CARME COSTA - MIQUEL PIERA
CONSTRUCCIÓ, ARQUITECTURA i URBANISME

ESTUDI DE DETALL DE L'ORDENACIO I DELS VOLUMS DE LA PARCEL.LA BI-410 DEL POLIGON DE MONTIGALA, PROPIETAT DE FINCO, S.A.

JULIOL 1995
128.01-ED.001

C/. Colom, 44 - pis • Tel. 731 62 72 • Fax 785 28 43 • 08222 TERRASSA

ESTUDI DE DETALL DE L'ORDENACIO I DELS VOLUMS DE LA PARCEL.LA BI-410 DE MONTIGALA - BADALONA -

PROMOTOR:

FINCO, S.A.

Travessera de les Corts, nº 356
08029 - BARCELONA

ARQUITECTE:

Mª CARME COSTA I SOLER

C/ Colom, nº 44
08222 - TERRASSA

SITUACIO:

PARCEL.LA BI-410
POLIGON MONTIGALA - BATLLORIA
08914 - BADALONA

SUPERFICIE:

Superfície parcel.la: 3.912,43 m²

INDEX

1 - SITUACIO

2 - DESCRIPCIO

3 - OBJECTE

4 - ANTECEDENTS I JUSTIFICACIO URBANISTICA

5 - NORMES GENERALS D'EDIFICACIO

- 5.1 - ORDENANDES D'APLICACIO
- 5.2 - DESCRIPCIO URBANISTICA DE LA PROPOSTA
- 5.3 - QUADRE COMPARATIU

6 - JUSTIFICACIO DE LA SOLUCIO ADOPTADA

- 6.1 - SUPERFICIES I APARCAMENTS
- 6.2 - CIRCULACIONS I ACCESSOS
- 6.3 - FAÇANES I TANCAMENTS

INDEX

7 - PLANOLS

1.01 - PLANOL SITUACIO - EMPLAÇAMENT

1.02 - PLANOL TOPOGRAFIC

1.03 - ANTECEDENTS URBANISTICS

1.04 - PLANTA GENERAL D'ORDENACIO

1.05 - DEFINICIO GEOMETRICA

1.06 - PLANTA BAIXA

1.07 - PLANTA PIS

1.08 - PLANTA SOTERRANI I - COMERCIAL

1.09 - PLANTA SOTERRANI II - GARATGE

1.10 - FAÇANES

1.11 - SECCIO

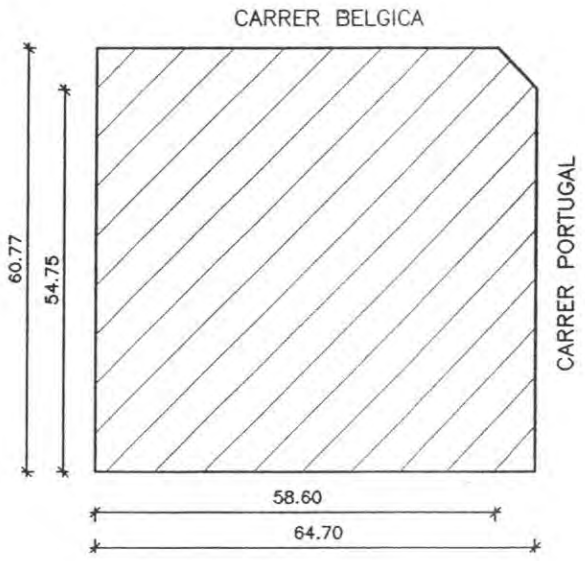
1.12 - VOLUMETRICA

1 - SITUACIO

La parcel.la motiu del present estudi de detall és la parcel.la BI-410 del polígon de Montigalà - Batllòria de Badalona, emplaçada al costat sud del xamfrà format pels carrers de Portugal i de Bèlgica.

2 - DESCRIPCIO

Dita parcel.la és de forma rectangular-regular, amb un front de façana al carrer de Portugal de 54,75 m, un xamfrà de 8,55m i un front al carrer de Bèlgica de 58,60 m; les dimensions a partió són de 64,70 m i de 60,77 m, paral.leles als carrers de Bèlgica i de Portugal, respectivament.



La superfície total de la parcel.la és de 3.912,43 m²

El solar no té un gran desnivell topogràfic amb ell mateix, però sí respecte els carrers que l'envolten, ja que aquests tenen una forta pendent, tal i com es pot veure al topogràfic adjunt. El punt més alt se situa a la cruïlla dels dos carrers, a partir d'aquest punt la rasant baixa uns 4 m fins al front de la mitgera pel carrer Portugal i uns 3 m pel carrer de Bèlgica.

Aquesta parcel.la, juntament amb tres més, forma l'unitat de l'illa, que queda delimitada per l'Avinguda de la Comunitat Europea i pel carrer d'Irlanda, a més dels carrers ja descrits.

3 - OBJECTE

Aquest estudi de detall té per objecte redefinir la posició i volumetria de la futura edificació respecte l'anterior estudi de detall promogut per la propietat, per tal de fer front a unes modificacions necessàries provocades pel programa de necessitats i complir al mateix temps amb la normativa urbanística.

4 - JUSTIFICACIO URBANISTICA I ANTECEDENTS

Com ja hem dit anteriorment, es tracta de la parcel.la BI-410 de 3.912,43 m^2 de superfície, del polígon Montigalà de Badalona.

- Al PERI de Montigalà, aprovat definitivament el 18/06/87, té una qualificació de VI - industria aïllada.

- Posteriorment, al text refós del Pla Parcial d'Usos de les illes industrials dels polígons A i B, aprovat definitivament el 04/03/92, del PERI de Montigalà es diferencien tres zones -1, 2 i 3-, la parcel.la que ens ocupa pertany a la zona 2, la qual admet ús industrial i comercial de venda al detall en parcel.les superiors a 1.000m^2.

- Al Juliol de 1.994 s'aprovà l'estudi de detall que regula l'activitat comercial a desenvolupar i la proposta d'edificació.

5 - NORMES GENERALS D'EDIFICACIO

Les normes generals d'edificació de la parcel.la referenciada ve donada per:

- Les ordenances d'edificació aïllada (cap. 2.3 del Pla Especial d'Usos)

- L'Estudi de detalls dels polígons A i B de Montigalà i per les determinacions específiques, al tractar-se d'una parcel.la situada davant d'unes parcel.les amb l'ordenació específica d'edificació en filera.

- L'aprofitament es recull al capítol 7 del Pla Especial d'Usos.

- La normativa de les places d'aparcament ve regulada pels articles 295 al 301 de les NN.UU, els 101 al 120 de les OO.MM i al capítol 8 del Pla Especial d'Usos.

5.1 - ORDENANCES D'APLICACIO

INDUSTRIA AILLADA (VI), ZONA 2, US COMERCIAL, AMB FAÇANA CARRER BELGICA.

- Parcel.la mínima: 1.000 m^2
- Front mínim: 18 m
- Mínima profunditat parcel.la: 30 m
- Alçada reguladora: 12 m
- Nº màxim de plantes: PB+II
- Ocupació màxima: 70 %
- Edificabilitat màxima: 1,2 $m^2\ st/_{m2s}$

Alineacions:

- Distància a partió: 6 m
- Distància C/Bèlgica: 12 m
- Distància C/Portugal: alineació a façana

Consideracions generals:

- Marquesina: és oligatòria a la façana del C/Bèlgica, amb volada de 5 m i alçada de 5 m sobre cota referència P.B.

- Ajardinat: franja ajardinada al carrer C/Bèlgica de 2 m d'amplada.

- Tanques: no són obligatòries en edificis comercials.

- Cota de referència P.B.: situada a 29,34 m de la façana del C/ Portugal sobre la vorera, cota + 66,65 m;
aquesta cota es podràvariar en 100 cm per damunt o per sota de la rasant, tot i que les alçades de les edificacions i elements auxiliars es pendran respecte el punt d'aplicació de la cota de planta baixa.

- Aparcaments: en edificis comercials amb una superfície superior a 400 m^2 es disposarà d'una plaça d'aparcament per cada 80 m^2 de superfície construida.
Les places situades a l'aire lliure podran ocupar fins un 20 % de l'àmbit de possible ocupació.

- Parcel.lació: la possible subdivisió en parcel.les més petites d'una superfície mínima de 1.000m^2 serà dividint la parcel.la en partions perpendiculars al C/Bèlgica amb uns fronts de parcel.la de 18 m mínim.

5.2 - DESCRIPCIO URBANISTICA DE LA PROPOSTA

SUPERFICIE PARCEL.LA :	3.912,43 m²	>	1.000 m² admesos
FRONT FAÇANA PARCEL. :	54,75 m	>	18 m admesos
PROFUNDITAT PARCEL.LA:	60,77 m	>	30 m admesos
ALÇADA EDIFICACIO SOTA/ESTRUCT.-COTA PB:	8,40 m	>	12 m admesos
Nº DE PLANTES :	PB + I	<	PB + II admeses
OCUPACIO :	52,59 %	<	70 %
	2.057,91 m²	<	2.738,70 m²

EDIFICABILITAT :

S.EDIFICADA P.BAIXA = 446,44 m²
S.EDIFICADA P.PIS = 1.563,40 m²

S.EDIFICADA TOTAL = 2.009,84 m²

$$\frac{\text{2.009,84 m² sostre}}{\text{3.912,43 m² sòl}} = 0,51 < 1,20 \text{ admesos}$$

ALINEACIONS

Distància a partió : 12,43 i 9,38 > 6 m admesos

Distància a C/Bèlgica : 12 m = 12 m admesos

Distància a C/Portugal : alineació a façana

CONSIDERACIONS GENERALS

Marquesina: Es farà una marquesina a la façana del carrer Bèlgica de 5 m de volada i de 5 m d'alçada sobre la cota de referència de la planta baixa.

