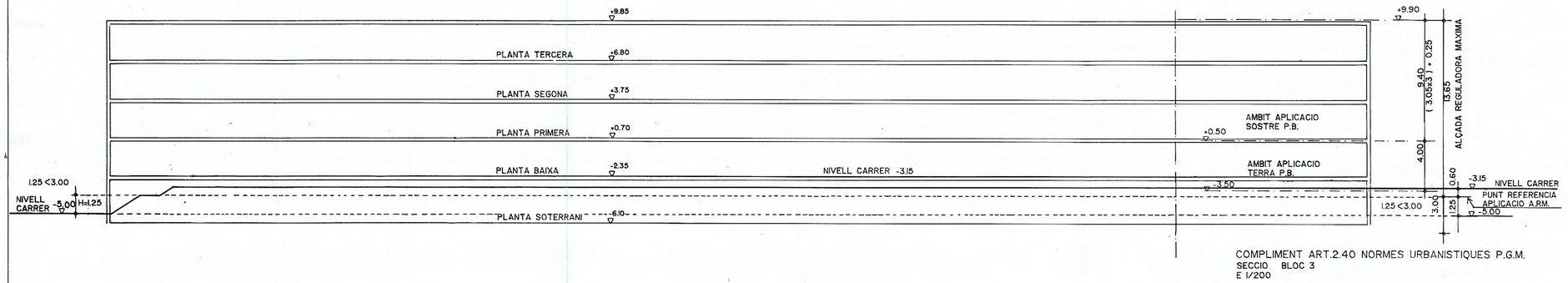
ILLA KP-7 DEL POLIGON DE MONTIGALA
BADALONA

PLANTA D'ALINEACIONS I RASANTS

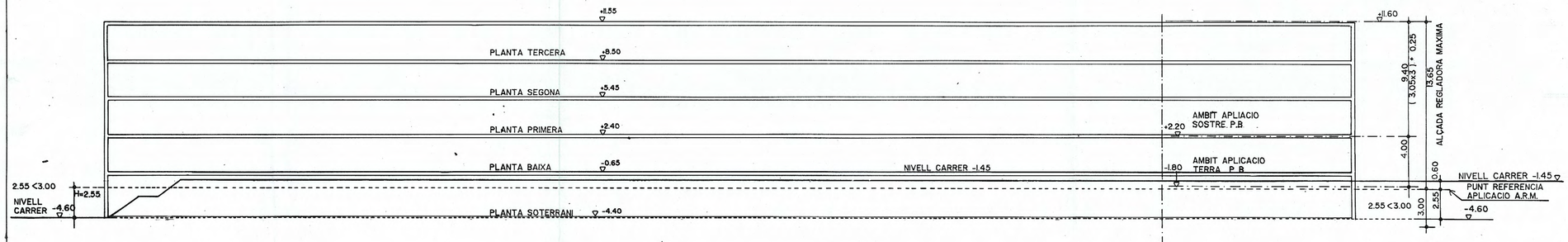
ESTUDI D'ARQUITECTURA JOAN PASCUAL
RAMON AUSIO, LLUIS BADENAS, JOAN PASCUAL

ESCALA 1/300

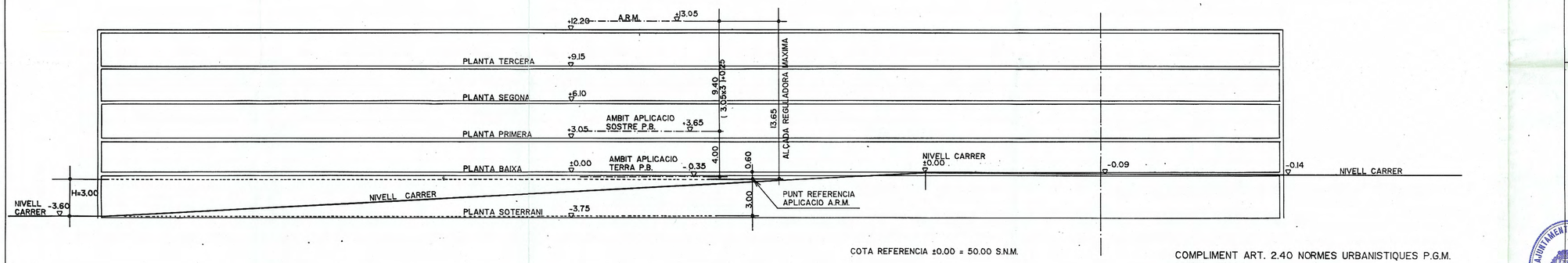
SETEMBRE 93 | PLANOL Nº 3




COMPLIMENT ART.2.40 NORMES URBANISTIQUES P.G.M.
SECCIO BLOC 3
E 1/200

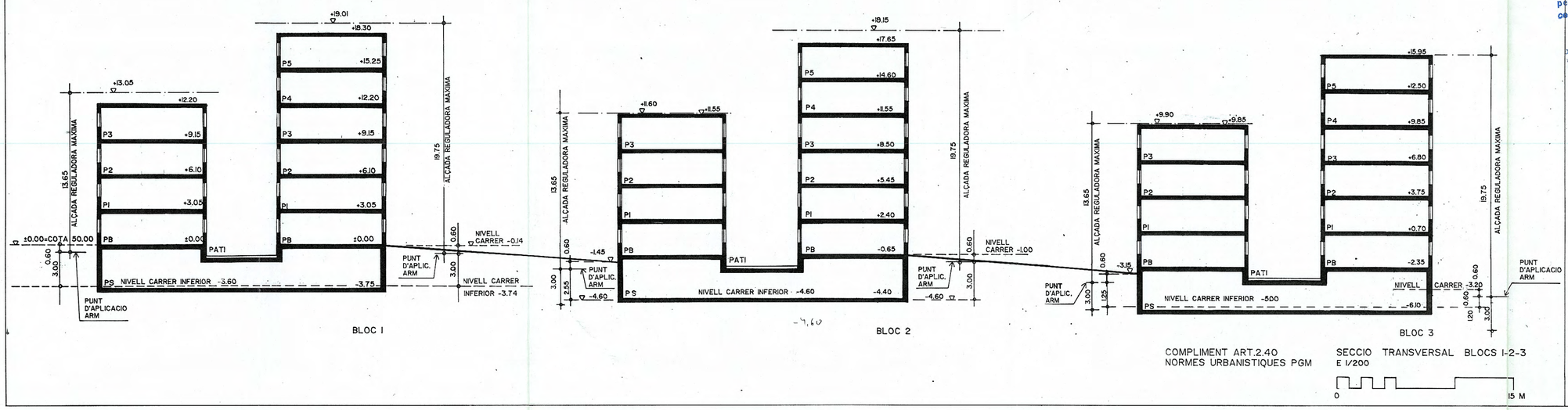



COMPLIMENT ART. 2.40 NORMES URBANISTIQUES P.G.M.
SECCIO BLOC 2
E 1/200




COTA REFERENCIA ±0.00 = 50.00 S.N.M.

