

ESTUDI DE DETALL A LA PARCEL·LA MP-3
MONTIGALA. BADALONA

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS
Sta. Teresa, 6, 1r. Tels. 389 03 16-389 07 17 FAX 384 37 85 08911 BADALONA (BARCELONA)

OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

L'objecte d'aquest Estudi de Detall és el de definir l'ordenació i els paràmetres edificatoris d'una illa que per la seva situació dins la trama urbana i les seves característiques topogràfiques representa un punt singular.

El Pla Especial de Montigalà determina "l'obligatorietat de redactar un Estudi de Detall dels conjunts d'habitatges a fi de respondre a una topologia unitària definida des de projecte".

La parcel·la MP-3, situada a l'encreuament de l'Avinguda Martí Pujol i dels Vents, s'inclou actualment en l'Estudi de Detall del Front de la Riera de Canyet. D'altre banda juntament amb les illes MP-1 i MP-2, objecte d'un Estudi de Detall apart, conforma l'única façana contínua que dona front a l'Avinguda del Vents.

Les raons principals per replantejar-se l'Estudi de Detall de la Riera de Canyet són :

- D'una banda, constatar la relació evident que té la parcel·la MP-3 amb les MP-1 i MP-2 a fi d'aconseguir un conjunt homogeni en l'Avinguda dels Vents.
- I d'altra, canviar la ubicació del sostre destinat a comercial. Actualment es disposa donant front als carrers secundaris i es proposa ubicar-ho a les dues avingudes principals.

EMPLAÇAMENT

L'àmbit de l'Estudi de Detall es situa a la parcel·la MP-3 del polígon Montigalà-Batlòria la qual queda delimitada per l'Avinguda Martí Pujol, els carrers Xaloc i Nou Cases i l'Avinguda dels Vents.

PROPIETAT

La parcel·la MP-3 pertany a un únic propietari, per tant no s'ha de considerar cap sistema de compensació ni reparcel·lació.

SITUACIO URBANISTICA

Pla Especial de Reforma Interior de Montigalà i Estudi de Detall de la Riera de Canyet.

D'acord amb el Pla Especial, la qualificació urbanística és de "plurifamiliar en illa tancada". Són d'aplicació les NN.UU. i OO.EE. per la zona 13b "en densificació urbana semi-intensiva".

Els paràmetres més significatius són :

- Superfície total	: 1.700 m ²
- Ocupació comercial	: 100 %
- Ocupació habitatge	: 65 %
- N ^o màxim de plantes	: PB+2
- Sostre destinat a habitatges	: 2.210 m ²
- Sostre destinat a comercial	: 1.700 m ²
- N ^o màxim d'habitatges	: 22

Segons l'Estudi de Detall de la Riera de Canyet, la qualificació urbanística és la mateixa però amb els següents paràmetres :

- Superfície total parcel·la : 1.700 m²

- Superfície Planta Baixa : 1.086 m²
- Superfície Planta Primera : 2.825 m²

- Superfície total parcel·la 3.911 m²

- Ocupació en Planta Baixa : 65 %
- Alçada màxima Planta Baixa + 4 Avgda. Martí Pujol
Planta Baixa + 3 Avgda. dels Vents

DESCRIPCIO DE LA SOLUCIO ADOPTADA

Tal i com ja es fa constar en l'Estudi de la Riera de Canyet, es planteja la paradoxa de que mentre que el Pla Especial determina per a la illa MP-3 una alçada reguladora de PB + 2, en l'aplicació de la normativa urbanística en el front de la Riera de Canyet, les zones de densificació urbana semi-intensiva poden assolir en funció de l'ample del vial existent, una alçada de PB + 4 plantes. Això vol dir que estariem creant dos nivells pel que fa a l'alçada edificatòria.

Es per això que adoptant els criteris assumits en l'Estudi de Detall abans esmentat : "S'avaluen els paràmetres del P.E., i sense incrementar el sostre final, es

planteja una solució volumètrica, coherent amb l'entorn immediat cercant la major continuïtat possible del gàlib edificat".

La ordenació proposada consisteix en crear dos fronts continus en les dues Avingudes, mitjançant tres blocs independents d'habitatges de PB+3 i PB+4 situats sobre una plataforma que inclou el comercial en Planta Baixa.

Aquests blocs es situen seguint l'alineació dels carrers.

La continuïtat dels fronts s'aconsegueix a partir d'unes franges verticals que els uneixen, però que representen un tall tan des del punt de vista formal, com d'ús, ja que es destinen a oficines.

D'aquesta manera es conforma a l'interior un espai semi-tancat privat.

El volum de l'edificació reflexa les característiques de l'emplaçament. Els blocs es disposen de forma escalada reflectint la topografia però mantenint l'horitzontalitat al llarg de totes les plantes.

La unitat de l'operació s'accentua a partir del funcionament. L'accés a tots els blocs es realitza per un únic punt des del carrer Nou Cases, travessant l'espai interior de l'illa. Això permet la continuïtat de la planta baixa comercial des de les dues avingudes principals.

CONDICIONS URBANISTIQUES

- Superfície parcel.la	:	1.700 m ²	
- Ocupació Planta Baixa	:	65 %	
- Ocupació Planta Primera	:	65 %	
- N ^o màxim d'habitatges	:	22	
- Edificabilitat en Planta Baixa	:		1.050 m ²
- Edificabilitat Planta Pis	:		2.860 m ²

		TOTAL	3.910 m²

CONDICIONS D'EDIFICACIO

Les condicions de l'edificació pel que respecte a edificabilitat, volums, alçades i ocupació en planta, són els que s'indiquen en la documentació gràfica. Els alçats presentats són orientatius.

Tot el que no s'especifica en la present documentació, es regeix pel que es disposa en les N.N.U.U. del P.G.M. per al tipus d'edificació segons alineacions de vials, zona 13b.

Planta Baixa

Degut al fort desnivell en els carrers i per poder aconseguir l'horitzontalitat de les plantes pis, l'alçada de la planta baixa és variable i va fixada a cadascuna de les cantonades dels blocs.

- Bloc 1	5,50	<h<	6,00 m.
- Bloc 2	4,00	<h<	4,50 m.
- Bloc 3	4,80	<h<	5,30 m.

Plantes Soterranis

Són les que es situen per sota de la planta baixa. Només es podran destinar a aparcament, i cambres d'instal·lacions.

Alçada Planta Pis

L'alçada total incloent el forjat és de 2,90 m.

Cossos sortints

No es permeten els cossos sortits tancats o semi-tancats. Els cossos oberts no estan previstos, però per si es fessin seguiran els paràmetres generals indicats a l'Estudi de Detall de la Riera de Canyet.

Alineació de l'edificació

L'alineació dels blocs coincideix amb la del carrer.

Es permet una reculada de 2 m. en totes les plantes a les franges que uneixen els blocs, tal i com s'indica en la documentació gràfica; i una variació de l'alineació de + 15 cms, fent extensives a les plantes pis les normes aplicables a la planta baixa pel que respecte als cossos sortints.

Alçades

Les alçades varien en funció de la topografia i de la unitat del conjunt.

- Bloc 1	Planta Baixa + 3	14,70 m.
- Bloc 2	Planta Baixa + 4	16,10 m.
- Bloc 3	Planta Baixa + 4	16,90 m.

L'alçada està fixada en les respectives cantonades de cada bloc.

Per sobre d'aquesta alçada només es permet :

- La coberta, que serà plana.
- Les baranes segons les NN.UU.
- Els elements tècnics d'instal·lacions.

Mitgeres

Les mitgeres que queden al descobert han de tenir el mateix tractament que les façanes.

Condicions estètiques

Seguint els criteris marcats a l'Estudi de Detall de la Riera de Canyet, el principal material que s'utilitzarà a les façanes serà l'obra de totxo vist.

Aprovada per l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el 27 de setembre de 1995 la incorporació de prescripcions assenyalades per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 31 de maig de 1995.

El Secretari,

Pels Arquitectes,

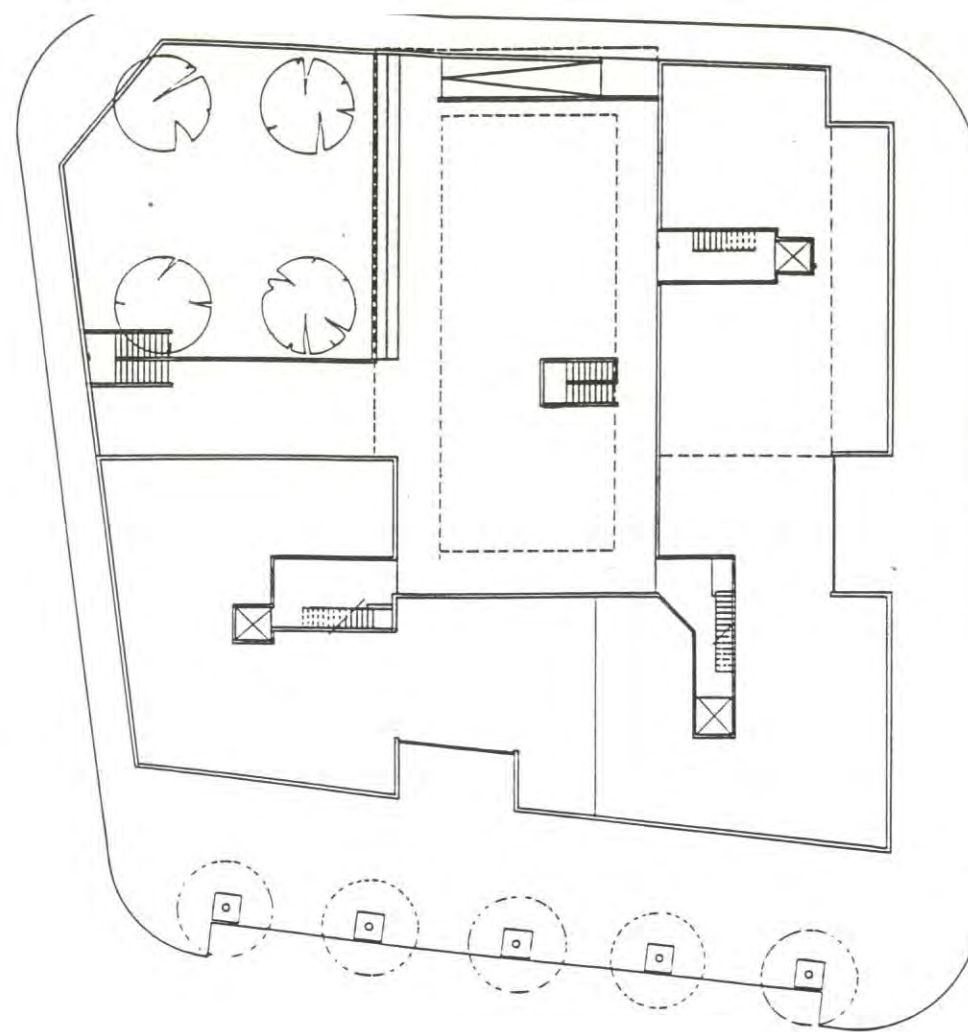
FONSIRENAS - PUIG
I ASSOCIATS, S.L.