Ajardinat : Es farà una franja ajardinada al carrer de Bèlgica de 2 m d'amplada.

Cota de referència de la PB: La cota de la planta baixa és a 67,45 m, 80 cm per damunt de la cota 66,65 m de referència situada 29,34 m del carrer de Portugal.

Aparcament: El número total de places d'aparcament serà de 62 unitats, nombre superior en 9 uts. a les places necessàries segons la normativa, de les quals 37 uts. se situaran al 2^{on} soterrani i 25 uts. a l'aire lliure.

5.3 - QUADRE COMPARATIU

	PLANTEJAMENT	PROPOSTA
PARCEL.LA MINIMA	1.000 m^2	3.912,43 m^2
FRONT MIN.FAÇANA	18 m	54,75 m
MIN. PROFUND. PARCEL.LA	30 m	60,77 m
ALÇADA REGULADORA	12 m	11,22 m
MAXIM Nº PLANTES	PB + II	PB + I
OCUPACIO	70 %	52,59 %
EDIFICABILITAT	1,20m^2 sost./sòl	0,51m^2 sost./sòl
DISTANCIA A PARTIO	6 m	12,43 i 9,38 m
DISTANCIA.C/BELGICA	12m	12 m
DISTANCIA.C/PORTUGAL	0 m	0 m
MARQUESINA	de 5 m * 5 m	de 5 m * 5 m
AJARDINAT	2 m al c/Bèlgica	2 m al c/Bèlgica
APARCAMENTS	1 plaça c/ 80 m^2	1 plaça c/ 80 m^2

6 - JUSTIFICACIO DE LA SOLUCIO ADOPTADA

L'edificació projectada d'ús comercial consta de planta baixa i pis i dues plantes soterrani.

La planta baixa, que només ocupa una petita part de la planta al costat nord de l'edificació, és on se situaran tots els accessos i serveis amb una superfície de 446,44 m².

La planta pis tampoc ocupa tota la superfície de la planta de l'edifici, ja que és complementa amb el nucli de comunicació. En aquesta planta és on s'ubica la zona de vendes i autoservei, amb una superfície de 1.563,40 m².

La planta soterrani I ocupa pràcticament la totalitat de l'edifici, dedicada majoritàriament a magatzem, amb una zona d'exposició a més d'un espai destinat a recepció de mercaderies a l'engròs i un altre a expedició de mercaderies pesades al detall. La superfície és de 2.013,22 m².

La planta soterrani II tampoc ocupa tota la superfície de l'edifici, ja que està dedicada a aparcament i s'ha distribuit en funció de les places necesàries per tal de respectar la normativa vigent. La seva superfície és de 1.091,21 m², amb una capacitat per a 37 places.

6.1 - SUPERFICIES I APARCAMENTS

Resum de superfícies

	GARATGE	COMERCIAL
P. SOTERRANI II	1.091,21 m²	-
P. SOTERRANI I	-	2.013,22 m²
P. BAIXA	-	446,44 m²
P. PIS	-	1.563,40 m²
TOTAL	1.091,21 m²	4.023,06 m²

Superfície edif.sobre rasant ..... 2.009,84 m²

Superfície edif.sota rasant ..... 3.104,43 m²

Segons la NNUU art.298.2C, la previsió de places d'aparcament serà d'una plaça per cada 80 m² construits.

La superfície construïda que es considera per calcular les places d'aparcaments és la superfície comercial, inclosa la planta soterrani I.

Nº places = 4.023,06 m² /(80 m²/plaça) = 50,28 ... 51 places, de les quals 37 estaran a la planta soterrani II.

La resta de places, pel tal de complir la normativa 14 uts., més 9 uts., se situaran a l'aire lliure, ocupant una superfície de 303,85 m², que equival a un 11,09 % de la superfície de possible ocupació, inferior al 20 % admés.

6.2 - CIRCULACIONS I ACCESSOS

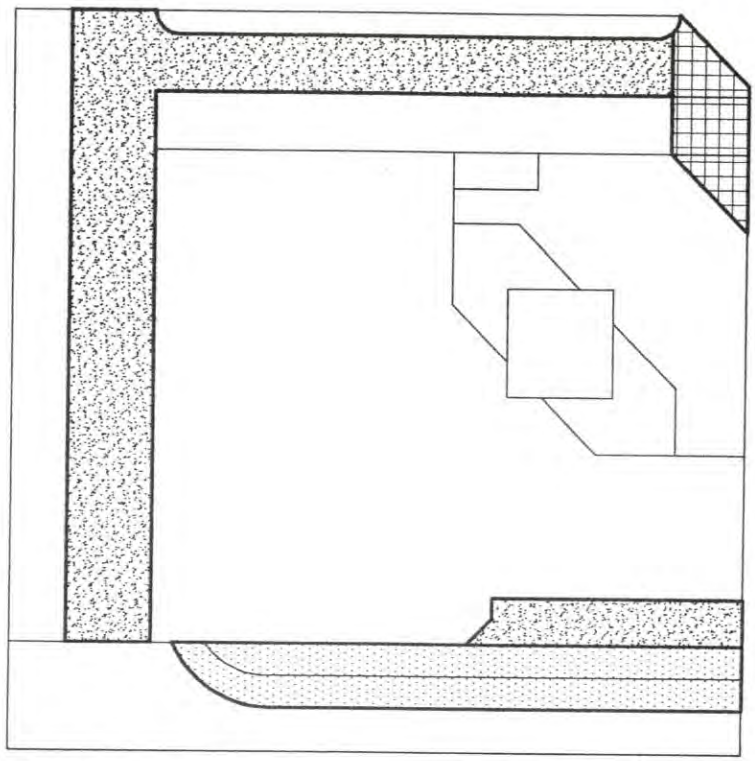
En tot allò que respecta als accessos, tenim tres graus de condicionants que són:

- L'accés peatonal directe a l'espai comercial.
- L'accés rodat que a través de l'aparcament ha d'arribar peatonalment a l'espai comercial.
- L'accés de mercaderies que van directament al magatzem.

Degut a la situació i forma de la parcel.la, l'accés peatonal se situa el més pròxim possible al xamfrà, és a dir, a l'extrem nord de l'edificació. L'entrada a l'aparcament serà pel punt més baix del carrer de Portugal, i entrant a l'edifici per l'extrem sud. Finalment, l'entrada de mercaderies al magatzem i l'accés a l'aparcament exterior sota la marquesina, serà per l'extrem més oest del carrer Bèlgica.

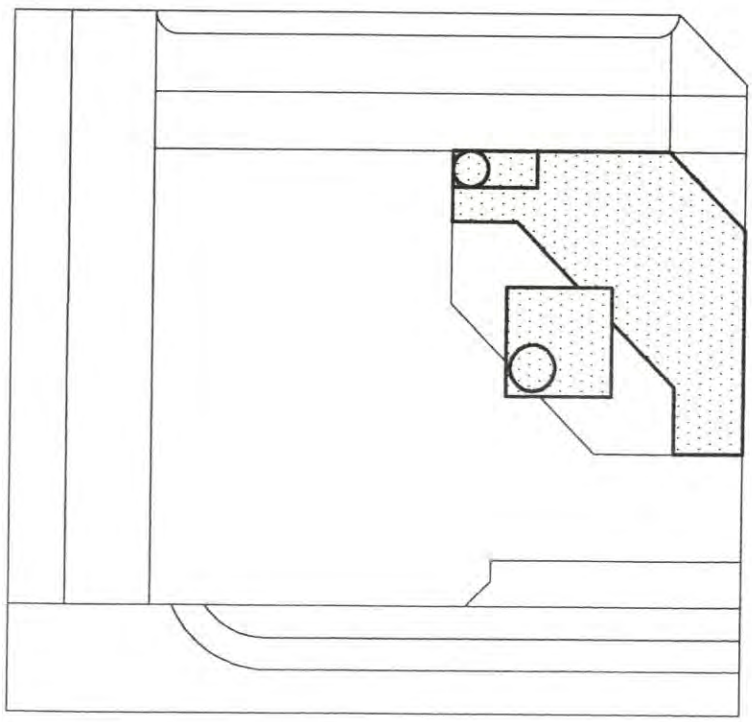
Les circulacions interiors i comunicacions verticals són a través d'un espai buit i comú, que és el que uneix la visual de les tres plantes per tal d'interpretar un únic àmbit comercial.

CIRCULACIONS I ACCESOS. Gràfics.



PEATONALS
RODATS
ZONES SERVEIS I PAS

ACCESSOS



M.D.14

CIRCULACIONS INTERIORS

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 GEN. 1996
El Secretari,

6.3 - FAÇANES I TANCAMENTS

El tancament previst per l'edificació projectada dóna forma a un volum compacte, reforçat per unes obertures molt simples a la seva geometria.

Les obertures seran, com ja hem dit, molt concretes, generades per un tall a l'envolvent, sense perdre les directrius que donen la forma regular a l'edificació.

Els possibles materials a utilitzar a l'execució o recubriment del tancament han d'estar tractats amb formes bàsiques i tractaments llisos i neutres per tal de potenciar el criteri de composició a les façanes principals. A la resta de façanes, les obertures només són les d'accés, expedició de mercaderies, entrada al garatge i/o possibles sortides d'emergència, i seran tractades amb els mateixos condicionants.