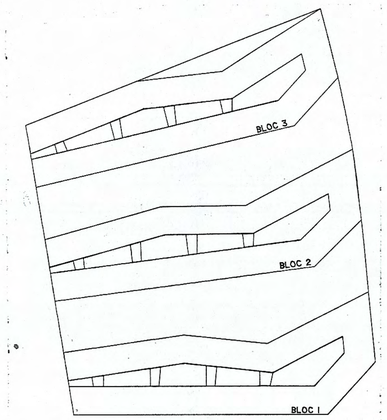
COMPLIMENT ART. 2.40 NORMES URBANISTIQUES P.G.M.
SECCIO BLOC 1
E 1/200




COMPLIMENT ART.2.40
NORMES URBANISTIQUES PGM

SECCIO TRANSVERSAL BLOCS I-2-3
E 1/200

0 15 M




PLANTA AGRUPACIO BLOCS
E 1/ 1000

Aprovat amb caràcter inicial per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 22 DES. 1993
El Secretari,

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 27 ABR. 1994
El Secretari,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
**Institut Català del Sòl**
**Direcció General d'Arquitectura i Habitatge**

9 NOV. 1993 93012594

ESTUDI DE DETALL

ILLA KP-7 DEL POLIGON DE MONTIGALA
BADALONA

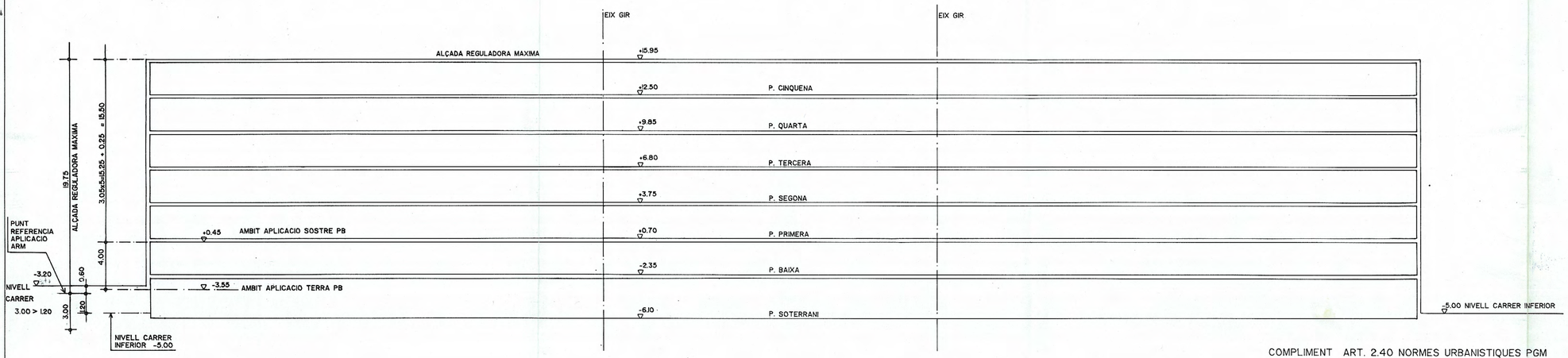
COMPLIMENT ART. 2.40 NORMES URBANISTIQUES
PLA GENERAL METROPOLITA
SECCIO TRANSVERSAL BLOCS I-2-3
PLANTA AGRUPACIO BLOCS