GERENT

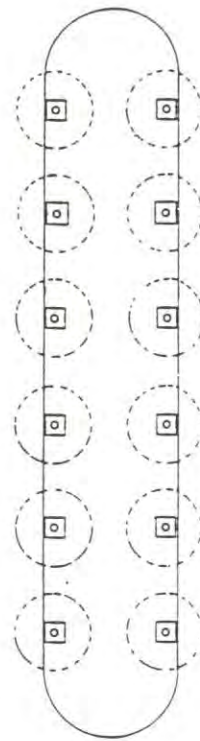
ANDREU PONSIRENAS CUNILLÉ
ARQUITECTE

Badalona, setembre de 1995

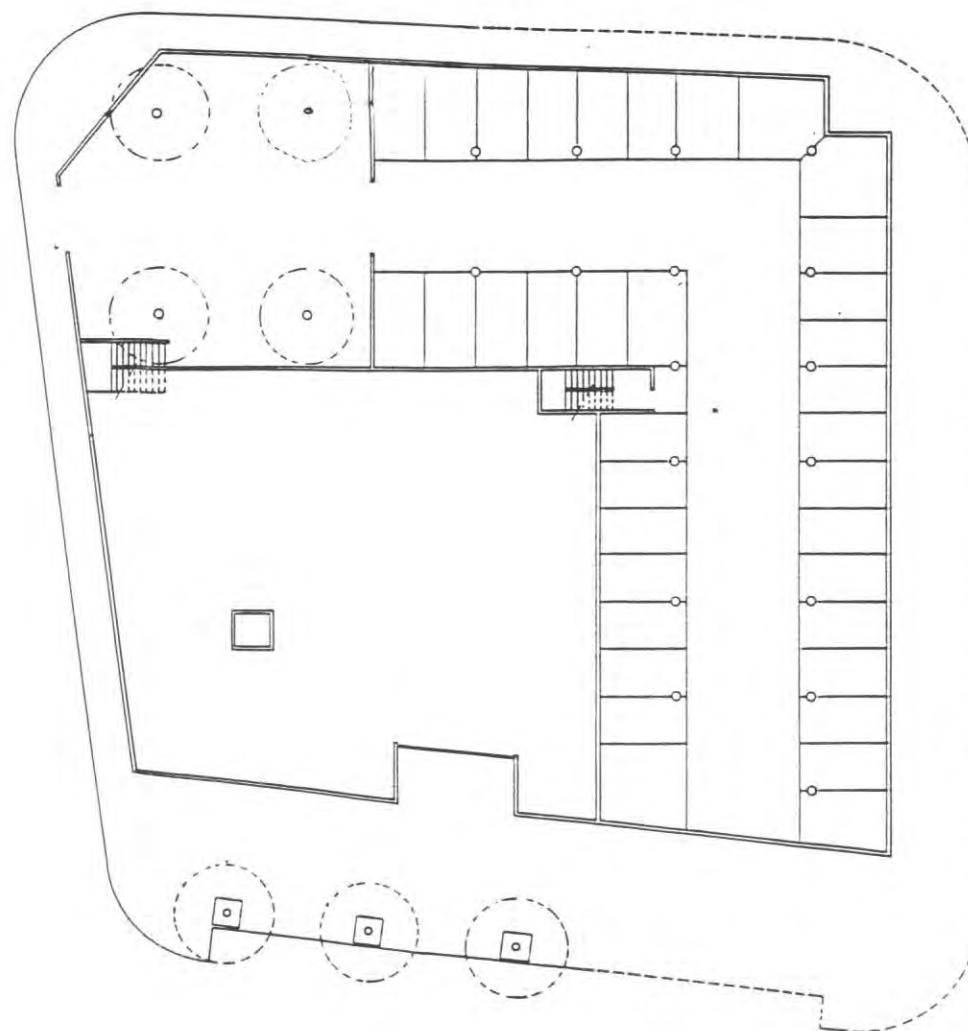
ANNEX : AVANTPROJETE EDIFICATORI



P. BAIXA COMERCIAL



P. PIS TIPUS



P. BAIXA COMERCIAL
P. SOTERRANI APARCAMENT

AVANTPROJECTE EDIFICATORI E / 1: 400





Aprovada per l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el 27 de setembre de 1995 la incorporació de prescripcions assenyalades per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 31 de maig de 1995.

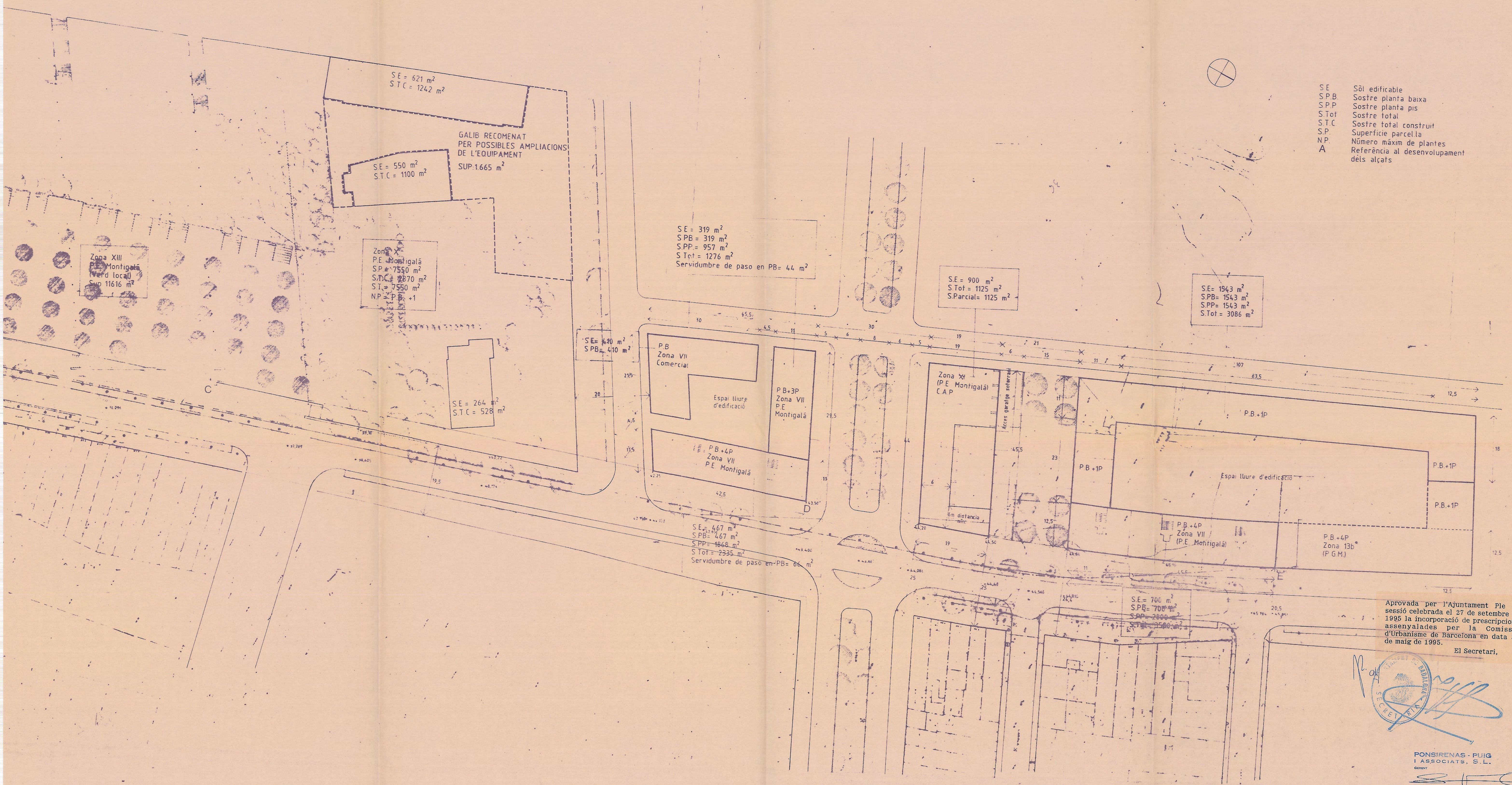
El Secretari,



PONSIRENAS - PUIG
I ASSOCIATS, S.L.
GRUPO
[Signature]
ANDREU PONSIRENAS CUNILLÉ
ARQUITECTE

ESTUDI DE DETALL A LA PARCEL·LA MP.3
MONTIGALÀ BADALONA

SITUACIÓ E / 1:10.000



- SE Sòl edificable
- SPB Sostre planta baixa
- SPP Sostre planta pis
- STot Sostre total
- STC Sostre total construït
- SP Superfície parcel·la
- NP Número màxim de plantes
- A Referència al desenvolupament dels alçats

Aprovada per l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el 27 de setembre de 1995 la incorporació de prescripcions assenyalades per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 31 de maig de 1995.

