ESTUDI DE DETALL

POLIGON D

PARCEL.LES D2 (DP 2 - 3 - 4)

PERI Montigalà

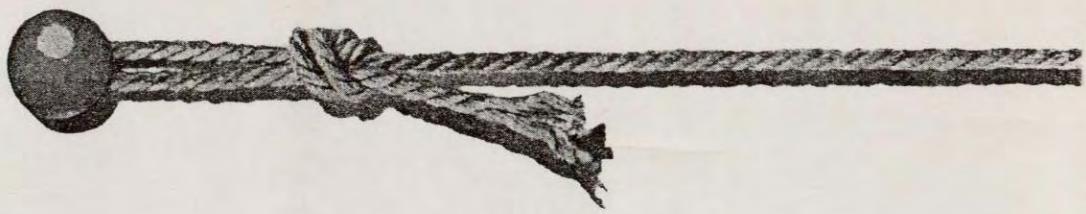
BADALONA - Barcelonés

PROMOTOR: Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió S.A. (REGESA)

ARQUITECTES: F. Calbet, R. Elias, F. Gruartmoner (A.M. Arquitectes SCP)

REF: 9608

A. M.
arquitectes
Ausias March, 39, 3.er
08010 Barcelona
Tel. (93) 265 82 82
Fax. (93) 265 78 40



ESTUDI DE DETALL

corresponent a les parcel.les D2 (DP 2-3-4)
del polígon D del PERI Montigalà.

BADALONA (Barcelonés)

ESTUDI DE DETALL

corresponent a les parcel.les D2 (DP 2-3-4)
del polígon D del PERI Montigalà.

BADALONA (Barcelonés)

CONTINGUT:

1.- MEMÒRIA

1.1.- OBJECTE
1.2.- ANTECEDENTS
1.3.- DESCRIPCIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA
1.4.- JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA
1.5.- QUADRES

2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

2.1. INFORMACIÓ URBANÍSTICA
2.1.1. ZONIFICACIÓ P.E.R.I. MONTIGALÀ
2.1.2. ORDENACIÓ P.E. REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
2.1.3. TOPOGRÀFIC ACTUAL

2.2. PLANOLS NORMATIUS
2.2.1. ORDENACIÓ GENERAL (1/500)
2.2.2. ORDENACIÓ PLANTES I ALÇAT (1/500)

2.3. EXEMPLE DE DESENVOLUPAMENT
2.3.1. DESENVOLUPAMENT ALÇAT I SECCIÓ (1/500)
2.3.2. DESENVOLUPAMENT SECCIONS (1/500)
2.3.3. DESENVOLUPAMENT PERSPECTIVA

3. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

1. MEMÒRIA

MEMÒRIA

1.1. OBJECTE

El present estudi de detall té per objecte definir l'ordenació volumètrica i assenyalar les alineacions i rasants corresponents a les parcel·les D-2 (DP-2, 3, 4) del polígon D del P.E.R.I. de Montigalà, d'acord amb el desenvolupament del Pla Especial de Reordenació Volumètrica dels polígons G, J, K, D i H de l'esmentat P.E.R.I.

Es redacta per encàrrec de D. Francisco Javier Pérez Medina, que actua com a Gerent de R.E.G.E.S.A. (Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió S.A.) amb domicili a Barcelona c/ Avinyó nº 32, actual propietària de les esmentades parcel·les.

1.2.- ANTECEDENTS

La zona que ens ocupa està situada dins l'àrea que comprèn el P.E.R.I. de Montigalà, aprovat definitivament per el Ple del Consell Metropolità el 6/11/86, i correspon al Polígon D, parcel·les DP-2, DP-3 i DP-4.

Posteriorment, aquesta zona va ésser afectada per el Pla Especial de Reordenació Volumètrica dels Polígons G, J, K, D i H del P.E.R.I. de Montigalà, redactat per l'àrea d'urbanisme i planejament del Ajuntament de Badalona i aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 31/5/95.

A l'acta d'aprovació s'especifica, a l'apartat 1.4, el següent:
1.4. " Per les antigues parcel·les DP-2, 3, 4 es defineix un gàlib edificatori i la necessitat de redactar un Estudi de Detall previ a la construcció".

Aquest gàlib es defineix en els plànols 2.1.2.

El present Estudi de Detall estableix amb precisió els paràmetres volumètrics de l'ordenació, en desenvolupament i conforme als esmentats antecedents.

1.3. DESCRIPCIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

Solar:

Les tres parcel·les anomenades DP-2, 3 i 4 es troben en l'illa situada entre els carrers Còrsega i Rossini, que va des del carrer Apenins fins al carrer Mendelssohn. Entre la parcel.la 2 i les 3 i 4 passa la prolongació peatonal del carrer Navas de Tolosa.