ESTUDI D'ARQUITECTURA JOAN PASCUAL
RAMON AUSIO, LLUIS BADENAS, JOAN PASCUAL

ESCALA 1/200 1/ 1000

SETEMBRE '93

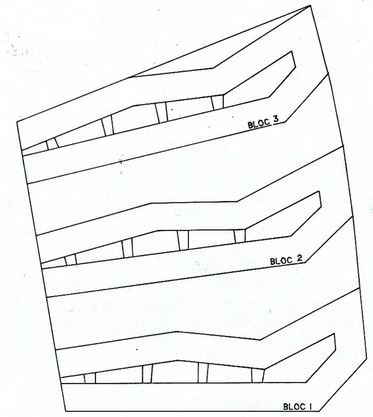
PLANOL Nº 4




COMPLIMENT ART. 2.40 NORMES URBANISTIQUES PGM

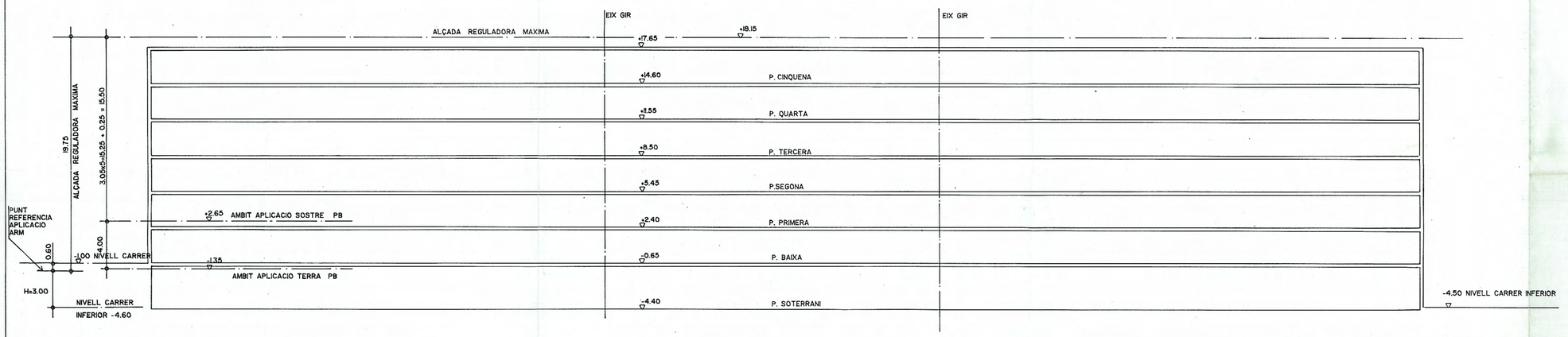
SECCIO BLOC 3

E 1/200




PLANTA AGRUPACIO BLOCS

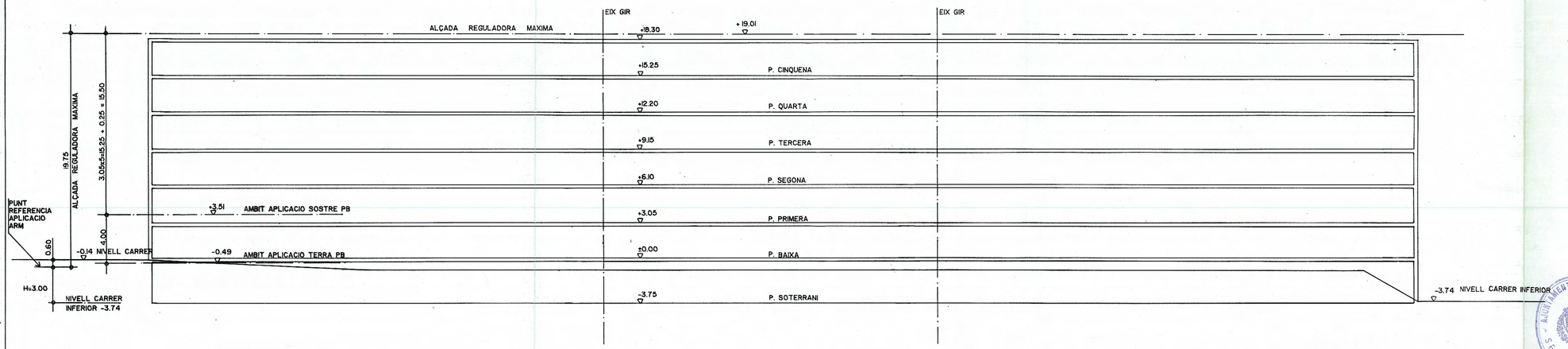
E 1/1000




COMPLIMENT ART. 2.40 NORMES URBANISTIQUES PGM

SECCIO BLOC 2

E 1/200




COMPLIMENT ART. 2.40 NORMES URBANISTIQUES P.G.M.

SECCIO BLOC 1

E 1/200

0 15 M

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 27 ABR. 1994

El Secretari,

Aprovat amb caràcter inicial per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 22 DES. 1993

El Secretari,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
**Institut Català del Sòl**
**Direcció General d'Arquitectura i Habitatge**

COL·LEGI D'ARQUITECTES
9 NOV. 1993 93012594
VISAT

ESTUDI DE DETALL

ILLA KP-7 DEL POLIGON DE MONTIGALA

BADALONA

COMPLIMENT ART. 2.40 NORMES URBANISTIQUES P.G.M.

SECCIONS BLOCS. I, 2, 3

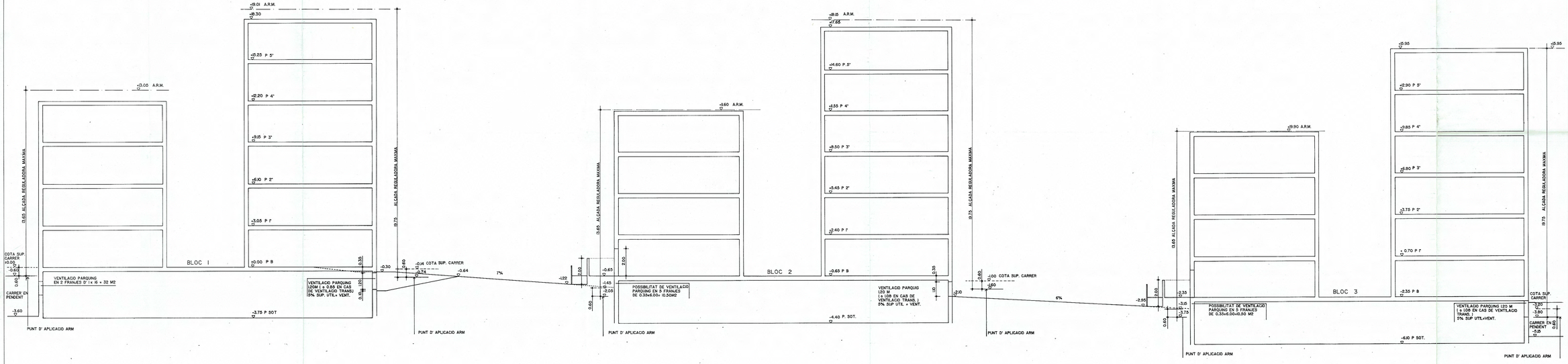
ESTUDI D'ARQUITECTURA JOAN PASCUAL

RAMON AUSIO, LLUIS BADENAS, JOAN PASCUAL

ESCALA 1/200

SETEMBRE 93

PLANOL Nº 5




SECCIO TRANSVERSAL
ALÇADES REGULADORES I RASANTS
E 1/100

0 10 M

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
**Institut Català del Sòl**
**Direcció General d'Arquitectura i Habitatge**

9 NOV. 1993 93012594

ESTUDI DE DETALL
ILLA KP-17 DEL POLIGON DE MONTIGALA
BADALONA

SECCIO TRANSVERSAL
ALÇADES REGULADORES I RASANTS

ESTUDI D'ARQUITECTURA JOAN PASCUAL
RAMON AUSIO, LLUIS BADENAS, JOAN PASCUAL

ESCALA 1/100

SETEMBRE 93 | PLANOL Nº 6

BLOC 3
PLANTA BAIXA -2.55

BLOC 2
PLANTA BAIXA -0.65

BLOC 1
PLANTA BAIXA 2.00

TANCAMENT ESPAI INTERIOR

ACCES A
ACCES B
ACCES C
ACCES D
ACCES E
ACCES F

CAMI-MINUSVALIDS

PLANTA URBANITZACIO
ESPAIS INTERIORS
E: 1/200

0 10M.

Aprovat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 27 ABR. 1994
El Secretari,

Aprovat amb caràcter inicial
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 22 DES. 1993
El Secretari,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
**Institut Català del Sòl**
**Direcció General**
**d'Arquitectura i Habitatge**