El Secretari,

[Signature]

PONSIRENAS - PUIG
I ASSOCIATS, S.L.
Genet
[Signature]
ANDREU PONSIRENAS CUNILLÉ
ARQUITECTE

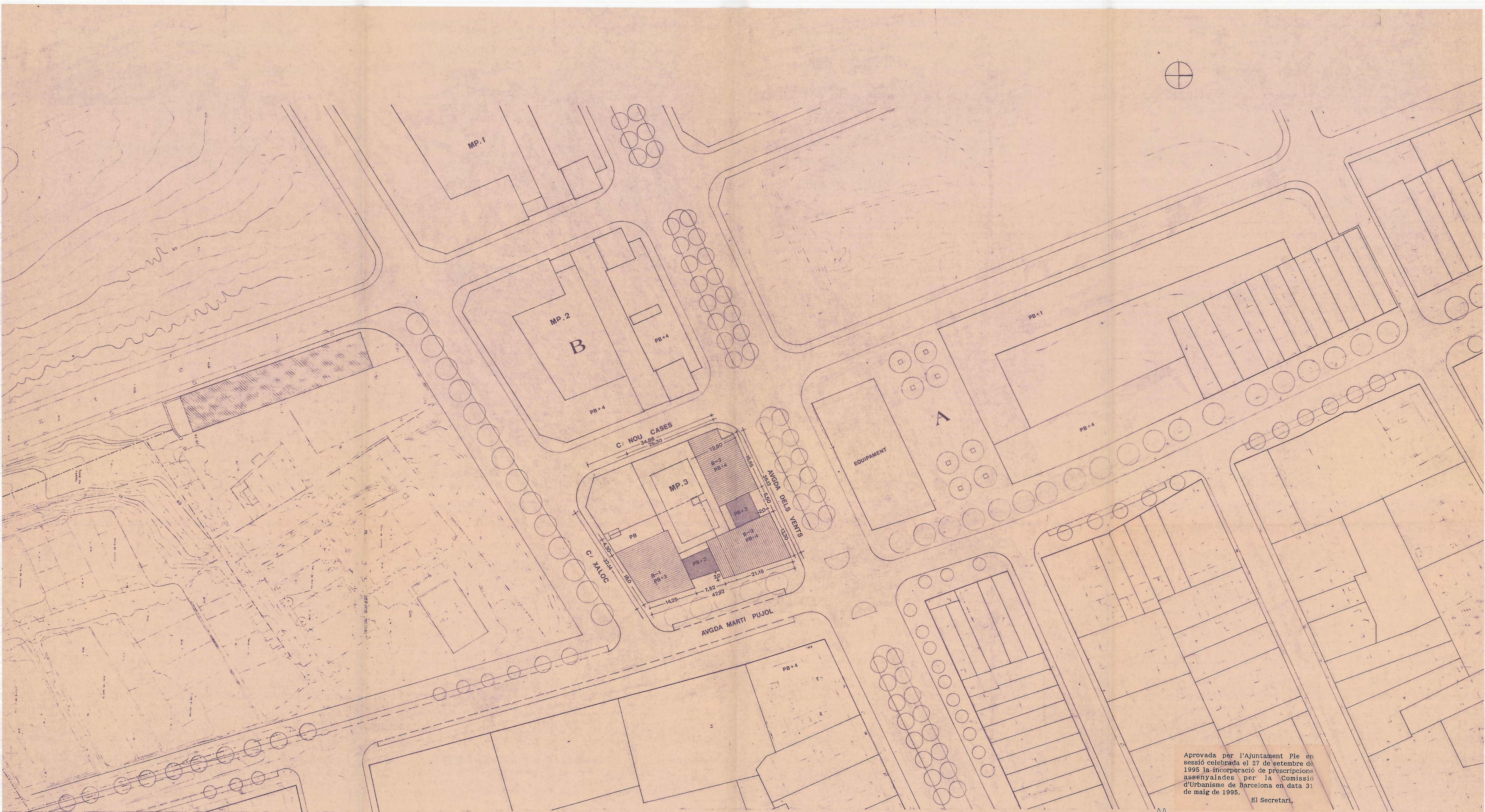
ESTUDI DE DETALL A LA PARCEL·LA MP.3 BADALONA

PLANEJAMENT VIGENT

ESTUDI DE DETALL DEL FRONT
DE LA RIERA CANYET

E / 1: 500

PONSIRENAS PUIG I ASSOCIATS



Aprovada per l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el 27 de setembre de 1995 la incorporació de prescripcions assenyalades per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 31 de maig de 1995.

El Secretari,

[Signature]

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS, S.L.
 Gerent

[Signature]
ANDREU PONSIRENAS CUNILLÉ
 Arquitecte

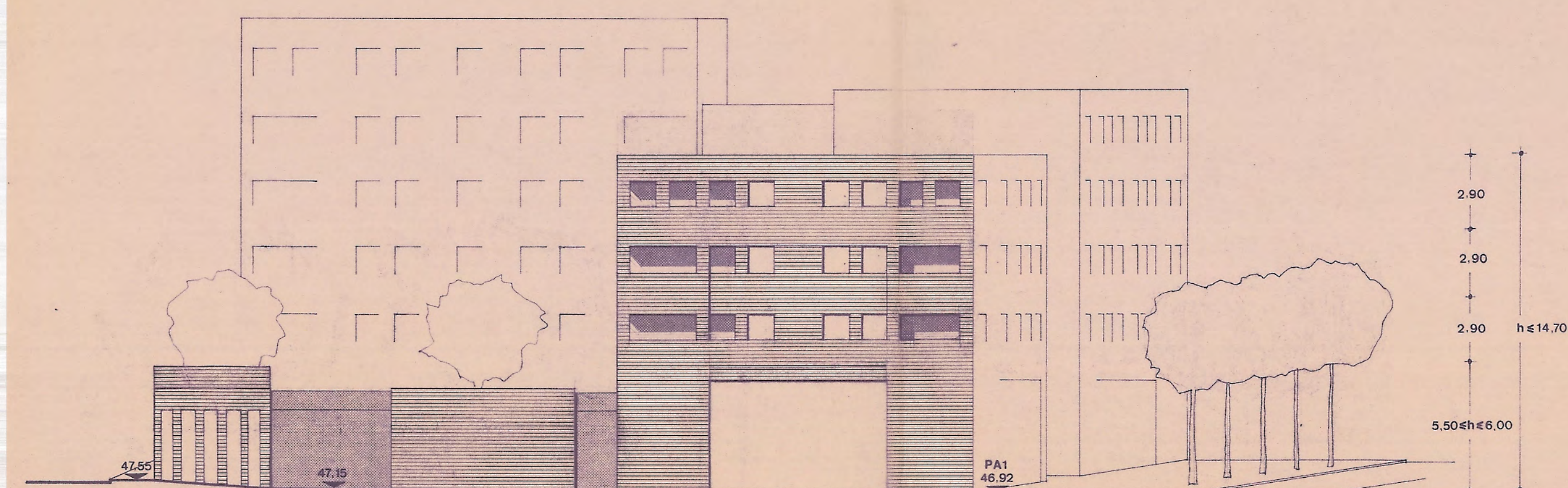
[Circular Stamp: Ajuntament de Badalona - Secretaria]