Entorn:

La façana nord del c/ Còrsega està íntegrament ocupada per edificis d'habitatges entre mitjeres amb una alçada de PB+5P+A. Tant sols a la boca del c/ Navas de Tolosa, a banda i banda en una franja de 80 mts. no hi ha edificis.

Al costat Sud del c/ Rossini hi ha en la actualitat un Pavelló Polisportiu en construcció, envoltat de zona verda.

Solució adoptada:

S'ha concentrat tota l'edificabilitat al sector del solar situat enfront l'embocadura del c/ Navas de Tolosa, tal com especifica el Pla Especial de Reordenació Volumètrica (PERV).

Les possibles solucions estàn molt condicionades per la localització que s'estableix per l'edificació i l'obligació de deixar lliure la prolongació del carrer Navas de Tolosa.

Així doncs, l'edificació s'ha agrupat en dos blocs similars diferenciats en una planta, compensant el pendent continu de l'ubicació.

La part del solar que es defineix com edificable es grafía en el plànol 2.2.1. La resta del solar quedarà lliure d'edificacions, destinant-se a ús públic.

En el plànol 2.2.2 s'especifiquen les alineacions, rasants, distàncies entre edificis, alçades, etc... que defineixen totalment la situació i volum dels dos edificis. També s'especifica l'ús de les plantes.

La solució adoptada compleix tota la normativa d'aplicació, en particular l'especificada a l'apartat 4 - Normativa, del Pla Especial de Reordenació Volumètrica, com es justifica a continuació.

Les alineacions de l'edificació s'ajusten al perímetre assenyalat al Pla Especial Reordenació Volumètrica .

El Pla Especial de Reordenació Volumètrica especifica per el polígon D, parcel·les DP-2, DP-3 i DP-4, els següents límits urbanístics: (quadre nº 1):

Tipologia edifici	no s'especifica
Altura	p. baixa comercial + 9 p. pis habitatges. (31,85 m.)
Sostre habitatge	5.733 m2.
Sostre comercial	882 m2.
Nombre d'habitatges	52 uts.

Les alçades son inferiors al màxim que estableix el Pla Especial Reordenació Volumètrica, ja que tenim

PB + 6 i PB + 7 front al límit de PB+9

L'esmentat Pla Especial també especifica que cal fixar les alineacions i rasants definitives a partir de la topografia real dels terrenys.

Les cotes de referència de planta baixa de cada edifici s'han definit segons l'article 7.2.2. de la Normativa, amb el criteri d'adaptació de la planta baixa comercial a la topografia del terreny. L'alçada de planta baixa és igual o superior a 3,5 m.

L'alçada màxima dels edificis s'estableix en:

25,25 m. per a l'edifici de 7 plantes

21,90 m. per a l'edifici de 6 plantes.

inferiors als 31,85 m. que és el límit fixat pel PERV.

Les superficies màximes de sostre d'habitatge i sostre comercial no es modifiquen respecte al PERV, ja que

sostre habitatge: 13 plantes de 441 m2: 5.733 m2

sostre comercial: 2 plantes de 441 m2: 882 m2

1.4. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

En els plànols 2.3 es mostre un exemple de possible desenvolupament del present Estudi de Detall, representat en plantes, seccions i alçats.

Es projecten 2 blocs-torre, separats 20 m. entre sí, a banda i banda de l'eix del carrer Navas de Tolosa, deixant lliure la prolongació d'aquest carrer, per a ús de vianants, segons es preveu al PERV.

Aquests dos blocs situats a banda i banda de la projecció del c/ Navas de Tolosa ajuden a definir la façana de "cornisa" del barri del Puigfred sense interferir la visibilitat dels veïns del c/ Còrsega.

Els dos blocs tenen planta en H i es situen en una banda de 24 m d'amplada. Tenen diferent alçada: el més proper al carrer Mendelssohn, és de planta baixa i 7 plantes, i l'altre té planta baixa i 6 plantes.

La planta baixa es destina a ús comercial, i les plantes pis a habitatges, amb un total de 52 habitatges de 4 dormitoris. D'aquesta manera es cobreix el sostre comercial i residencial previst al PERV.

Els dos edificis disposaran de planta soterrani destinada a aparcament de vehicles. Les rampes d'accés estaràn situades a l'espai entre edificis, fora de l'àmbit de circulació de vianants definit per la prolongació del carrer Navas de Tolosa.