9 NOV. 1993 93012594

ESTUDI DE DETALL

ILLA KP-7 DEL POLIGON DE MONTIGALA
BADALONA

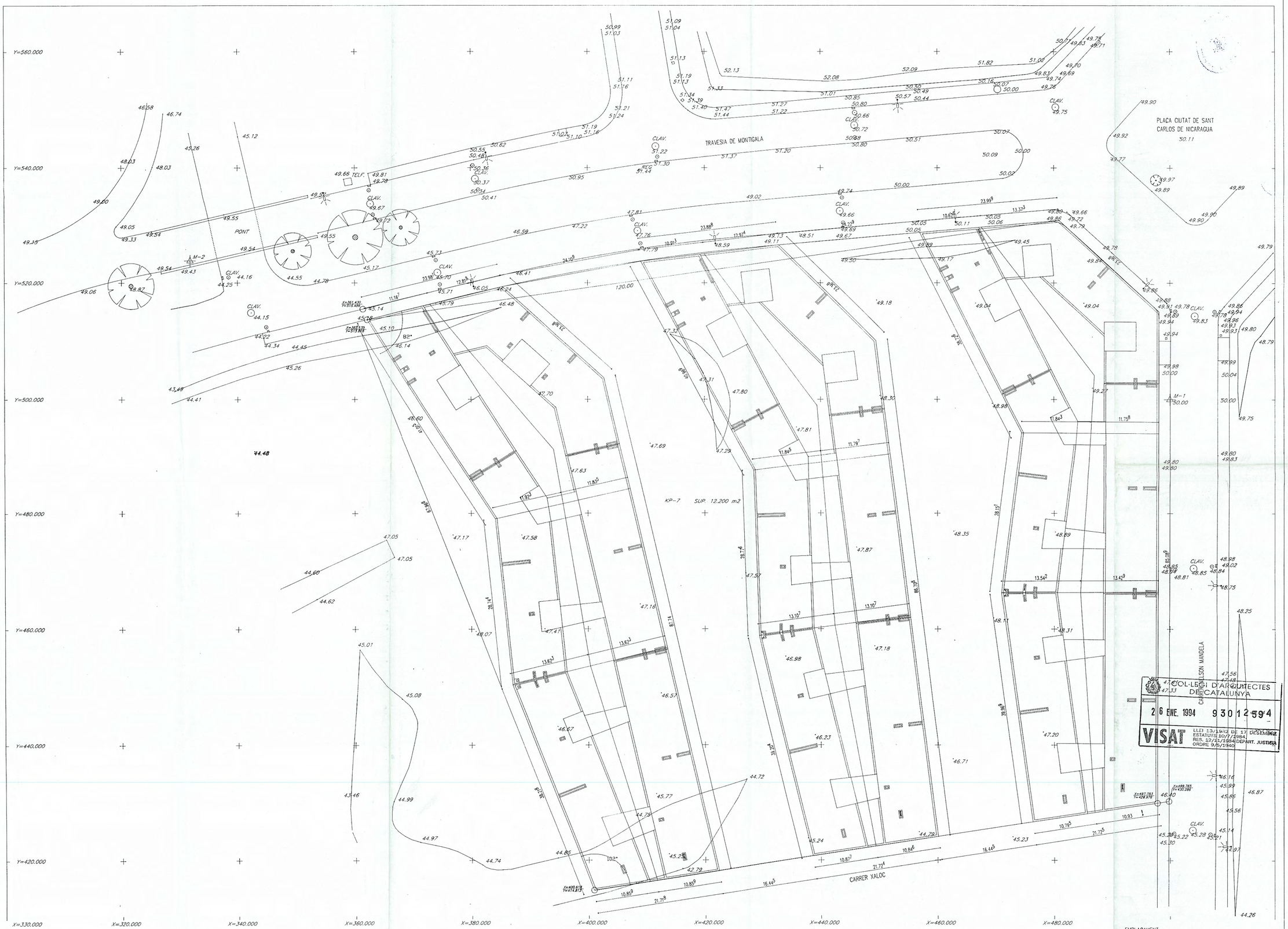
PLANTA URBANITZACIO ESPAIS INTERIORS

ESTUDI D'ARQUITECTURA JOAN PASCUAL
RAMON AUSIO, LLUIS BADENAS, JOAN PASCUAL

ESCALA 1/200

SETEMBRE 93

PLANOL Nº 7




NOTA: COTES SOBRE NIVELL DEL MAR.
50.00 S.M.M. = +/-0.00 DEL PROJECTE.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques

Institut Català del Sòl

Direcció General d'Arquitectura i Habitatge

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 27 ABR. 1994
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA - SECRETARIA

COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA
26 ENE. 1994 9301259-4
VISAT LLEI 13/1982 DE 17 DESEMBRE ESTATUTS 10/7/1984 RES. 12/21/1984 DEPART. JUSTICIA ORDRE 9/5/1940