ESTUDI DE DETALL A LA PARCEL·LA MP.3 MONTIGALÀ BADALONA

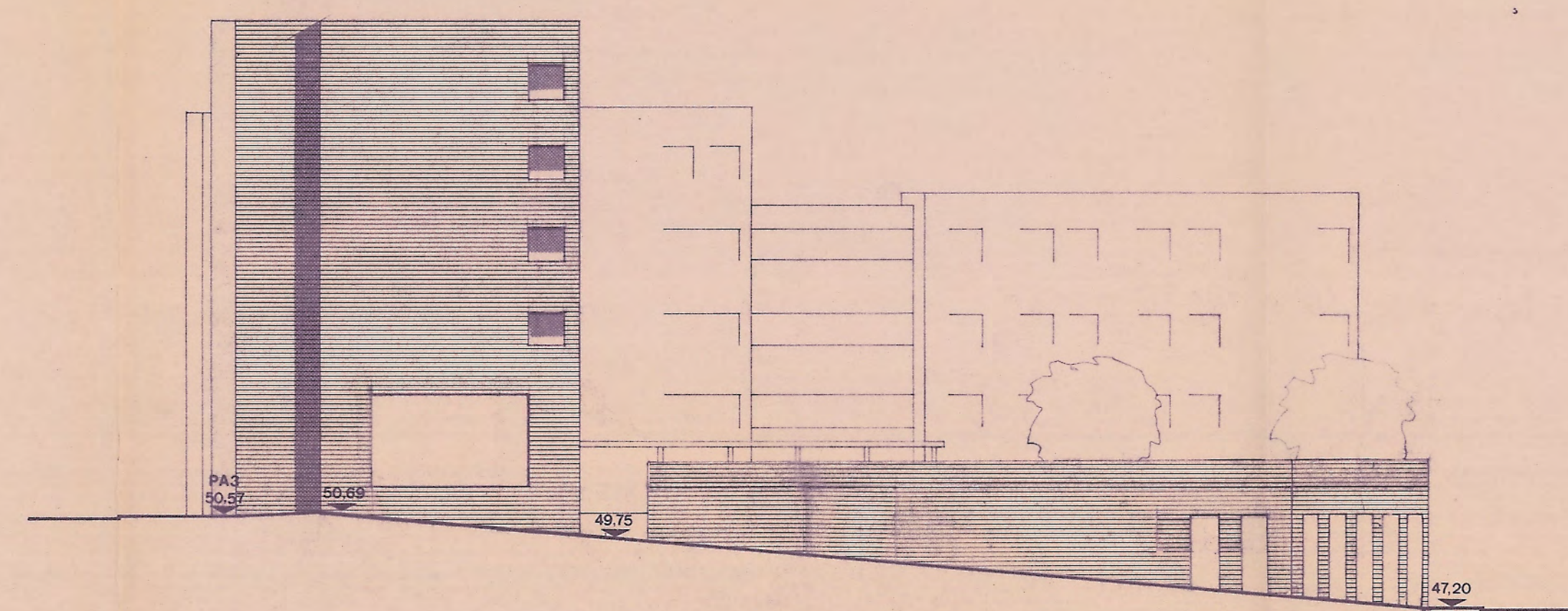
ORDENACIÓ PROPOSADA I RELACIÓ AMB L'ENTORN EMPLAÇAMENT E / 1:500

A ESTUDI DE DETALL DEL FRONT DE LA RIERA DE CANYET

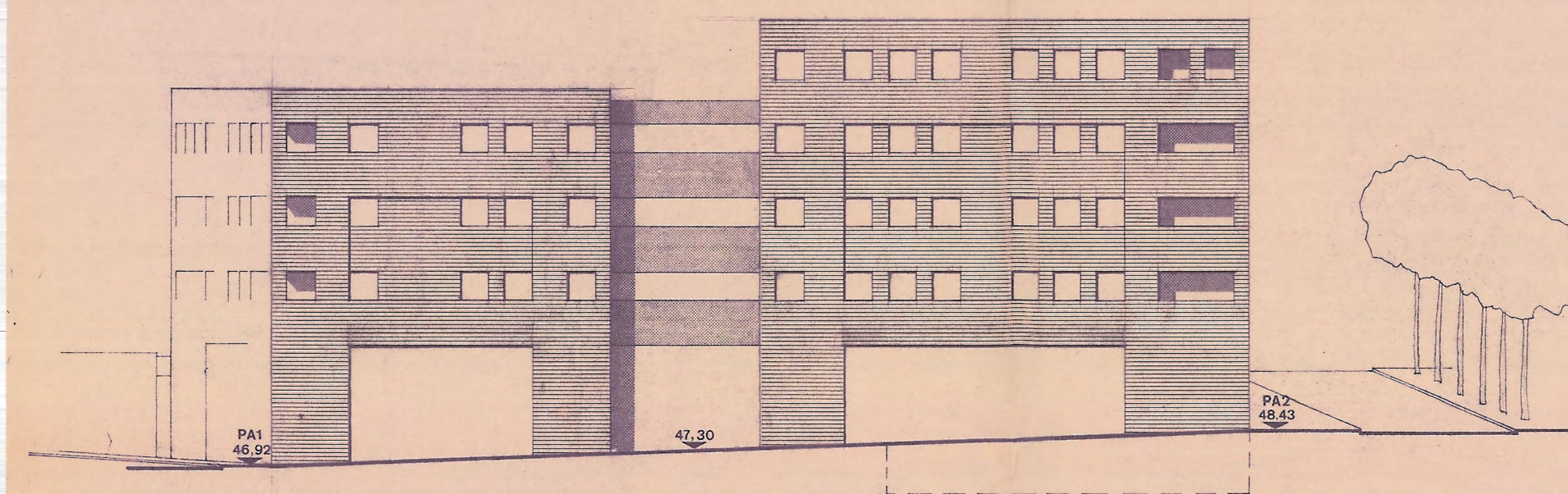
B DE LES PARCEL·LES MP.1-MP.2



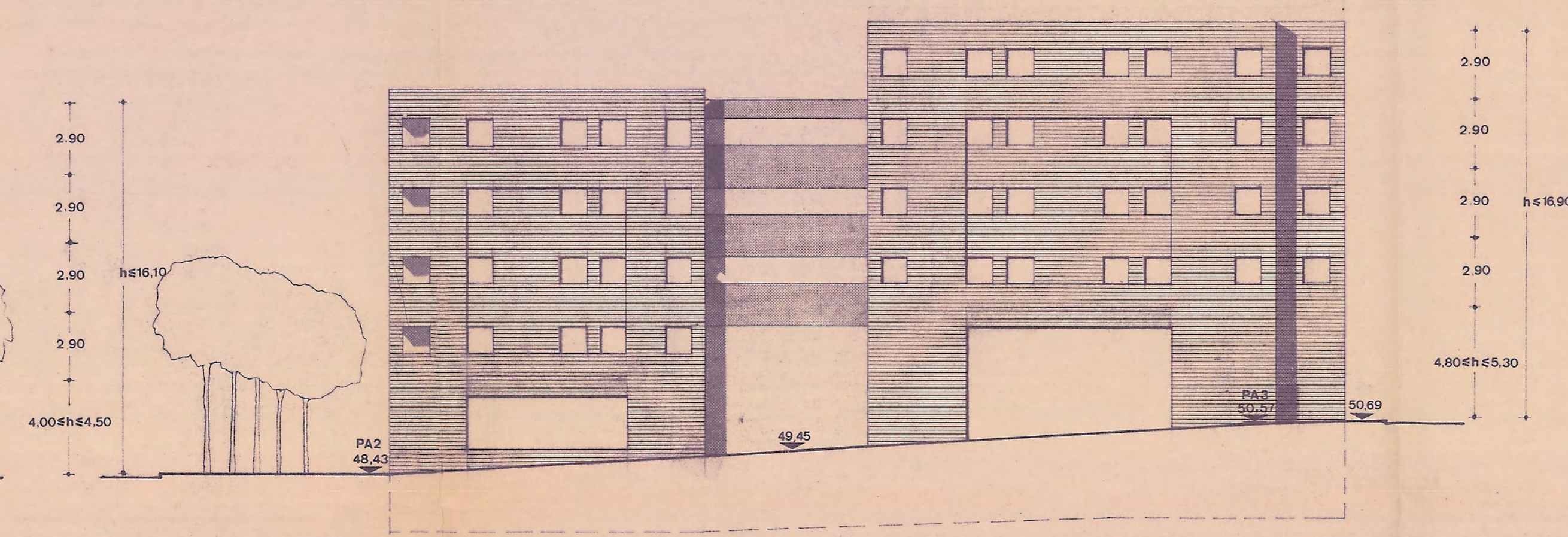
ALÇAT CARRER XALOC



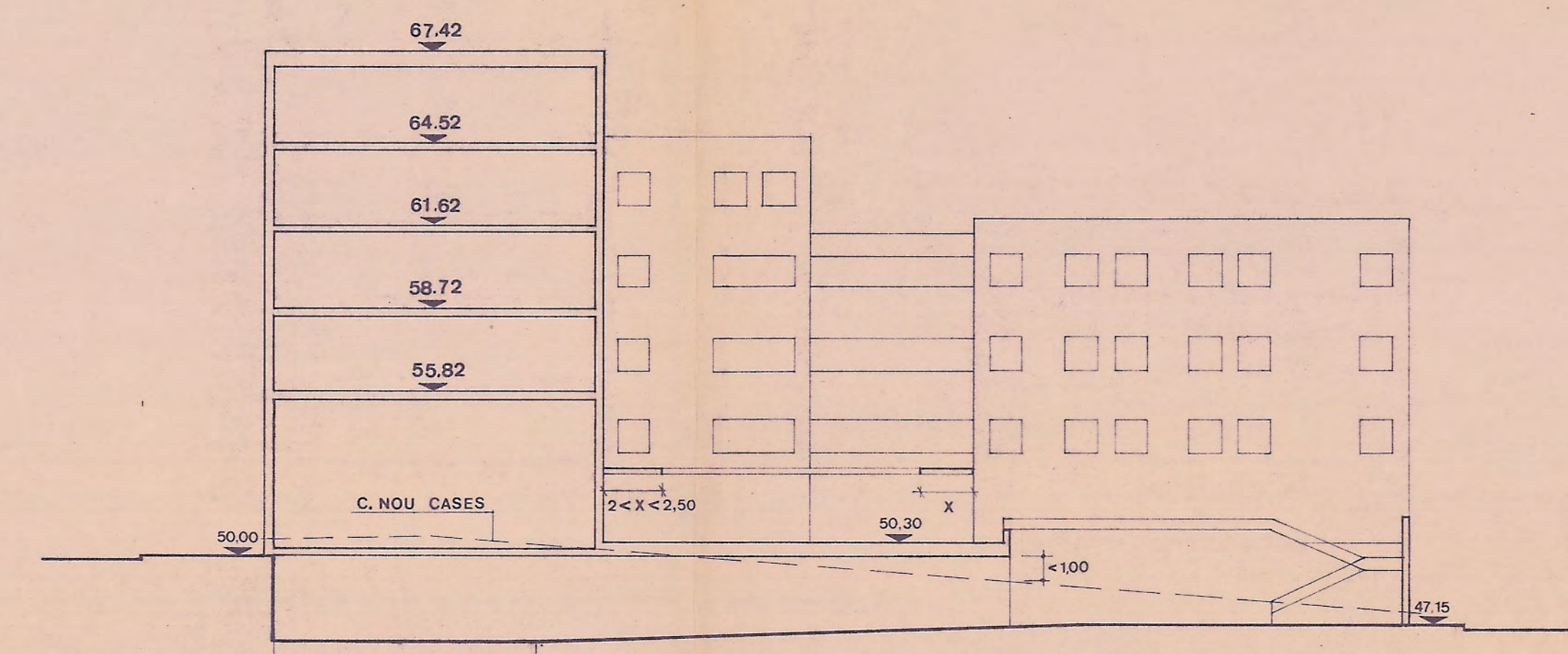
ALÇAT CARRER NOU CASES



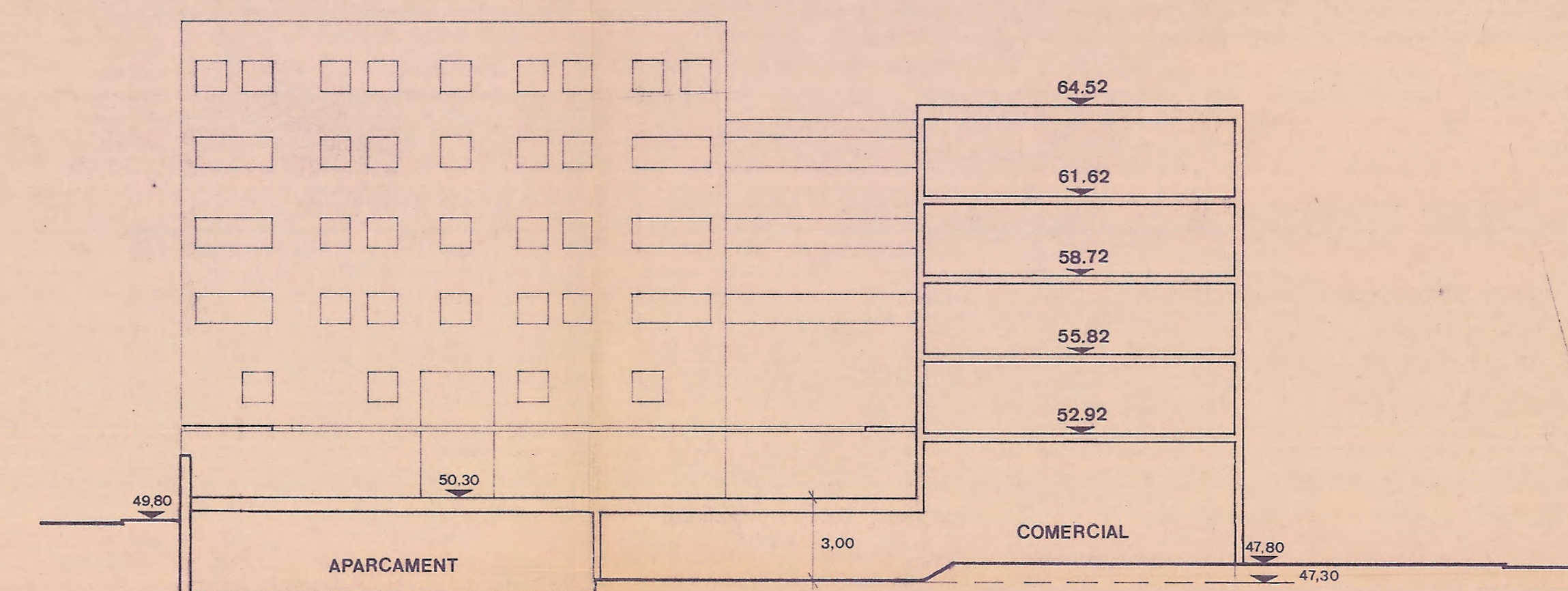
ALÇAT AVDA. MARTI PUJOL



ALÇAT AVDA. DELS VENTS

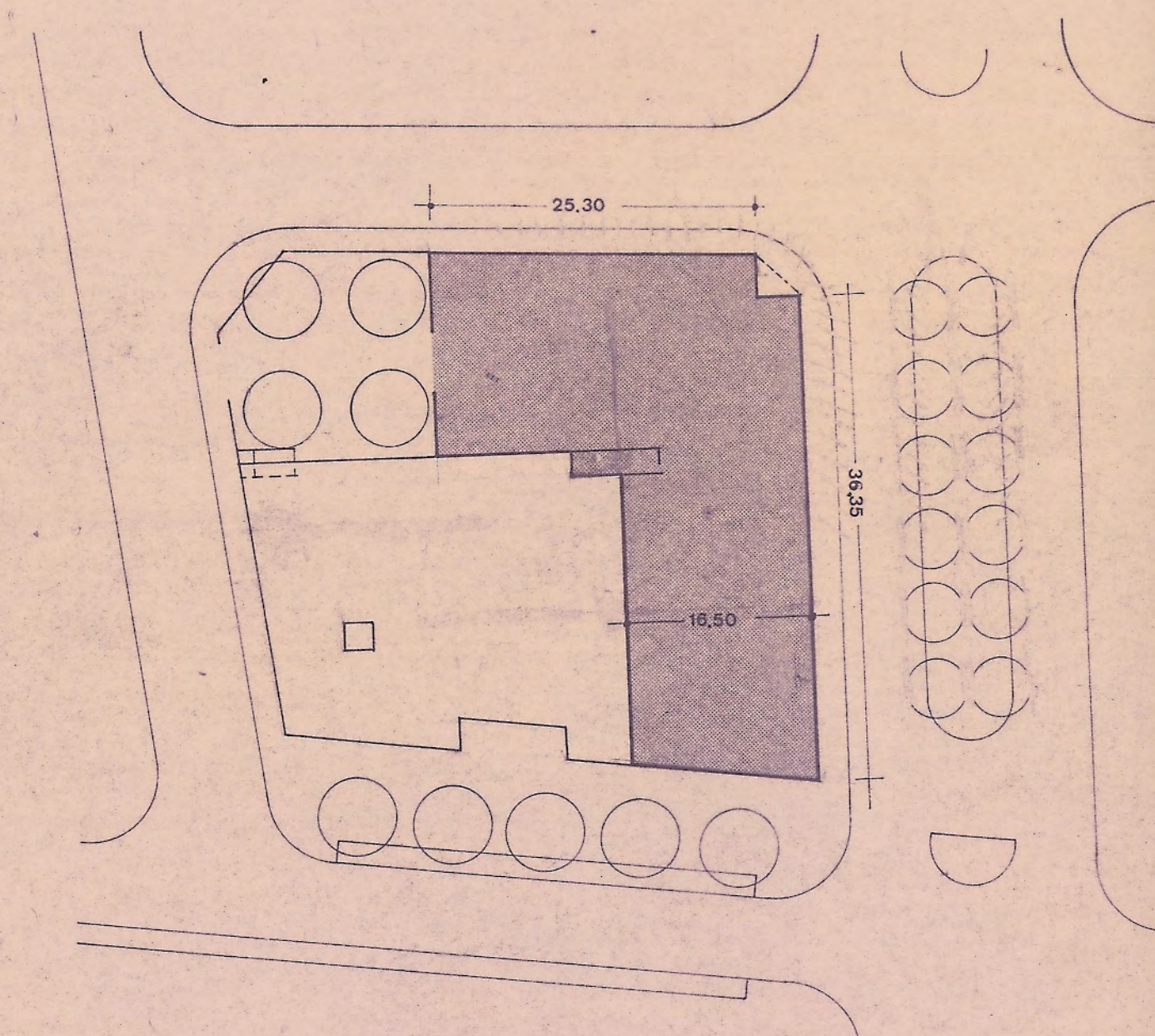


