

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ADECUACIÓN
VOLUMÉTRICA DE LA MANZANA BI-14 DEL
POLIGONO MONTIGALA-BATLLORIA. BADALONA.**

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ADECUACIÓN VOLUMÉTRICA DE LA MANZANA BI-14 DEL POLIGONO MONTIGALA-BATLLORIA. BADALONA.

1.- OBJETO Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente expediente es posibilitar la construcción de un nuevo edificio destinado a aparcamiento, susceptible de transformación a comercial, situado en la manzana BI-14 de Montigalá.

En este estudio de detalle se determinan las condiciones de ordenación volumétrica, tipología constructiva, edificabilidad, criterios de ocupación, materiales a emplear, ordenación y composición de las fachadas, alineaciones y rasantes.

El nuevo edificio que propone este documento pretende solucionar el problema de déficit de aparcamiento que tiene actualmente la firma Decathlon, con el edificio comercial que está situado en la mencionada manzana BI-14.

2.- ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle se adapta al PERI de Montigalá, así como el Estudio de Detalle de las Fachadas del Frente de la Via Parc i Rambla del Polígono de Montigalá que establece las características urbanísticas: edificabilidad, ocupación máxima, fachada mínima, profundidades mínimas, etc...

3.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

La propuesta consiste en la implantación de un nuevo edificio dando frente a la Avda. Via Park, capaz de albergar diversos niveles de parking y gozar de la suficiente flexibilidad por tal de ser susceptible de transformación para futuras actividades comerciales.

Este nuevo edificio deberá compatibilizarse con el edificio actual y su uso. La propuesta plantea, asimismo, la resolución de espacios de urbanización exterior, generando un amplio espacio público (plaza) a través del cual se canalizará el acceso al edificio actual, claramente indicado por la propia fachada curvada del nuevo edificio.

La creación del edificio para vehículos, comporta una reflexión sobre todo el tema de circulación rodada y peatonal por tal de racionalizar y optimizar su funcionamiento.

El proyecto propone la creación de un puente que permitirá el acceso desde la calle Dinamarca al primer nivel del parking .

El edificio, adaptándose a las prescripciones normativas, se descompone en varios niveles:

- La planta baja y altillo, que comparten dos porches a doble altura, son las que canalizan los accesos rodados.
- La planta primera que puede gozar de una altura libre de 5 mts., se destinará inicialmente a parking, con acceso desde la planta altillo.

El nuevo edificio, pese a su geometría circular, plantea una estructura absolutamente racionalizada y compatible con sistemas de prefabricación.

El hecho de que sólo se cierre la fachada del nivel superior (los niveles planta baja y altillo quedan abiertos, lo cual optimiza todos los sistemas de ventilación de un modo natural), añadido al ya comentado respecto a la estructura, comportarán que la construcción de este edificio se efectúe de una forma lógica y racional. El tratamiento de la fachada será de chapa metálica tipo ondulado de tonalidad clara .

Tal como se aprecia en la propuesta, el edificio dispone de dos directrices, por un lado dos ejes cartesianos, que generan la retícula estructural y que dan frente al edificio actual y a la calle Grecia y, por otro, la que corresponde a la fachada circular que adquiere un gran carácter y cualifica el espacio por sí misma. Es, esta fachada, un sello de identidad y su principio y final coinciden con los accesos, tanto rodados cuanto peatonales, al edificio.

4.- NORMATIVA

4.1.- Edificabilidad y ocupación:

Se establecen básicamente dos parámetros: Edificabilidad y Ocupación. El primero hace referencia a los m² de techo edificados sobre rasante del terreno, mientras que el segundo, corresponde a la proyección en planta de los cuerpos edificados.

Sus índices provienen de la superficie de la parcela y serían las siguientes:

Superficie parcela	=	13.235,25 m ²
Edificabilidad = Sx1,2	=	15.882,30 m ²
Ocupación = Sx70%	=	9.264,67 m ²

Este Estudio de Detalle distingue tres edificaciones distintas en dicha parcela:

Volumen A: Edificio existente en la actualidad, de uso comercial.

Volumen B: Nuevo edificio de aparcamiento a construir sobre rasante.

Volumen C: Cubrición opcional de la calle interior que separa los dos volúmenes anteriores.

Dadas las condiciones topográficas del solar, parte de la superficie construida del volumen A se considera bajo rasante y, por tanto, no se computa a efectos de edificabilidad si bien sí que se considera a nivel de ocupación.

En cuanto al volumen B, éste se desarrollará siempre sobre rasante.

El volumen C no es un volumen en sí mismo, se trata de una cubrición opcional para hacer posible, en un futuro, la unión entre los otros dos edificios.

Evidentemente, la suma de los parámetros de edificabilidad y ocupación de estos volúmenes, será inferior a los límites establecidos para el conjunto de la parcela ya definidos al principio de este apartado.

Estos parámetros quedan definidos en la siguiente tabla:

TABLA VOLUMEN A	EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	OCUPACIÓN
Volumen A. Pl. Baja	600,60	3.585,40	4.186,00
Volumen A. Pl. 1ª	-----	800,80	-----
Porche existente	-----	-----	90,00
TOTAL VOLUMEN A	600,60	4.386,20	4.276,00

TABLA CONJUNTO	EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	OCUPACIÓN
Volumen A	600,60	4.386,20	4.276,00
Volumen B	-----	11.489,81	4.402,38
Volumen C	-----	-----	585,00
TOTAL CONJUNTO	600,60	15.876,01	9.263,38

4.2.- Espacio libre de parcela:

Tal como se especifica en el planeamiento anterior, el 30% de la superficie de parcela que resta sin ocupar mediante edificaciones, estará convenientemente ajardinada y se destinará a circulaciones internas pero no a aparcamientos ni almacenaje u otros usos.

4.3.- Variaciones respecto al planeamiento vigente:

Los conceptos de edificabilidad y ocupación se mantienen, tal como se indica en el punto 4.1. de este apartado.

4.3.1.- La sección y el porche:

En cuanto a la sección del edificio es prácticamente la misma, si bien, se varían ligeramente los niveles de forjados a fin de adaptarlos con mayor rigor a su uso como aparcamiento. No obstante, los niveles de coronación de fachada, tanto inferior como superior, se mantienen idénticos a fin de preservar la unidad compositiva de todo el frente de la Avenida de la Comunidad Europea (Via Park).

La planta del porche también se modifica ligeramente a fin de racionalizar la estructura con el uso del edificio y su geometría.

(Estos conceptos vienen ilustrados en el plano nº 3)

4.3.2.- Las alineaciones:

La parcela BI-14 dispone un frente de forma curvilínea con diversos radios de giro que dificultan un trazado claro de su arco.

En este sentido, la propuesta establece un único radio de giro que se adapta como promedio y genera una geometría arquitectónica más clara y sencilla. No obstante, se establece la distancia al límite de parcela por defecto garantizando, así, que como mínimo dicha distancia será de 9 mts. tal como establece el Estudio de Detalle de las fachadas de la Vía Park.

Respecto a la calle Grecia, y a fin de adaptar, con un cierto margen de maniobra la implantación del edificio, se establece una separación a fachada entre cero y cinco metros. Esta separación servirá, así mismo, para que el acceso y salida de vehículos se efectúe con las necesarias condiciones de visibilidad y protección al peatón (ver plano nº 3).

No se especifica la distancia de separación entre los edificios A y B ya que ésta vendrá en función de la ocupación del edificio. El proyecto básico será herramienta adecuada para perfilar esta medida, que oscilará aproximadamente entre los 8 y los 10 mts.

4.3.3.- Los rótulos:

Los rótulos podrán colocarse en la fachada, concretamente en todo el frente de la planta primera.

No obstante, se podrán situar dos rótulos principales por encima de la fachada del edificio, concretamente en los dos extremos de la fachada circular

y sensiblemente alienados con esta fachada. La ubicación de estos rótulos se realiza por asimilación a los cuerpos "C" establecidos en el Estudio de Detalle de las fachadas de la Vía Park, tal como se ha efectuado en otros edificios de su entorno inmediato.

En los planos 3 y 5 se ilustra gráficamente esta situación.

4.4.- Plazas de aparcamiento:

Tal como indica el artículo 8 del Plan Especial de usos, el aparcamiento se sitúa, en este caso, en el interior de la edificación.

En total, el edificio dispone de 374 plazas, repartidas en sus tres niveles.

Dado que el edificio comercial existente tiene una superficie de venta aproximada de 4.186 m², le correspondería, según normativa, una plaza de aparcamiento por cada 80 m², lo cual da una cifra de 53 plazas como mínimo.

Las 374 plazas que se construirán con el nuevo edificio superan con creces las mínimas que requiere la normativa.

Badalona, Abril 1998.