Per tractar-se d'un edifici comercial no s'hi posarà la tanca al carrer, però en cas d'ésser necesària per seguretat o perquè la propietat així ho volgués, es posarà la tanca de la normativa vigent.

Badalona, Juliol de 1.995

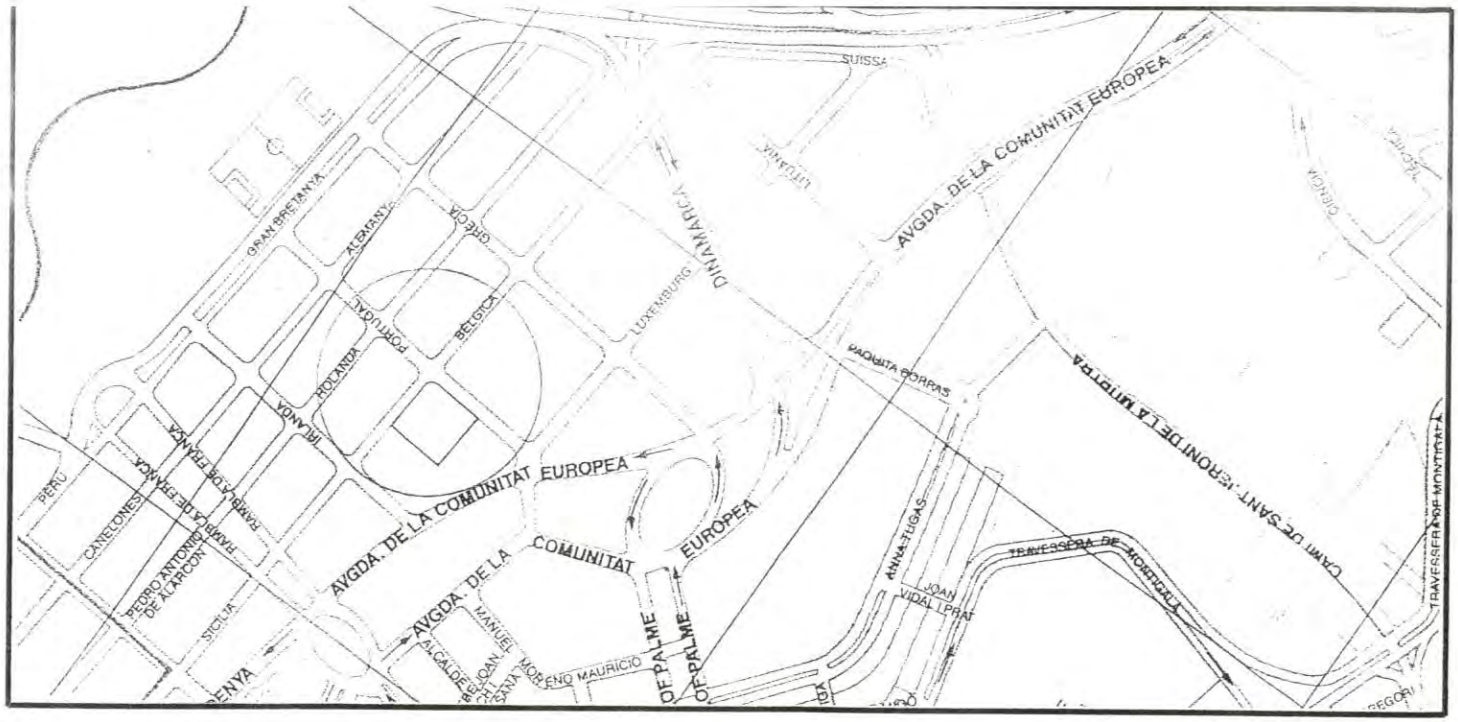
La Propietat

L'Arquitecte

Mª DEL CARME COSTA I SOLER

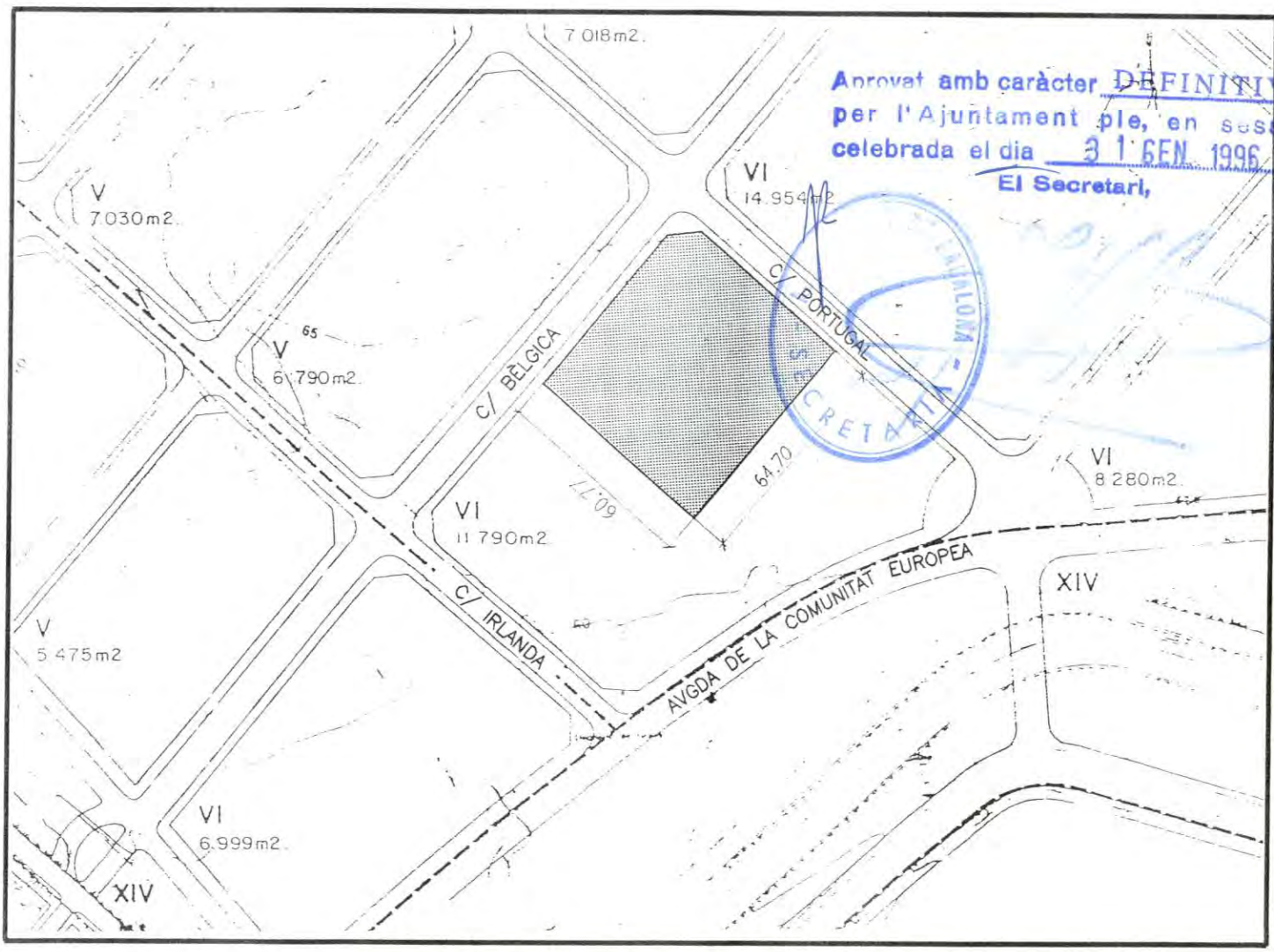
M.D.15

PLANOLS



SITUACIÓ

1289505 101



Aprovat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 31 GEN. 1996

