



REPORTATGE FOTOGRÀFIC

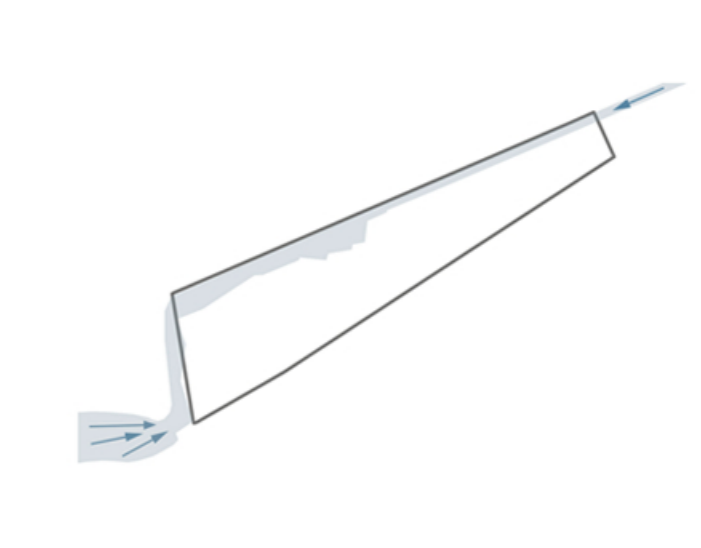
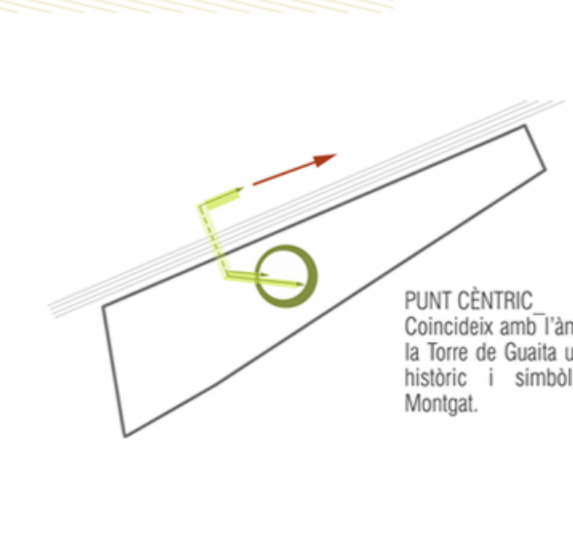
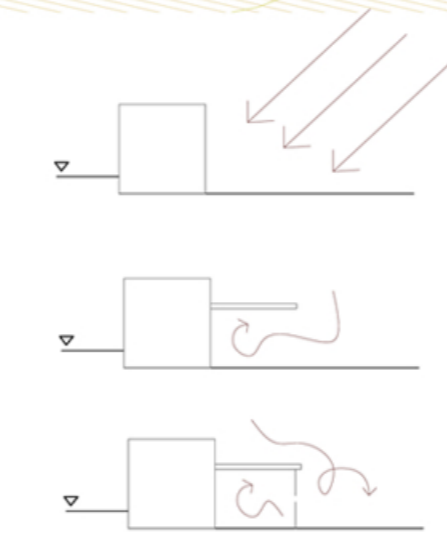
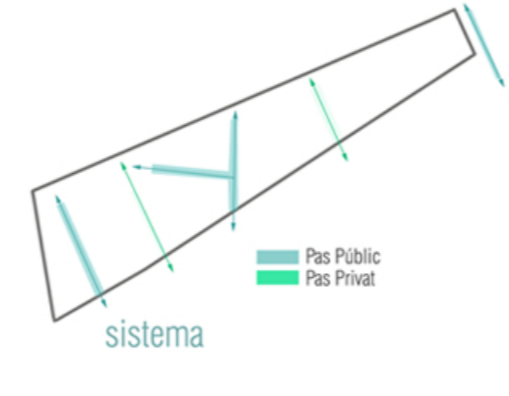
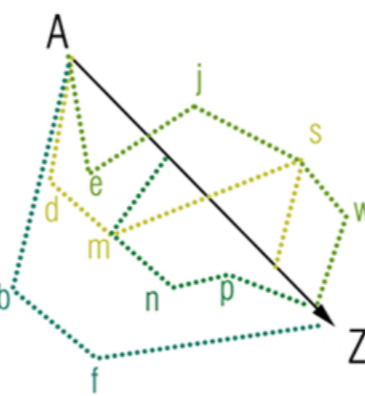
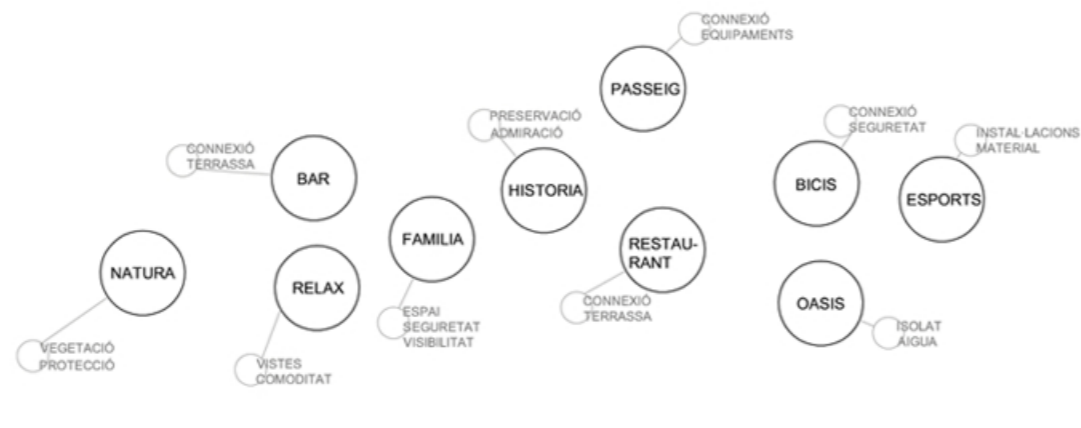
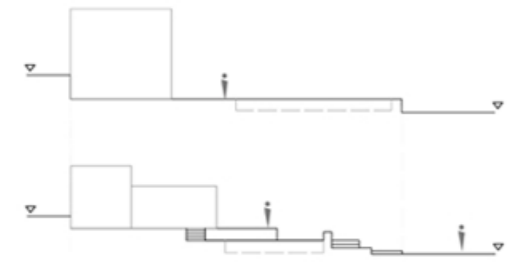
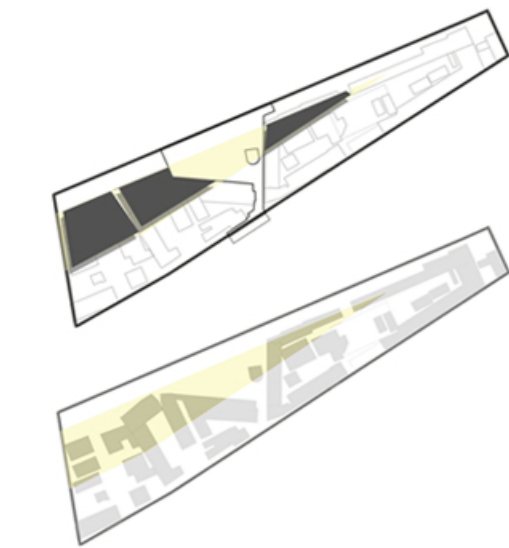
_SERÀ UN CENTRE DE NEGOCI PER SI MATEIX