ANNEXE
ESTUDI DE DETALL
ILLA KP-7 DEL POLIGON DE MONTIGALA
BADALONA

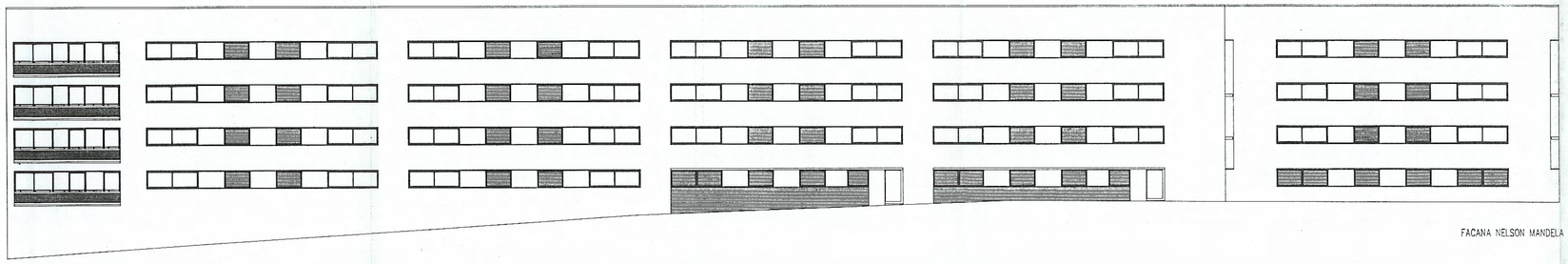
EMPLACAMENT
TOPOGRAFIC I RASANTS

ESTUDI D'ARQUITECTURA JOAN PASCUAL
RAMON AUSIO, LLUIS BADENAS

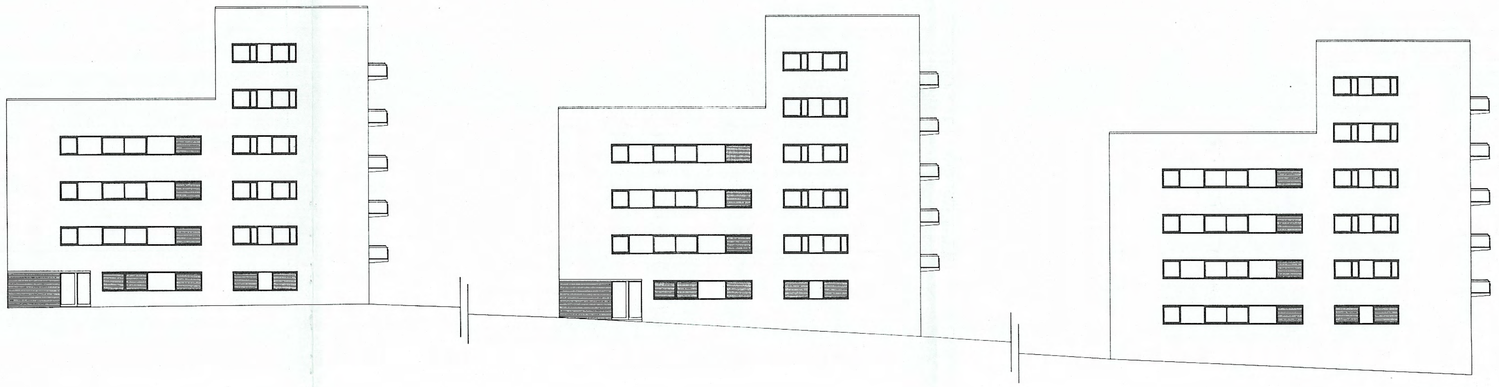
ESCALA 1/300

SETEMBRE 1993 | No PLANOL 8

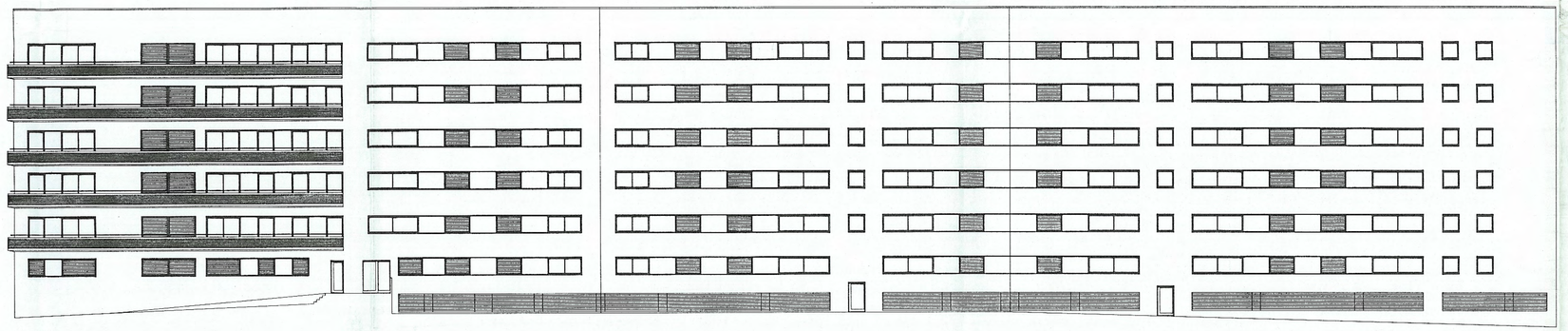
EMPLACAMENT
TOPOGRAFIC I RASANTS. E 1/300
0 5 10 20



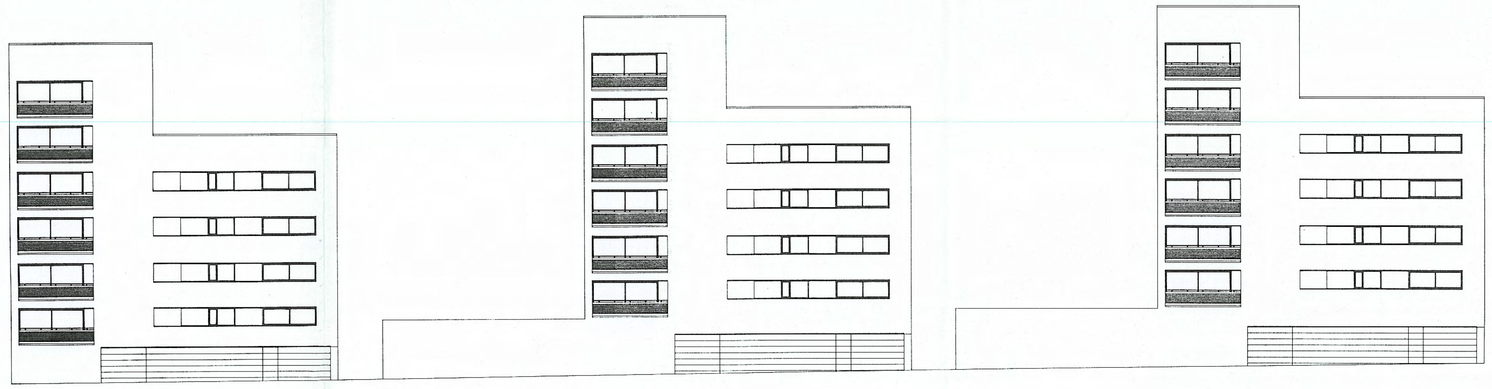
FACANA NELSON MANDELA



FACANA TRAVESIA DE MONTIGALA



FACANA AL PARC



FACANA CARRER XALOC

Aprovat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 27 ABR 1994
El Secretari,
Juan Vila

ALCATS EXTERIORS E:1/200
ILLA KP-7 DEL POLIGON DE MONTIGALA
0 5 10

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Institut Català del Sòl

Direcció General
d'Arquitectura i Habitatge

COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA
26 ENE. 1994 93012594
VISAT
LLEI 13/1982 DE 17 DESEMBRE
ESTATUTS 10/7/1984.
RES. 12/11/1984 DEPART. JUSTICIA
ORDRE 9/5/1940
ANNEXE

ESTUDI DE DETALL
ILLA KP-7 DEL POLIGON DE MONTIGALA
BADALONA

ALCATS EXTERIORS
ILLA KP-7 DEL POLIGON DE MONTIGALA

ESTUDI D'ARQUITECTURA JOAN PASCUAL
RAMON AUSIO, LLUIS BADENAS

ESCALA 1/200

SETEMBRE 1993 | No PLANOL 9

GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLITICA
TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES.
INSTITUT CATALA DEL SOL.

---

# ANNEXE

---

## ESTUDI DE DETALL ILLA KP-7
## POLIGON DE MONTIGALA DE BADALONA.

---

ANTECEDENTS.

L'Ajuntament de Badalona en el Ple de data 22 de desembre de 1993, va aprovar inicialment l'Estudi de Detall de l'illa Kp-7 del Polígon de Montigala-Batllòria.

Per tal de procedir a l'aprovació definitiva , es va demanar la incorporació dels següents punts:

1- Caldrà grafiar la proposta sobre la base topogràfica E 1:500, marcant les rasants proposades en cada punt.

2- Caldà grafiar la fondària edificable i el punt de canvi d'alçades.

3- Caldrà justificar el compliment de l'art.233 i 234 de les NN. UU. que fa referencia a patis de llum.

4-Caldrà utilitzar el nom dels carrers actuals tant a la Memòria com als plànols.

5- Cal definir els usos admesos en planta baixa.

6- Cal incorporar en la normativa, aquelles normes d'obligat compliment d'acord amb els plànols.

7-Cal que la memòria incorpori la necessitat de tancar l'espai lliure privat.

8-El document haurà d'incorporar els alçats generals respecte els carrers que envolten l'illa.

9- Caldrà aclarir la imatge dels blocs en la façana del carrer Xaloc per tal de determinar el caràcter de pati o de retranqueix del seu final.