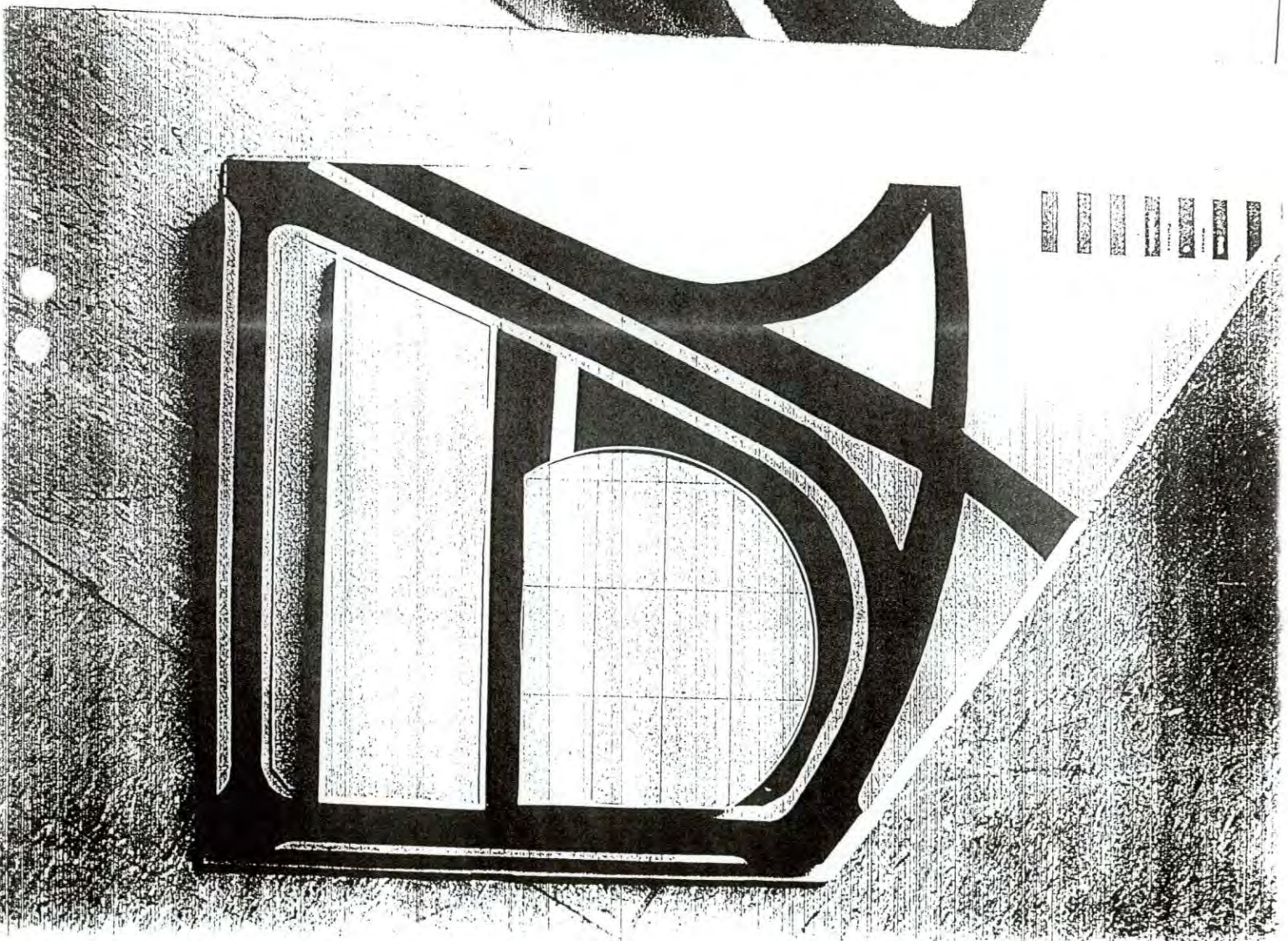
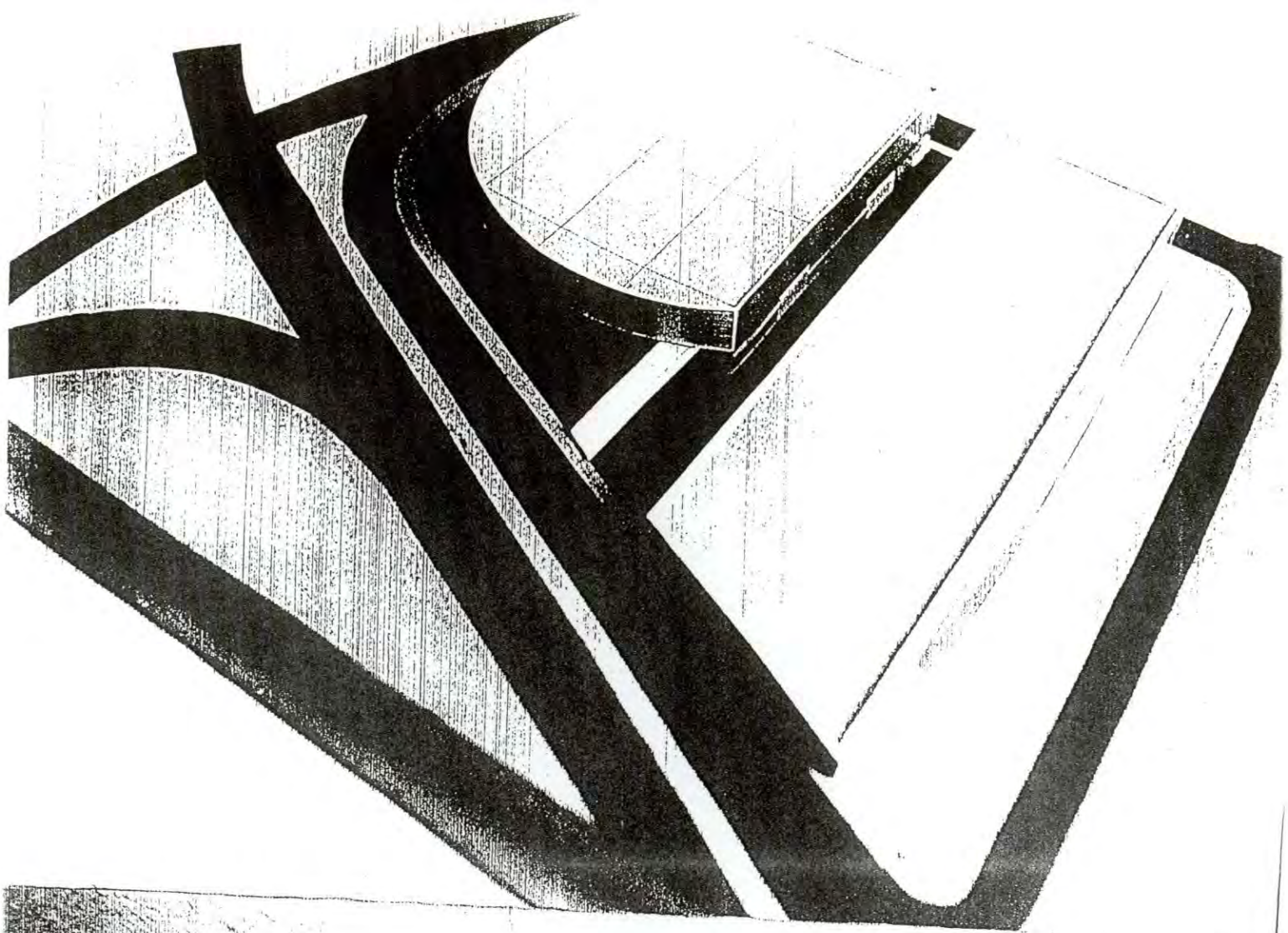
Aprobat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 28 ABR. 1998
El Secretari,

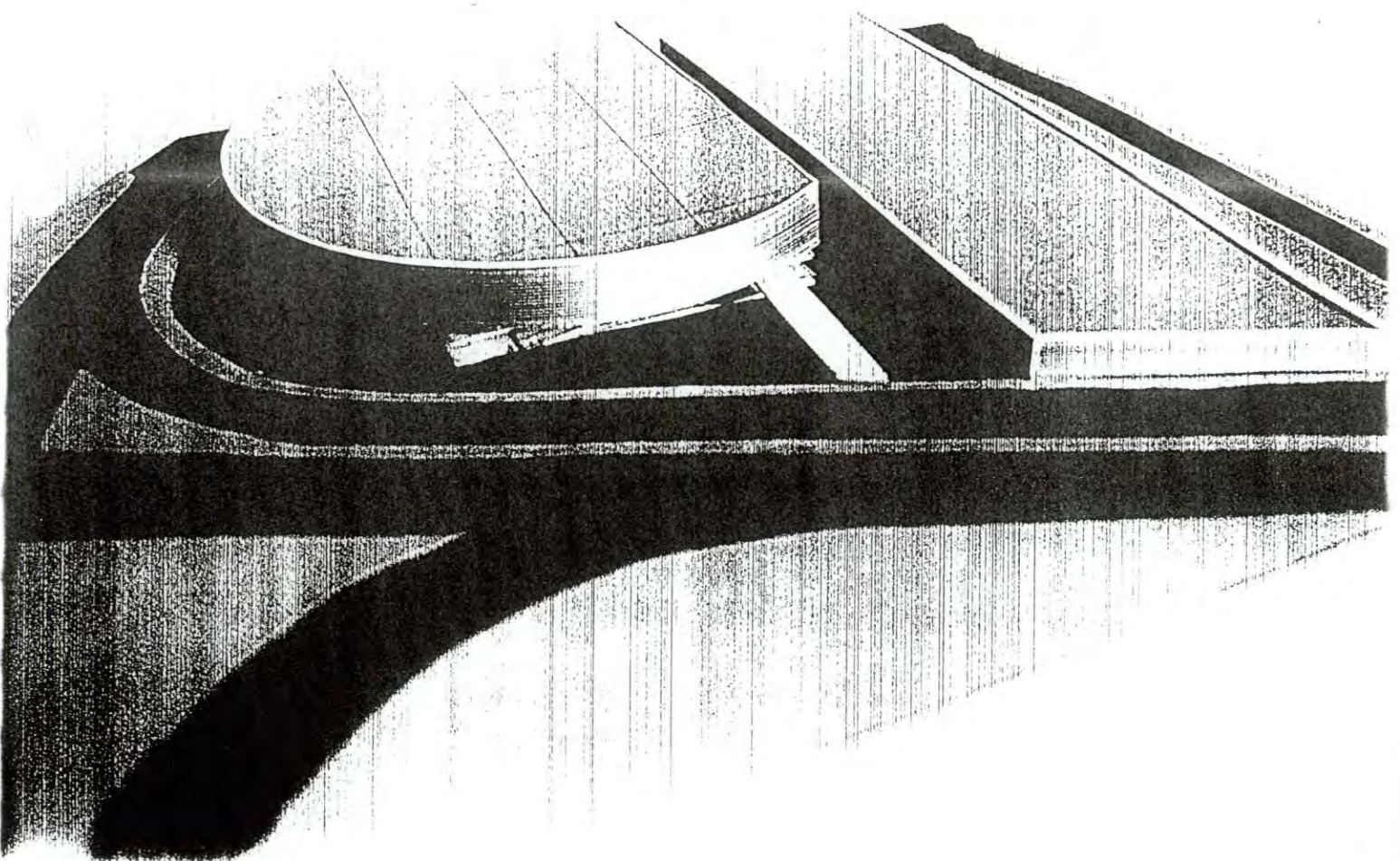
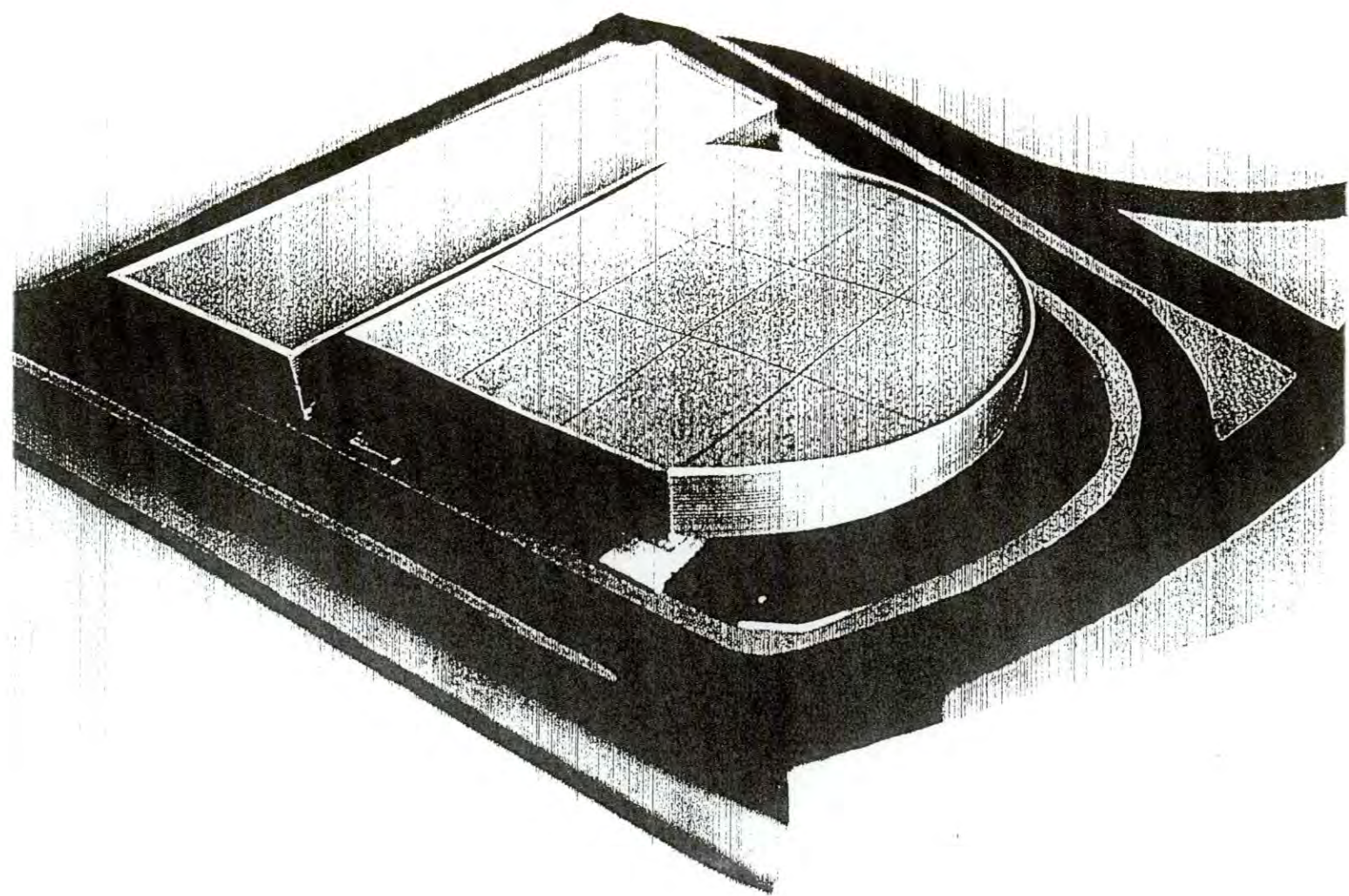