El Secretari,

EL FACULTATIU

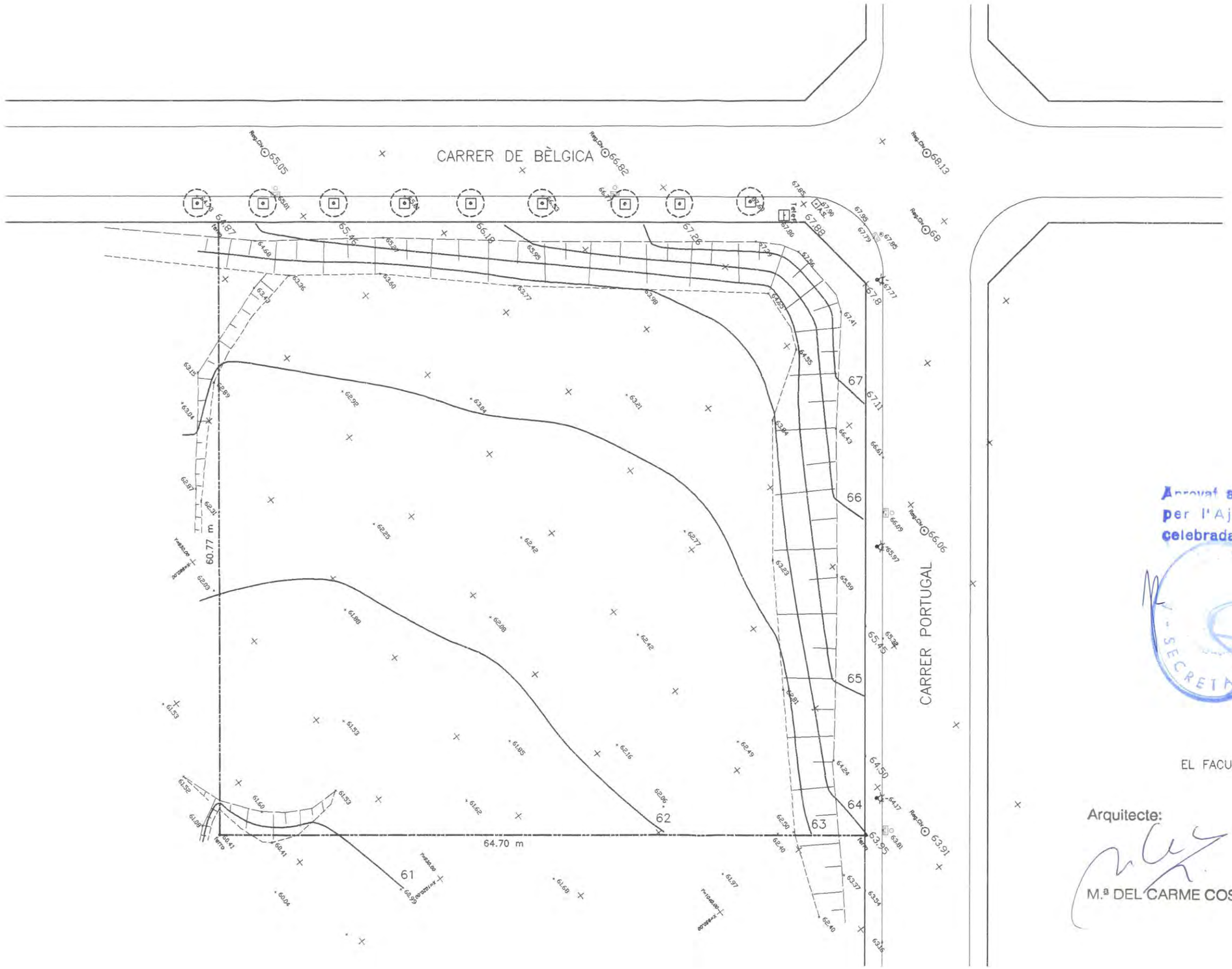
EL PROMOTOR

EMPLAÇAMENT E. 1:2000

FINCO, S.A. BADALONA

Mª CARME COSTA I SOLER, ARQUITECTE

1289507102
18-01-96



Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 GEN. 1996
El Secretari,

EL FACULTATIU EL PROMOTOR

Arquitecte:

M.ª DEL CARME COSTA I SOLER

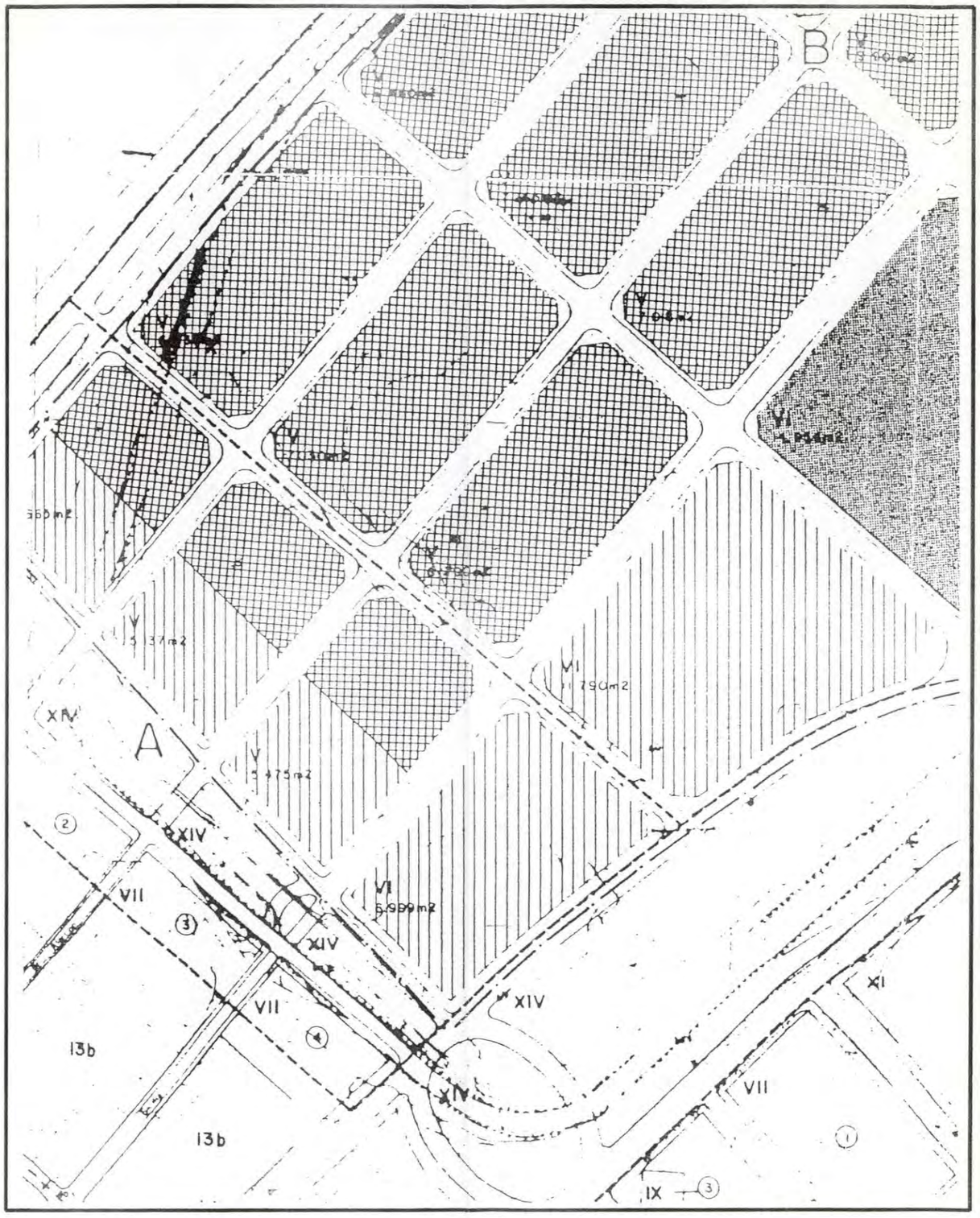
CARME COSTA, ARQUITECTE
MIQUEL PIERA, ENGINYER TEC.