A continuació s'especifica la resposta a cada punt:

Punt 1: s'ha ampliat la documentació gràfica, incorporant un plànol on apareixen superposats el planòl topogràfic corresponent a l'estat actual del terreny i del encintat de voreres amb les traces perimetrals dels edificis projectats, amb les cotes, angles i alineacions de cada tram i les rasants corresponents.

Punt 2: Apareix concretada al planol nº3. Correspont a una mida de 10 m. des de cada una de les diferents alineacions de les façanes i es la mida que permet arribar al sostre edificable.

Cal assenyalar que aquesta mida s'ha reduït a 9,43m. en el projecte d'edificació de 342 habitatges que es consecuència d'aquest Estudi de Detall.

El punt de canvi d'alçades es concreta en els punt de pas de les parts d'edificació de Pb+5 a Pb + 3, tal com també apareix indicat el planòl nº 3.

Punt 3 : Son d'aplicació totes les disposicions establertes als art. 233 i 234 de les NN.UU. del PGM pel que fan referència a patis de ventilació i celoberts interiors.

Cal indicar que l'acompliment d'aquestes normes no representa cap dificultat donat el tipus d'organització dels volums del projecte, on els patis interiors tenen mides molt grans, que varien entre 23 m2. el més petit i 212 m2. el mes grand.

També cal indicar que a les façanes amb front al carrer Xaloc s'evita l'aparició de patis mixtes, donat que es preveu un tancament murari del pati que, d'aquesta manera passará a ser un pati interior més, evitan-se la vista dels paraments interiors des de aquest carrer i l'aparició de retranquiexos a les façanes.

Punt 4: S'han corretgit tant a la Memòria com els planòls, utilitzant els noms actuals dels carrers.

Punt 5: Els usos admesos a planta baixa inclouen el d'habitatge, no descartant però, qualsevol altre establert al Peri de Montigalà- Batllòria.

Punt 6: A més de l' establert a l'Estudi de Detall referent a A.R.M. i els seus punts d'aplicació s'estableix l'obligatorietat de les alineacions d'implantació dels cosos edificats, no tan sols a les al.lineacions de vial als carrers Nelson Mandela i a la Travessia de Montigalá sino també als carrers que forman l'espai lliure privat.

Punt 7: S'ha fixat a la memòria com a condició necessària .

Punt 8 : S'inclouen a la documentació gràfica.

Punt 9 : Contestat al punt nº 3 referits als patis mixtes. Pot comprovar-se a l'alçat corresponent al carrer Xaloc.

Barcelona, 20 de Gener de 1993.

Els arquitectes.

ESTUDI DE DETALL DE L'ILLA ANNOMENADA KP-7 DEL POLIGON DE MONTIGALA.
EMPLAÇAMENT: CARRER NELSON MANDELA-TRAVESSIA MONTIGALA-CARRER XALOC. BADALONA
SETEMBRE 1993.

---

1-ANTECEDENTS.

El mes d'abril de 1993, la Generalitat de Catalunya, a través del Departament de Política Territorial i Obres Públiques i el Institut Català del Sòl va convocar un concurs d'ofertes dirigits a Empreses per tal d'adjudicar la construcció de 342 habitatges de Promoció Pública , els aparcaments corresponents i el tractament d'espais intermitjos o de vial a l'illa KP-7 del polígon de Montigalà de Badalona. L'oferta econòmica hauria d'anar acompanyada del projecte d'execució corresponent complint, lògicament, tota la normativa vigent.

2- SOLAR, SUPERFICIE I TOPOGRAFIA.

El solar presenta una forma trapezoidal irregular, amb un tall a l'extrem nord que l'assimila a una cantonada d'eixample i en vertexs de diferents graus als altres tres costats.

La superfície total es de 12.200 m2, presentant un pendent bastant notable de nord a sud (entre 3 i 4 m.), entre fronts de l'edificació.

A la documentació gráfica que acompanya aquest Estudi de Detall s'inclou un planell topogràfic facilitat per l'Incasòl.

3- PLANEJAMENT VIGENT.

a) Previsions del PERI.

Aquest sector es troba regulat pel PERI de Montigalà, aprovat el 6-XI- 1993. Els paràmetres principals són:
Qualificació : Zona VII. Ordenació en illa tancada.
Ocupació en planta : 70%.
L'espai corresponent a la superfície del pati d'illa no és edificable en planta baixa.
Superficie construïble sobre rasant : 34.200 m2.
A.R.M. a tot el perímetre : 13,65 m. corresponent a planta baixa i tres pisos.

b) Possibilitat d'un Estudi de Detall.

Les Bases establertes per a la redacció del projecte de Concurs permeten
"...un altre tipus d'ordenació volúmetrica...,.. en el supòsit que es vulgui modificar l'ocupació en planta , la nova ordenació volúmetrica haurà de repetir les al.lineacions a vials en els carrers que conflueixen a la plaça assenyalada al planol com KP-7".

4. ESTUDI D'UNA ORDENACIO VOLUMETRICA ALTERNATIVA.

Tot seguit es fa esment als criteris que, al meu parer, aconsellen reconsiderar alguns punts d'allò establert al Peri i acollirse a la figura d'un Estudi de Detall per tal de millorar tan l'implantació dels cossos edificats com d'optimizar les condicions d'habitabilitat i d'orientació dels habitatges.

a- La disposició de 342 habitatges de Promoció Pública dintre d'una corona de 25-26 m. de fondaria (tal com resulta de l'aplicació de lo establert al Peri) per una banda, orienta un 50% dels habitatges a nord i, per l'altre, presenta greus problemes tipològics i de ventilació a les zones de cantonada.

b-En aquest cas, l'illa tancada no té una configuració geomètrica excessivament precisa, al contrari dels models urbanístics més solvens. Això es fa palès a cada una de les alineacions principals i a les diferents formes i angles de les cantonades.

c- No apareixen a l'entorn pròxim altres illes tractades amb criteris geomètrics ni de generació del teixit urbà semblants.

d- L'implantació d'illes tancades a llocs de pendent forta no s'ha transformat en un model de pràctica urbanística arrelada. Aquest fet és comprensible donat les dificultats d'esglaonament en trams d'alçades diferents adaptades a les pendents dels carrers que, encara que viables, actuen en contra dels criteris de precisió volumètrica que solen acompanyar aquestes peces.

Per tot això, donat que la Llei del Sòl preveu la figura de l'Estudi de Detall per tal de redifinir alineacions i rasants i endreçar volums, tractem d'aconseguir una nova proposta alternativa a la prevista inicialment pel PERI de forma que, d'una banda recollim una solució optimizada dels 342 habitatges i, de l'altre, és milloren les determinacions vinculades a l'implantació de la volumetria edificada.

