

ESTUDI DE DETALL  
DE REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA

---

Pla Especial «Can Pontons»

•  
Zona (15)

De Conservació de l'Estructura Urbana i Edificatòria

•  
BADALONA

per l'equip redactor

MARTINEZ TOMAS & ASSOCIATS, S.A.

javier comella i gutierrez / oriol ademà i alcover / alfons canela i mercadè  
(arquitectes)

JOSÉ LUIS PÉREZ LÓPEZ

(advocat)

•  
promotor

LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

**ESTUDI DE DETALL  
DE REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DEL  
PLA ESPECIAL "Can Pontons"**

---

Zona 15, de conservació de l'estructura urbana i edificatòria

**ÍNDEX GENERAL**

•

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS
2. OBJECTE DEL DOCUMENT
3. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

Annex (I): Comprovació del sostre edificable:  
Quadre numèric Zona 15 (vigent/modificat)

•

PLÀNOLS

Plànols d'informació

|                               |         |        |
|-------------------------------|---------|--------|
| (I.01) SITUACIÓ / EMPLAÇAMENT | 1/10000 | 1/2000 |
| (I.05) PARCEL·LARI            |         | 1/1000 |

Plànols d'ordenació

|                                                                                                |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| (P.01) ZONIFICACIÓ                                                                             | 1/1000 |
| (P.02) CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:<br>PARCEL·LARI, ALINIACIONS I RASANTS<br>(vigent/modificat) | 1/500  |

NOTA: La numeració dels plànols coincideix amb la del Pla Especial de referència.

**ESTUDI DE DETALL  
DE REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DEL  
PLA ESPECIAL "Can Pontons"**

---

**Zona 15, de conservació de l'estructura urbana i edificatòria**

**BADALONA**

## MEMÒRIA

### 1. ANTECEDENTS: Planejament vigent

El present ESTUDI DE DETALL DE REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA, es formula per tal d'adaptar i completar certes determinacions establertes en el Pla Especial "Can Pontons", aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona (C.U.B.) el 19 de gener de 1994, suspenent la seva executivitat i publicació al D.O.G.C. a la presentació d'un text refós que incorporés una sèrie de prescripcions. En data 25 de novembre de 1994, l'Ajuntament de Badalona va trametre un text refós en compliment d'aquest acord, el qual incorpora el conjunt de prescripcions assenyalades.

Així, la C.U.B. en l'apartat 1.2 de l'acord on suspen l'executivitat del Pla, proposa:

1.2.- Es determinaran les condicions edificatòries actuals de la zona que el Pla qualifica com a 15 (superfície ocupada i sostre actual) i les condicions d'edificació individualment per parcel·la per permetre el seu desenvolupament.

L'Ajuntament incorpora l'esmena en el text refós, que és reconegut per la mateixa C.U.B. en el seu projecte de resolució de data 5 de juliol de 1994:

1.2.- En l'apartat 5.1 de la memòria es quantifica l'edificabilitat i ocupació de les edificacions existents i es preveu una nova edificació per tal de completar el sector, determinant el sostre màxim per a la zona 15. Si bé no es determinen les condicions d'edificació individualment per parcel·la, al fixar-se les de la totalitat del conjunt, s'entén que en el projecte de compensació ja es valoraran els drets de cada particular.

A partir dels esmentats antecedents urbanístics, el Projecte de Compensació, que es tramita conjuntament amb el present Estudi de Detall, reordena volumètricament l'Edifici "C", determinant les noves condicions d'edificació, en funció dels drets particulars de cada propietari.

En concret, els propietaris afectats tant per la ubicació original de l'Edifici "C", com per la reordenació volumètrica que es proposa en el present Estudi de Detall són: Joan Grau Pedragosa (clau 5) i Angel Playan Planas (clau 6).  
(Veure Plànol d'informació (I.05): "Parcel·lari").

Tanmateix, la qualificació del sòl que ordena el Pla Especial i recull el Projecte de Compensació per l'àmbit d'actuació és la de "Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (clau 15)".  
(Veure plànol d'ordenació (P.01): "Zonificació").

Per últim, recollim aquells punts de les Normes Urbanístiques del Pla Especial que fan referència tant a la ubicació com a les condicions arquitectòniques de les noves edificacions que, vinculades a l'avinguda Cerdanya permetran asorvir el sostre edificable previst pel Pla per a la Zona (15), apuntant la necessitat d'ajustar la volumetria de l'esmentat Edifici "C" a les determinacions del futur Projecte de Compensació:



Ajuntament de  
Badalona

AREA D'URBANISME I ACTIVITATS  
Planejament Urbanístic (5.01)  
c/ Francesc Layret, 101-107, 1r. pis  
tel. 389.01.00, ext. 354

11/A6-93

- Art. 17.- Paràmetres d'Ordenació. Zona 15

Zona de conservació de l'estructura urbana y edificatòria

- 17.1.- Definició

Comprèn aquesta zona un conjunt de superfícies urbanitzades i edificades, amb tipus d'ordenació específica, com són les desenvolupades en passatges, les cases en fileres, amb jardí frontal a la via pública, vivendes ordenades amb parcel·lació gòtica, estreta o tradicional, i altres. S'identifica aquesta zona en plànols, amb la indicació (15).