CONSTRUCCIÓ, ARQUITECTURA I URBANISME

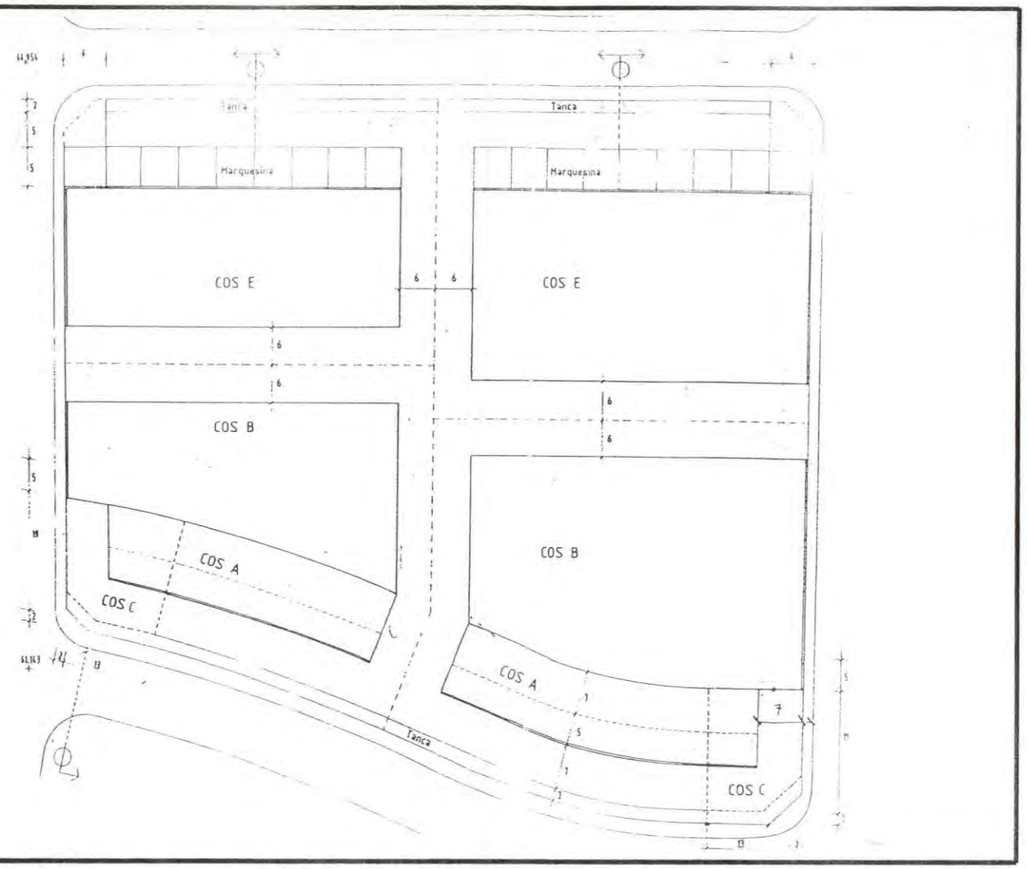
FINCO, S.A. – BADALONA

ESTUDI DE DETALL

TOPOGRÀFIC E. 1:400

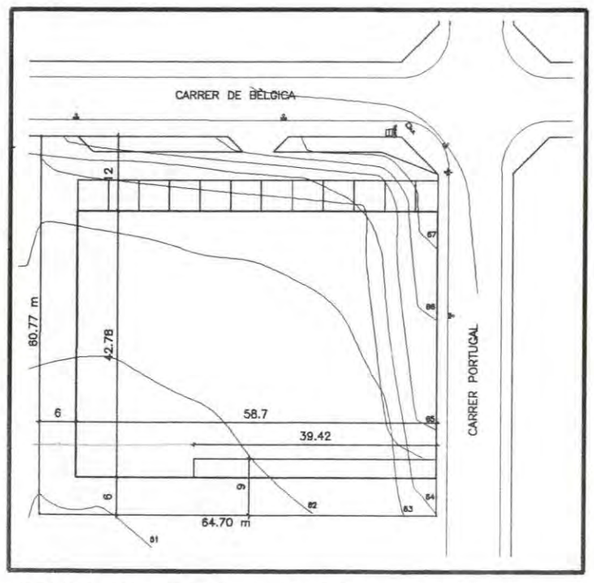


PERI DE MONTIGALÀ
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA VI E. 1:2000



ESTUDI DE DETALL DELS POLIGONS A i B
PLANTA D' ORDENACIÓ E. 1:1000

1289507 103



ESTUDI DE DETALL PARCEL.LA BI-410
PLANTA GENERAL D' ORDENACIÓ E. 1:1000

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 31 GEN. 1996
El Secretari,

EL FACULTATIU EL PROMOTOR

Arquitecte:

M.ª DEL CARME COSTA I SOLER

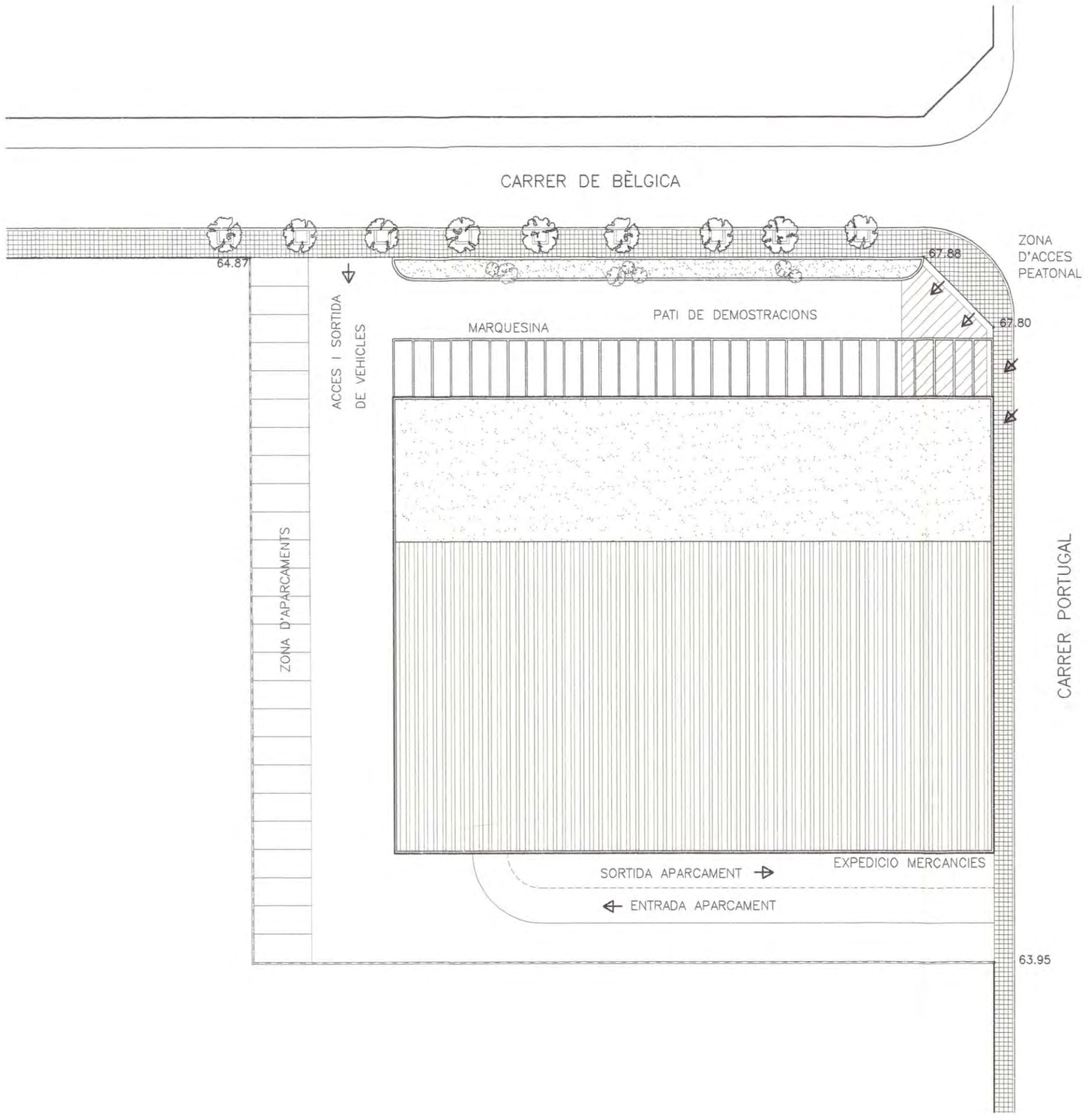
CARME COSTA, ARQUITECTE
MIQUEL PIERA, ENGINYER TEC.

CONSTRUCCIÓ, ARQUITECTURA I URBANISME

FINCO, S.A. — BADALONA

ESTUDI DE DETALL

ANTECEDENTS URBANÍSTICS



Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 GEN. 1996
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA - SECRETARIA

EL FACULTATIU EL PROMOTOR

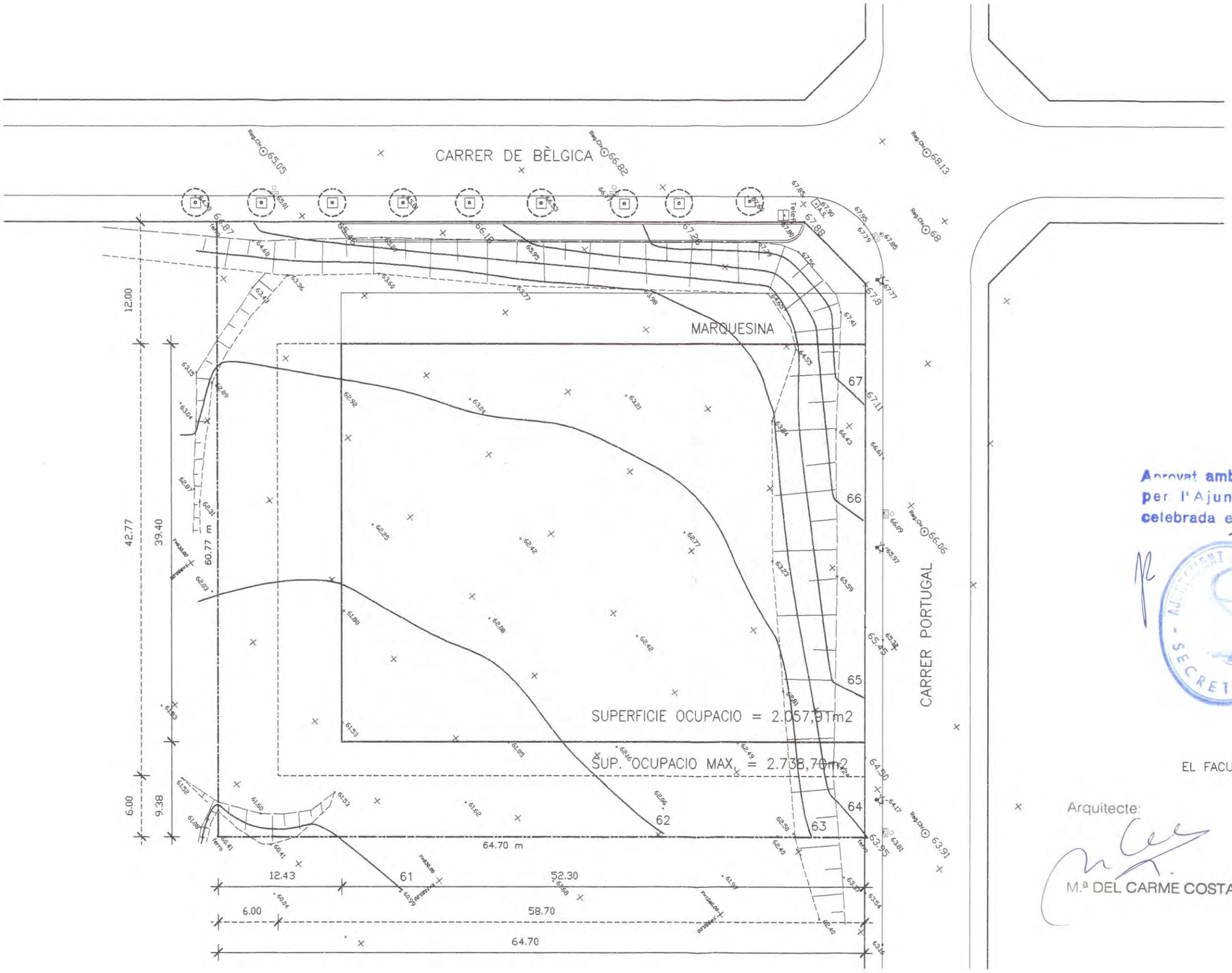
Arquitecte:

M.ª DEL CARME COSTA I SOLER

CARME COSTA, ARQUITECTE
MIQUEL PIERA, ENGINYER TEC.
CONSTRUCCIÓ, ARQUITECTURA I URBANISME

FINCO, S.A. – BADALONA

ESTUDI DE DETALL PLANTA GENERAL D'ORDENACIÓ E. 1:400



Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 GEN. 1996
El Secretari,

AJUNTAMENT DE CORNELLÀ - SECRETARIA -

EL FACULTATIU EL PROMOTOR

Arquitecte:

M.ª DEL CARME COSTA I SOLER

CARME COSTA, ARQUITECTE
MIQUEL PIERA, ENGINYER TEC.