Sobre l'organització tipològica dels habitatges:

a- Els habitatges disposen d'orientació est/oest, en lloc de nord/sud com fixaba el PERI.

b- L'amplada i la fondària lliure a l'interior dels habitatges projectats permetria d'organitzar distribucions convencionals. Els mòduls emprats en el projecte són fàcilment adaptables a qualsevol distribució.

c- Malgrat això, també és possible d'organitzar l'espai interior amb distribucions menys rígides, on sigui possible l'aparició d'espais de descompressió dels diferents àmbits , fins i tot, dintre d'habitatges de mides modestes.

En aquest sentit cal assenyalar :

- La sala d'estar i el menjador disposats en paral.lel a la façana i no en fondària com és més habitual.

- Les formes i mesures dels patis interiors permeten que tots els dormitoris disposin de bona il.luminació i ventilació, allunyant-se de patis - androns.

- També creiem necessari assenyalar que aquests patis no tindrien sorolls, ja que les cuines s'han disposat a les façanes exteriors.

En total es projecten 342 habitatges, desenvolupats a través de tres edificis de 114 habitatges de 4 i 5 plantes respectivament, agrupats al voltant de 7 caixes d'escales per bloc.
Quinze seràn destinats a persones amb discapacitats físiques.

ORDENANCES

TANCAMENT DE L'ESPAI LLIURE PRIVAT .

S'estableix l'obligatorietat del tancament dels dos espais lliures privats que apareixen com a consecuencia d'aquest Estudi de Detall i en compliment del 30% d'espai lliure no edificable fixat pel Peri de Montigala - Batllòria. Els tancaments mantindràn les condicions de disseny i d'acabats del mateix nivell que les adificacions principals.

Els tancaments però, permenteràn l'accès puntual tan del vianants com de vehicles de assistencia sanitaria, bombers, transport, etc

ALINEACIONS.

a- Alineació i alçades al carrer Nelson Mandela:
Es manté aquesta alineació a vial, amb manteniment del pla de façana , amb una alçada reguladora de Pb + 3 pisos . A la documentació gràfica s'indiquen les coordenades del punt d'aplicació de la A.R.M., segons especifica l'article 240 del P.G.M.

b- Alineació i alçades a la Travessia de Montigalà:

Es manté l'esperit d'organització d'aquest front segons alineació de vial i, per tal d'adaptar-se al pendent i vincular-se a les traces generals del planejament de l'entorn, es forma una sèrie de tres plans construïts combinats amd dos buits, tots cinc amb mides idèntiques. Els espais buits generen el 30% de l'espai lliure fixat al PERI, organitzant-se a modus d'espais - carrers interiors, amb tancaments controlables a les boques situades als extrems.

c- Alineacions i alçades als espais interiors.
Es fixa una doble alçada reguladora, en paral.lel al carrer Nelson Mandela, de planta baixa +3 i planta baixa + 5 respectivament, per tal d'aconseguir millors condicions d'assoleijament d'habitatges i espais lliures.

A més de lo establert, referit al perímetre, respecte a A.R.M. i els seus punts d'aplicació, s'estableix l'obligatorietat de les alineacions d'implantació dels cosos edificats fixat a aquest Estudi de Detall, no tan sols a les al.lineacions de vial als carrers Nelson Mandela i a la Travessia de Montigalá, sino també als carrers que forman l'espai lliure privat.

OCUPACIO, SUPERFICIES CONSTRUIBLES, APLICACIO A.R.M.

Superficie de la parcela :..... 12.200 m2.
Ocupació màxima : 70% ..... 8.540 m2.
Espai lliure : 30% ..... 3.660 m2.
Superfície construïble . ..... 34.200 m2

Bloc 1.
A.R.M part PB + 5 pisos = 19,75 m
Cota d'aplicació A.R.M = -0,74
A.R.M part PB + 3 pisos = 13,65 m.
Cota d'aplicació A.R.M = -0,60 m.
Sostre total edificable = 11.386,66 m2
(corresponent a 12.200 x0,7x4/3 = 11.386,66 m2)

Bloc 2.
A.R.M part PB + 5 pisos = 19,75 m
Cota d'aplicació A.R.M = -1,60
A.R.M part PB + 3 pisos = 13,65 m.
Cota d'aplicació A.R.M = -2,05 m.
Sostre total edificable = 11.386,66 m2
(corresponent a 12.200 x0,7x4/3 = 11.386,66 m2

Bloc 3.
A.R.M part PB + 5 pisos = 19,75 m
Cota d'aplicació A.R.M = -3.75
A.R.M part PB + 3 pisos = 13,65 m.
Cota d'aplicació A.R.M = -3,80 m.
Sostre total edificable = 11.386,66 m2
(corresponent a 12.200 x0,7x4/3 = 11.386,66 m2)

FONADARIA EDIFICABLE : 10 m. des de cada front d'edifici, tant als carrers interiors com als perimetral exteriors, tant al nuclís de Pb + 5 com als de Pb + 3.

Son també d'aplicació les normatives complementarias d'aquestes establertes al PERI de Montigalà-Batlloria.

JUSTIFICACIO DE LA REALITZACIO DE L'ESTUDI DE DETALL
A continuació es transcriuen diferents extractes que justifiquen l'oportunitat de realitzat aquest Estudi de Detall.

LLEI DEL SOL. ART. 14

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Especiales.

2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar según los casos:

a- El señalamiento de alineaciones y rasantes y/o
b- la ordenación de los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones del Plan.

3. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

4. También podrán formularse Estudios de Detalle cuando fueren precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento

5. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2.

NORMES URBANISTIQUES P.G.M. ART. 15.

Estudis de Detall.

1. Quan algun dels objectius o fins previstos en l'article 14 de la Llei del Sòl ho facin necessari, s'elaboraran i aprovaran Estudis de Detall.

2. L'Estudi de Detall contindrà les determinacions necessàries pel fi que es pretén. La documentació mínima de l'Estudi de Detall será la següent:

a) Memòria justificativa.
b) Pla d'informació, i
c) Pla d'ordenació

3. L'Estudi de Detall no alterarà l'edificabilitat que per a cada zona i tipus d'ordenació preveu el Pla General.

COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA
26 ENE. 1994 93012594
VISAT
LLEI 13/1982 DE 17 DESEMBRE
ESTATUTS 10/7/1984,
RES. 12/11/1984 DEPART. JUSTICIA
ORDRE 9/5/1940

Barcelona, 28 de Setembre de 1993

Els arquitectes.