POCH & MOLINER & PARTNERS, S.L.

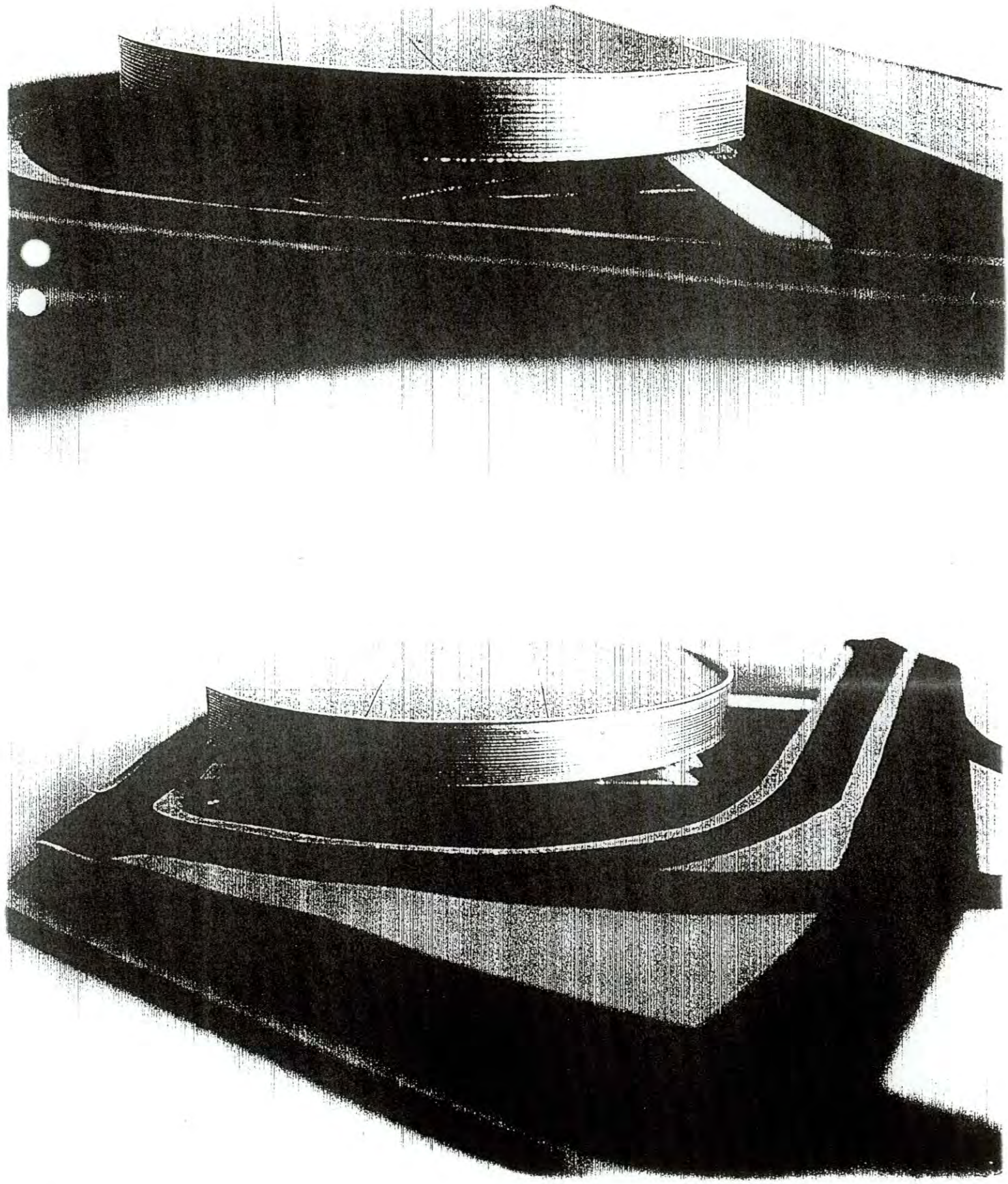


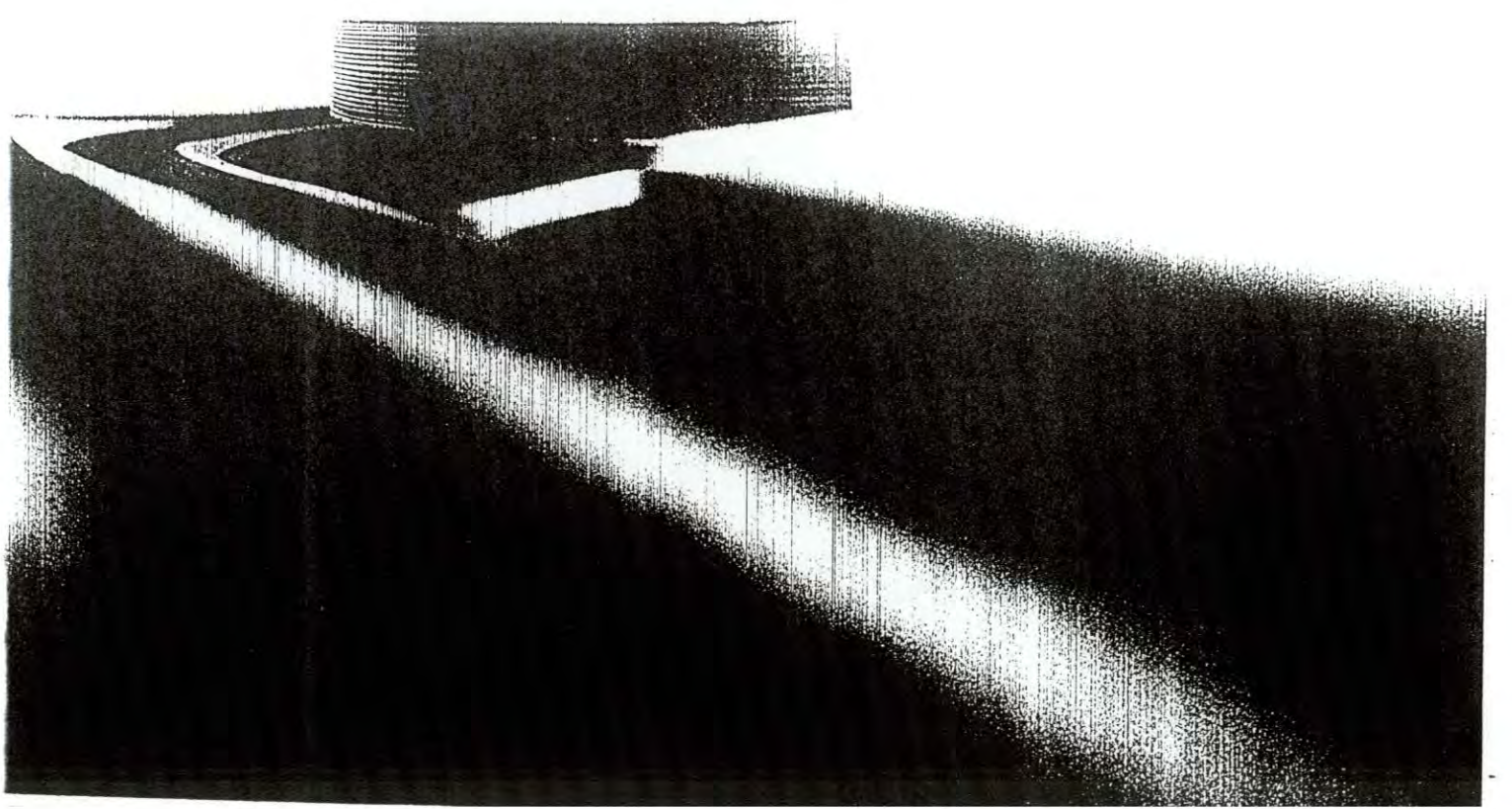
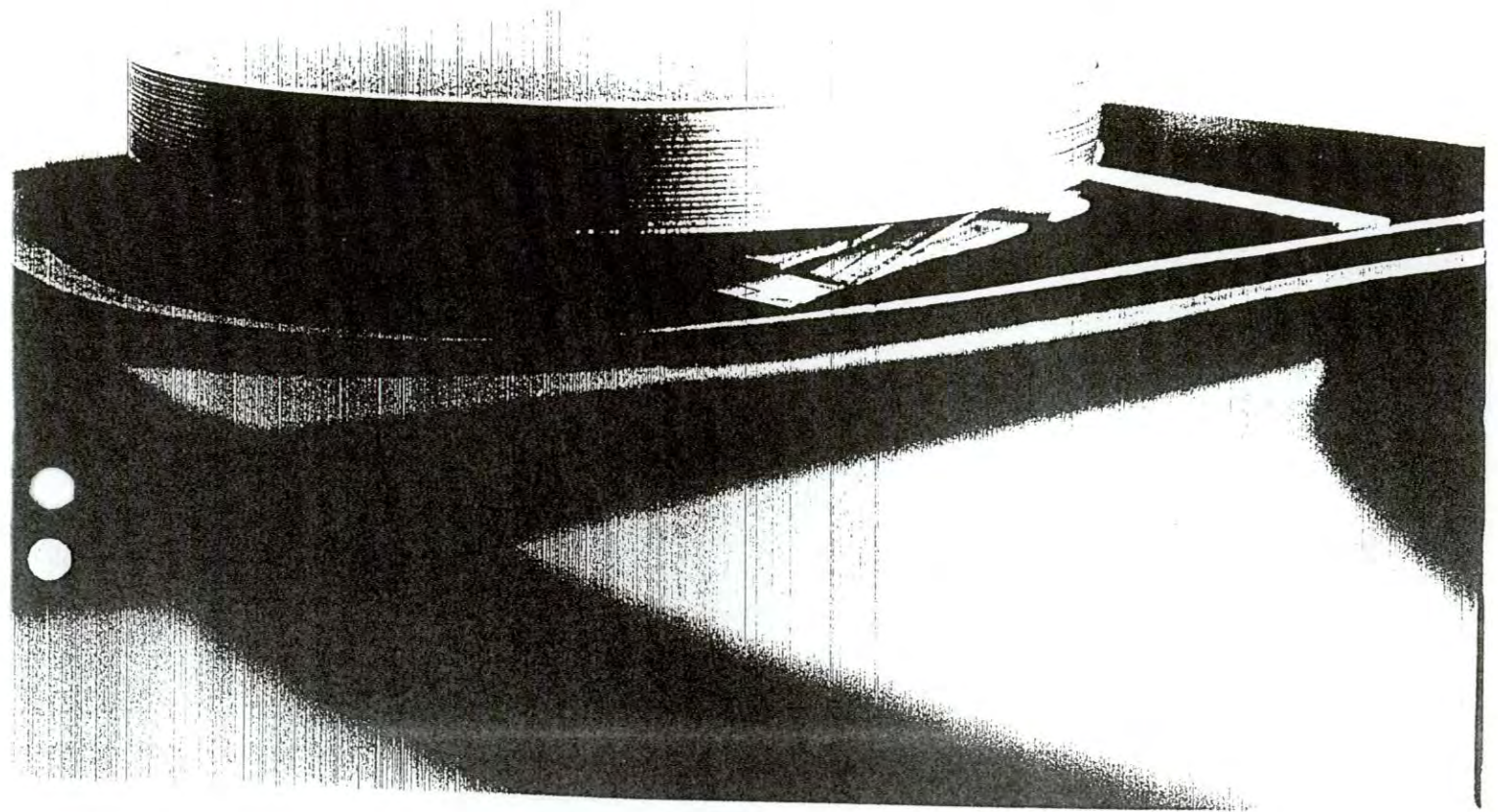