L'ordenació d'aquesta zona continguda en les presents Normes, respon al manteniment de les condicions d'edificació en les edificacions actuals, preservant-la d'augment de volum i densitat, i a la ubicació d'unes noves edificacions vinculades a l'avinguda Cerdanya que permetran absorbir el sostre previst en el Pla per a aquesta zona.

Les obres de reforma de les edificacions existents, i les noves de les edificacions previstes, s'ajustaran a les condicions d'edificació i estètiques de l'estructura urbana i edificatòria del conjunt determinant de la qualificació de la zona i, especialment, a les següents:

Alçada. Per a les edificacions existents, serà la mateixa que tenen, i per a les noves, el que recull el plànol P.01 condicions d'edificació.

Intensitat d'edificació. El sostre total serà de 1.358 m<sup>2</sup>

Les noves edificacions es projectaran de manera que la seva imatge respecti les condicions arquitectòniques de les edificacions existents, sense que en cap cas, això vulgui dir establir relacions de mimetisme formal.

## 2. OBJECTE DEL DOCUMENT

D'acord amb l'article 26 del Decret Legislatiu DL-1/1990 dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, el present Estudi de Detall de Reordenació Volumètrica del Pla Especial "Can Pontons", es formula per tal de reubicar l'escreix de sostre edificable (438 m<sup>2</sup>), de la Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (clau 15), que el Pla de referència situa en l'esmentat Edifici "C".

Així, l'objecte del present document és la reordenació del volum previst pel Pla en aquest indret, per tal d'adaptar-lo als drets particulars dels propietaris afectats, en el Projecte de Compensació que es tramita conjuntament.

Tanmateix, l'Estudi de Detall manté les determinacions fonamentals del Pla, sense alterar els paràmetres que fan referència a l'aprofitament privat del sector d'actuació, ni afectar les condicions de l'ordenació del seu entorn immediat.

Aquests paràmetres es justifiquen tant en l'Annex (I): "Comprovació sostre edificable: Quadre numèric Zona 15 (vigent/modificat)", com en l'apartat 3 de la present Memòria.

(Veure plànol d'ordenació (P.02): "Condicions d'Edificació").

### 3. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

El present Estudi de Detall reordena l'Edifici "C", situat damunt la traça de l'avinguda Cerdanya, previst en el Pla Especial de referència, amb una volumetria en planta baixa i pis a partir d'un edifici de 22m de façana i 10 m de profunditat.

La solució projectada, proposa la reordenació volumètrica d'aquest sostre edificable (438 m<sup>2</sup>), en dos volums de 7,3 m de façana i 10 de profunditat el primer i 14,6 m de façana i 10 m de profunditat el segon, en planta baixa i pis, situats respectivament damunt la traça de l'Avinguda Cerdanya i el carrer del Doctor Robert.

Així, la proposta realitzada per aquest Estudi de Detall es justifica en la observació dels requeriments següents:

- (1) Reordenació del volum edificable en dos edificis que s'adaptin tant a la propietat del sòl, com als drets de cadascun dels propietaris afectats en aquest indret i que s'han determinat en el Projecte de Compensació tramitat conjuntament amb el present Estudi de Detall.

(Veure plànol d'informació (I.05): "Parcel·lari").

- (2) Manteniment de l'aprofitament privat a partir dels paràmetres i estàndards determinats en el Pla Especial per l'Edifici "C". La justificació i comprovació del manteniment del sostre edificable s'ha realitzat en l'Annex (I) de la present Memòria.

(Veure plànol d'ordenació (P.01): "Zonificació").

- (3) Les noves edificacions, projectades damunt la traça de l'avinguda Cerdanya i del carrer Dr. Robert, s'han formalitzat a partir de la seva alineació reculada respecte al vial; en parcel·les de forma i tamany ajustades a les seves necessitats, entenent que es situen damunt antigues finques preexistents; amb volumetria en planta baixa i pis, en dos edificis unifamiliars aïllats i aparellats modulats a partir d'una amplada de 7,3m i una profunditat de 10 m, de forma que la seva imatge final respecti les condicions arquitectòniques de les edificacions actuals, sense que en cap cas, això vulgui dir establir condicions de mimetisme formal amb el seu entorn.
- (Veure plànol d'ordenació (P.02): "Condicions de l'Edificació").

En fi, el detall de l'ordenació a nivell de superfície, sostre edificable, ocupació, alçada reguladora màxima i edificabilitat s'ha reflectit en l'Annex (I) adjunt a continuació.

**ANNEX**

**(I)**

.