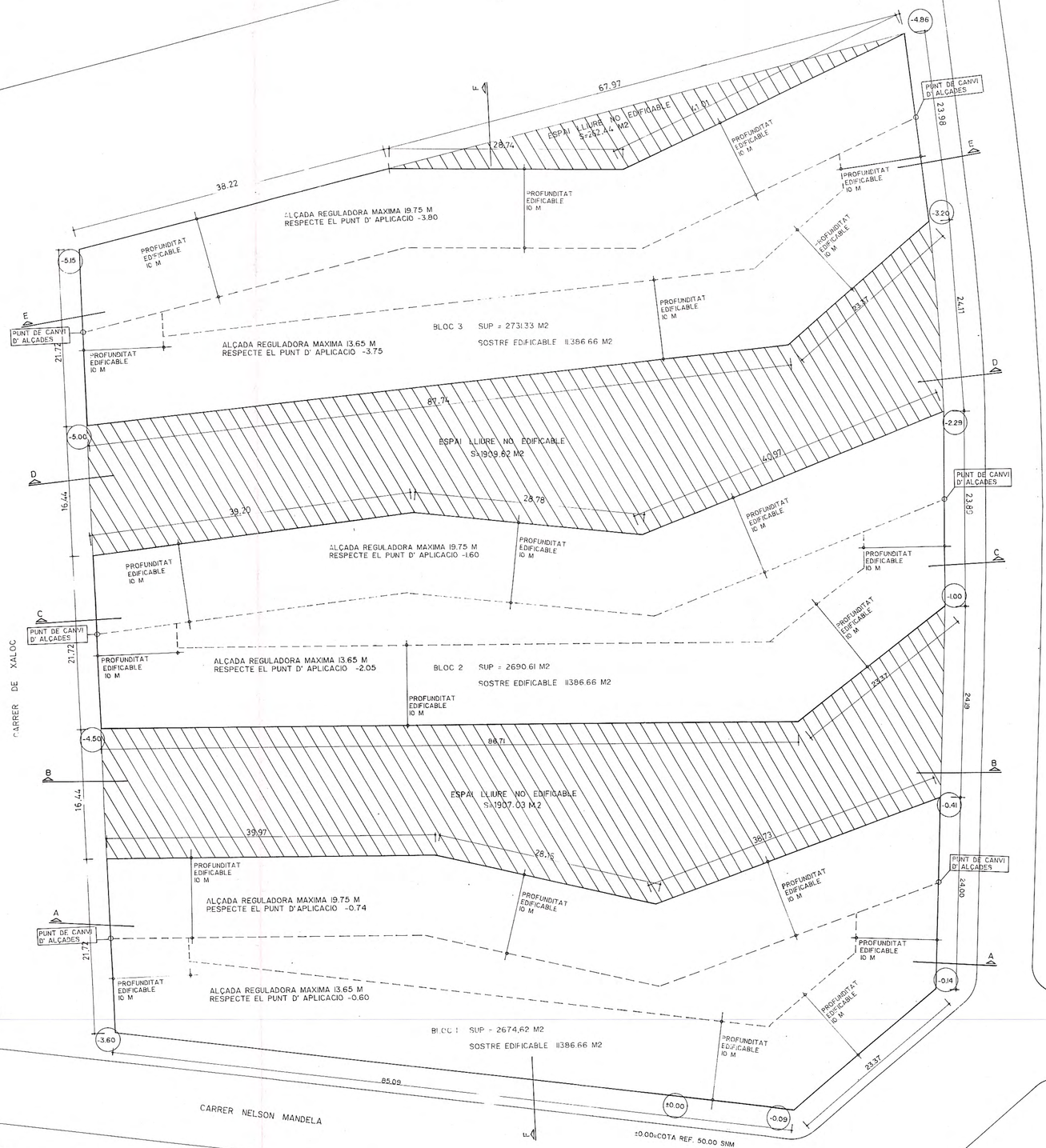
Aprovat an
per l'Aju
celebrada

Aprovat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 27 ABR. 1994

El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA - SECRETARIA

Juan Vila




| QUADRE SUPERFICIES CONSTRUIDES | | |
|---|---|---|
| SOBRE RASANT | | |
| | EDIFICI | BALCONS |
| BLOC 1 | 10714.91 M2 | 92.99 ( 1/2 ) M2 |
| BLOC 2 | 10869.06 M2 | 92.64 ( 1/2 ) M2 |
| BLOC 3 | 10946.13 M2 | 93.85 ( 1/2 ) M2 |
| TOTAL SOBRE RASANT | 32530.10 < 34160 | 279.48 ( 1/2 ) M2 |

| SOTA RASANT | |
|---|---|
| SOTERRANI 1 | 2576.65 M2 |
| SOTERRANI 2 | 2605.20 M2 |
| SOTERRANI 3 | 2640.93 M2 |
| TOTAL SOTA RASANT | 7822.78 M2 |
| TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA INCLOSOS SOTERRANIS I BALCONS | 40632.36 M2 |

N° TOTAL HABITATGES

2 DORMITORIS = 49 HAB. 14.327%
3 DORMITORIS = 260 HAB. 76.023%
4 DORMITORIS = 33 HAB. 9.649%

TOTAL = 342 HAB.

QUALIFICACIO URBANISTICA
ESTUDI DE DETALL

* OCUPACIO EN PLANTA 70%
SUPERFICIE DEL SOLAR 12200 M2

12200x0.7> Σ SUP. BLOCS 1-2-3
8540 M2 > 2731.33+2690.61+2674.62
8540 M2 >8096.56 M2

* SOSTRE EDIFICABLE TOTAL
12200x0.7x4 plantes= 34160 M2
SOSTRE EDIFICABLE PER BLOC
34160/ 3 blocs= 11386.66 M2 / BLOC

* SUPERFICIE ESPAI LLIURE NO EDIFICABLE 30%
12200x0.3 < Σ SUP. ESPAIS LLIURES
3660 M2 < 262.44+1909.82+1907.03
3660 M2 < 4079.10 M2

* ALÇADA REGULADORA MAXIMA

13.65 M i 19.75 M , DEPENENT DEL FRONT DEL BLOC
( EL REGLAMENT D' APLICACIO DE L' ARM, DESENVOLUPAT EN DOCUMENTACIO ESCRITA DE L' ESTUDI DE DETALL )

COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA
26 ENE. 1994 93012594
VISAT LLEI 13/1982 DE 17 DESEMBRE ESTATUTS 10/7/1984, RES. 12/11/1984 DEPART. JUSTICIA ORDRE 9/5/1940

CONTRATAS Y OBRAS
EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
**Institut Català del Sòl**
**Direcció General d'Arquitectura i Habitatge**

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple en sessió celebrada el dia 27 ABR. 1994
El Secretari,
AJUNTAMENT DE BADALONA SECRETARIA

ANNEXE
ESTUDI DE DETALL
ILLA KP-7 DEL POLIGON DE MONTIGALA
DE BADALONA

QUADRE SUPERFICIES CONSTRUIDES
QUALIFICACIO URBANISTICA
PLANTA D' ALINEACIONS I RASANTS

ESTUDI D'ARQUITECTURA JOAN PASCUAL
RAMON AUSIO, LLUIS PADENAS

ESCALA 1/300

SETEMBRE 1993 | PLANOL N° 3

PLANTA D' ALINEACIONS I RASANTS
E 1/300
0 25M