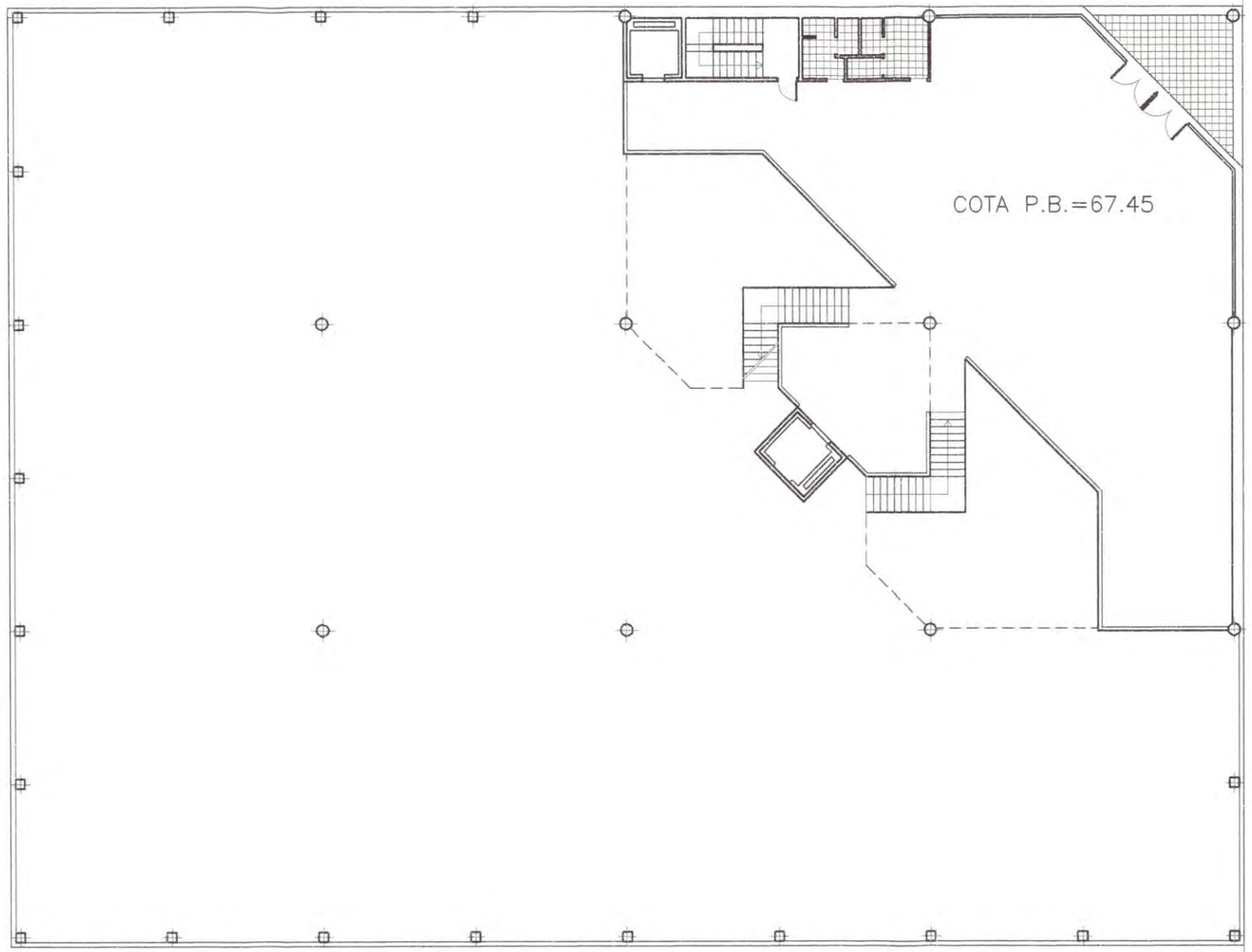
CONSTRUCCIÓ, ARQUITECTURA I URBANISME

FINCO, S.A. – BADALONA ESTUDI DE DETALL DEFINICIÓ GEOMÈTRICA E. 1:400

64.87

67.88

67.80



SUPERFÍCIE = 446.44 m²

63.95

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 GEN. 1996
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA - SECRETARIA

EL FACULTATIU EL PROMOTOR

Arquitecte:

M.ª DEL CARME COSTA I SOLER

CARME COSTA, ARQUITECTE
MIQUEL PIERA, ENGINYER TEC.