**COMPROVACIÓ SOSTRE EDIFICABLE**

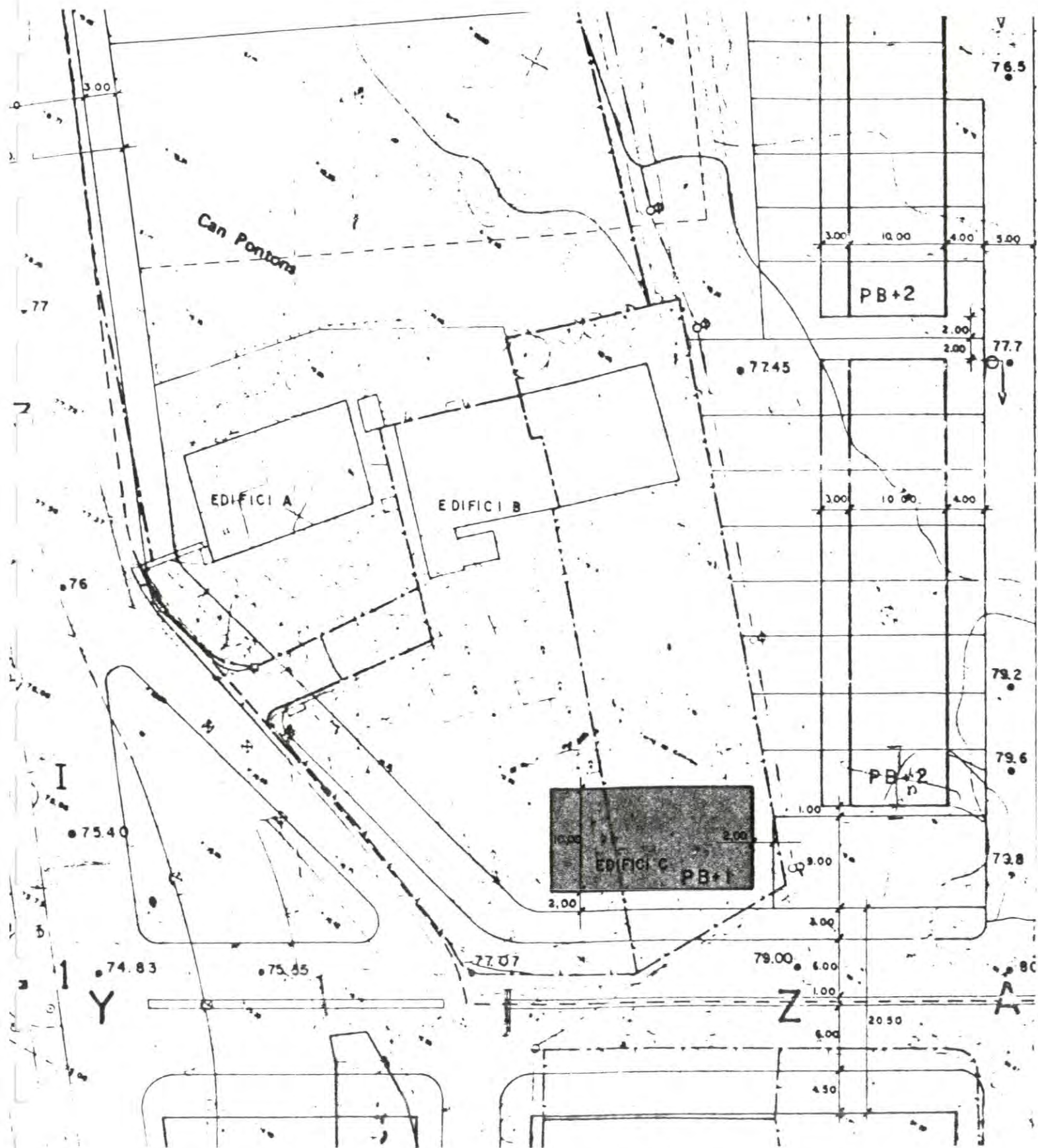
---

Quadre Numèric Zona 15 (vigent / modificat)

FITXA VIGENT

---

segons Pla Especial "Can Pontons" (Edifici "C")





## Ajuntament de Badalona

AREA D'URBANISME I ACTIVITATS  
Planejament Urbanístic (5.01)  
c/ Francesc Layret, 101-107, 1r. pis  
tel. 389.01.00, ext. 354

11/A6-93

### 5.1.- Quadre numèric zona 15

#### Estat actual

|                      |              |               |
|----------------------|--------------|---------------|
| Edifici A:           | Planta baixa | 175 m2        |
|                      | Planta pis   | 175 m2        |
|                      | Total        | 350 m2        |
| Edifici B:           | Planta baixa | 285 m2        |
|                      | Planta pis   | 285 m2        |
|                      | Total        | 570 m2        |
| Total .....          |              | 920 m2        |
| Ocupació .....       |              | 20,42 %       |
| Edificabilitat ..... |              | 0,40 m2st/m2s |