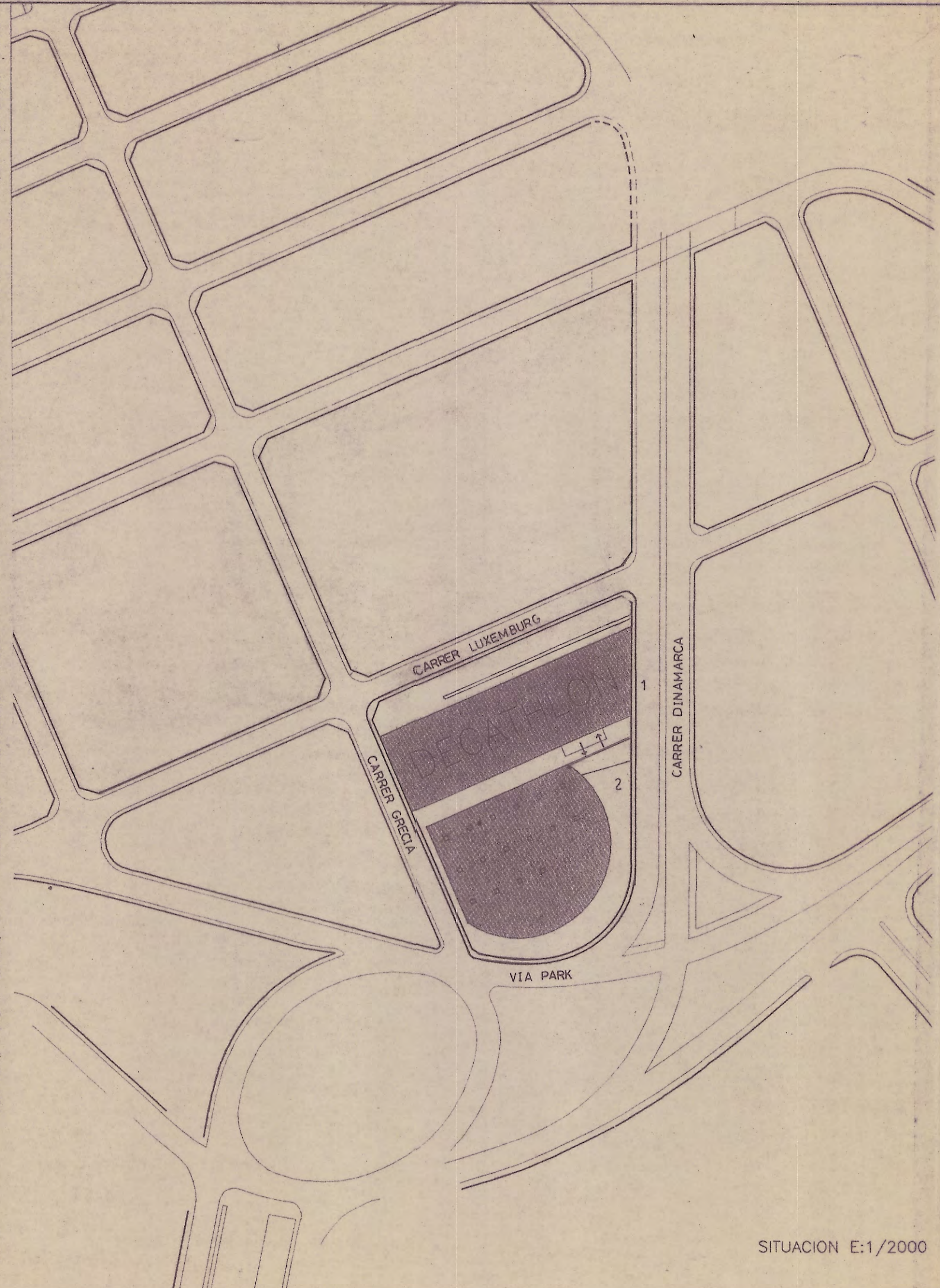
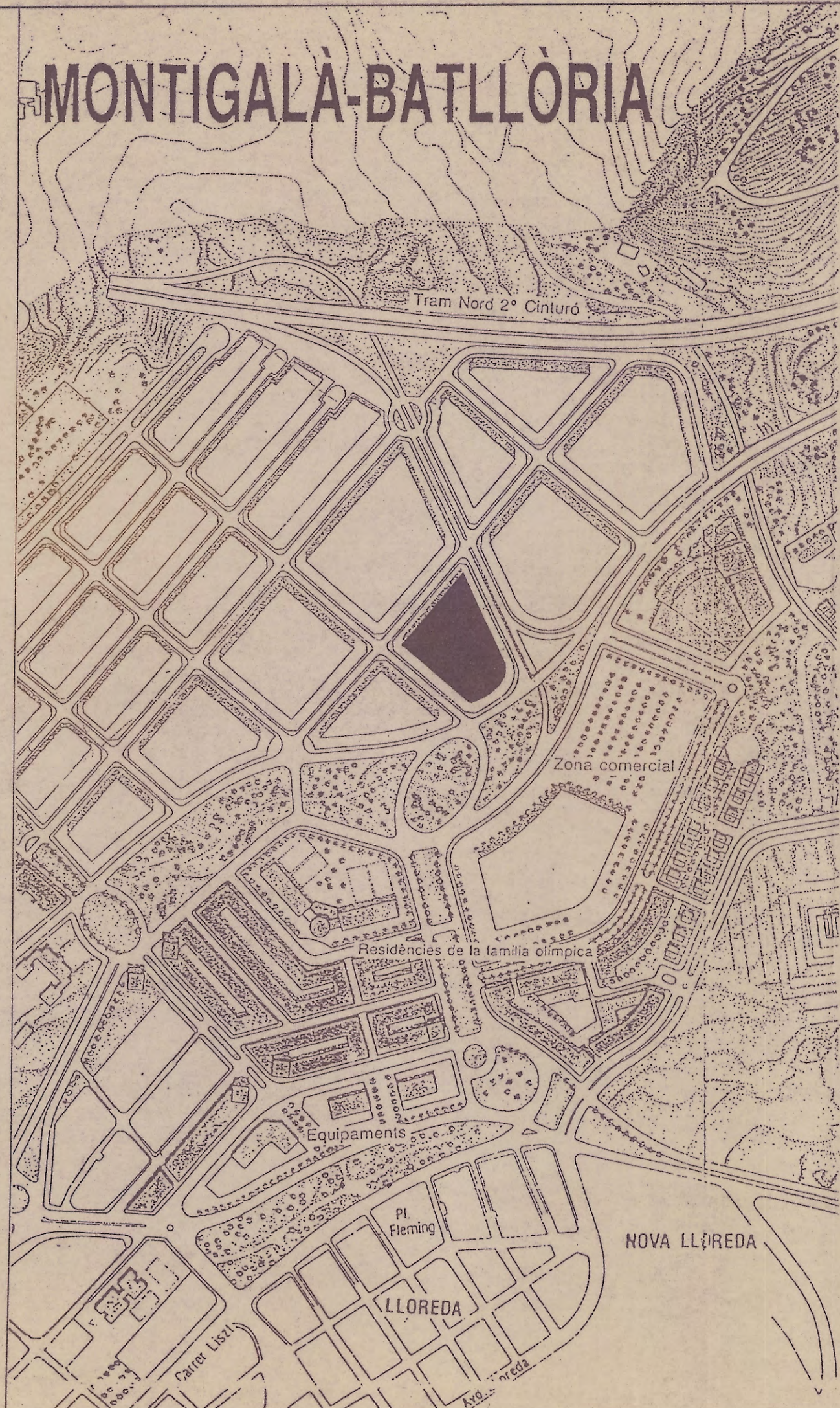
DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA PROPUESTA











PLANEJAMENT VIGENT: P.E.R.I Montigalà
Estudi de Detall de les Facanes del Front de la Via Parc i Rambla del
Poligon Montigalà-Batlòria

- 1. EDIFICI EXISTENT
- 2. EDIFICI PROPOSTA

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 28 ABR. 1998
El Secretari,

[Handwritten signature]