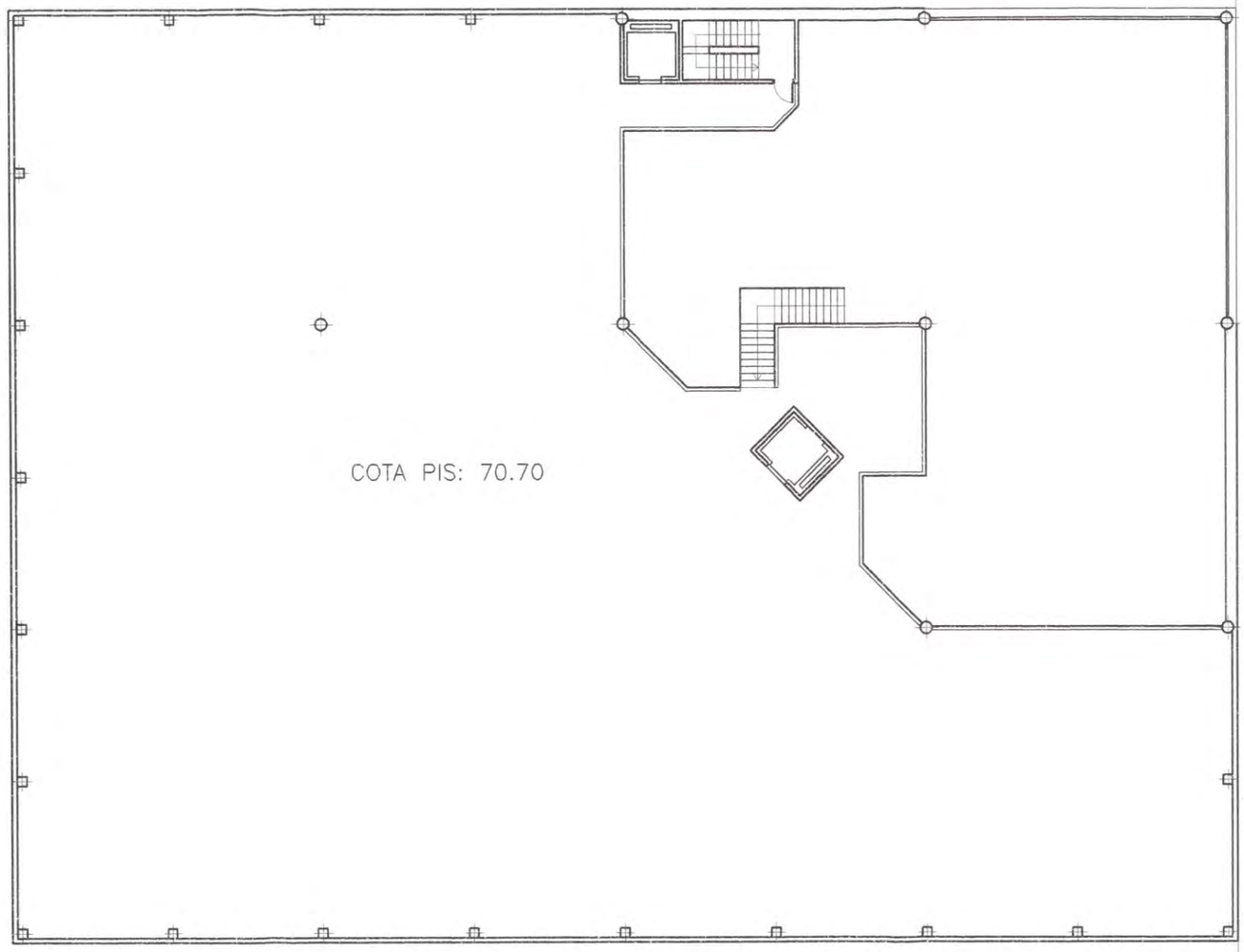
CONSTRUCCIÓ, ARQUITECTURA I URBANISME

FINCO, S.A. – BADALONA ESTUDI DE DETALL PLANTA BAIXA E. 1:250

64.87

67.88

67.80



SUPERFÍCIE = 1563.40 m²

63.95

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 GEN 1996
El Secretari,

EL FACULTATIU EL PROMOTOR

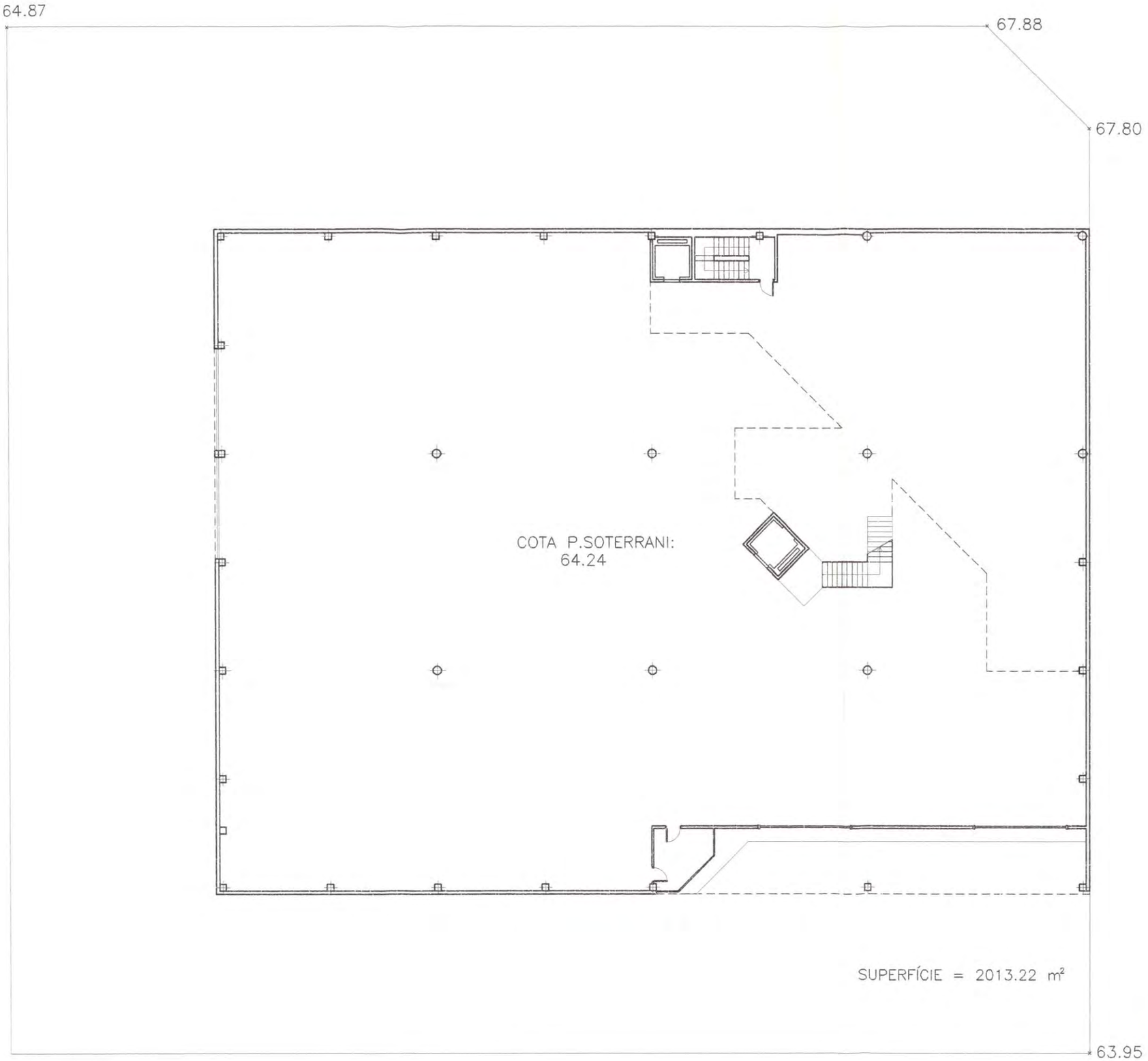
Arquitecte:

M.ª DEL CARME COSTA I SOLER

CARME COSTA, ARQUITECTE
MIQUEL PIERA, ENGINYER TEC.

CONSTRUCCIÓ, ARQUITECTURA I URBANISME

FINCO, S.A. – BADALONA ESTUDI DE DETALL PLANTA PIS E. 1:250



Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 GEN. 1996
El Secretari,

EL FACULTATIU EL PROMOTOR

Arquitecte:

M.ª DEL CARME COSTA I SOLER

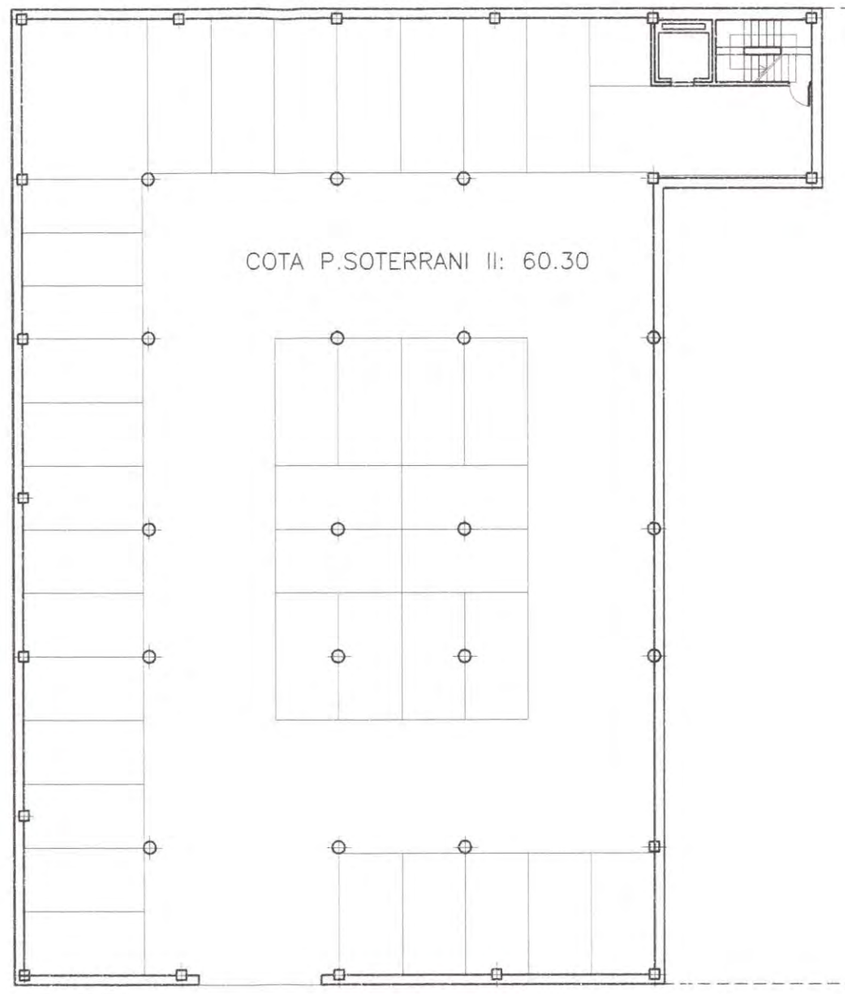
CARME COSTA, ARQUITECTE
MIQUEL PIERA, ENGINYER TEC.
CONSTRUCCIÓ, ARQUITECTURA I URBANISME

FINCO, S.A. – BADALONA ESTUDI DE DETALL PLANTA SOTERRANI I E. 1:250

64.87

67.88

67.80



SUPERFÍCIE = 1091.21 m²

63.95

A ... amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 GEN. 1996
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA - SECRETARIA

EL FACULTATIU EL PROMOTOR

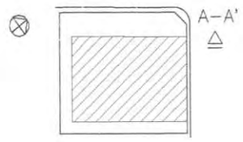
Arquitecte:

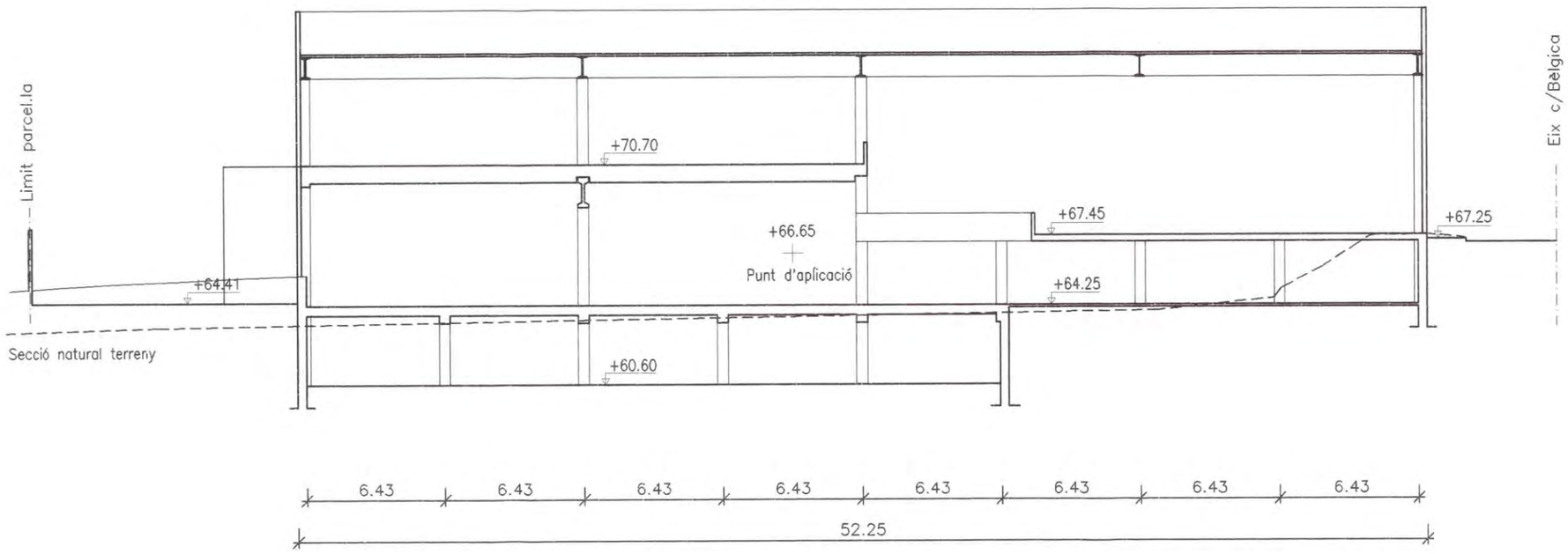
M.ª DEL CARME COSTA I SOLER

CARME COSTA, ARQUITECTE
MIQUEL PIERA, ENGINYER TEC.