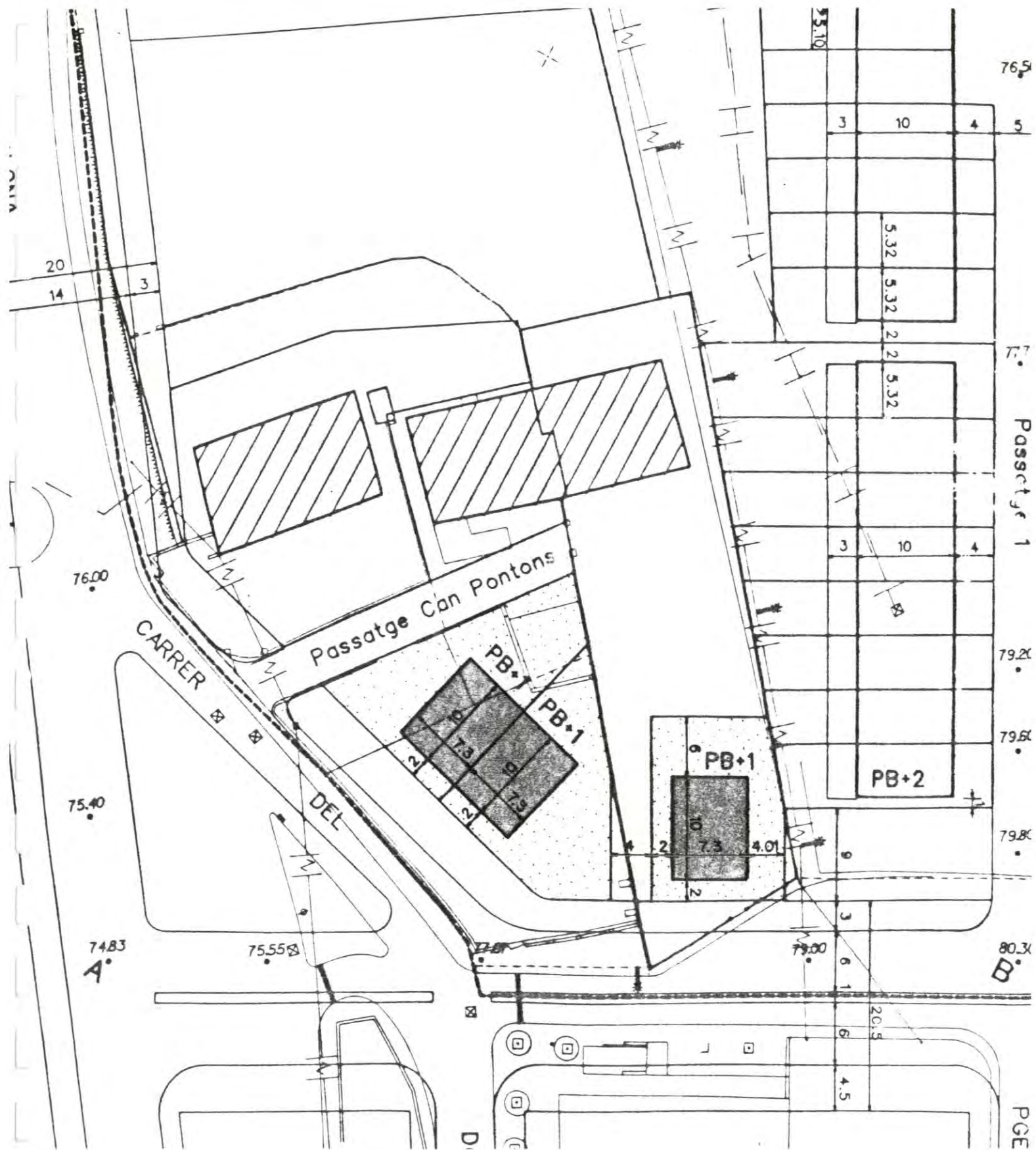
#### Proposta

|                      |              |               |
|----------------------|--------------|---------------|
| Edifici A:           | Planta baixa | 175 m2        |
|                      | Planta pis   | 175 m2        |
|                      | Total        | 350 m2        |
| Edifici B:           | Planta baixa | 285 m2        |
|                      | Planta pis   | 285 m2        |
|                      | Total        | 570 m2        |
| Edifici C:           | Planta baixa | 219 m2        |
|                      | Planta pis   | 219 m2        |
|                      | Total        | 438 m2        |
| Total .....          |              | 1.358 m2      |
| Ocupació .....       |              | 30,15 %       |
| Edificabilitat ..... |              | 0,60 m2st/m2s |

## FITXA MODIFICADA

---

Segons Estudi de Detall de Reordenació Volumètrica i Projecte de Compensació del Pla Especial "Can Pontons".



### Fitxa modificada

Segons Estudi de Detall de Reordenació Volumètrica i Projecte de Compensació del Pla Especial "Can Pontons".

L'edifici "C", previst en el Pla Especial "Can Pontons", s'ha transformat mitjançant la seva reordenació volumètrica damunt les parcel·les I.3.2, I.4.1 i I.4.2., segons els paràmetres establerts en la fitxa modificada del present Estudi de Detall i del Projecte de Compensació tramitat conjuntament:

| Clau Parcel·la | Superfície<br>(m²) | Sostre edificable<br>(m²) |
|----------------|--------------------|---------------------------|
| I.3.2          | 231,97             | planta baixa 73,0         |
|                |                    | planta pis 73,0           |
|                |                    | -----<br>146,0            |
| I.4.1          | 273,61             | planta baixa 73,0         |
|                |                    | planta pis 73,0           |
|                |                    | -----<br>146,0            |
| I.4.2          | 249,60             | planta baixa 73,0         |
|                |                    | planta pis 73,0           |
|                |                    | -----<br>146,0            |
| TOTAL          | (755,18)           | (438,0)                   |

NOTA: Veure plànol d'ordenació (P.02): "Condicions de l'Edificació".

## FITXA MODIFICADA

(Resum)

•

Quadre comparatiu: P.E. (vigent) / E.D. (modificat)

|                                                 | Pla Especial<br>(vigent)            | Estudi de Detall<br>(modificat)     |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Parcel·la I.1<br>(Edifici A)                    | St: 350 m <sup>2</sup>              | St: 350 m <sup>2</sup>              |
| Parcel·les I.2 / I.3.1<br>(Edifici B)           | St: 570 m <sup>2</sup>              | St: 570 m <sup>2</sup>              |
| Parcel·les I.3.2 / I.4.1 / I.4.2<br>(Edifici C) | St: 438 m <sup>2</sup>              | St: 438 m <sup>2</sup>              |
| <hr/>                                           |                                     |                                     |
| SOSTRE EDIFICABLE                               | St: 1.358 m <sup>2</sup>            | St: 1.358 m <sup>2</sup>            |
| OCUPACIÓ                                        | (30,15%)                            | (28,99%)                            |
| EDIFICABILITAT                                  | 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,58 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| A.R.M. (alçada reguladora màxima)               | PB+1                                | PB+1                                |

per l'equip redactor



MARTÍNEZ TOMAS & ASSOCIATS, S.A.

javier comella i gutiérrez / oriol ademà i alcover / alfons canela i mercadé  
arquitectes

JOSÉ LUÍS LÓPEZ PÉREZ

advocat



promotor

LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

Aprobat amb caràcter **INICIAL**  
per l'Ajuntament ple, en sessió  
celebrada el dia 20 DES. 1995  
El Secretari,

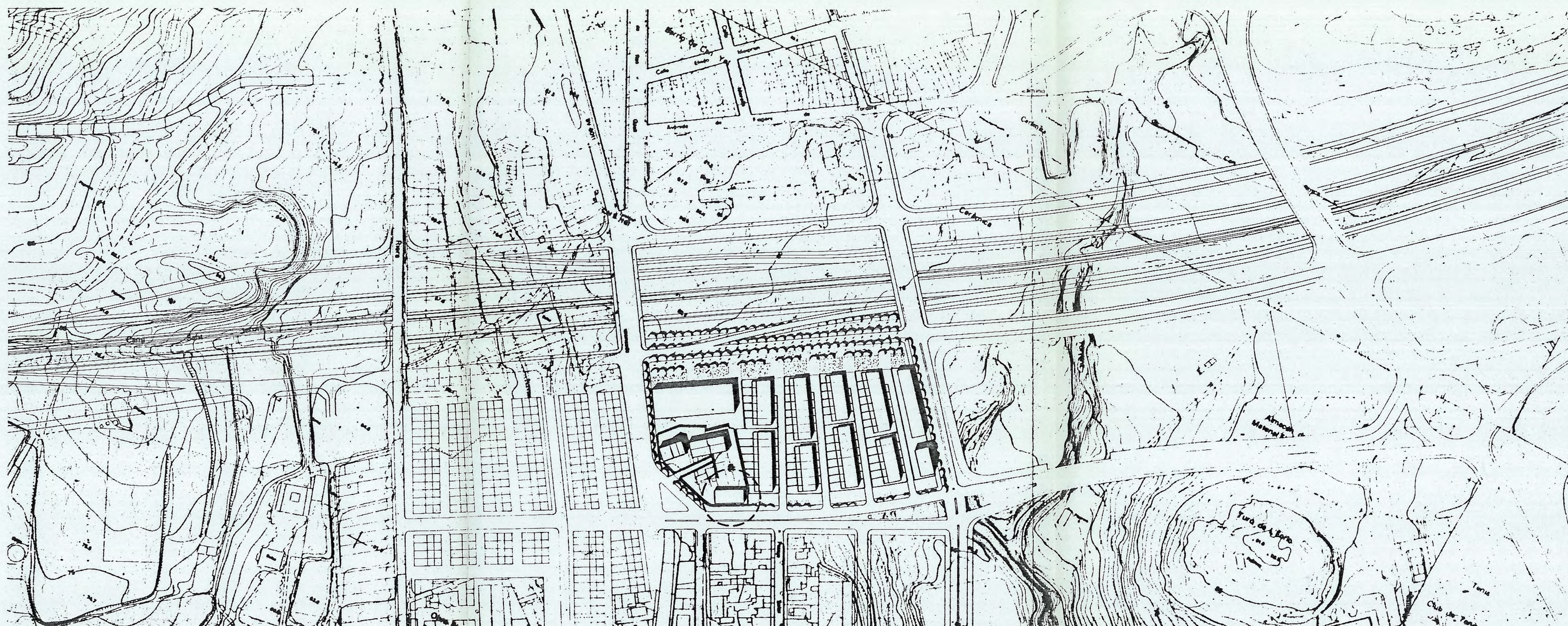
Aprobat amb caràcter **DEFINITIVA**  
per l'Ajuntament ple, en sessió  
celebrada el dia 27 MARÇ 1996  
El Secretari,



Badalona, octubre de 1995



SITUACIÓ  
ESCALA: 1/10.000



EMPLACAMENT  
ESCALA: 1/2.000



ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ  
Pla Especial "Can Pontons".  
(Zona 15) Conservació estructura urbana i edificatòria  
Edifici C / Avinguda Cerdanya

# ESTUDI DE DETALL DE REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA Pla Especial "Can Pontons"

BADALONA

DEFINITIVA  
Aprobat amb caràcter definitiu  
per l'Ajuntament pla, en sessió  
celebrada el dia 27 MARÇ 1996  
El Secretari,

PLÀNOL

(I.01)

SITUACIÓ/EMPLAÇAMENT

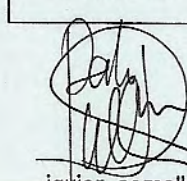
Plànol d'informació

e: 1/10.000  
e: 1/2.000



0 100 200 400  
0 20 40 80

Octubre 1995



per l'equip redactor

MARTINEZ TOMAS & ASSOCIATS, S.A.  
javier comella i gutierrez / ariol adamo i allover / alons canela i mercader  
(arquitectes)

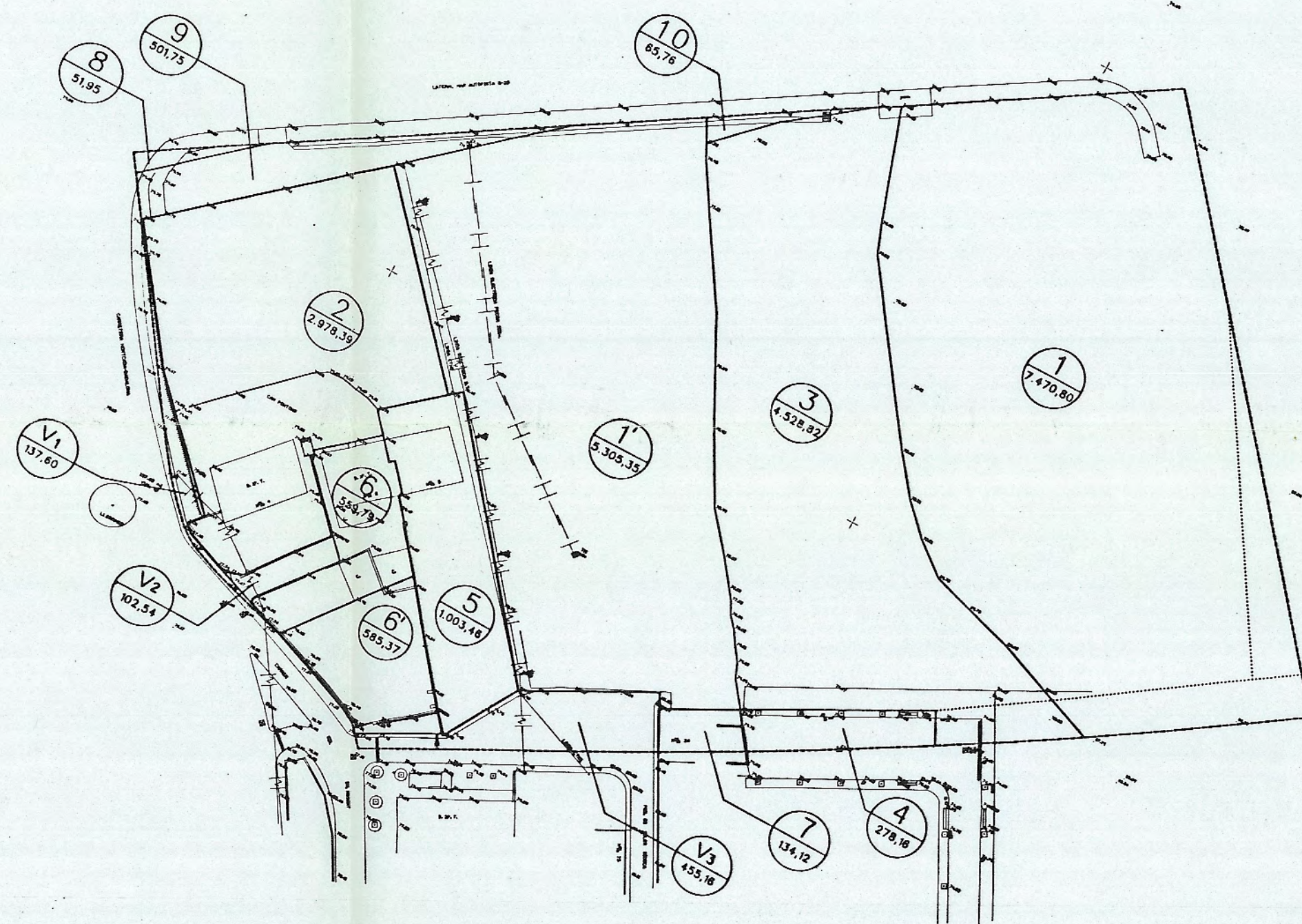
JOSÉ LUIS PÉREZ LÓPEZ  
(advocat)

promotor

LA JUNTA DE COMPENSACIÓ



PARCEL·LARI  
Segons Pla Especial "Can Pontons"



PARCEL·LARI  
Segons Projecte de Compensació del Pla Especial "Can Pontons"

| Codi/Parcel·la<br>Pla Especial | Codi/Parcel·la<br>Projecte Compensació | Nom<br>Propietari        | Superfície (*)<br>(m²) |
|--------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| 15.002.2                       | 1/1'                                   | EDIFICIOS CANYET S.L.    | 6.760,84               |
| 15.002.4                       |                                        | "                        | 5.305,35               |
| 15.001.3                       |                                        | "                        | 338,66                 |
| 28.001.40                      |                                        | "                        | 371,30                 |
|                                |                                        |                          | 12.776,15              |
| 15.002.8                       | (2)/2'                                 | Pilar Mongay Pedragosa   | 949,27                 |
| 15.002.8                       |                                        | "                        | 2.029,12               |
|                                |                                        |                          | 2.978,39               |
| 15.002.3                       | 3                                      | M. Roser Seriol i altres | 4.348,70               |
| 32.001.39                      |                                        | "                        | 180,12                 |
|                                |                                        |                          | 4.528,82               |
| 14.003.15                      | 4                                      | REGESA                   | 278,16                 |
| 5.002.5                        | (5)                                    | Joan Pedragosa Grau      | 1.003,46               |
| 15.002.6                       | (6)/6'                                 | Angel Playan Planas      | 559,79                 |
| 15.002.7                       |                                        | "                        | 585,37                 |
|                                |                                        |                          | 1.145,16               |
| 14.003.1                       | (7)                                    | Julian Gonzalez Morales  | 134,12                 |
| 23.002.11                      | 8                                      |                          | 51,95                  |
| 23.002.9                       | 9                                      |                          | 501,75                 |
| 23.002.8                       | 10                                     |                          | 65,76                  |
| Vialitat                       | V1                                     | Diputació de Barcelona   | 137,60                 |
|                                | V2/V3                                  | Ajuntament de Badalona   | 102,54                 |
|                                |                                        |                          | 455,16                 |
|                                |                                        |                          | 557,70                 |
| TOTAL                          |                                        |                          | 24.159,02              |

(\*) Segons aixecament realitzat recentment (març 1995), per la redacció del PROJECTE DE COMPENSACIÓ del Pla Especial "Can Pontons", tramitat conjuntament amb el present ESTUDI DE DETALL DE REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA.

## ESTUDI DE DETALL DE REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA Pla Especial "Can Pontons"

BADALONA Anovent amb caràcter DEFINITIVA  
per l'Ajuntament pla, en sessió  
celebrada el dia 27 MARÇ 1996  
El Secretari,

PLÀNOL

( I . 05 )

PARCEL·LARI

Plànol d'informació



e: 1/1.000

0 10 20 40

Octubre 1995

*[Signature]*  
per l'equip redactor

MARTINEZ TOMAS & ASSOCIATS, S.A.

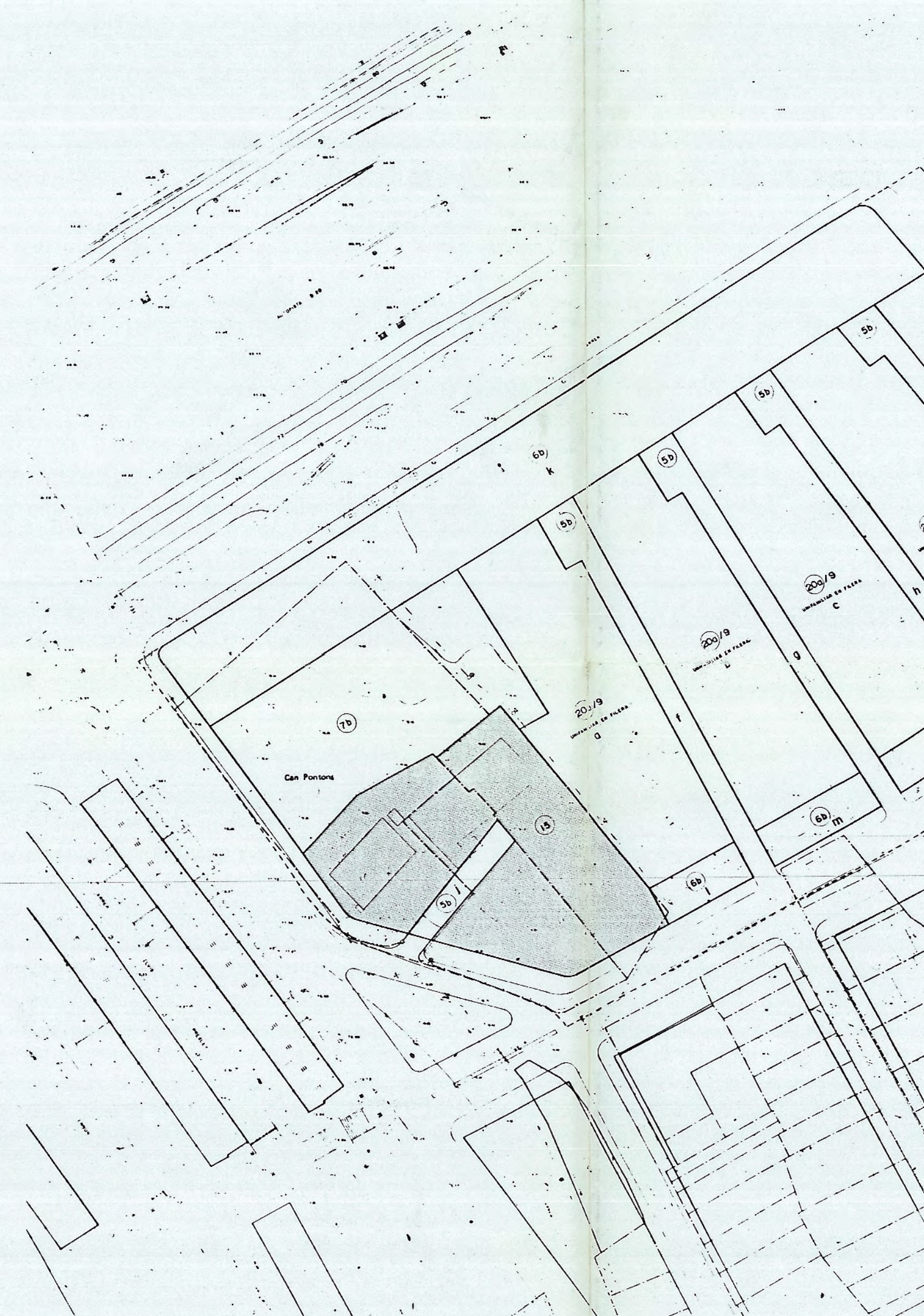
Javier comella i gutierrez / oriol ademà i allover / alfonso canela i mercader  
(arquitectes)

JOSÉ LUIS PÉREZ LÓPEZ  
(advocat)

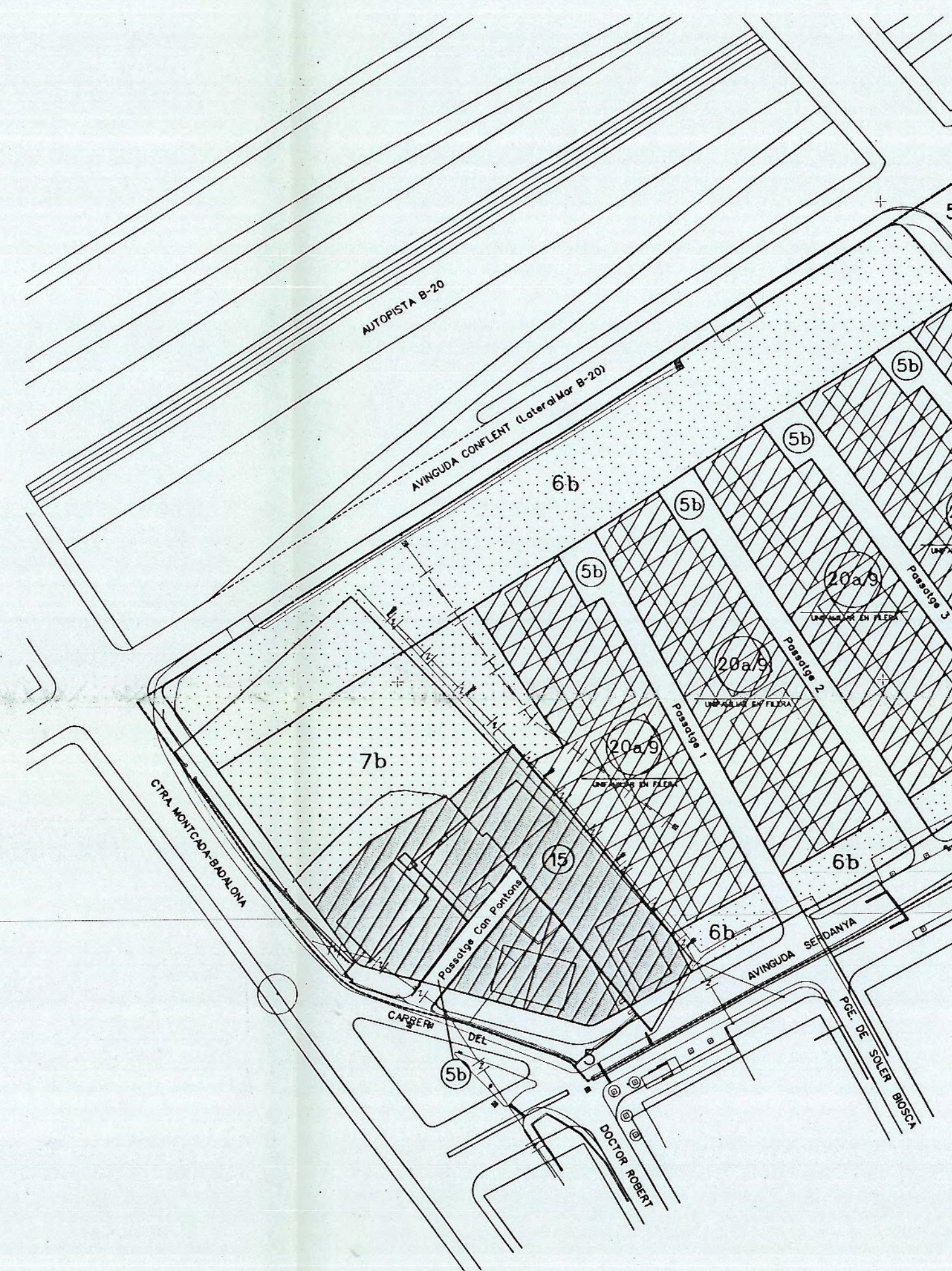
promotor

LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

- SÒL PÚBLIC
- 7b Equipament de nova creació
  - 6b Verd
  - 5 Sistema viari
- SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT
- 15 Zona conservació estructura urbana i edificatòria
  - 20a/9 Zona ordenació edificació aïllada
  - 5b Via Cívica
- ÀMBIT ESTUDI DE DETALL  
(Zona 15) Conservació estructura urbana i edificatòria



**VIGENT**  
Segons Pla Especial "Can Pontons"



**MODIFICAT**  
Segons Estudi de Detall de Reordenació Volumètrica i Projecte de Compensació del Pla Especial "Can Pontons", tramitat conjuntament.

# ESTUDI DE DETALL DE REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA Pla Especial "Can Pontons"

Zona (15)  
De Conservació de l'Estructura Urbana i Edificatòria

Aprobat amb caràcter INICIAL per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 20 DES. 1995,  
El Secretari,

Aprobat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 27 MARÇ 1996,  
El Secretari,

BADALONA

PLÀNOL

(P.01)

ZONIFICACIÓ

Planol d'ordenació



e: 1/1.000 0 10 20 40 Octubre 1995

per l'equip redactor  
MARTÍNEZ TOMAS & ASSOCIATS, S.A.  
Javier comella i guiterres / oriol adomé i oliver / alfonso canela i mercadé  
(arquitectes)

JOSÉ LUIS PÉREZ LÓPEZ  
(advocat)

promotor  
LA JUNTA DE COMPENSACIÓ