Barcelona, Octubre de 1.996

Roser Elias
arquitecta

Francisco Calbet
arquitecte

Francesc Gruartmoner
arquitecte

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 29 ABR. 1997
El Secretari,

1.5 QUADRES

1.5 QUADRES

QUADRE Nº 1

Dades segons el Pla Especial d'Ordenació Volumètrica dels Polígons G, J, D i H del P.E.R.I. de Montigalà
(extracte del quadre fulla 237)

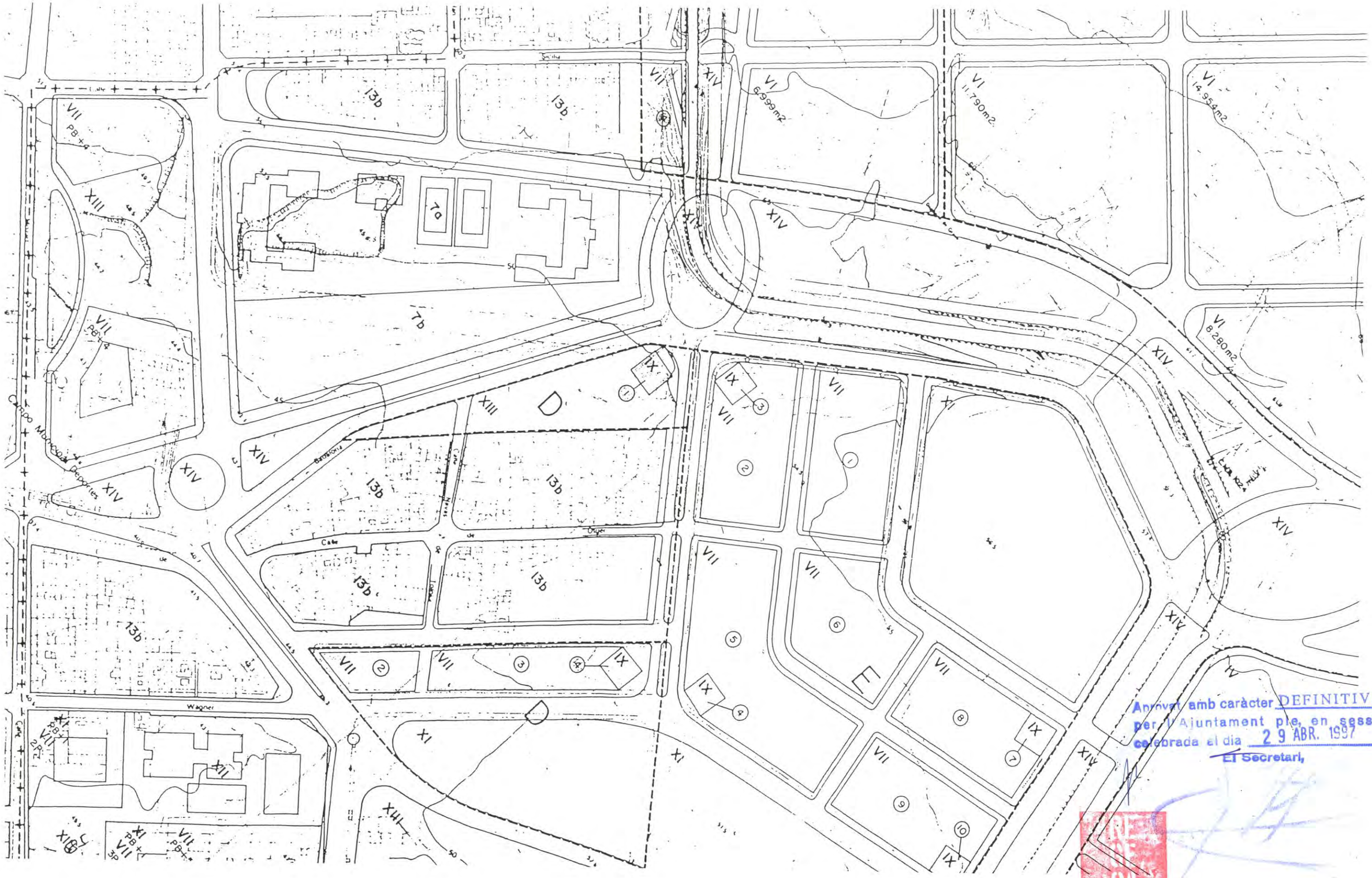
		Sot. H	Sot. C	Nº. Viv.
DP-2, DP-3, DP-4	BC + 9	5733	882	52

QUADRE Nº 2

QUADRE COMPARATIU DE LES DADES URBANÍSTIQUES

	P.E.R.V.	ESTUDI DE DETALL
Tipologia	No s'especifica	2 blocs aïllats
Altura	BC + 9P (31,85 m)	BC + 7P (25,25 m) BC + 6P (21,90 m)
Sostre habitatge	5.733 m2.	5.733 m2.
Sostre comercial	882 m2.	882 m2.
Nombre d'habitatges	52 uts.	52 uts.

2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 29 ABR. 1997
El Secretari,

REGESA
SOCIETAT URBANISTICA METROPOLITANA REHABILITACIÓ I GESTIÓ, S.A.

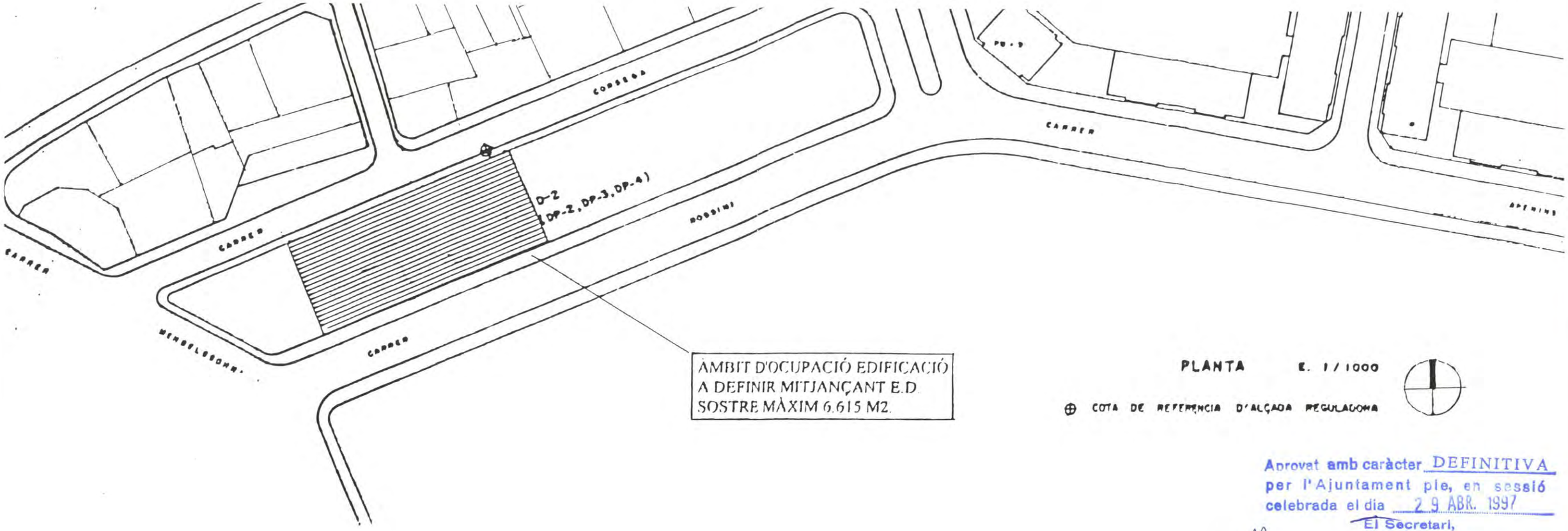
ARQUITECTES: CALBET–ELIAS–GRUARTMONER

ESTUDI DE DETALL POLIGON D
PARCEL.LES D2 (DP–2–3–4) – P.E.R.I. MONTIGALA
BADALONA BARCELONES

INFOMACIO URBANISTICA
ZONIFICACIO
P.E.R.I. MONTIGALA

OCTUBRE 1996
E:1/2000
9608 MO2EDO
AM arquitectes

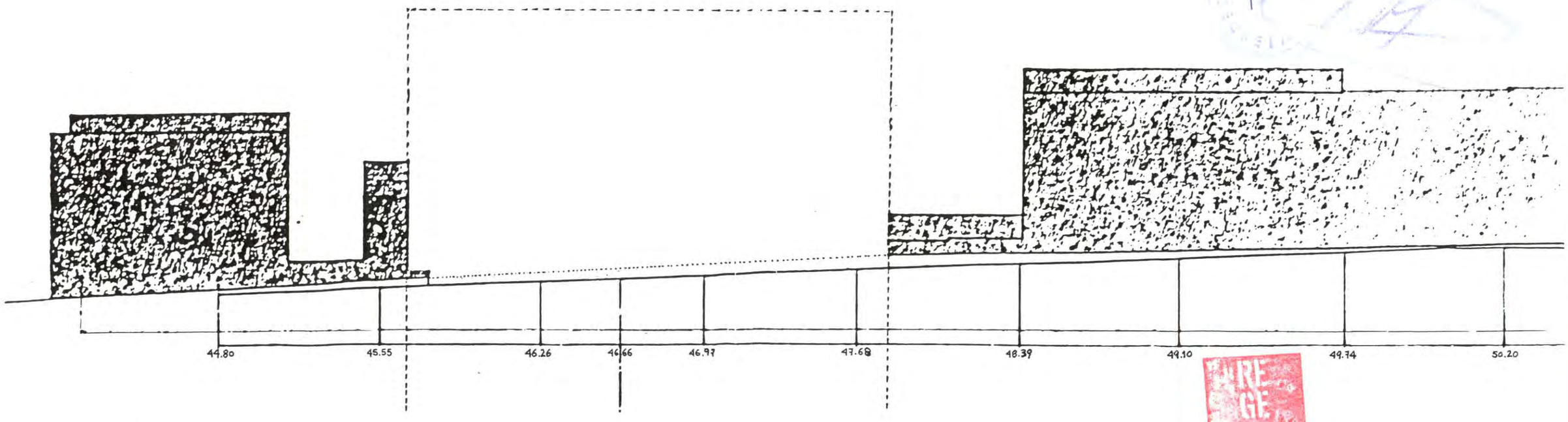
2.1.1



PLANTA E. 1/1000

⊕ COTA DE REFERÈNCIA D'ALÇADA REGULADORA

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 29 ABR. 1997
El Secretari,



FAÇANA A CARRER E. 1/500

REGESA

ARQUITECTES: CALBET–ELIAS–GRUARTMONER

SOCIETAT URBANISTICA METROPOLITANA

OCTUBRE 1996

E:1/1000 E:1/500

ESTUDI DE DETALL POLIGON D
PARCEL.LES D2 (DP–2–3–4) – P.E.R.I. MONTIGALA
BADALONA BARCELONES

INFORMACIO URBANISTICA
EXTRACTE PLANOL D'ORDENACIO POLIGONS D I H
DEL P.E. REORDENACIO VOLUMETRICA

9608
M02ED1
AM arquitectes

2.1.2

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 29 ABR. 1997
El Secretari,

CARRER D'OTGER
CARRER DE TOLOSA
CARRER NAVAS
APENINS
CARRER CORSEGA
CARRER
CARRER ROSSINI
VORERA
BR-10
BR-7
BR-8
CLAV.
FANAL
A.P.
E.P.
SANEJAMENT
PAL
CTNE
T.R.

REGESA
SOCIETAT URBANISTICA METROPOLITANA REHABILITACIO GESTIO S.A

ARQUITECTES: CALBET-ELIAS-GRUARTMONER

OCTUBRE 1996
E:1/500
9608
MO2ED13
AM arquitectes

ESTUDI DE DETALL POLIGON D
PARCEL.LES D2 (DP-2-3-4) - P.E.R.I. MONTIGALA
BADALONA BARCELONES

INFORMACIO URBANISTICA
TOPOGRAFIC ACTUAL

2.1.3

CARRER DE OTGER

NAVAS DE TOLOSA

CARRER

CORSEGA

ROSSINI

6730

3365 + 3365

1100

2400

2425

180

180

46,85 | 48,15 | 49,45

46,35 | 47,55 | 48,75

46,05 | 46,95 | 48,05

VIAL PEATONAL
AMPLE 8 MTS.
A EIX PROLONGACIO
C/ NAVAS DE TOLOSA

① NO EDIFICABLE: 2.412 M2
② EDIFICABLE: 1.428 M2

⊕ COTA DE REFERENCIA D'ALÇADA REGULADORA: 49,23

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 29 ABR. 1997
El Secretari,

REGESA

ARQUITECTES: CALBET-ELIAS-GRUARTMONER

OCTUBRE 1996

E:1/500

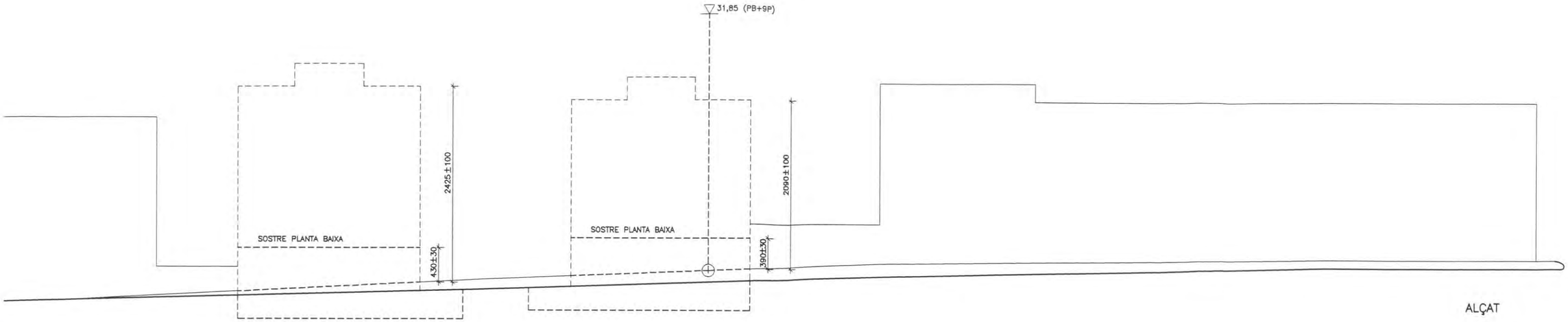
9608
MO2ED21

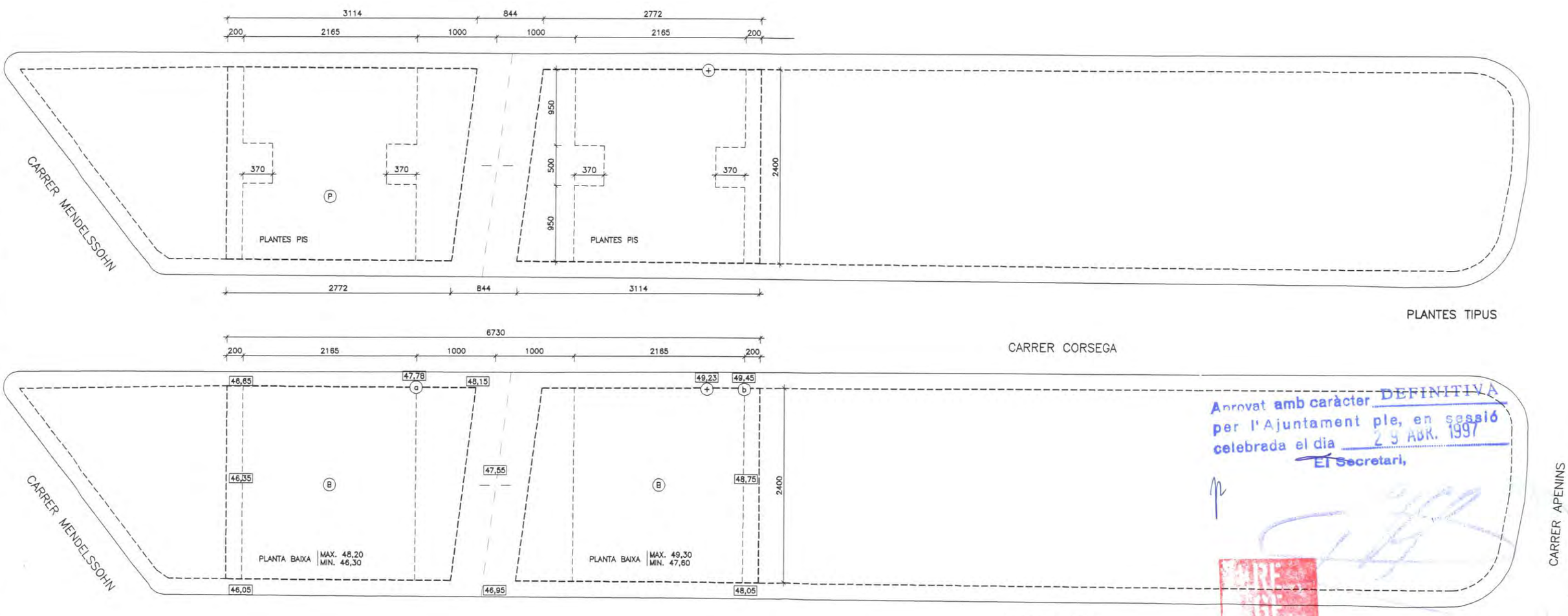
AM arquitectes

ESTUDI DE DETALL POLIGON D
PARCEL.LES D2 (DP-2-3-4) - P.E.R.I. MONTIGALA
BADALONA BARCELONES

ORDENACIO
PLANTA GENERAL

2.2.1





Aprovat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 29 ABR. 1997
El Secretari,

(B) PLANTA BAIXA: US COMERCIAL
SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA PER BLOC: 441 m2
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE COMERCIAL: 882 m2

(P) PLANTES PIS: US HABITATGE
SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA PER PLANTA: 441 m2
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE HABITATGES: 5733 m2

(a)	COTA DE REFERENCIA EDIFICI a:	47,78
(b)	COTA DE REFERENCIA EDIFICI b:	49,45
(+)	COTA DE REFERENCIA D'ALÇADA REGULADORA:	49,23