CONSTRUCCIÓ, ARQUITECTURA I URBANISME

FINCO, S.A. – BADALONA ESTUDI DE DETALL PLANTA SOTERRANI II E. 1:250





SECCIÓ A-A'

amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 GEN. 1996
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA - SECRETARIA

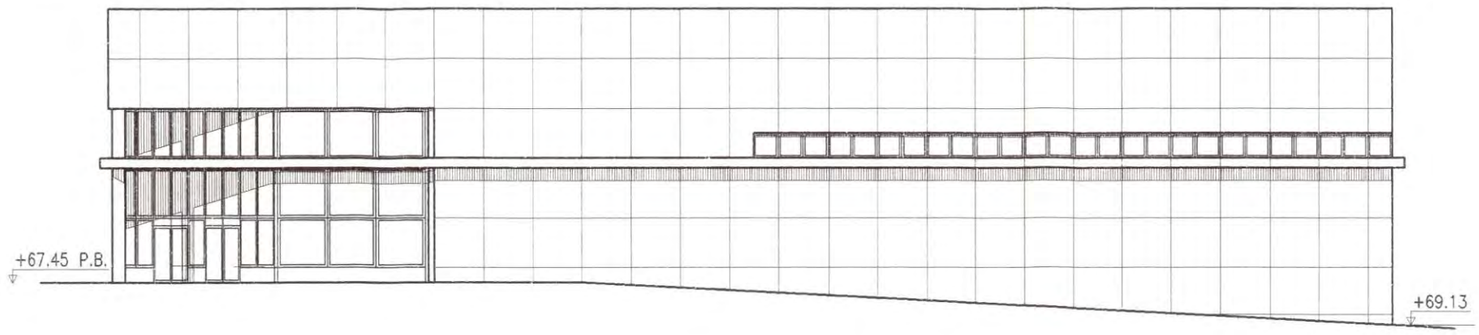
EL FACULTATIU EL PROMOTOR

Arquitecte:

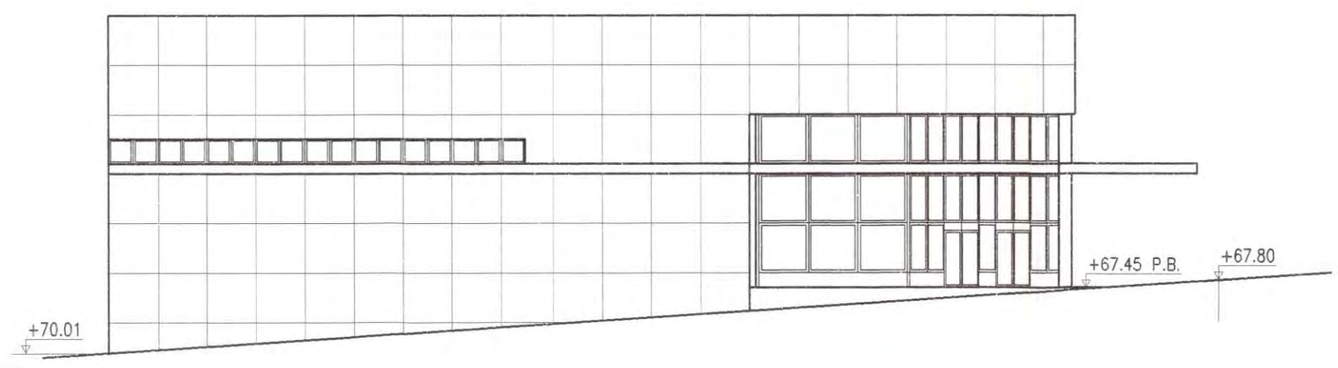
M.ª DEL CARME COSTA I SOLER

CARME COSTA, ARQUITECTE
MIQUEL PIERA, ENGINYER TEC.
CONSTRUCCIÓ, ARQUITECTURA I URBANISME

FINCO, S.A. – BADALONA ESTUDI DE DETALL SECCIONS E. 1:250



FAÇANA CARRER BÈLGICA



FAÇANA CARRER PORTUGAL

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 GEN. 1996
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA - SECRETARIA

EL FACULTATIU EL PROMOTOR

Arquitecte:

M.ª DEL CARME COSTA I SOLER

CARME COSTA, ARQUITECTE
MIQUEL PIERA, ENGINYER TEC.

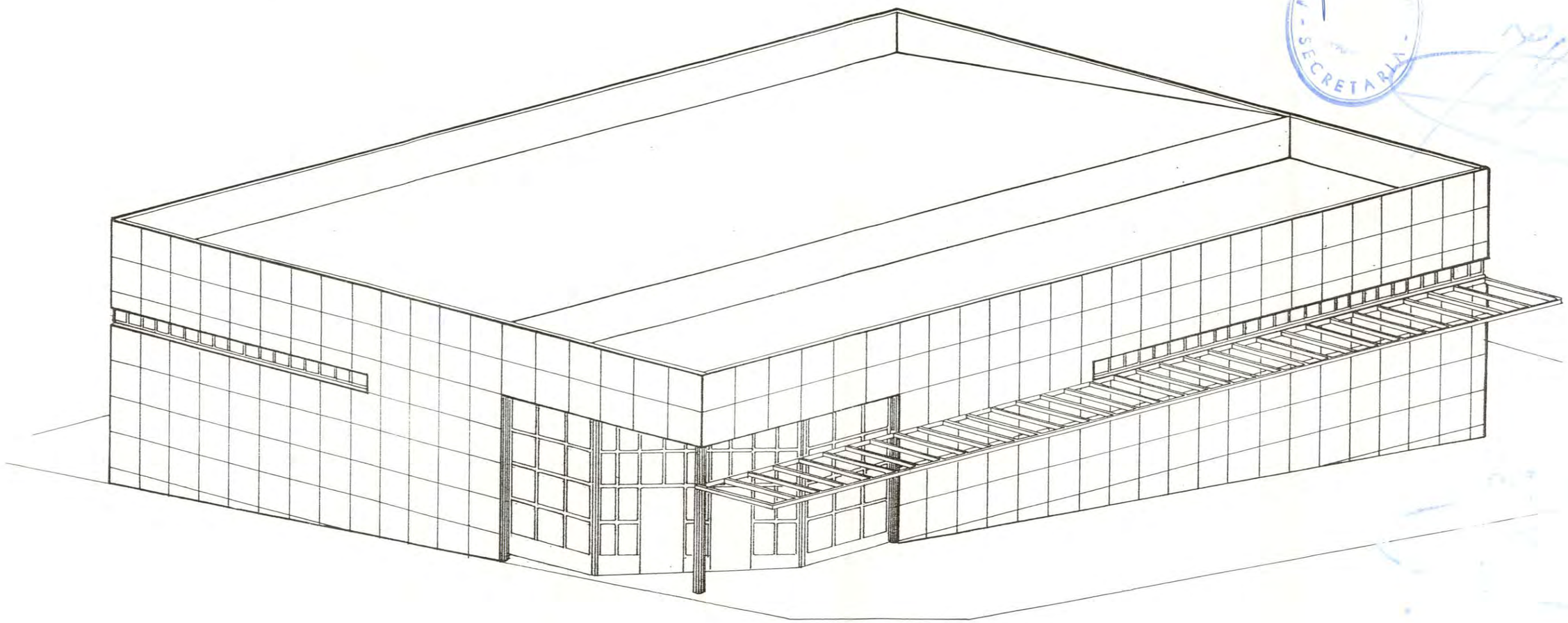
CONSTRUCCIÓ, ARQUITECTURA I URBANISME

FINCO, S.A. – BADALONA

ESTUDI DE DETALL

FAÇANES E. 1:250

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 GEN. 1996
El Secretari,



EL FACULTATIU EL PROMOTOR

Arquitecte:

M.ª DEL CARME COSTA I SOLER

CARME COSTA, ARQUITECTE
MIQUEL PIERA, ENGINYER TEC.

CONSTRUCCIÓ, ARQUITECTURA I URBANISME

FINCO, S.A. – BADALONA

ESTUDI DE DETALL

VOLUMÈTRIC