SECCIO 1

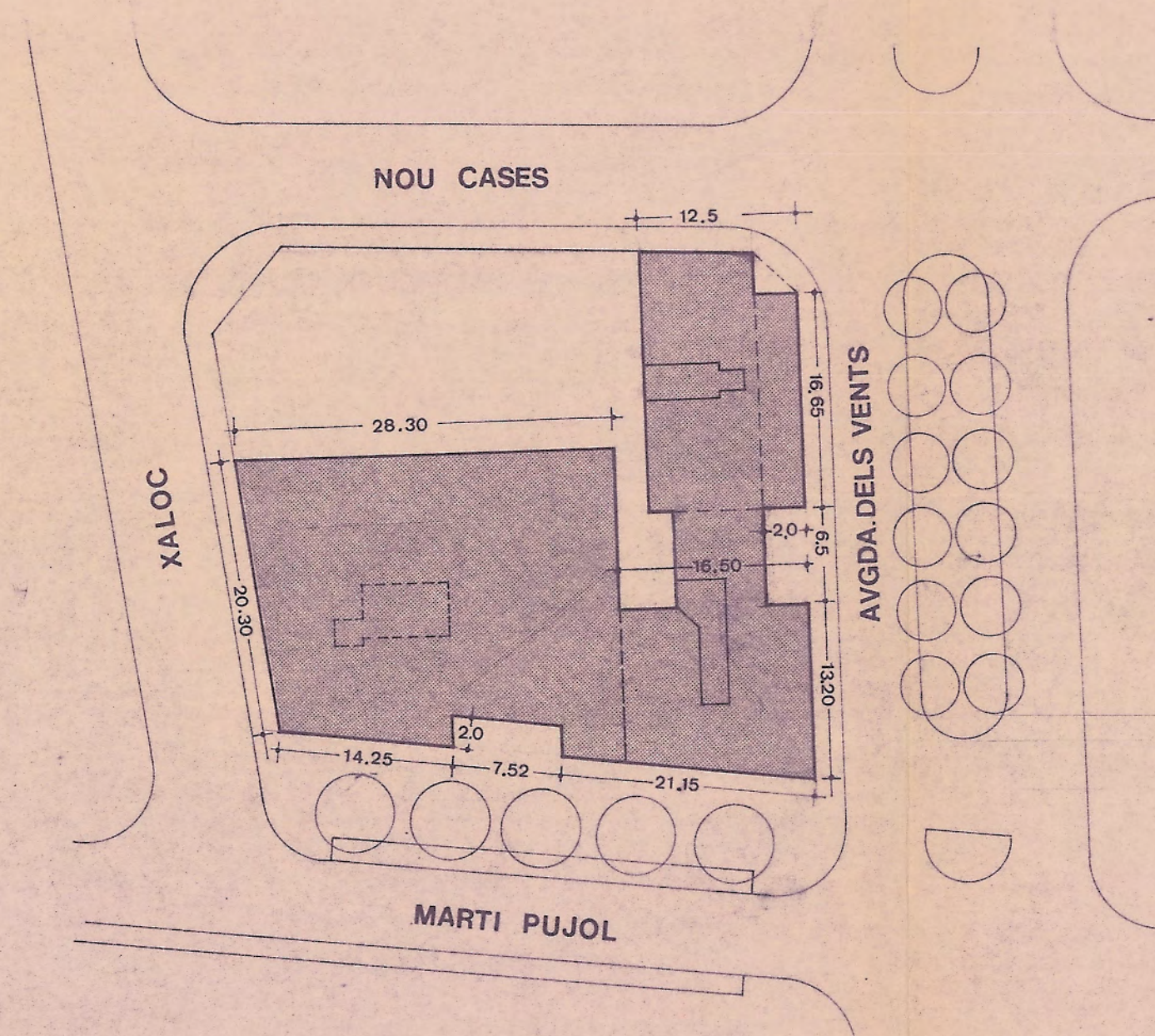


SECCIO 2

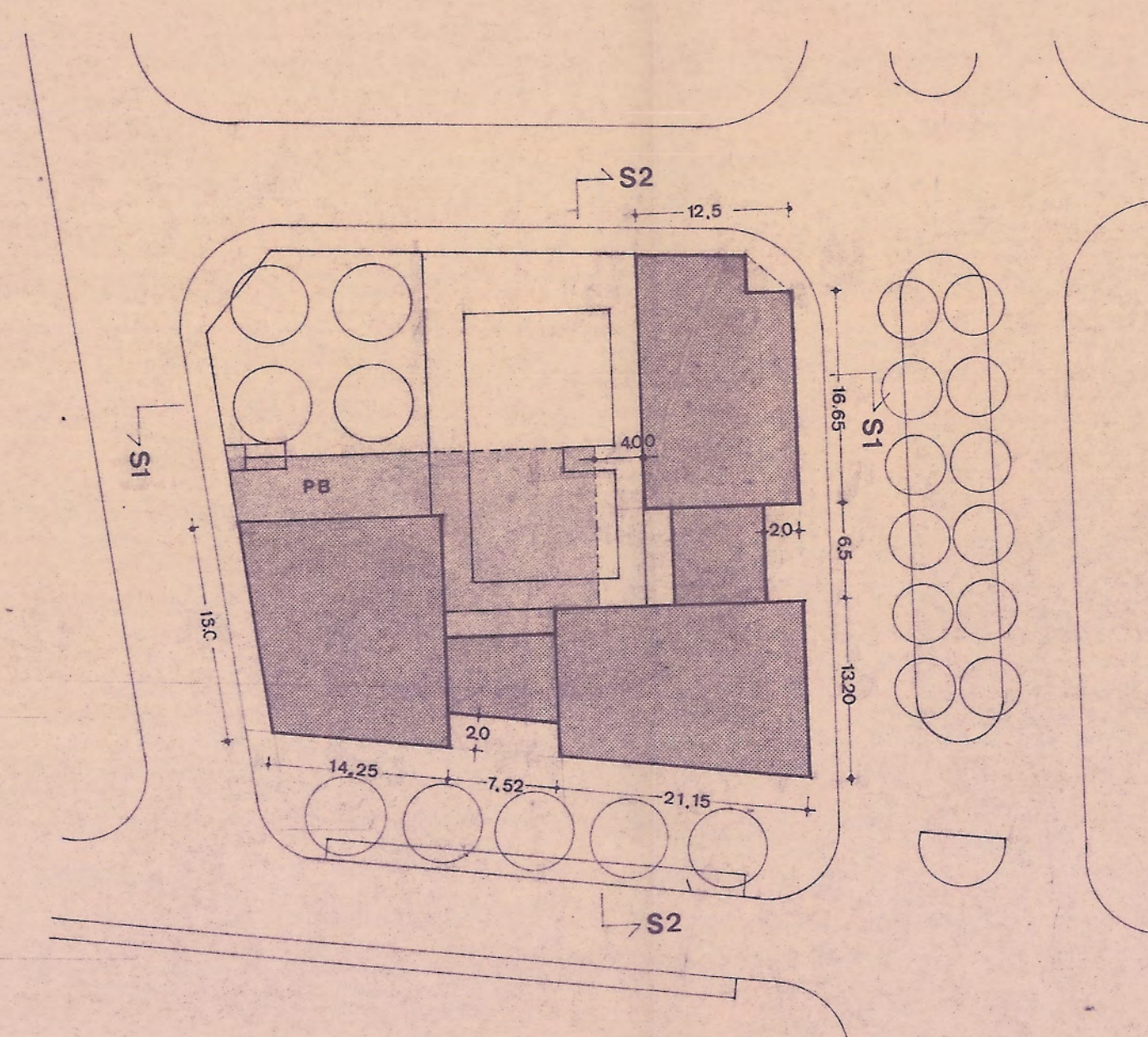
Aprovada per l'Ajuntament. Ple en sessió celebrada el 27 de setembre de 1995 la incorporació de prescripcions assenyalades per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 31 de maig de 1995.
El Secretari.



PLANTA SOTERRANI APARCAMENT



PLANTA BAIXA COMERCIAL
SUP. CONST.: 1050 M²



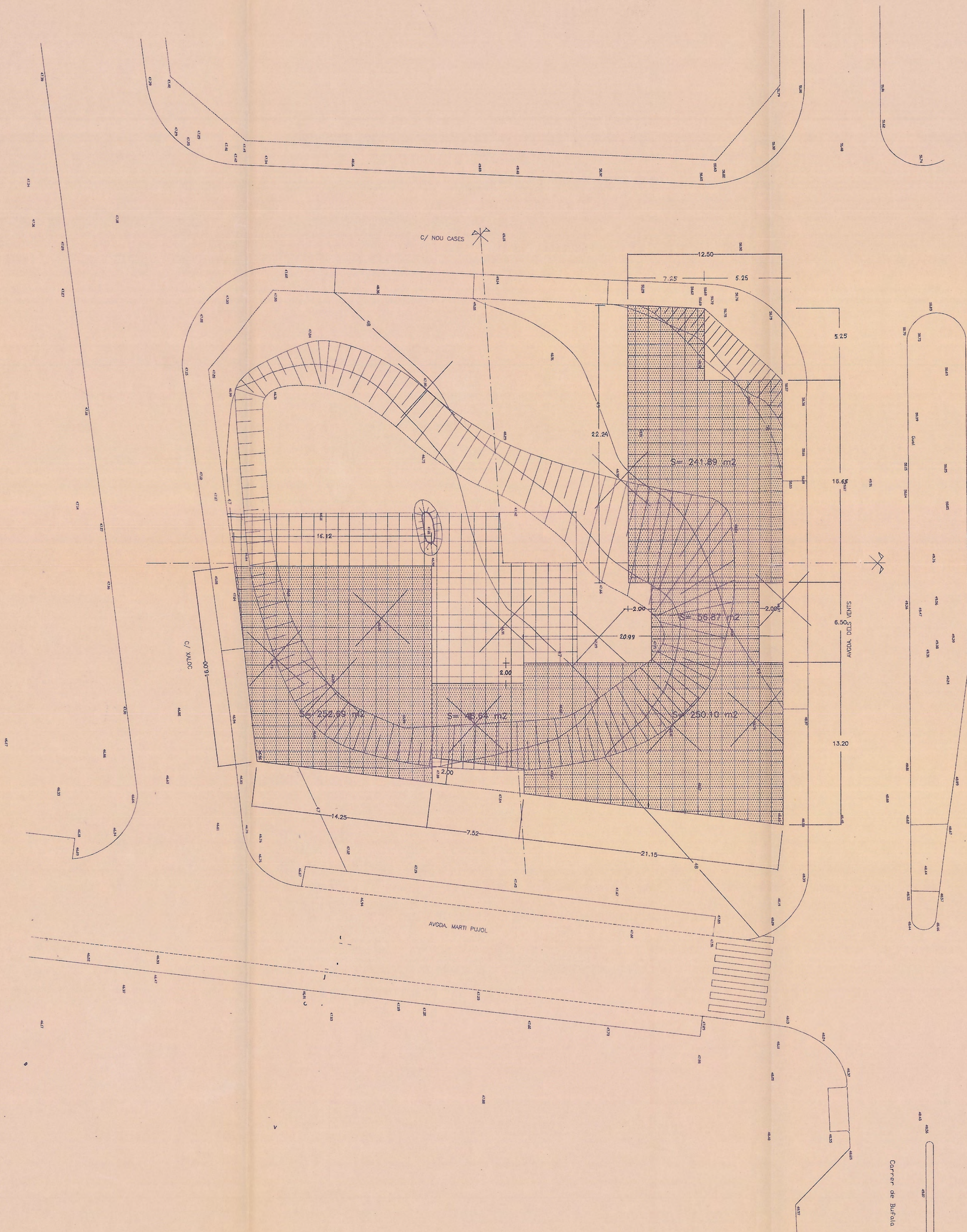
PLANTA PIS VIVENDA
SUP. CONST.: 2860 M²



ESTUDI DE DETALL A LA PARCEL·LA MP. 3
MONTIGALÀ BADALONA

PLANTES, ALÇATS I SECCIONS E/1:200 E/ 1:500

PONSIRENAS PUIG I ASSOCIATS



EDIFICABILITAT PLANTA BAIXA
PLANTA BAIXA 1.050m²

EDIFICABILITAT PLANTES PIS

BLOC 1 :
Planta tipus : 236,09 x 3 = 708,27
Estudi : 48,64 x 3 = 145,90

BLOC 2 :
Planta tipus : 233,50 x 4 = 934,00
Estudi : 56,87 x 3 = 170,60

BLOC 3 :
Planta tipus : 225,29 x 4 = 901,16

TOTAL 2.860 m²

Aprovada per l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el 27 de setembre de 1995 la incorporació de prescripcions assenyalades per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 31 de maig de 1995.