REGESA
S. COOP. D'INICIATIVA SOCIAL
REGESA PROMOCIONS, S.A

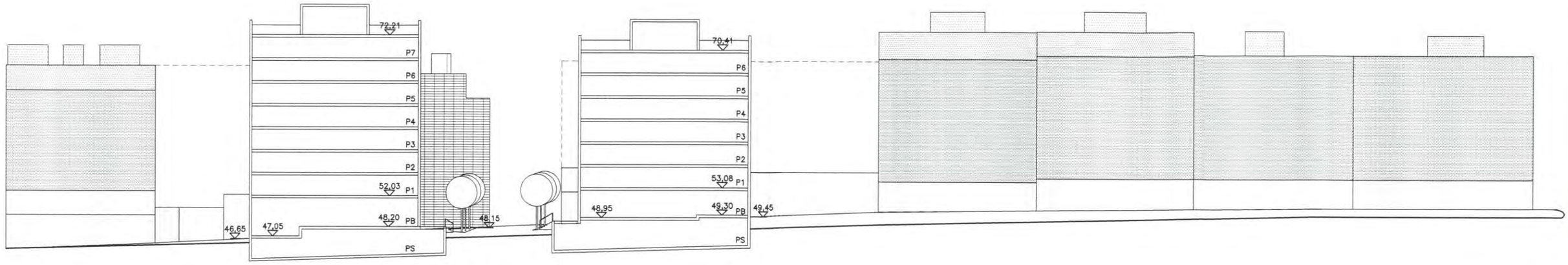
ARQUITECTES: CALBET-ELIAS-GRUARTMONER

ESTUDI DE DETALL POLIGON D
PARCEL.LES D2 (DP-2-3-4) - P.E.R.I. MONTIGALA
BADALONA BARCELONES

ORDENACIO

OCTUBRE 1996
E:1/500
9608
M02ED22
AM arquitectes

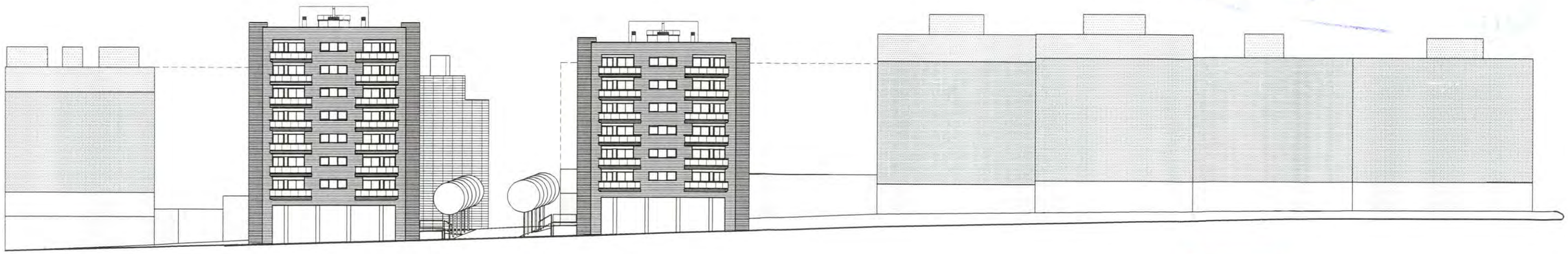
2.2.2



SECCIO

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 29 ABR. 1997

El Secretari,



ALÇAT CARRER CORSEGA

REGESA

ARQUITECTES: CALBET–ELIAS–GRUARTMONER

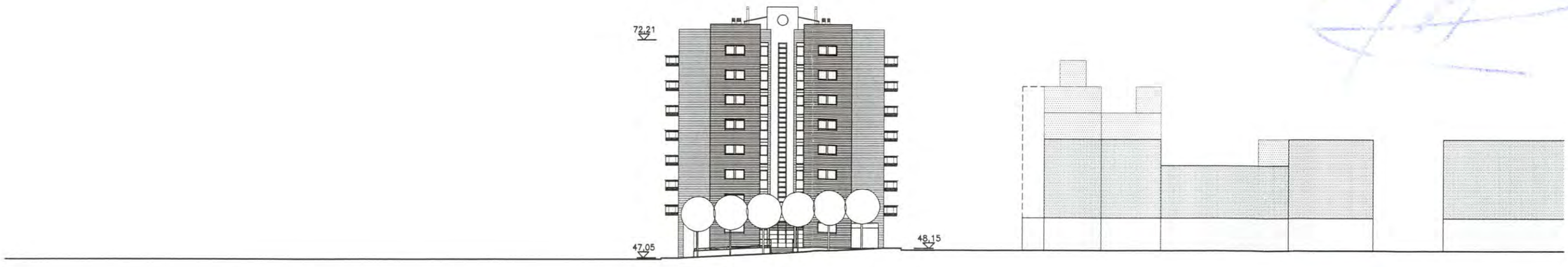
ESTUDI DE DETALL POLIGON D
PARCEL.LES D2 (DP–2–3–4) – P.E.R.I. MONTIGALA
BADALONA BARCELONES

ALÇAT I SECCIO

OCTUBRE 1996
E:1/500
9608 M02ED31
AM arquitectes
2.3.1

SECCIO C/ NAVAS–EST

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 29 ABR. 1997
El Secretari,



SECCIO C/ NAVAS–OEST

REGESA

ARQUITECTES: CALBET–ELIAS–GRUARTMONER

SOCIETAT URBANISTICA METROPOLITANA DE DESENVOLUPAMENT TURISTIC S.A

ESTUDI DE DETALL POLIGON D
PARCEL.LES D2 (DP–2–3–4) – P.E.R.I. MONTIGALA
BADALONA BARCELONES

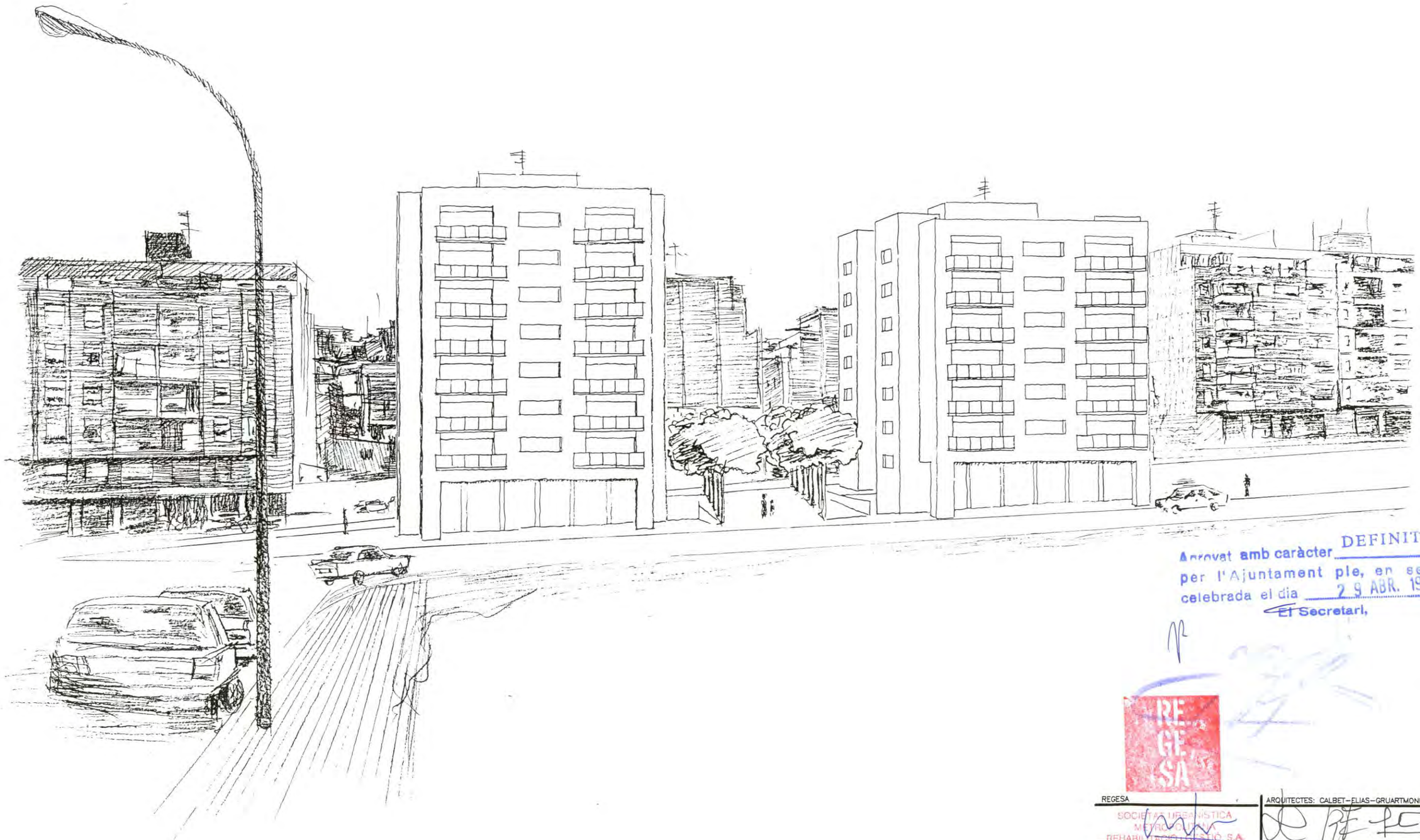
SECCIONS

OCTUBRE 1996

E:1/500

9608
M02ED32
AM arquitectes

2.3.2



Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 29 ABR. 1997
El Secretari,

REGESA
SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA REHABILITACIÓ GESTIÓ, S.A.

ARQUITECTES: CALBET–ELIAS–GRUARTMONER

OCTUBRE 1996

ESTUDI DE DETALL POLIGON D
PARCEL.LES D2 (DP–2–3–4) – P.E.R.I. MONTIGALA
BADALONA BARCELONES

9608
MO2ED33
AM arquitectes

PERSPECTIVA

2.3.3

3. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

VISTA DEL SOLAR OBJECTE DEL ESTUDI DE DETALL,
AMB FAÇANES DELS CARRERS CÒRSEGA, ROSSINI AL FONS

VISTA DESDE EL CARRER MENDELSSOHN

VISTA GENERAL DES DEL CARRER LISZT