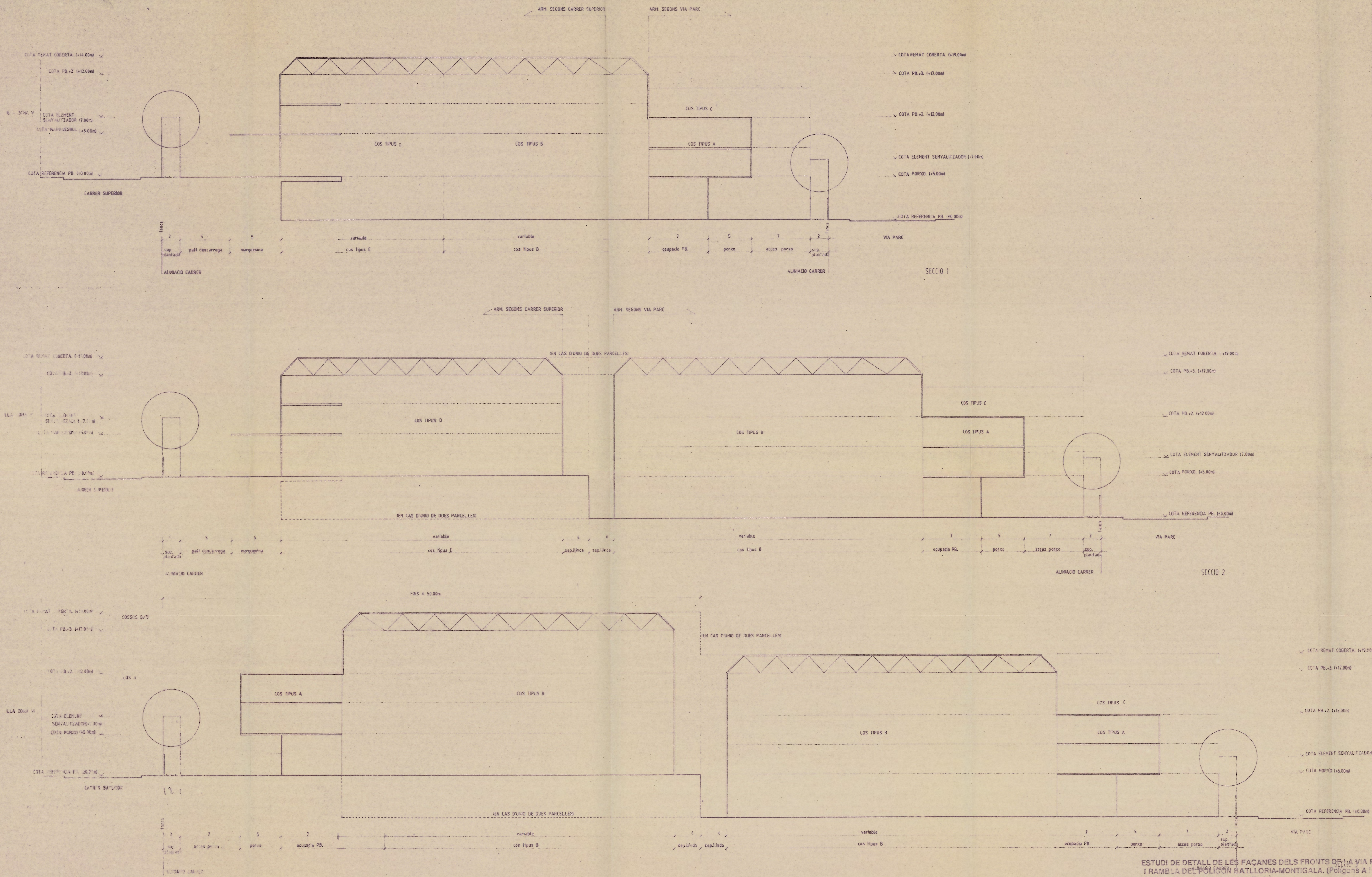
ESTUDI DE DETALL PER A L'ORDENACIO VOLUMETRICA DE L'ILLA BI-14, POLIGON MONTIGALA. BADALONA.	DATA:	REF:
	DESEMBRE 97	548
SITUACIO EMPLAÇAMENT	ESCALA:	NUM:
	1/10.000 1/2.000	1
	E	
	D	
	C	
	B	
	A	
ESMENES AJUNTAMENT	A	7/04/98
MODIFICACIO	REV:	DATA:
PROPIETAT:		
Jose Carlos Dias Fonseca en representació de: ARTICULOS DEPORTIVOS DECATHLON S.A.		

Sant Pere 94, Badalona
Tel:3946360 Fax:3846427

Poch
Moliner
&
Partners
Arquitectes

[Handwritten signature]

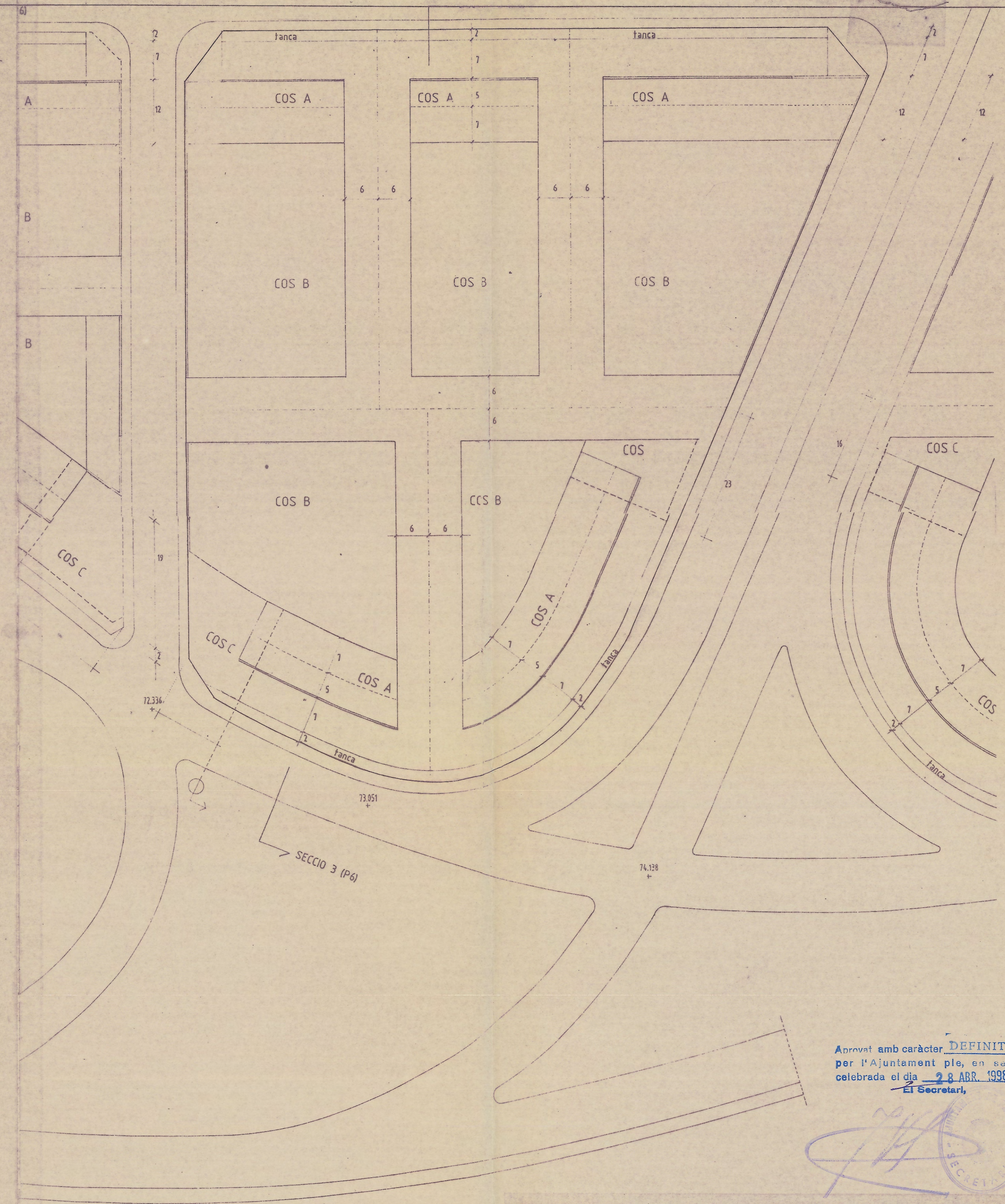
SITUACION E:1/2000



ESTUDI DE DETALL DE LES FAÇANES DELS FRONTS DE LA VIA PARC
I RAMBLA DEL POLIGON BATLLORIA-MONTIGALA. (Polígons A i B)
Badalona

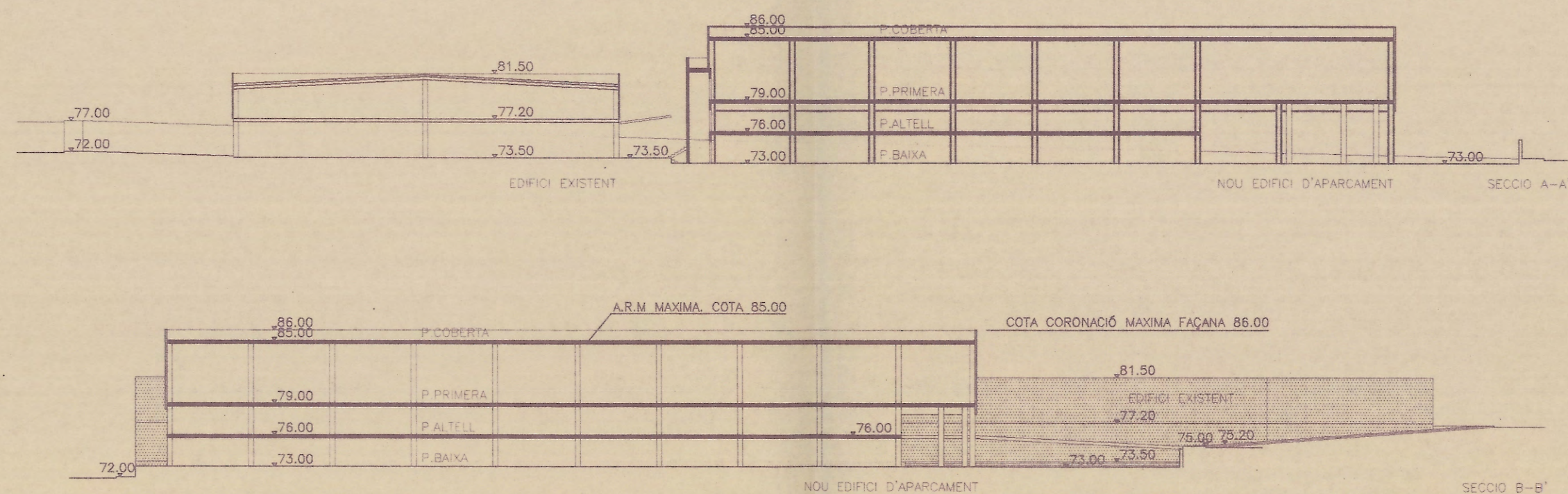
P.6.
Detalls ordenança gràfica de la Via Parc
E: 1/200

S. Jorret / C. Utop / J.E. Pastor, arquitectes
G. Goday / G. Jubete, col·laboradors
Desembre, 1990

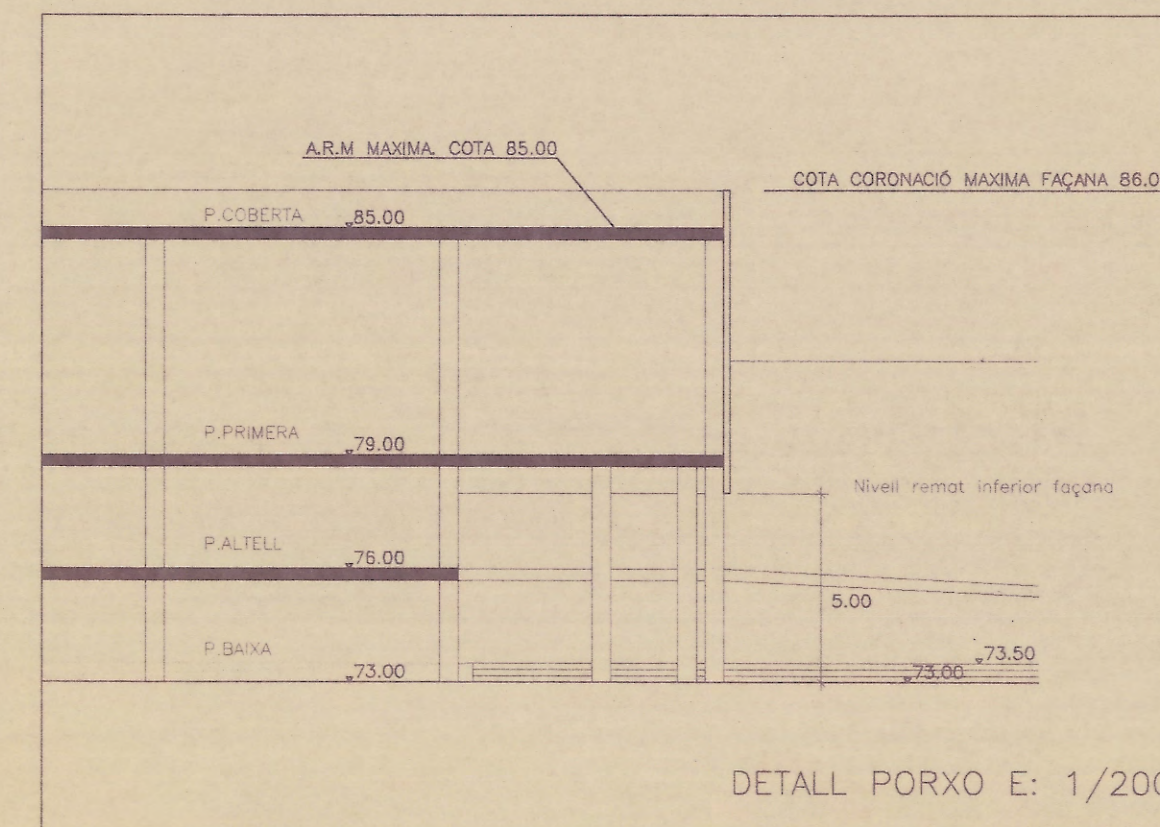


Approvat amb caràcter **DEFINITIVA**
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia **28 ABR. 1998**
El Secretari,

ESTUDI DE DETALL PER A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ILLA BI-14, POLIGON MONTIGALA. BADALONA.		DATA:	REF:
		DESEMBRE 97	548
PLANEJAMENT VIGENT		ESCALA:	NUM:
		1/200	2
		1/500	
		E	
		D	
		C	
		B	
ESMENES AJUNTAMENT		A	7/04/98
		REV:	DATA:
PROPIETAT:		Josep Carles Díaz Fonsoca en representació de: ARTÍCULOS DEPORTIVOS DECATILON S.A.	



SECCIONS



DETALL PORXO E: 1/200

5 metres (cota definició alçat Estudi de Detall Via Parc)

LA COTA D'IMPLANTACIÓ DEL NOU EDIFICI, PREVISTA A ± 73.00 , POT VARIAR $\pm 1m$
EL NIVELL DE LA PLANTA BAIXA, ALTELL I PRIMERA PODRÀ OSCIL·LAR $\pm 1m$
EL NIVELL DE LA PLANTA CORONACIÓ SERÀ COM A MÀXIM DE COTA 85.00
LA COTA DE CORONACIÓ DE LA FAÇANA SERÀ COM A MÀXIM DE 86.00

Aprovat amb caràcter **DEFINITIVA**
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia **28 ABR. 1998**
El Secretari,

NORMATIVA

S'estableixen bàsicament dos paràmetres: Edificabilitat i Ocupació. El primer fa referència als m² de sostre edificat i damunt la rasant del terreny, mentre que el segon, correspon a la projecció en planta dels cossos edificats.

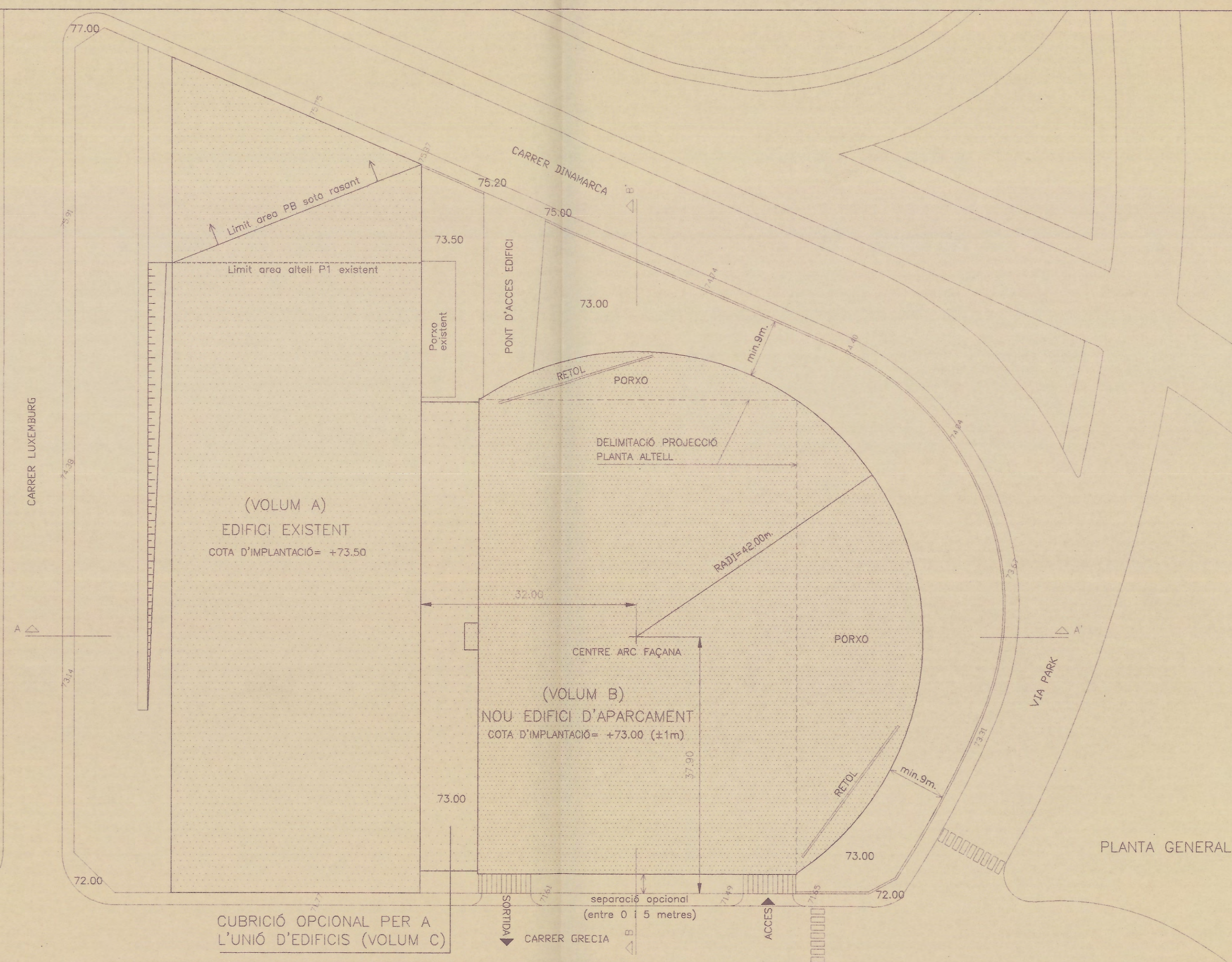
Els seus índexs provenen de la superfície de la parcel·la i són els següents:

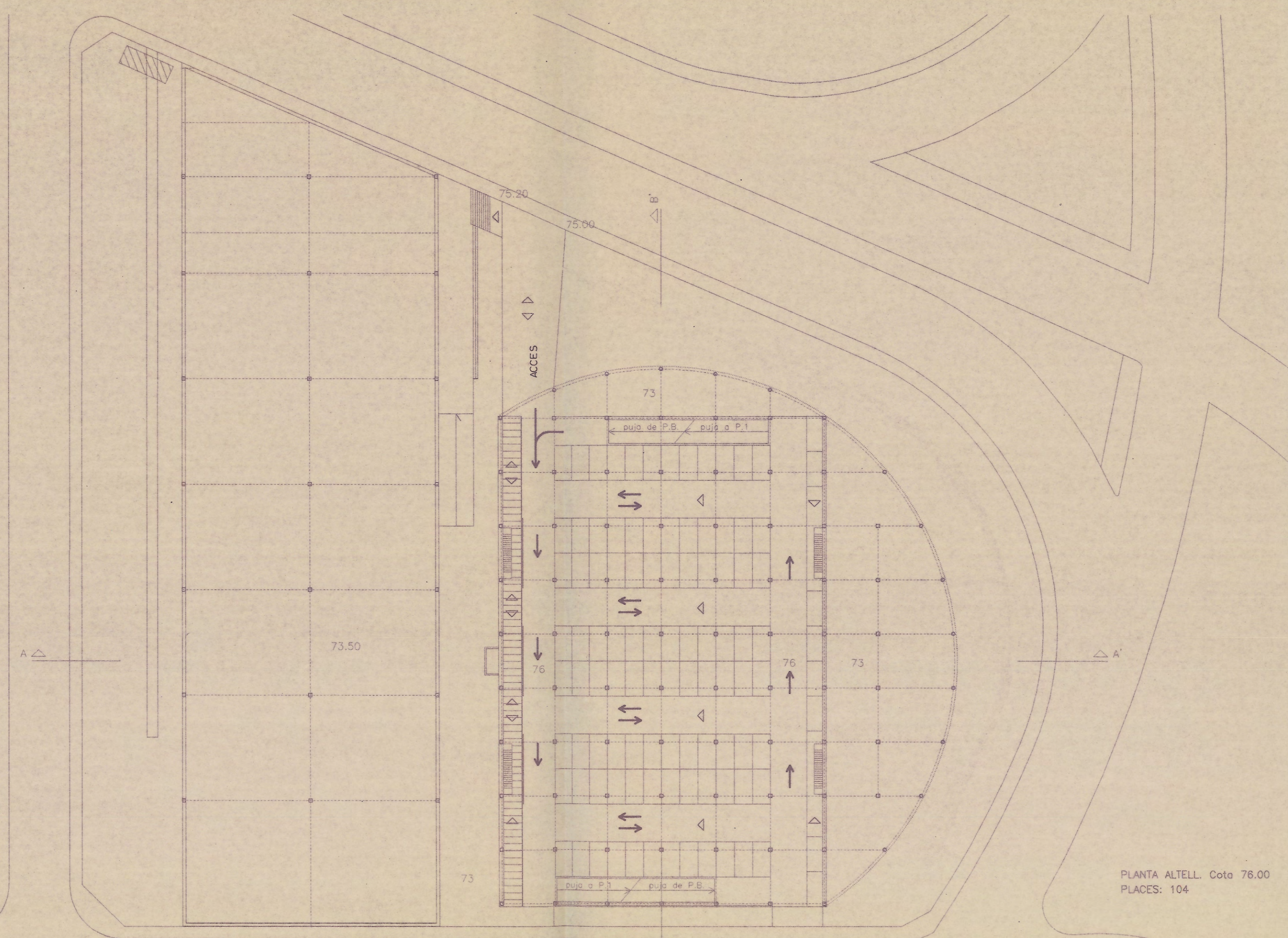
Superfície parcel·la 13.235,25 m²
Edificabilitat = $S \times 1,2$ 15.882,30 m²
Ocupació = $S \times 70\%$ 9.264,67 m²

ESTUDI DE DETALL PER A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ILLA BI-14, POLIGON MONTIGALA. BADALONA.	DATA:	REF:
	DESEMBRE 97	548
PROPOSTA GENERAL CRITERIS D'IMPLANTACIÓ PARAMETRES URBANÍSTICS	ESCALA:	NUM:
	1/500	3
ESMENES AJUNTAMENT	E	
	D	
MODIFICACIÓ	C	
	B	
REV:	A	7/4/98
	DATA:	
PROPIETAT:		
Jose Carlos Dias Fonseca en representació de: ARTÍCULOS DEPORTIVOS DECATHLON S.A.		

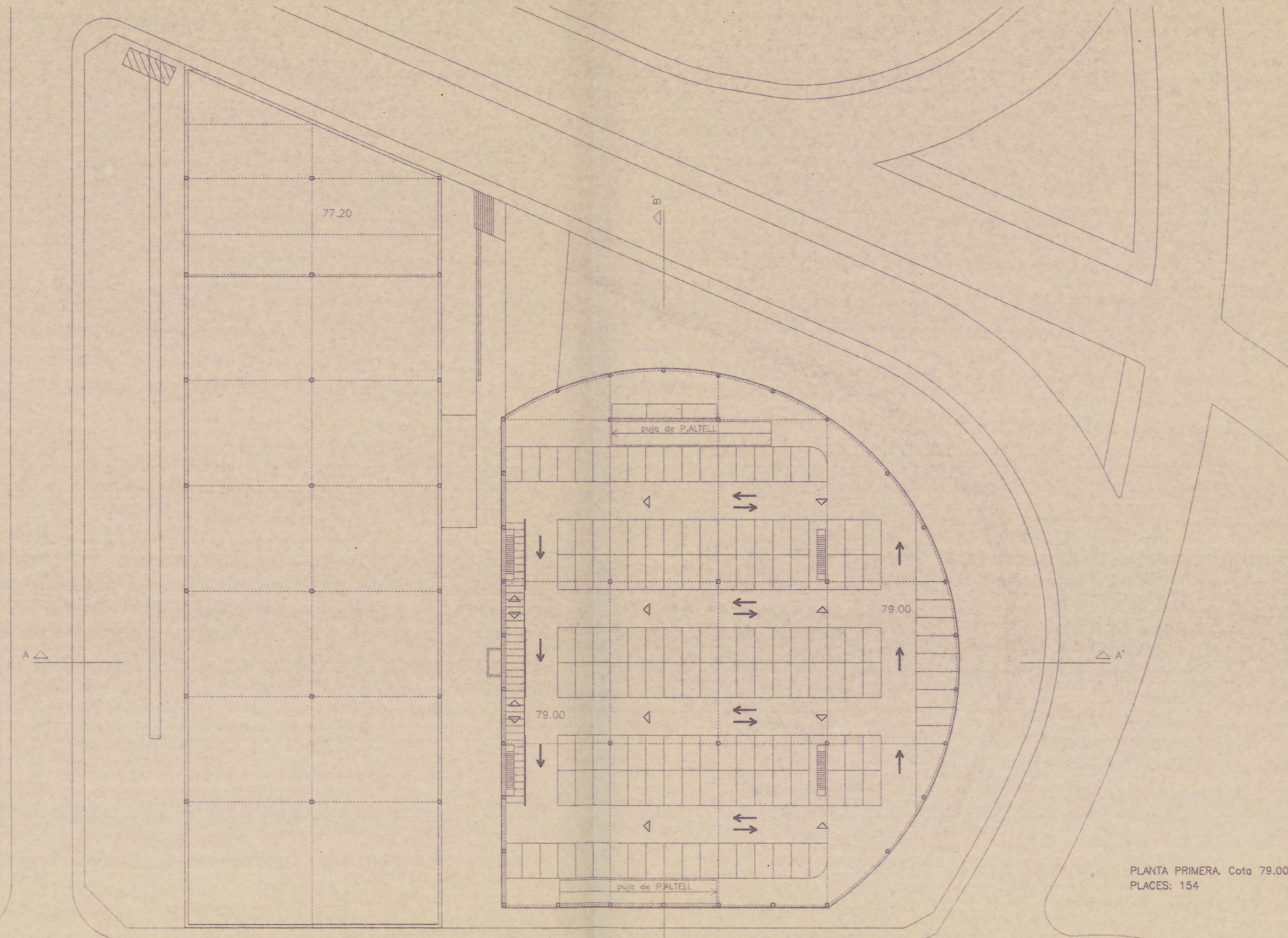
Sant Pere 94, Badalona
Tel. 3846.360 Fax: 3846.427

Poch
Moliner
&
Partners
Arquitectes

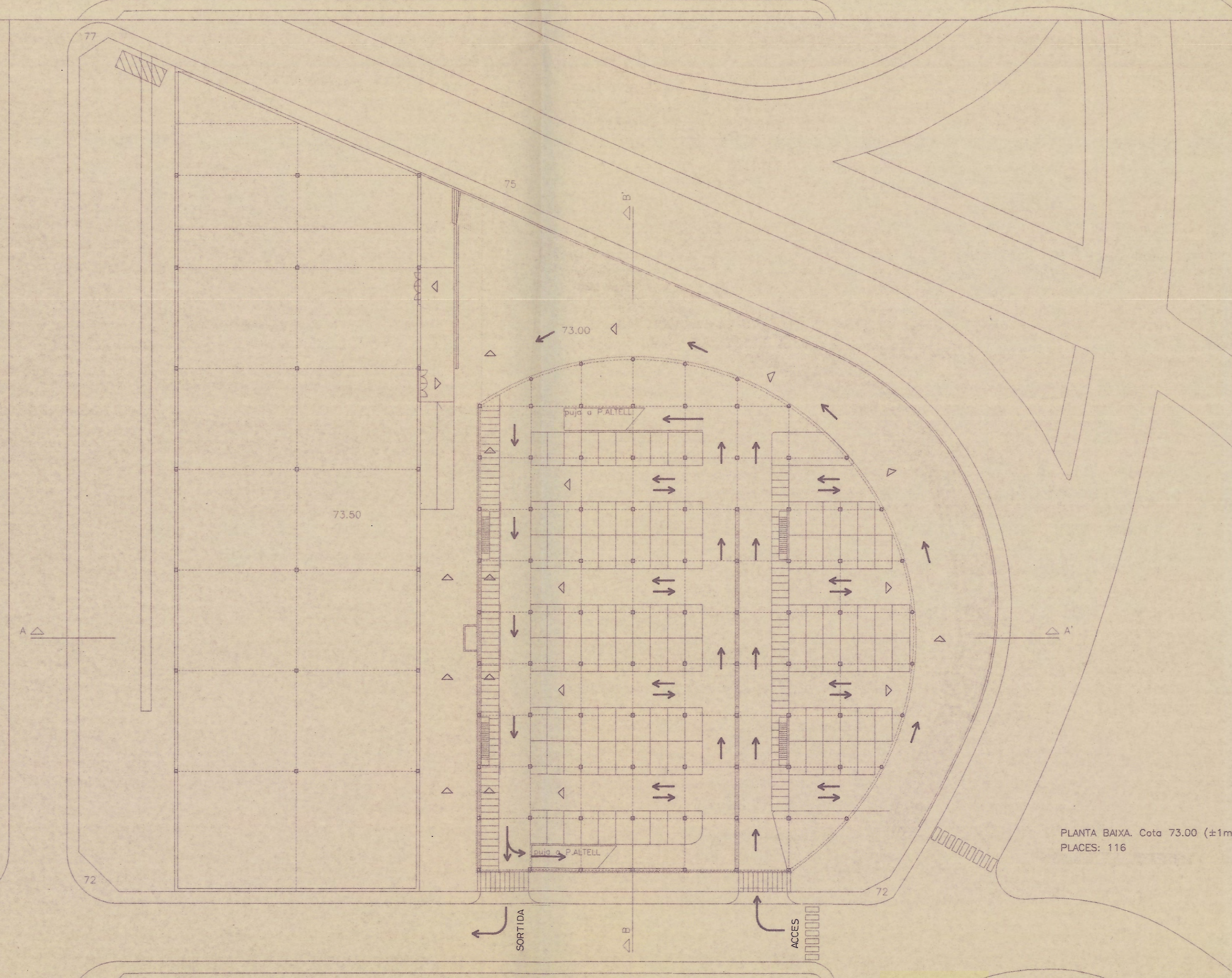




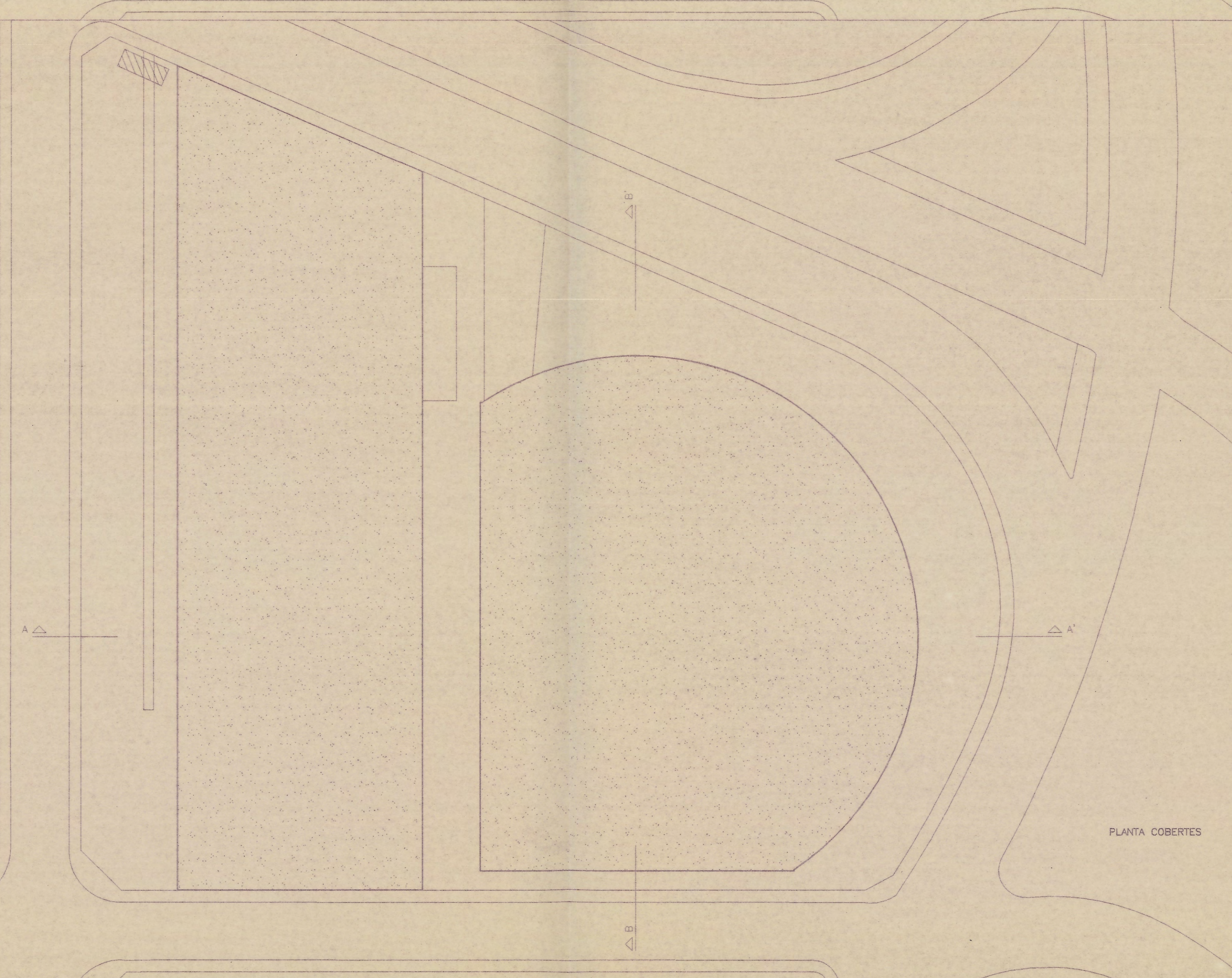
PLANTA ALTELL. Cota 76.00
PLACES: 104



PLANTA PRIMERA. Cota 79.00
PLACES: 154



PLANTA BAIXA. Cota 73.00 (±1m)
PLACES: 116

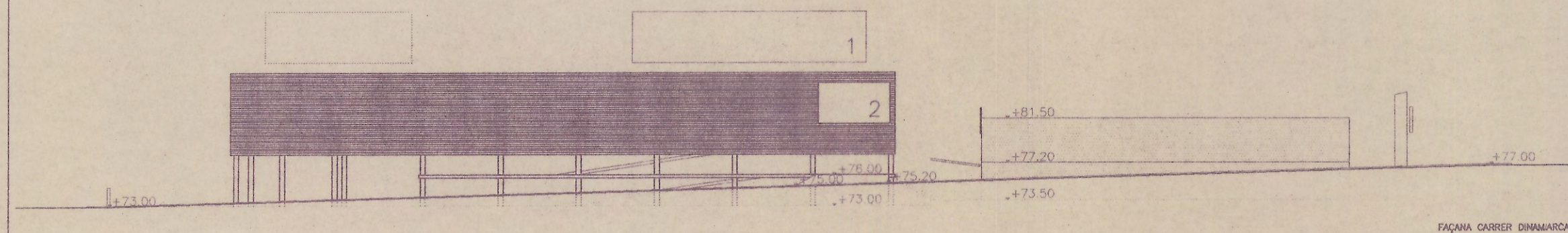
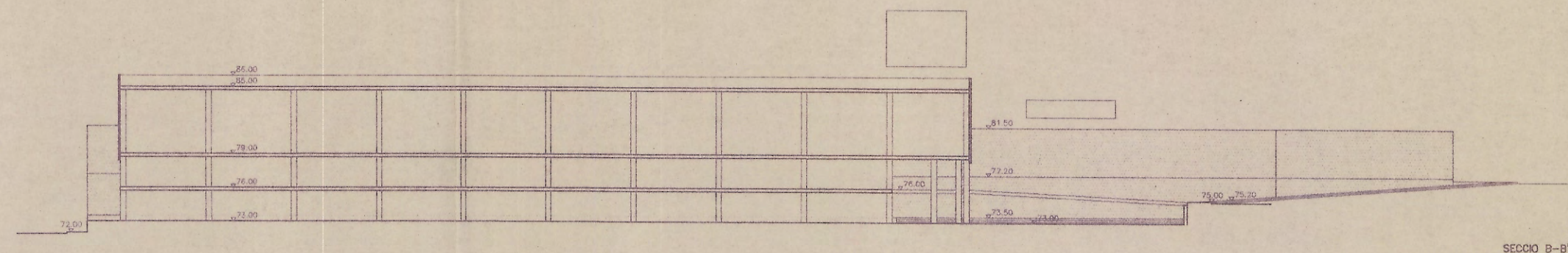
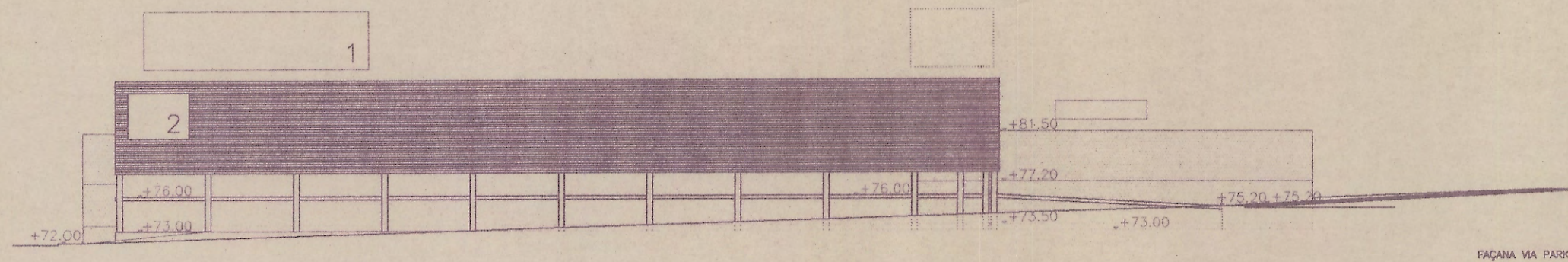
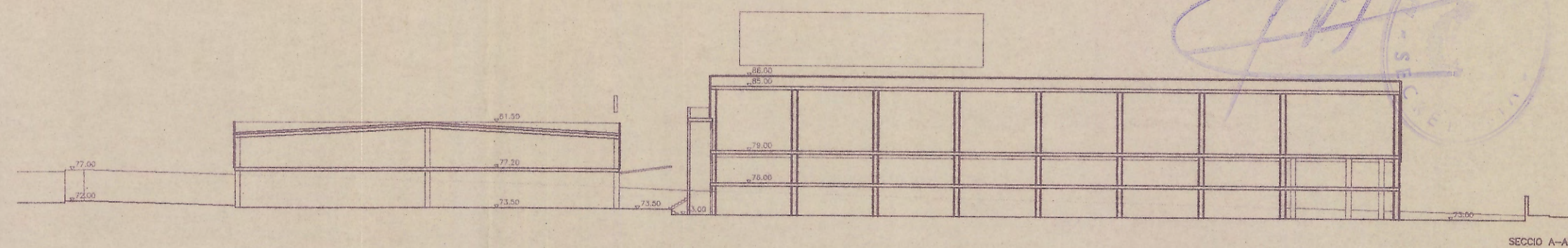
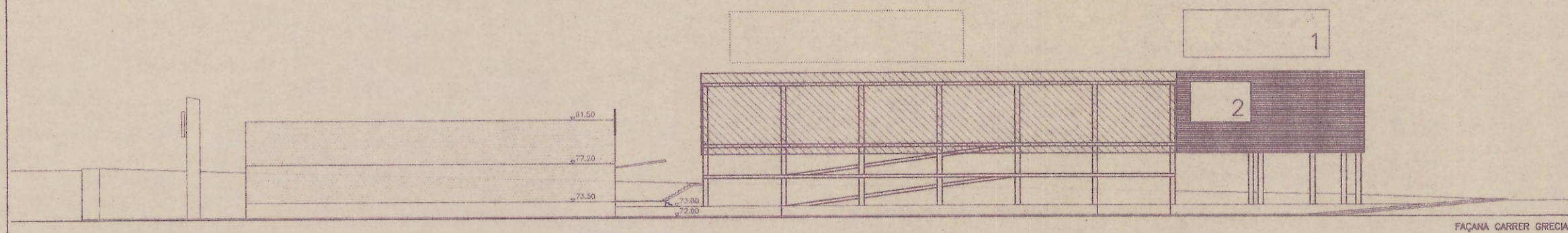


PLANTA COBERTES

Total places parking interior..... 374 plazas

Aprobat amb caràcter **DEFINITIVA**
per l'Ajuntament de Badalona
celebrada el dia **28 ABR. 1998**
El Secretari.

ESTUDI DE DETALL PER A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ILLA BI-14, POLIGON MONTIGALA. BADALONA.		DATA:	REF:
		DESEMBRE 97	548
PLANTES. CIRCULACIÓ I ACCESSIBILITAT		ESCALA:	NUM:
		1/500	4
		E	
		D	
		C	
		B	
ESMENES AJUNTAMENT		A	7/04/98
		REV:	DATA:
MODIFICACIÓ			
PROPIETAT:			
Jose Carlos Dias Fonseca en representació de ARTICULOS DEPORTIVOS DECATHLON S.A.			



- 1/ Retol fixe (assimilat a volum B)
2/ Retol anuncis movil (assimilat a volum B)

ESTUDI DE DETALL PER A L'ORDENACIO VOLUMETRICA DE L'ILLA BI-14, POLIGON MONTIGALA. BADALONA.	DATA:	REF:
	DESEMBRE 97	548
SECCIONS I FAÇANES RETOLS	ESCALA:	NUM:
	1/500	5
ESMENES AJUNTAMENT	E	
	D	
	C	
	B	
	A	7/4/98
MODIFICACIO	REV:	DATA:
PROPIETAT:		
Jose Carlos Dias Fonseca en representació de: ARTICULOS DEPORTIVOS DECATHLON S.A.		

Sant Pere, 94. Badalona
Tel: 3846360 Fax: 3846427

Poch
Moliner
&
Partners
Arquitectes