El Secretari,



PONSIRENAS - PUIG
I ASSOCIATS, S.L.

ANDREU PONSIRENAS CUNILLÉ
ARQUITECTE

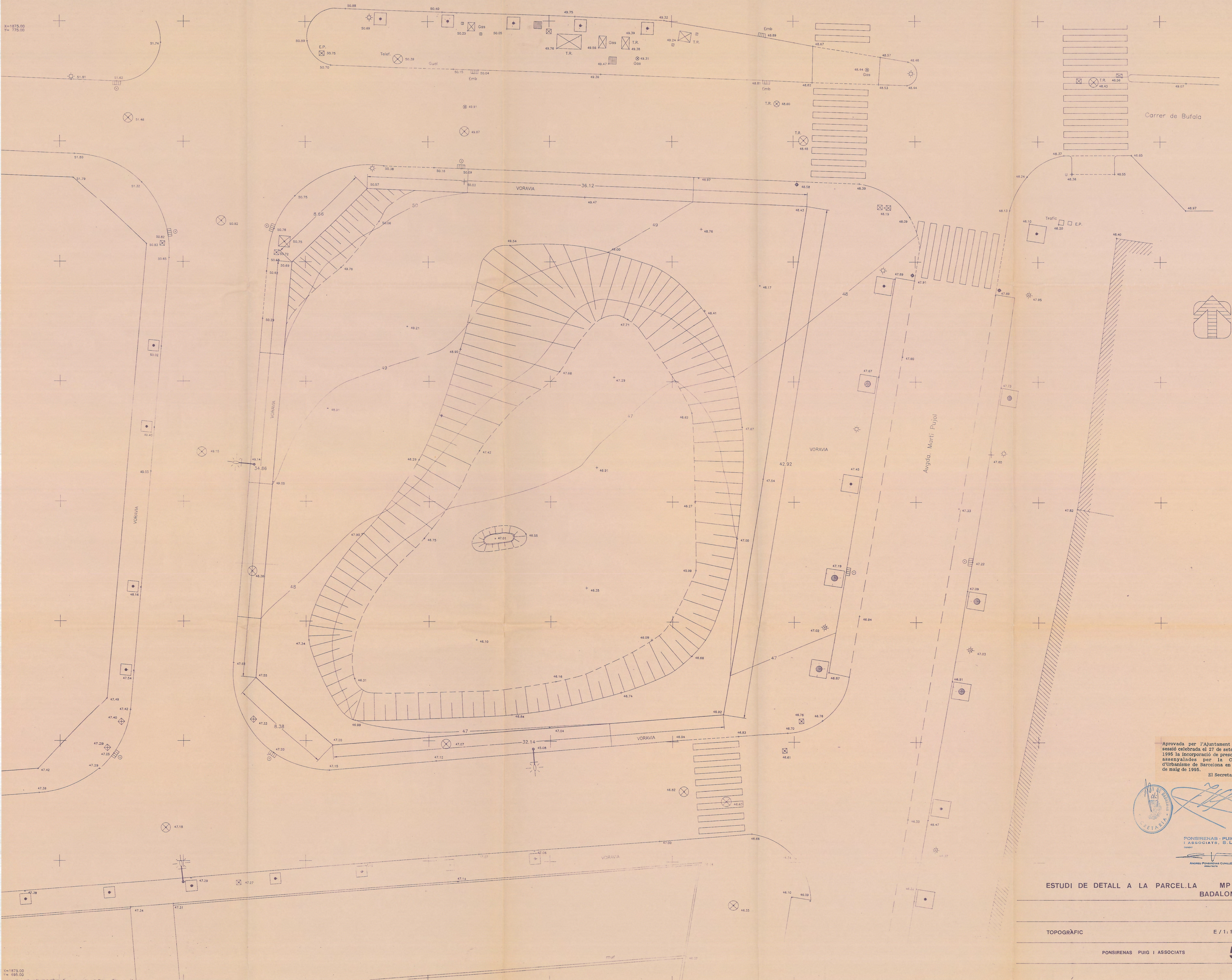
ESTUDI DE DETALL A LA PARCEL·LA MP.3
MONTIGALÀ BADALONA

TOPOGRÀFIC I SUPERFÍCIES DE LA PROPOSTA E/1:200

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS

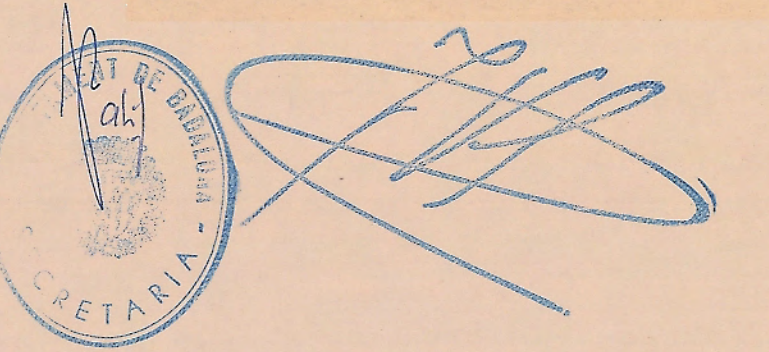
5A

X=1875.00
Y= 775.00



Aprovada per l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el 27 de setembre de 1995 la incorporació de prescripcions assenyalades per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 31 de març de 1996.

El Secretari,



PONSIRENAS - PUIG
I ASSOCIATS, S.L.
Arquitectes

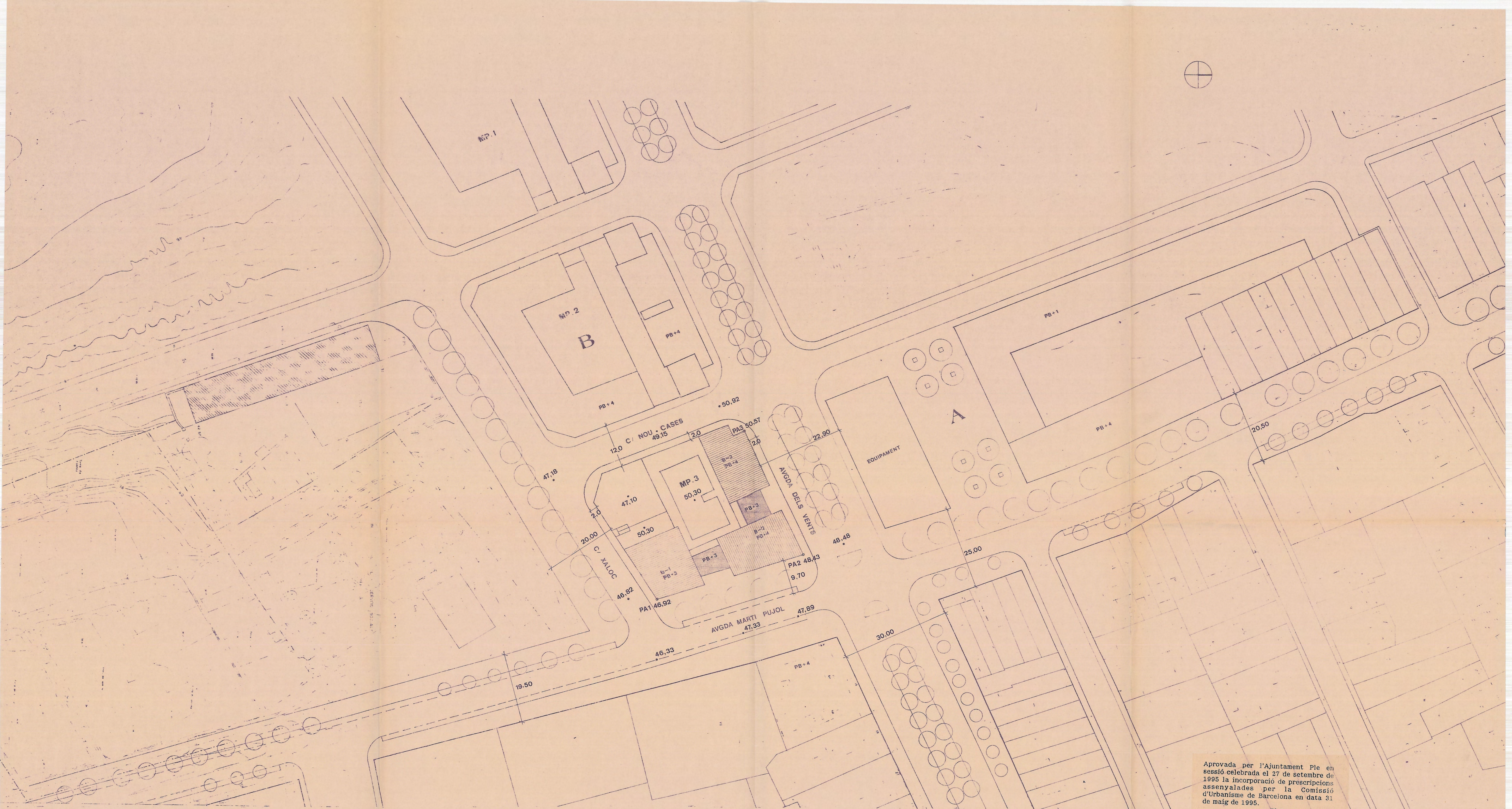
ESTUDI DE DETALL A LA PARCEL·LA MP. 3
BADALONA