_PROGRAMAR LES ACTIVITATS EN RELACIÓ A LA ESTACIONALITAT
_COBRIR LES EXPECTATIVES I NECESSITATS DEL MOMENT - SERVEI ALS RESIDENTS COM TAMBÉ A TURISTES

_DISFRUTAR DE L'OFERTA DURANT EL MÀXIM DEL PERÍODE HORARI DEL DIA TANT DURANT TOT L'ANY

_ELS DIFERENTS ESPAIS PODEN ADQUIRIR MES O MENYS FORÇA DURANT LES DIFERENTS TEMPORADES CLIMÀTIQUES DEL ANY, MANTENINT EL SEUS MATEIXS VALORS DE PLATJA EN LA TEMPORADA D'HIVERN

ESTUDI PRÈVI/ OBJECTIUS



_UN ESPAI AMB GRAN CAPACITAT PERÒ EVITANT LA MASSIFICACIÓ
_CREAR UN ESPAI PROTEGIT DE L'AGRESSIVITAT URBANA I MASSIFICADA DE L'ENTORN

_EL TERRENY PERMET CREAR DIFERENTS ARREES A DISTINTS NIVELLS QUE DONEN OPCIÓ AL PÚBLIC DE SELECCIONAR EL SEU ESPAI, ACTIVITAT, AMBIENT, PERMEABILITAT DE VISUALS...

_LA CREACIÓ DE DIFERENTS ESPAIS EN NIVELLS DISTINTS ENS PERMETRÀ REGULAR ELS AFORAMENTS EN FUNCIÓ DE LA TENDÈNCIA DEL MOMENT, SENSE CREAR SENSACIÓ D'ESPAIS DESANGELATS

_L'ARQUITECTURA S'AJUSTARÀ AL MÀXIM A LA TOPOGRAFIA, I RESPECTARÀ LA NATURA EXISTENT, POTENCIANT LA CREACIÓ D'UN ESPAI PRIVILEGIAT DAVANT DEL MAR

_ELS DIFERENTS ESPAIS PODEN SER EL ARGUMENT TEMÀTIC, QUE ENRIQUEIXI EL CONJUNT COM IDEA DE PROJECCIÓ A L'EXTERIOR

_L'ARQUITECTURA RESPECTA LES VISUALS
_L'ESPAI NO ENTRA EN COMPETÈNCIA AMB LA NATURA NI AMB EL TEIXIT EXISTENT, ES SUMA A LA MATEIXA EN LES SEVES VISUALS

ES PROGRAMARAN LES DIFERENTS ACTIVITATS TENINT EN COMPTE LES VARIACIONS DURANT DEL DIA, LLUM, VENT, TEMPERATURES, ETC. ...

LA VARIETAT DE LA OFERTA PERMETRÀ ACCEDIR AL MÀXIM NOMBRE DE SECTORS DE PÚBLIC GARGARITZANT LA MÀXIMA ACCESSIBILITAT

_RESPECTAR AL MÀXIM LA NATURA EXISTENT, MILLORANT I POTENCIANT EL VALOR AUTÒCTON, CREAR ARGUMENTS DE DEFENSA ECOLÒGICA
_L'ARQUITECTURA S'INTEGRARÀ SENSE IMPEDIR LA PERCEPCIÓ DE LA RIQUESA DE L'ENTORN. BRISA, OLORS, SONS, PAISATGE

_FER PART DE LA FAÇANA MARÍTIMA DE MONTGAT

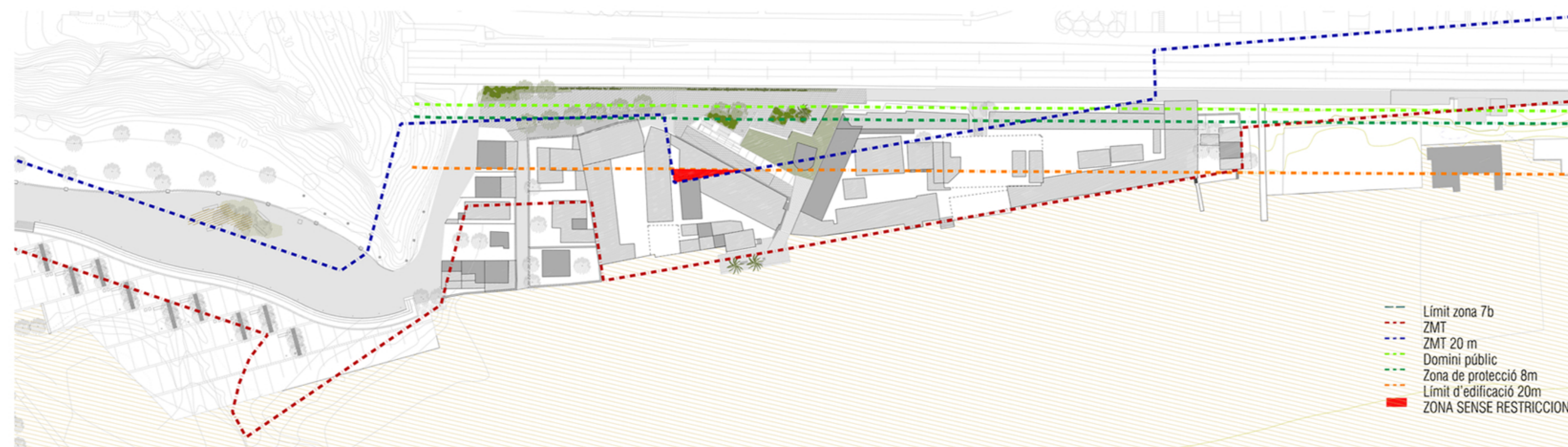
CONFLICTE

El PGM destina a equipaments comunitaris els sòls referenciats amb les classes 7a, 7b, i 7c. Reservant preferentment la clau 7b per equipaments de nova creació i d'interès municipal (art211 de les NN.UU), on es troben: "Equipaments esportius i recreatius, Edificacions i instal·lacions esportives; campaments; centres d'esbarjo o d'expansió; balnearis i establiments de banys i d'altres turístics no residencials, d'interès públic, social o comunitari; i serveis annexes".



Situació urbanística existent:

- Sòl urbà
- Zona 7b: equipaments
- Usos: habitatges unifamiliars, establiments balnearis i patrimoni històric
- Edificació 17 finques d'us residencial 9 d'elles de PB+1, 4 de PB i una de P1
- Part de les finques restants estan sense edificar.
- Altura de les edificacions /VI
- La superfície total de l'àmbit segons el cadastre és de 6.025,00 m2 sòl, i la superfície total construïda és de 3.171,00 m2.



LEGISLACIÓ URBANÍSTICA El Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana de l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona va classificar la zona objecte de l'informe de sòl urbà i la va qualificar d'equipaments de nova creació de caràcter local (7b).

LEGISLACIÓ DE COSTES per atorgar noves autoritzacions d'usos i construccions caldrà aprovar un pla especial, que haurà de justificar expressament el compliment dels requisits establerts:
-Les noves construccions hauran de mantenir la mateixa alineació, sempre que es tracti d'edificació tancada i que la longitud del conjunt de solars susceptibles d'albergar dites edificacions no excedeixi de la quarta part de la longitud total de la façana existent.
-Els nuclis que hagin estat objecte d'una declaració de conjunt històric seran d'aplicació les mesures derivades de dit règim amb preferència a les contingudes a la Llei de costes.

LEGISLACIÓ DE FERROCARRILS ESTATAL El Ministeri de Foment podrà reduir les distàncies de 5m per la zona de domini públic i de 8m per la de protecció, sempre que s'acrediti la necessitat de la reducció i no s'ocasioni perjudici a la infraestructura ferroviària i a la seguretat i regularitat de la circulació, conservació i el trànsit lliure del ferrocarril sense que, en cap cas, la corresponent a la zona de domini públic pugui ésser inferior a dos metres.

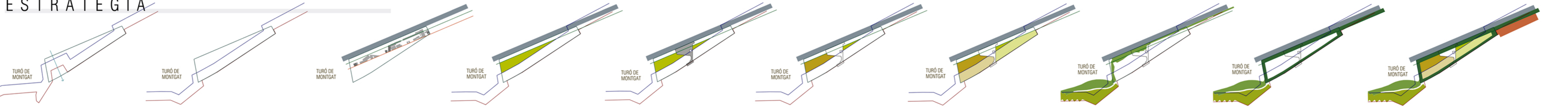
AFFECTACIONS DEL TERRITORI Està afectat, en part, per les línies del domini públic marítim-terrestre. En concret a l'alçada de la desembocadura d'una riera que travessa el sector per la seva part més meridional, la línia s'endinsa, afectant diverses edificacions destinades a habitatge.

Com a conseqüència, és afectat per la zona de protecció establerta per la Llei de Costes, amb una amplada de 20 metres que, en una primera franja de 6 metres, desde l'interior de la ribera de mar, està ocupada per la denominada servei de tràfic.

Per la part interior de l'àmbit de la Torre de Guaita, que l'india amb la línia de ferrocarril, està afectat, a la vegada, per la franja de protecció de 8 metres, a partir del doini públic ferroviari.

Per últim, també queda la protecció derivada de la catalogació com a bé d'interès cultural, la Torre de Guaita, que obliga la seva preservació

ESTRATÈGIA



- ZMT actual en relació a la riera.
- Riera actualment inexistent
- Algunes pluvials canalitzades

PROPOSTA DE REGULACIÓ D'AQUEST LÍMIT DE COSTES
- Línies de protecció alineades acord amb l'estat actual dels condicionants.

- Edificacions existents passen el límit d'edificació a 20 m respecte les vies del tren.
- Per normativa, el límit d'edificació (20m) passa a ser el límit de protecció (8m).

- Ampliació considerable de l'àrea edificable

- Preservar l'àmbit de la Torre de Ca l'Alzina, per catalogació de bé històric.
- Potenciar el nou projecte de l'àmbit de la Torre de Guaita com a punt neuràlgic i històric de la zona de projecte.
- Mantindre el pas soterrat sota-vies que connecta la

- Evident separació de la zona edificable en 2 zones.
- Permet organitzar-ho en 2 propietats diverses..

- Disposició de dues àrees urbanitzables que mantenen relació amb les àrees edificables.

En la zona de protecció es prohibeixen les noves edificacions destinades a residència o habitatge. Només es permetran obres, instal·lacions i activitats que, per la seva naturalesa, no puguin tenir una altra ubicació o prestar serveis necessaris per l'ús del domini públic marítim-terrestre i instal·lacions esportives descobertes (art.25 Llei de Costes)

- Passeig marítim molt transitat i massa estret per abarcar diferents tipus de circulació.
- Passeig situat al costat de les vies de tren i elevat 3m (aprox.) del nivell de platja.
- Augmentar fins als 8 metres l'espai de passeig, quedarà comprès dins la zona de protecció ferroviària.

- Intenció d'aconseguir que l'àmbit de projecte mantingui diferents tipus de connexió, tant verticalment com horitzontalment.
- Zona de servei.

En la franja de servitud de trànsit només s'admetran obres en relació a les edificacions ja existents, que tinguin per objectiu petites reparacions exigides per la hi-

- Resultat final de l'estratègia de projecte per l'obtenció d'epai qualificat per l'edificació en l'àrea d'intervenció.