TOPOGRÀFIC

E / 1 : 100

PONSIRENAS PUIG I ASSOCIATS

5 B



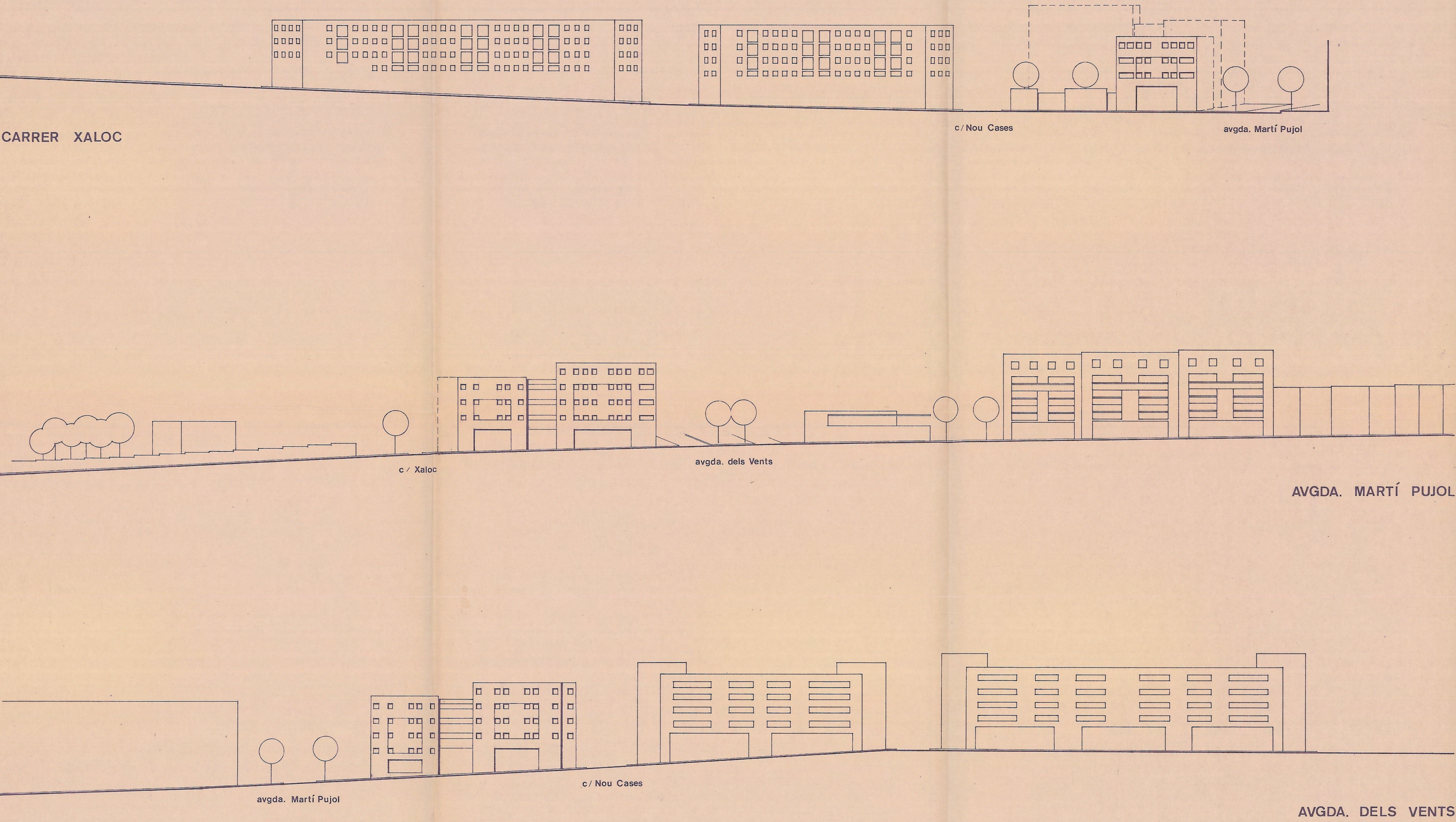
Aprovada per l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el 27 de setembre de 1995 la incorporació de prescripcions assenyalades per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 31 de maig de 1995.
El Secretari,

Man
[Signature]
PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS, S.L.
Genys
[Signature]
ANDREU PONSIRENAS CUNILLE
Arquitecte

A ESTUDI DE DETALL DEL FRONT DE LA RIERA DE CANYET
B " DE LES PARCELLES MP.1-MP.2

ESTUDI DE DETALL A LA PARCEL·LA MP.3
MONTIGALÀ BADALONA

ALINEACIONS I RASANTS COTES EN MTS E / 1:500



Aprovada per l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el 27 de setembre de 1995 la incorporació de prescripcions assenyalades per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 31 de maig de 1995.

El Secretari,



PONSIRENAS - PUIG
I ASSOCIATS, S.L.

GERENT

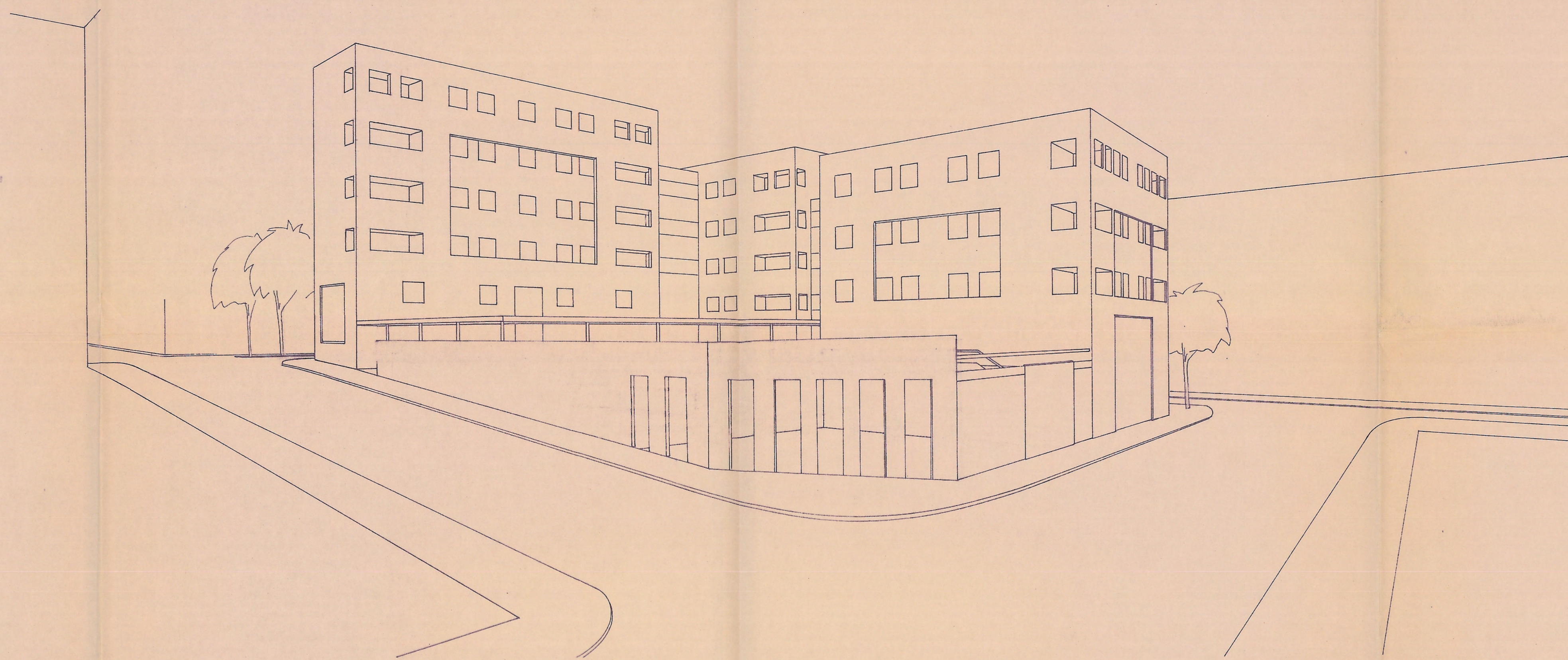
ANDREU PONSIRENAS CUNILLE
ARQUITECTE

ESTUDI DE DETALL A LA PARCEL·LA MP.3
MONTIGALÀ BADALONA

ALÇATS DELS CARRERS

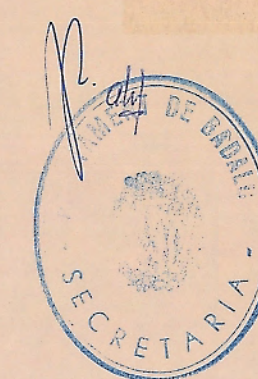
E /1:500

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS



Aprovada per l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el 27 de setembre de 1995 la incorporació de prescripcions assenyalades per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 31 de maig de 1995.

El Secretari,



[Handwritten signature]

PONSIRENAS - PUIG
I ASSOCIATS, S. L.

Director

[Handwritten signature]
ANDREU PONSIRENAS CUNILLE
ARQUITECTE

ESTUDI DE DETALL A LA PARCEL·LA MP - 3
BADALONA

PERSPECTIVA

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS