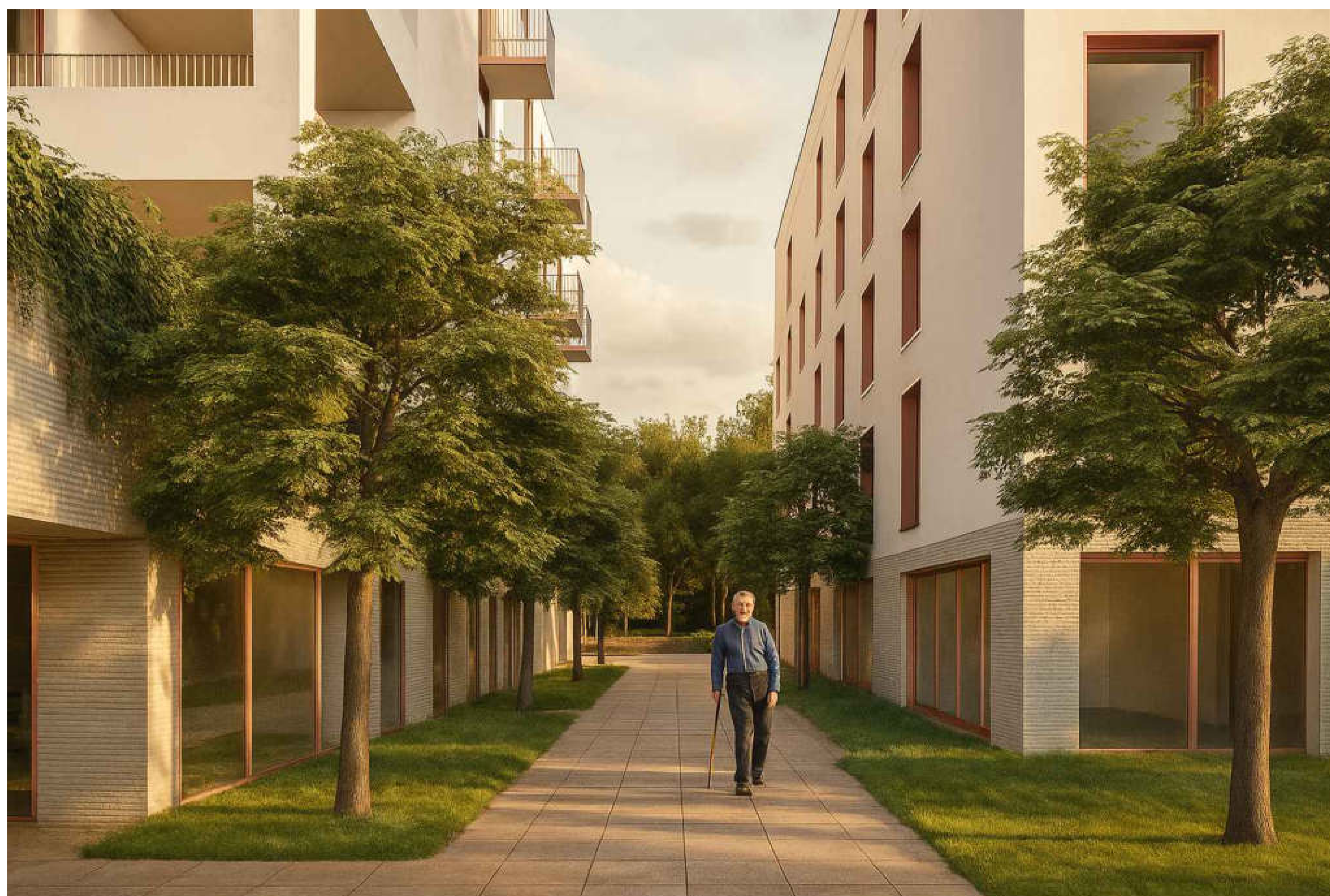


BTA - RESIDÈNCIA, CENTRE DE DIA I ALLOTJAMENTS DOTACIONALS PER A GENT GRAN LES VINYES, EN MONTCADA I REIXAC

c. Alta San Pedro, Montcada i Reixac

BTA - AJUNTAMENT DE MONTCADA I REIXAC

05/08/2025



AVANTPROJECTE PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UNA RESIDÈNCIA ASSISTIDA I CENTRE DE DIA PER A GENT GRAN I UN EDIFICI D'HABITATGES AMB SERVEIS PER A PERSONES GRAN A LA FINCA LES VINYES A MONTCADA I REIXAC

1. Objectius

L'objectiu del present avantprojecte és la definició del programa funcional per a la redacció de l'avantprojecte per a la construcció d'una residència assistida, un centre de dia i un edifici d'habitatges amb serveis per a persones grans a la finca coneguda per Les Vinyes a Montcada i Reixac.

Abans de procedir a la definició del programa funcional farem una explicació de les justificacions des del punt de vista qualitatiu del model de residència assistida que s'hauria de construir a Montcada i Reixac

2. Implementació de l'atenció integral i centrada en la persona

L'Atenció Integral i Centrada en la Persona és la metodologia que tot el sector residencial per a gent gran porta implementant en la gestió dels seus centres des de fa força anys. Fonamentalment, la AICP tracta de posar al centre de tot a la persona, fugint de qualsevol sistema basat en un reglament de règim interior igualitari per a tots els residents. Es tracta, en definitiva, de que les persones puguin seguir fent la vida que feien un cop hagin decidit establir la seva residència en un equipament especialitzat per a la seva atenció.

Aquest respecte per la persona fa que l'arquitectura hagi de replantejar molts dels aspectes a partir dels quals es fa el projecte.

3. Perquè proposar el model d'Atenció Integral i Centrada en la Persona en l'arquitectura

Cal tenir un coneixement de les necessitats de les persones que han de viure a l'edifici per tal de decidir quin projecte és el més adequat. Aquestes persones que hem de conèixer són els residents en primer lloc i també els treballadors, així com les famílies.

Les persones grans que habitualment viuen en una residència assistida, solen ser persones que tenen algun tipus de dependència. Tot i que aquesta sigui lleugera, cal tenir present que totes les persones, siguin vàlides, amb dependència lleugera o més severa, han de poder viure la seva vellesa de forma activa, i com ells vulguin. Ara be, les persones que hem de tenir més en compte, són les que pateixen una dependència més severa, que, habitualment, ve acompanyada d'algun tipus de dèficit cognitiu que, per una banda, les fa tenir moltes dificultats per entendre el que està passant al seu voltant, i, per una altra banda, també els provoca grans dificultats per poder expressar el que no són capaços d'entendre. Si ens posem en una tessitura com la que acabo de descriure, és fàcil d'entendre que, si ens trobem en unitats molt grans amb moltes persones en aquesta situació, el nostre estat d'ansietat, de depressió i d'estrès seria molt alt i difícil de contenir.

A aquesta situació hem d'afegir que l'ingrés en una residència, sigui pel motiu que sigui, sol ser un canvi en la vida d'una persona moltes vegades no voluntari, encara que si per necessitat i consentit, que genera d'entrada una sensació difícil de suportar.

El model AICP, entès com aquell que permet que cada una de les persones ateses pugui seguir fent la seva vida, és el que ajuda a aquestes persones a gaudir de la vida en espais agradables però al mateix temps fàcils d'assimilar. Es tracta, en definitiva, de saber què desitgen fer i què poder fer per davant del que no poden fer o entendre. Es tracta de conciliar un envelliment actiu que permeti a les persones desenvolupar-se tot i les seves dependències i/o discapacitats amb un tracta personalitzat, però no necessàriament individualitzat.

És evident que un espai que promouen aquesta sensació de seguretat i tranquil·litat fan que el treball dels assistents sigui més fàcil. Però a banda de facilitar la feina als treballadors, aquesta tranquil·litat que podem obtenir de l'arquitectura, ara ja sabem que redueix significativament les necessitats de contencions tant químiques com físiques, el que reporta una millor vitalitat de les persones grans afectades. Aquesta vitalitat dels residents facilita la feina dels assistents, i crea un cercle virtuós en el conjunt de les activitats de la residència.

4. Principals característiques de l'edifici per implementar de forma eficient l'ACP.

Si observem alguns exemples de països nòrdics, dels quals neix l'ACP, veurem que es tracta d'edificis molt diferents als que tenim al nostre país. Les seves principals característiques són:

- Imatge més domèstica
- Eliminen, de forma força radical, la imatge institucional.
- Residències distribuïdes en unitats de convivència estanques e independents molt més petites.
- Habitacions concebudes com autèntics habitatges més grans i individuals.
- Espais més petits on les persones puguin trobar la tranquil·litat i el confort necessari.

És una evidència que no tots aquest aspectes es poden aconseguir amb les condicions econòmiques que tenim a Catalunya, però si hem pensat que ens podem acostar al concepte a partir de la creació d'edificis suficientment flexibles com per poder acceptar el model dintre d'una sostenibilitat econòmica raonable.

Un dels aspectes que ajuden de forma significativa a la millora de l'atenció a les persones gran amb dependència és el model distribuït en unitats de convivència el més petites possibles.

Es disposa de l'estudi geotècnic en el que es pot concloure que el terreny no és massa bo i que caldrà fer un sistema de fonamentació profunda, per la qual cosa fer una planta soterrània pot reduir el cost d'aquesta fonamentació.

6.2. Anàlisi urbanístic de la finca

Edificabilitat: 2 m²s/ m²

Separacions a carrer i llindes: 6 m

Ocupació màxima: 50% (soterrani podem fer més)

Nombre de plantes: PB + 4PP

Alçada màxima: el necessari per encaixar el nombre de plantes

7. Normativa aplicable

La relació no exhaustiva de la normativa aplicable és la següent:

- Normes urbanístiques del PGM aplicables al 7b
- DECRET 205/2015, de 15 de setembre, del règim d'autorització administrativa i de comunicació prèvia dels serveis socials i del Registre d'Entitats, Serveis i Establiments Socials.
- Codi Tècnic de l'Edificació
- En relació al CTE s'ha de tenir present la instrucció tècnica de la Direcció General d'Extinció d'Incendis i Salvaments, SP111 que preveu que els passadissos poden ser amb un ample mínim de 160 cm, les escales amb un ample mínim de 120 cm i les portes de 80 cm, en els casos que no es preveu la hospitalització.
- Decret 209/2023 de 28 de novembre pel que s'aprova el Codi d'Accessibilitat de Catalunya.

8. Proposta de programa funcional de la residència assistida per a gent gran

8.1. Aspectes a tenir en compte en el desenvolupament del projecte

Abans d'entrar en la definició exhaustiva del programa funcional hi ha aspectes que són cabdals per tal de crear un centre on es pugui implementar l'atenció integral i centrada en la persona, així com alguns altres per tal de aconseguir una major protecció davant la possibilitat que ens tornem a trobar en un episodi de pandèmia com la viscuda els anys 2020 i 2021.

Com ja he explicat anteriorment, el principal repte i, per tant, la principal característica que ha de tenir una residència assistida per a gent gran amb la voluntat d'implementar l'Atenció Integral i Centrada en la Persona, està en la dimensió de les unitats de convivència o unitats de llar. És l'aspecte més important. Es proposen en aquest projecte l'opció de crear 8 unitats de 15 residents. Això seria una residència amb 120 residents

Cada unitat de convivència ha d'estar totalment separada de la resta de l'edifici. Per fer una similitud que faciliti la comprensió, seria com un edifici d'habitatges on cada habitatge té

la seva porta que la separa de la resta del edifici. En aquesta unitat hi haurà, al igual que en un habitatge, zones de dia i zones de nit tal com es definirà en el programa funcional més endavant. Tot i això, al tractar-se d'unitats de 15 persones s'aconsella que es distribueixin dos a dos amb un sol control/office per a fer més viable la operativa

En relació als aspectes per evitar contagis els criteris que cal seguir són:

- Accés principal amb recepció i doble porta amb control d'accessos. La zona de recepció serà tractada com a zona groga el que significa que només pot ser traspasada cap a la residència si hi ha seguretat que no està entrant un virus amb la persona. Això permet aturar a una persona i fer-li les proves que es considerin oportunes previ a la seva entrada a la pròpia residència
- Accés de treballador totalment independent que els permeti accedir al vestidor el més directa possible i no accedir a la residència fins a no disposar de les proteccions adequades en cada moment.
- Accés de proveïdors independent amb zona de càrrega i descàrrega on puguin deixar els materials i ser recollits pels treballadors definint una zona bruta prèvia a l'entrada a les zones de serveis de la residència.
- Centre de dia totalment independent amb entrada directa des del carrer. Per a que pugui seguir donant servei en cas de pandèmia
- Sala de visites amb possibilitat d'accés directe des del carrer. Per a que els familiars puguin veure al resident sense necessitat d'entrar pròpiament a la residència amb les proteccions que siguin pertinents
- Despatx per el treballador social amb possibilitat d'accés directe des del carrer. Per si cal informar als familiars de l'estat o situació del resident sense haver d'entrar a la residència.

8.2. Plantejament general del programa

El programa funcional que caldria tenir en compte per àrees és el següent:

- Àrea d'accessos, direcció, administració i professionals.
- Àrea de personal (vestidors i sala de descans)
- Àrea d'atenció al resident:
 - Subàrea de serveis de salut,
 - Subàrea de rehabilitació,
 - Subàrea de perruqueria i podologia
- Àrea de serveis d'hostaleria
 - Cuina
 - Bugaderia
 - Magatzems
- Àrea d'instal·lacions
 - Instal·lacions d'aigua
 - Instal·lacions de climatització
 - Instal·lacions elèctriques
 - Instal·lacions contra incendis

- Instal·lacions de control d'accessos o comunicació
- Àrea de socialització
 - Sala polivalent i de visites
- Àrea de centre de dia
- Àrea d'unitats de convivència. Inicialment 8 unitats de 15 residents (120 places).

El projecte ha d'aconseguir una certa flexibilitat de usos de l'edifici. Per exemple és important que els espais de socialització o espais comuns puguin estar situats de tal manera que es puguin comunicar mitjançant envans mòbils que permetin modificar la seva dimensió per actes puntuals comuns.

L'avantprojecte de la residència adjunt conté el següent programa funcional desenvolupat que es justificarà més endavant:

Planta baixa residència, superfícies útils:

SUPERFÍCIES ÚTILS P.BAIXA		
Designació espai	Sup. Útil	
HALL	151.2	m2
VISITES	32.3	m2
DESPATX 1	21.8	m2
DESPATX 2	19.3	m2
DESPATX 3	19.3	m2
WC PUBLIC	7.9	m2
SALA POLIVALENT	96.3	m2
PERRUQUERIA	22.8	m2
ENFERMERIA	20.1	m2
MEDIC	19.7	m2
DESPATX	42.2	m2
WC PERSONAL	2.9	m2
FISIOTERAPIA	69.6	m2
WC MÈDIC	8.4	m2
CUINA	88.8	m2
VESTUARIS DONES	56.4	m2
VESTUARIS HOMES	56.4	m2
RESIDUS	12.6	m2
OFFICE	19.3	m2
ESCALA UC2	17.8	m2
ESCALA UC1	17.2	m2
BUGADERIA	57.5	m2
CENTRE DE DIA	167.2	m2
CIRCULACIÓ 1	56.6	m2
CIRCULACIÓ 2	62.6	m2
CIRCULACIÓ 3	54.0	m2
TOTAL	1200.3	m2

Planta tipus residència, superfícies útils:

SUPERFÍCIES ÚTILS PLANTA TIPUS			SUPERFÍCIES ÚTILS PLANTA TIPUS		
Designació espai	Sup. Útil		Designació espai	Sup. Útil	
ESCALA UC1	17,1	m2	TERÀPIA OCUPACIONAL	27,5	m2
VESTIBUL ASCENSORS I ESCALA	39,2	m2	VESTIBUL UC1	13,9	m2
CIRCULACIÓ UC1 1	11,0	m2	ESCALA UC2	18,4	m2
CIRCULACIÓ UC1 2	44,9	m2	VESTIBUL UC2	14,6	m2
CIRCULACIÓ UC1 3	11,0	m2	CIRCULACIÓ UC2 1	10,9	m2
VESTIBUL INDEPENDÈNCIA UC1 1	6,3	m2	CIRCULACIÓ UC2 2	45,5	m2
VESTIBUL INDEPENDÈNCIA UC1 2	6,3	m2	CIRCULACIÓ UC2 3	11,0	m2
HAB H1	18,0	m2	VESTIBUL INDEPENDÈNCIA UC2 1	6,3	m2
HAB H2	18,0	m2	VESTIBUL INDEPENDÈNCIA UC2 2	6,3	m2
HAB H3	18,0	m2	HAB H14	18,0	m2
HAB H4	18,0	m2	HAB H15	18,0	m2
HAB H5	32,5	m2	HAB H16	18,0	m2
HAB H6	18,0	m2	HAB H17	18,0	m2
HAB H7	18,0	m2	HAB H18	32,5	m2
HAB H8	18,0	m2	HAB H19	18,0	m2
HAB H9	32,5	m2	HAB H20	18,0	m2
HAB H10	18,0	m2	HAB H21	18,0	m2
HAB H11	18,0	m2	HAB H22	18,0	m2
HAB H12	18,0	m2	HAB H23	32,5	m2
HAB H13	18,0	m2	HAB H24	18,0	m2
UNITAT DE CONVIVÈNCIA UC1	88,5	m2	HAB H25	18,0	m2
WC UC1	15,2	m2	HAB H26	18,0	m2
MAG UC1	3,3	m2	UNITAT DE CONVIVÈNCIA UC2	82,8	m2
WC PERSONAL	2,9	m2	WC UC2	15,2	m2
CONTROL	9,2	m2	MAG UC2	3,3	m2
			TOTAL	1.036,6	m2

Aquets programa funcional està pensat per construir una residència amb unitats de convivència de 15 places i espais comuns en planta baixa destinada a la residència i de serveis en planta baixa. Es preveu inicialment que hi hagi un total de 2 habitacions dobles i 11 individuals per tal d'obtenir l'objectiu de que el 73% de les places siguin individuals. Es preveu un control/office de planta compartit per cada dues unitats amb un espai comú de teràpia ocupacional que farà de nexa d'unió entre els dos espais de convivència de cada unitat. La separació d'aquesta sala de teràpia ocupacions estarà separada dels les dues unitats per dos envans mòbils que ha de permetre unir les dues unitats per complet. Aquest sistema permet que en moments puntuals, les dues unitats puguin ser gestionades com a una sola unitat de 30 persones però amb espais de convivència independents, el que garanteix la sostenibilitat econòmica de la residència al mateix temps que garanteix una alta qualitat d'atenció al disposar espais més petits i domèstic que redueixen de forma significativa els estímuls negatius i incrementen la qualitat de vida dels residents..

Les superfícies útils de la planta soterrani són els següents:

SUPERFÍCIES SOT. RESIDÈNCIA		
Designació espai	Sup. Útil	
MAGATZEM GENERAL	69,4	m2
LOCALS TECNICS	39,4	m2
MAGATZEM NETEJA	27,7	m2
MAGATZEM BOLQUERS	28,0	m2
CAMBRA MANTENIMENT	49,0	m2
VESTIBUL	39,4	m2
PARKING	1.086,5	m2
TOTAL	1.339,4	m2

9. Requeriments específics de les diferents àrees.

9.1. Àrea de accessos, direcció, administració i professionals

9.1.1. Hall d'entrada:

L'entrada és un element important de la residència i ha de ser prou ampli. Ha de quedar relativament separat de la zona d'ascensor i escales així com de la resta de la planta per tal de poder gestionar l'entrada i sortida de les persones, sobretot en cas de pandèmia que requerirà poder assegurar la no entrada de cap virus a l'interior de les unitats de convivència. En aquesta àrees s'ha de disposar d'un lavabo adaptat d'ús públic. En el cas que ens ocupa proposem un espai gran amb vistes a un dels patis interiors que donarà llum i transparència. Aquest pati pot suposar una petita àrea exterior per gestionar visites en un entorn exterior tranquil.

9.1.2. Recepció: inclòs en la superfície del hall

Dins de la recepció hi ha d'haver un taulell amb zona adaptada per a l'atenció de persones que van en cadira de rodes. En la zona d'aquest taulell, a la part posterior s'ha de preveure espai per a armaris per tal de tenir les diferents sistemes de control d'algunes de les instal·lacions, com el sub quadre elèctric de la planta i especialment el control del sistema d'alarma contra incendis. El taulell ha de permetre el treball de dues persones.

9.1.3. Direcció, administració i professionals: Superfícies segons el quadre

En una zona propera a la recepció s'ha d'ubicar la zona d'administració i gestió de la residència que està composta per el despatx de direcció, el del/a treballador/a social i un polivalent. A banda, sense que hagi d'estar necessàriament prop del hall hi ha d'haver un despatx per a professionals que en aquest avantprojecte, l'hem proposat a la banda

dels espais d'atenció al residents, és a dir junt amb els despatxos de metge, infermeria i perruqueria i podologia. Doncs els professionals han d'estar més vinculats a l'atenció al residents que a la zona administrativa.

9.1.4. Sala de visites: Superfície 30 m2

Hi ha d'haver una sala de visites amb una superfície mínima de 30 m2 (10 m2 segons normativa). Aquesta sala pot estar directament relacionada amb la recepció i pot disposar d'un accés directe des de l'exterior per poder-la utilitzar en cas de pandèmia. S'ha de preveure que aquesta sala a banda de les visites dels familiars pugui servir també per a poder fer alguna celebració privada dels usuaris amb la seva família o amics i/o alguna activitat concreta amb diversos residents. La flexibilitat d'usos dels espais és un dels aspectes a tenir en compte per tal d'evitar espais que s'utilitzin poques vegades i de forma puntual.

9.1.5. Unitats de convivència

Les unitats de convivència han de ser el més semblant a una llar als efectes de la disposició del programa. La capacitat és de 15 persones amb 11 habitacions individuals i 2 dobles, amb el que s'obté un 73% de capacitat individual. Segons el Decret 209/2023 pel que s'aprova el codi d'accessibilitat de Catalunya, el 50% de les habitacions han de ser accessibles i l'alter 50% practicables. Per la definició de habitació accessible els banys poden ser tots practicables. La consideració d'habitació accessible implica que darrera la porta d'entrada hi ha d'haver un espai en el que es pugui inscriure un cercle de 150 cm. A l'avantprojecte proposat adjunt s'han considerat el 100% de les habitacions accessibles.

9.1.6. Dormitori individual: 18 m2

El dormitori ha de disposar d'una superfície aproximada de 14 m2 i ha de disposar d'un bany adaptat de 4 m2 aproximadament. La seva configuració ha de permetre la inscripció tant al dormitori com al bany d'un cercle de 150 cm. El mobiliari ha de ser un llit en un espai mínim de 1x2 m, una tauleta de nit, un armari amb una dimensió mínima de 1,2 m3, una butaca i elements que permetin la personalització. Ventila directament a l'exterior per una finestra amb una dimensió mínima del 8% de la superfície de l'habitació. Aquest espai és el més íntim de la residència on la persona usuària ha de poder desenvolupar la seva vida amb normalitat.

9.1.7. Dormitori doble: 25 m2

El dormitori ha de disposar d'una superfície aproximada de 20 m2 i ha de disposar d'un bany adaptat de 4 m2 aproximadament. A l'avantprojecte adjunt aquests dormitoris els hem considerat de 32 m2 per aprofitar les cantonades el que ha fet que les habitacions siguin més grans dels mínims proposat inicialment. La seva configuració permet la inscripció tant al dormitori com al bany i l'entrada d'un cercle de 150 cm. El mobiliari són dos llits en un espai mínim de 1x2 m per cada un, dues tauletes de nit, dos armari individuals amb una dimensió mínima de 1,2 m3 cada un, dues butaques i elements que permetin la

personalització. En el cas dels dormitoris dobles s'ha de preveure una cortina de separació entre llits per garantir la intimitat. Ventila directament a l'exterior per una finestra amb una dimensió mínima del 8% de la superfície de l'habitació.

9.1.8. Espai de convivència:

L'espai de convivència ha de tenir aproximadament 5 m² per usuari, per tant uns 75 m² mínim, tot i que la normativa vigent (Decret 205/2015) només exigeix 3m²/resident. Aquest espai pot estar configurat en dos subespais i ha d'incloure l'espai menjador, d'estar i d'activitats. És important que tot i que la seva configuració sigui en diferents espais, que tots siguin fàcilment controlables pel personal assistent. Ha de disposar d'una dotació mínima de un lavabo complet. A banda hi ha d'haver un lavabo assistit per atendre persones que necessiten més espai per ser ateses en la seva higiene personal cada 30 usuaris (es pot considerar un cada dues unitats o un per cada unitat) Una opció és que el lavabo de l'espai de convivència sigui més gran per atendre persones amb cadira, grua o llitera. Ha de disposar d'una cuina domèstica terapèutica per a activitats i atendre alguns dels àpats com pot ser els esmorzars i berenars. Aquesta cuina ha de disposar de pica, placa d'inducció, campana, forn, microones, nevera i un rentavaixelles semi industrial. Ha de poder disposar de mobiliari de menjador i d'estar per a les 15 persones. El mobiliari ha de replicar un ambient proper al d'una llar.

9.1.9. Espai exterior:

Cada unitat ha de poder disposar d'un espai exterior. En aquest cas s'han generat dues terrasses com a espais exteriors, una per cada unitat. Cada espai exterior fa uns 20 m² aproximadament.

9.1.10. Unitat de control: 9 m²

La unitat de control serveix per a que els treballadors assignats a la unitat disposin un lloc per poder anotar les incidències i tenir algun elements necessaris per a la seva feina. La seva dimensió no ha de ser més gran de 9 m². Ha d'estar equipat amb un punt de dades i endolls. També ha de poder disposar d'una petita nevera. En aquest cas hem proposat que l'ascensor de servei pugui accedir directament al control per a que els carros de menjar i també altres proveïment necessaris puguin accedir directament al control sense haver de passar per les portes principals d'accés a cada unitat.

9.1.11. Magatzems: 3 m²

A cada unitat es necessita un petit magatzem d'uns 3 m² per disposar els estris de neteja.

9.2. Àrea de socialització: 100 m²

Una sala d'uns 100 m² on usuaris de diferents unitats de convivència puguin desenvolupar activitats dirigides o senzillament socialitzar entre ells. Aquesta sala ha de disposar de dos serveis higiènics complets. La ubicació d'aquesta sala es preveu en planta baixa

amb accés directa al jardí a través d'un porxo. Aquesta zona pot estar formalitzada com un bar on les persones tant de la residència com visitants puguin compartir estones de socialització, jocs, o senzillament estar.

9.3. Àrees d'atenció al resident

9.3.1. Àrea de serveis mèdics: superfícies segons quadre

Es tracta d'una àrea formada pel despatx mèdic i un despatx d'infermeria al voltant dels 20 m² cada un, on hi pugui haver un espai per una petita farmàcia. Com que hem disposat aquest despatxos propers a les àrees de socialització i fisioteràpia, ja disposen de serveis higiènics propers per donar servei.

9.3.2. Àrea de rehabilitació:

Està formada per una sala de fisioteràpia equipada amb màquines i elements per a fer tasques de rehabilitació física funcional. És un espai diàfan on es poden separar parts mitjançant cortines o paraments mòbils per tal de poder fer teràpies de electró-estimulació i massatges. En un racó s'haurà d'ubicar una taula amb la possibilitat de disposar de connexió informàtica pel fisioterapeuta. Aquesta sala té la possibilitat de poder sortir a un espai exterior per facilitar la possibilitat de fer exercici o activitats físiques a l'aire lliure.

9.3.3. Àrea de serveis annexos:

Es tracta d'un espai per a la perruqueria i la podologia. És mateix espai doncs es preveu que les dues activitats es prestin en dies diferents.

9.4. Àrea del centre de dia

El centre de dia té accés des del vestíbul general de l'edifici. Tot i això és imprescindible que també tingui un accés directe des de l'espai privat exterior per tal de poder mantenir la seva activitat en fase de pandèmia. La seva funció és la d'atendre persones que per les seves condicions de dependència no poden romandre a casa seva durant el dia o com a respir de les famílies que en tenen cura.

9.4.1. Espai de socialització:

El centre de dia disposa d'un espai de convivència únic on es defineixen dos espais de menjador i sala d'estar. La separació pot ser feta mitjançant el propi mobiliari per tal de que en moments puntuals es pugui disposar de tot l'espai per algunes activitats. La zona del menjador ha de disposar d'una petita cuina terapèutica similars a les de les unitats de convivència. Aquest espai de sala i menjador disposa 150 m² aproximadament, a banda de dos lavabos complets i un magatzem vestidor per a que les persones usuaris puguin deixar les seves pertinències i es puguin guardar momentàniament les cadires de rodes. La capacitat del centre de dia hauria de ser per a 30 persones.

9.4.2. Serveis higiènics: 2 unitats completes

També ha de disposar de serveis higiènics complets i adaptats. Tot i que la normativa específica de centre de dia demana un servi higiènic complet per a cada 10 persones, al tractar-se d'un centre de dia dins d'una residència, també es compten els que hi ha a la resta de la planta, per la qual cosa es considera que dos serveis higiènics complets són una dotació suficient.

9.4.3. Control:

La funció d'aquest control o espai de personal és la de poder anotar en un ordinador les diferents circumstàncies en relació als usuaris i tenir un espai per guardar aquella medicació que es pugui necessitar de forma urgent o pautaada. En aquest cas es considera que el control potser un armari dins de la zona de la cuina terapèutica o en algun altre recó.

9.4.4. Vestidors:

No és un vestidor pròpiament sinó que es tracta d'un espai amb taquilles per a que els usuaris puguin deixar les seves pertinences i roba d'abric i guardar les cadires de rodes que porten els usuaris en quan se'ls asseu en una cadira o butaca més confortable..

9.5. Àrea de personal

9.5.1. Vestidors: Superfícies segons quadre

Els vestidors masculí i femení poden tenir dimensions diferents per raó de que la quantitat del personal femení és més gran que la del masculí. EN aquets cas s'han proposat iguals, però és un tema a decidir a l'hora de fer el projecte, perquè el masculí potser significativament més petit. Es molt important que l'accés a aquests vestidors es produeixi per una entrada diferenciada respecte de l'entrada general de la residència per tal de prevenir infeccions.

9.5.2. Sala de descans del personal

La sala de descans del personal ha de poder disposar d'un espai tipus cuina amb nevera, pica i microones com a mínim. En aquest cas hem situat la sala de descans del personal propers als despatxos i proper a l'entrada de servei, el que els permet poder sortir a l'exterior en casos puntuals.

9.6. Àrea d'hostaleria i magatzems

9.6.1. Cuina:

És una cuina tipus industrial que disposa de àrea de magatzem i cambres frigorífiques i congelador, àrea de preparat, àrea de cuinat i àrea de neteja de utensilis i carros. Dins de l'àrea de cuinat hi ha d'haver espai pel magatzematge dels carros calents per transportar el menjar fins a cada una de les diferents unitats de convivència i centre de dia. S'estableixen dues portes, una d'entrada de queviures i una de sortida i posterior retorn de carros. El carros van directament a la zona de neteja per ser estivats de nou a la cuina.

9.6.2. Bugaderia:

Proposem un espai dividit en dos àmbits, un per a la roba bruta i de rentat, i una altra zona d'assecat i planxa, on es pugui triar i emmagatzemar la roba neta en prestatgeries per poder classificar la roba de cada usuari. Tot i que es podria preveure que la roba bruta arribi per una tubera especialment ubicada, es preveuen dues portes, una per l'accés de roba bruta i una altra per a la sortida de la roba neta.

9.6.3. Magatzem de residus:

Aquest magatzem l'hem ubicat en planta baixa i disposarà d'un sistema de climatització. Els cubells es podran treure per la sortida de servei.

9.6.4. Magatzem de productes de neteja:

Un espai sec amb la possibilitat de disposar de prestatgeries. Està al soterrani.

9.6.5. Magatzem de bolquers:

Un espai sec amb la possibilitat de disposat de prestatgeries. Està al soterrani.

9.6.6. Magatzem general:

Un espai sec amb la possibilitat de disposar de prestatgeries. Està al soterrani

9.6.7. Cambra de manteniment:

Un espai sec per a ús del personal de manteniment on s'han de poder guardar peces de recanvi, eines i maquinària per a fer reparacions. Ubicat al soterrani.

9.7. Elements de comunicació:

9.7.1. Ascensors:

Hem previst dos ascensors munta-lliteres per a ús públic i un de les mateixes característiques però de servei. L'ascensor de servei està situat de tal forma que dona directament al office de planta. Per aquest ascensor també serà per on s'evacuarà els èxitus que sortiran directament pel soterrani, mai per la porta principal.

9.7.2. Office de planta:

Les zones on s'ubiquin les unitats de convivència necessiten un office de planta on arriben els carros del menjar. Hem proposat que des d'aquest office de planta es pugui accedir directament a cada una de les unitats de convivència. En aquest office hi haurà d'haver endolls per tenir els carros calent endollats per a que no es refredi el menjar.

9.7.3. Escales:

Hi ha 3 escales per tal de disposar de 3 sectors d'incendis per planta en compliment del CTE-DB-SI en relació a la evacuació de la residència. Es cert que amb dos sectors en tindriem prou per acomplir la normativa, però volem que els espais de convivència de les dues unitats es puguin ajuntar mitjançant envans mòbils, per la qual cosa, em preferit disposar de 3 sectors.

9.7.4. Lavabo de personal:

A cada planta hi ha d'haver un lavabo de personal petit que no cal que sigui adaptat. En aquest cas l'hem situat en una de les unitats al costat de l'escala.

9.7.5. Àrea d'instal·lacions: 100 m2

Les instal·lacions es preveuen en la seva majoria en planta soterrània i a coberta de l'edifici. Aquestes instal·lacions són les necessàries pel bon funcionament de l'edifici. Entre elles hi ha les següents:

- Instal·lació de sanejament
- Instal·lació elèctrica: Requereix un quadre general en una cambra específica, i els diferents subquadres en funció dels espais servits.
- Instal·lació de captació solar mitjançant plaques fotovoltaiques.
- Instal·lació de climatització i ventilació
- Instal·lació de aigua sanitària freda i calenta
- Instal·lació de gas
- Instal·lació de gasos medicinals per a un 15% com a mínim de la capacitat de la residència.
- Instal·lació de protecció contra incendis.
- Instal·lació de telecomunicacions i de comunicació entre usuaris i assistents
- Instal·lació de control d'accessos
- Instal·lació de CCTV

10. Edifici d'habitatges amb serveis per a gent gran

Un cop definida la residència, en aquest, el programa demana construir un edifici d'habitatges amb serveis per a persones grans vàlides. Hem definit un edifici annex amb 36 habitatges amb una superfície mínima de 36 m2 útils que consta de sala d'estar-menjador amb una cuina oberta, un dormitori doble i un lavabo practicable.

Per tal de provocar la socialització de les persones grans que hi visquin, proposem una sala conjunta per a que les persones de cada planta tinguin un espai compartit on fer activitats.

Per altra banda, a la planta baixa, també proposem uns espais més amplis on poder fer moltes activitats. Són sales multifuncionals que poden ser menjadors, sales d'estar i també una sala de fisioteràpia. La idea es que molts dels serveis es puguin compartir amb la residència, per la qual cosa aquests espais proposat poden acabar de dissenyar-se en funció del operador que acabi de portar la gestió del conjunt, doncs pot ser que la fisioteràpia es practiqui a la residència, i que els residents de la residència puguin fer algunes activitats concretes en els espais dels habitatges.

No proposem una cuina pels habitatges perquè creiem que la cuina de la residència té la capacitat suficient per atendre els dos edificis. No obstant, pensem que potser fora bo disposar d'una cuina gran domèstica en planta baixa per a que els veïns dels habitatges puguin compartir àpats preparats per ells mateixos, com sol passar en els projectes de co-housing. Per això, els espais estan conceptualitzat força diàfans per poder decidir a l'hora de fer el projecte definitiu quina és la distribució més adequada.

Les superfícies útils de la planta baixa dels habitatges

SUPERFÍCIES PLANTA HABITATGES		
Designació espai	Sup. Útil	
HABITATGE 1	48,0	m2
HABITATGE 2	48,0	m2
HABITATGE 3	48,0	m2
HABITATGE 4	48,0	m2
SALA 1	51,8	m2
SALA 2	72,4	m2
SALA 3	51,8	m2
CIRCULACIONS	70,3	m2
ESCALA	12,2	m2
ASCENSORS	6,0	m2
TOTAL	456,5	m2

Les superfícies de les plantes tipus dels habitatges són:

SUPERFÍCIES PLANTA HABITATGES		
Designació espai	Sup. Útil	
HABITATGE 1	48,0	m2
HABITATGE 2	48,0	m2
HABITATGE 3	48,0	m2
HABITATGE 4	48,0	m2
HABITATGE 5	48,0	m2
HABITATGE 6	48,0	m2
HABITATGE 7	48,0	m2
HABITATGE 8	48,0	m2
SALA	63,9	m2
CIRCULACIONS	94,2	m2
ESCALA	12,2	m2
ASCENSORS	6,0	m2
TOTAL	560,3	m2

Les superfícies de la planta soterrani dels habitatges són:

SUPERFÍCIES SOT. HABITATGES		
Designació espai	Sup. Útil	
LOCALS TECNICS	65,0	m2
MAGATZEM	24,8	m2
ESCALA	24,5	m2
VESTIBUL	76,1	m2
TOTAL	190,5	m2

11. Superfícies totals construïdes totals

El Quadre general de superfícies construïdes de la residència és:

Superfícies constr. residència	
Planta baixa	1.370,5
Planta Tipus (1,2,3,4)	1.208,6
Total Sobre Rasant	6.204,9
Soterrani -1 útil	374,7
Soterrani -1 Parking	1.127,0
Total Residència sense parking	6.579,6
Total Residència amb parking	7.706,6

El quadre general de superfícies construïdes dels habitatges és:

Superfícies constr. habitatges	
Planta baixa	543,3
Planta Tipus (1,2,3,4)	647,8
Total sobre rasant	3.134,5
Planta soterrani -1	221,3
Total habitatges	3.355,8

El quadre general de superfícies total és:

Edificabilitat total sobre rasant		
Residència	6.204,9	
Habitatges	3.134,5	
Total	9.339,4	>10273

Els 9.339,40 m2 és inferior a l'edificabilitat total de 2 m2s/m2s aplicat a la superfície del solar que dona un total de 10.273,20 m2

El quadre de tipologies d'habitacions en percentatge és el següent

Habitacions				
Individuals	88	73,3%	llits	84,6% habitacions
Dobles	16	13,3%	llits	15,4% habitacions
Total habitacions	104			
Total Llits	120			

12. Pressupost estimat de les obres

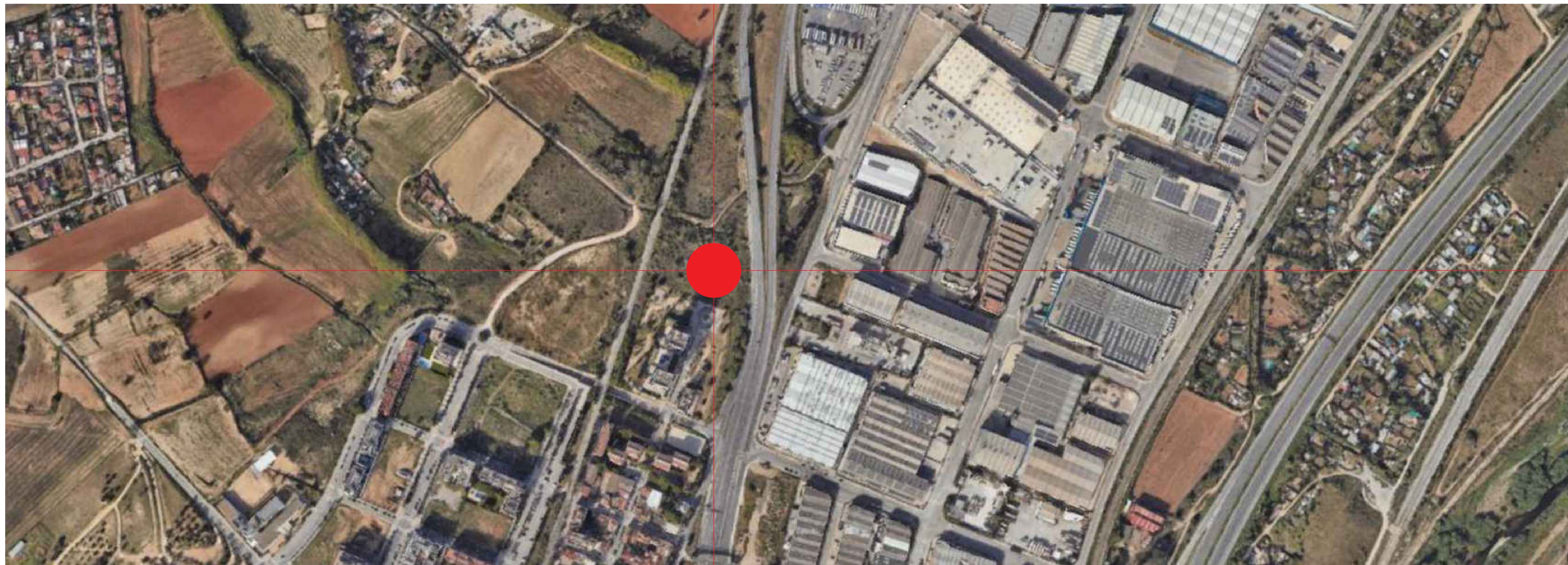
El pressupost estimat per a la construcció de la residència assistida i els habitatges amb serveis per a gent gran surt de multiplicar les superfícies construïdes per un mòdul de construcció i afegir les altres despeses necessàries i l'equipament.

PRESSUPOST ESTIMAT MONTCADA I REIXACH			
	UNIDAD	PRECIO/U	IMPORTE
OBRA NOVA RESIDÈNCIA SOBRE I SOTA RASANT	6.579,56	1.500,00	9.869.340,00
OBRA NOVA HABITATGES SOBRE RASANT	3.134,50	1.250,00	3.918.125,00
OBRA NOVA APARCAMENT SOTA RASANT	1.348,30	900,00	1.213.470,00
URBANITZACIÓ	3.000,00	200,00	600.000,00
TOTAL			15.600.935,00
HONORARIS TÈCNICS ARQ+APAR+ENG (7,5%)	7,50%	15.600.935,00	1.170.070,13
TOTAL INVERSIÓ			16.771.005,13
EQUIPAMENT CENTRE DE DIA (2500 EUROS/USUARI)	30	2.500,00	75.000,00
EQUIPAMENT RESIDÈNCIA (8000€/USUARI)	120	8.000,00	960.000,00
		TOTAL	17.806.005,13
		IVA 10% S/CONSTRUCCIÓ	1.560.093,50
		IVA 21% SOBRE HONORARIS I EQUIPAMENT	463.064,73
		TOTAL	19.829.163,35

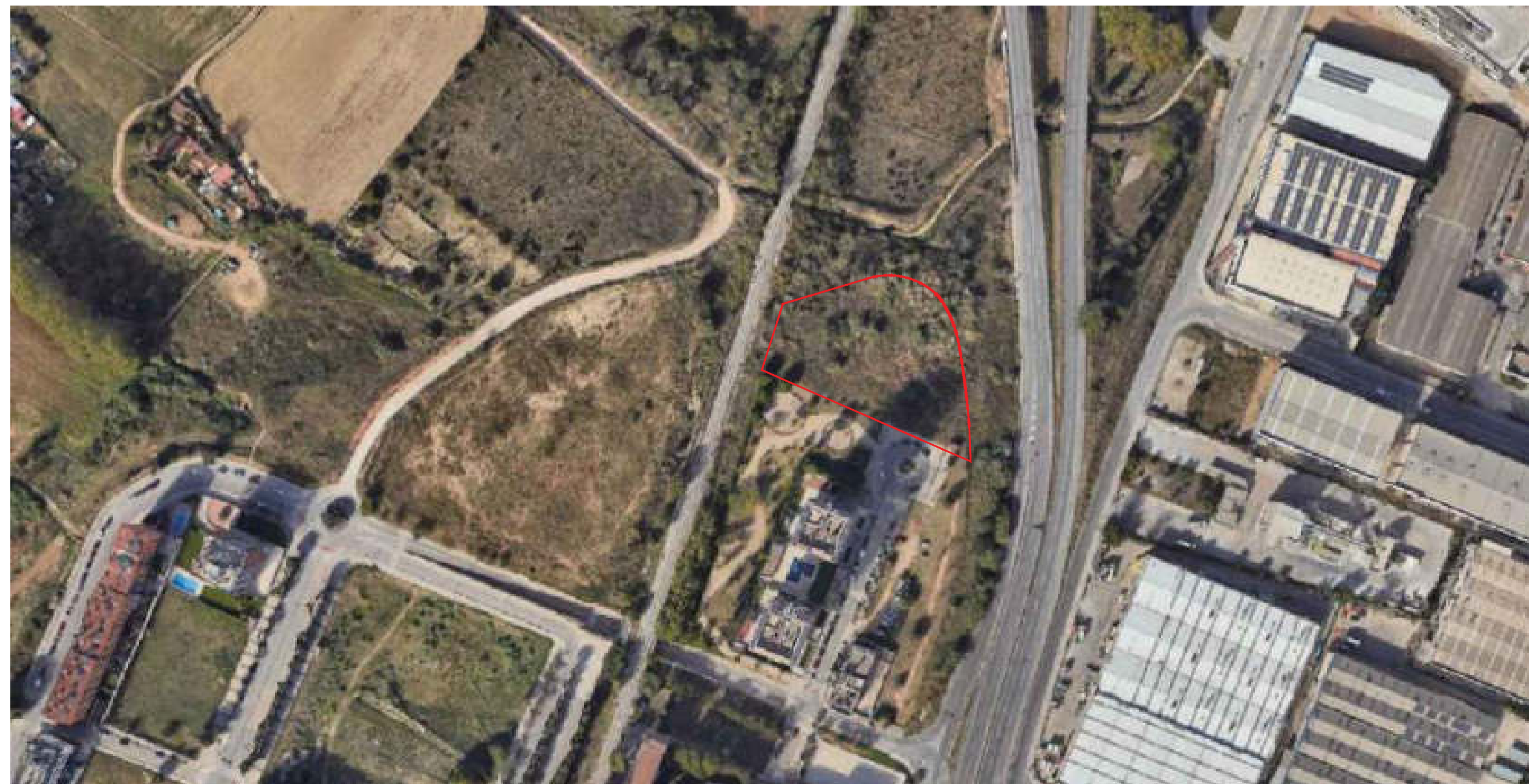
Aquest pressupost és estimat en base a les darreres licitacions conegudes. El preus de la construcció han pujat molt després de la represa de l'activitat i no han baixa un cop s'ha arribat a la plena activitat. En aquests moments el preu està estable i no es preveuen increments ni baixades de preus..

Barcelona, agost de 2025

Marc Trepà Carbonell
Arquitecte
BTA Arquitectura



ORTOFOTO



SITUACIÓ e.1/2.000



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ALTA DE SANT PERE 93 Suelo
08110 MONTCADA I REIXAC [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edf.
Superficie construida:
Año construcción:

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 2048813DF3924G0001UK

PARCELA

Superficie gráfica: 5.137 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



R.C. = 2048813DF3924G0001UK

BTA

Artistic
Technical
& Social
Architecture

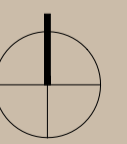
BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat

Promotor:
Ajuntament de Montcada i Reixac
Autor del projecte i representant:
Battlori & Trepal arquitectes SLP
Marc Trepal Carbonell
Col·laboradors:
M. Roma Trepal

Avantprojecte:
Residència, Centre de dia i allotjaments
dotacionals per a gent gran Les Vinyes, en
Montcada i Reixac
Situació:
c. Alta San Pedro, Montcada i Reixac

Expedient:
2025-01
Data / Última Modificació:
Juny 2025

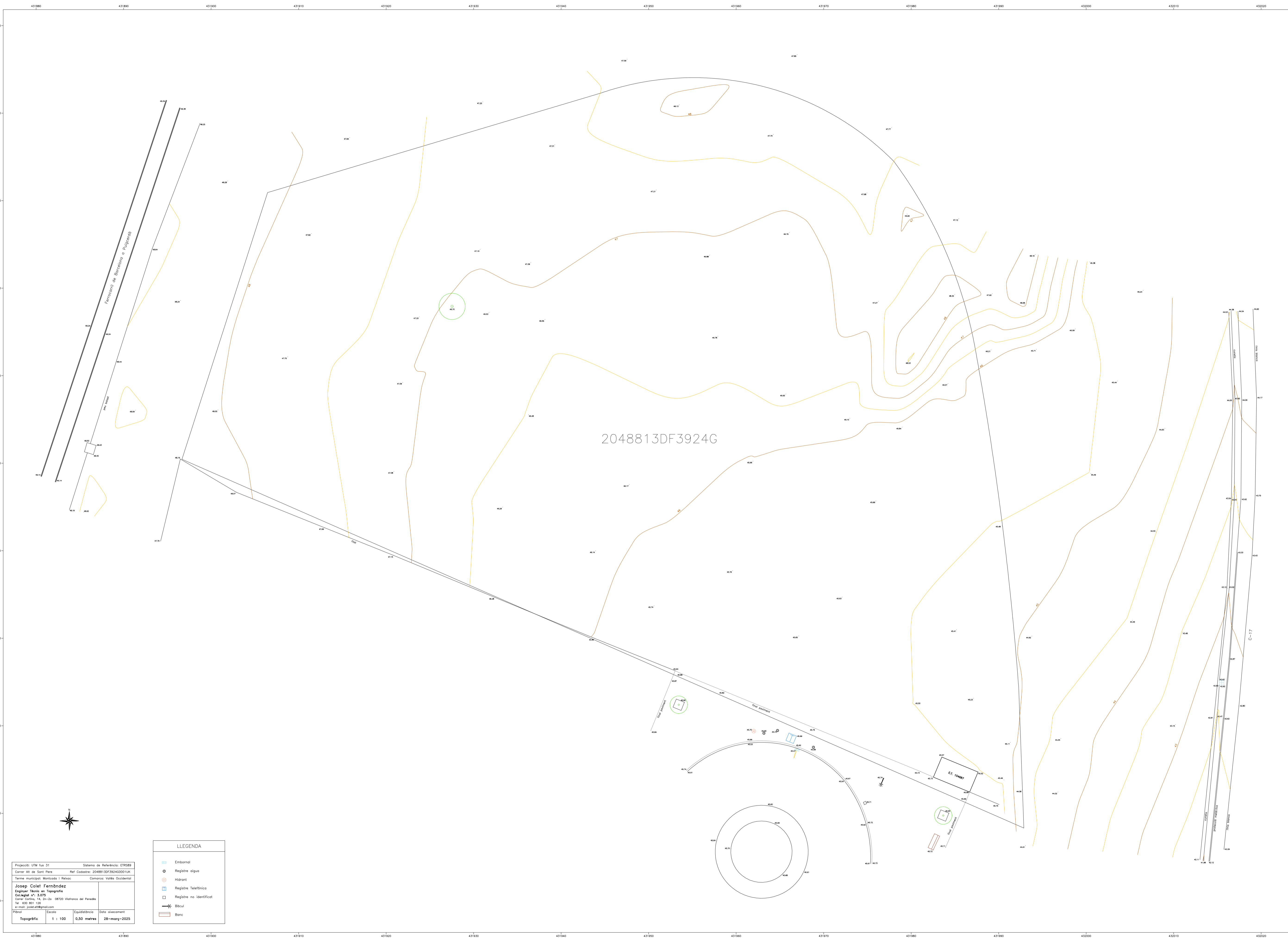
Escala:
DIN A3 1/4000
DIN A1 1/2000



Capítol:
DA01.01 URBANISME I ORDENACIÓ

Plànol:
Situació

U0.01



Projecte: UTM 31T		Sistema de Referència: ETRS89	
Carrer Alt de Sant Pere		Ref. Catastral: 2048813DF3924G001LAC	
Terme municipal: Montcada i Reixac		Comarca: Vallès Occidental	
Josep Colet Ferrández Enginyer Tècnic en Topografia Col·legiat nº: 5.075 Carrer Corral, 14, 2r-2a 08720 Vilanova del Penedès Tel: +34 937 128 444 e-mail: josep.colet@topo.com			
Tipus:	Topogràfic	Escala:	0,50 metres
Data d'elaboració:		28-març-2025	

LLEGENDA	
	Embarnal
	Registre aigua
	Hidrant
	Registre Telefònic
	Registre no identificat
	Banc

BTA

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
 Diagonal 538 3r 1a
 08006 Barcelona
 T +34 934 585 804
 www.bta.cat

Promotor:
Ajuntament de Montcada i Reixac
 Autor del projecte i representant:
Batl·lori & Trepal arquitectes SLP
Marc Trepal Carbonell
 Col·laboradors:
M. Roma Trepal

Avantprojecte:
Residència, Centre de dia i allotjaments dotacionals per a gent gran Les Vinyes, en Montcada i Reixac
 Situació:
c. Alta San Pedro, Montcada i Reixac

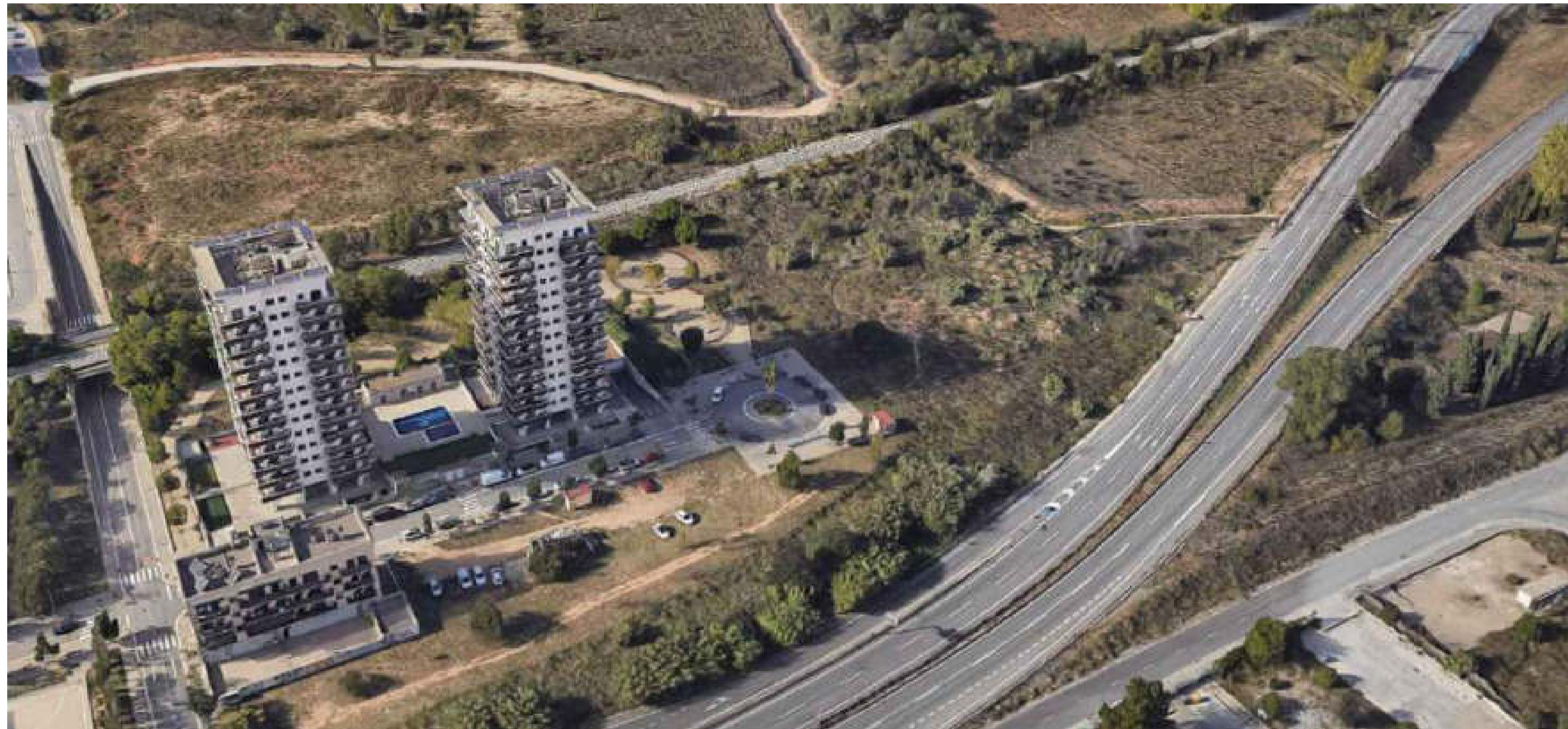
Expedient:
2025-01
 Data / Última Modificació:
Juny 2025

Escala:
DIN A3 1/400
DIN A1 1/200

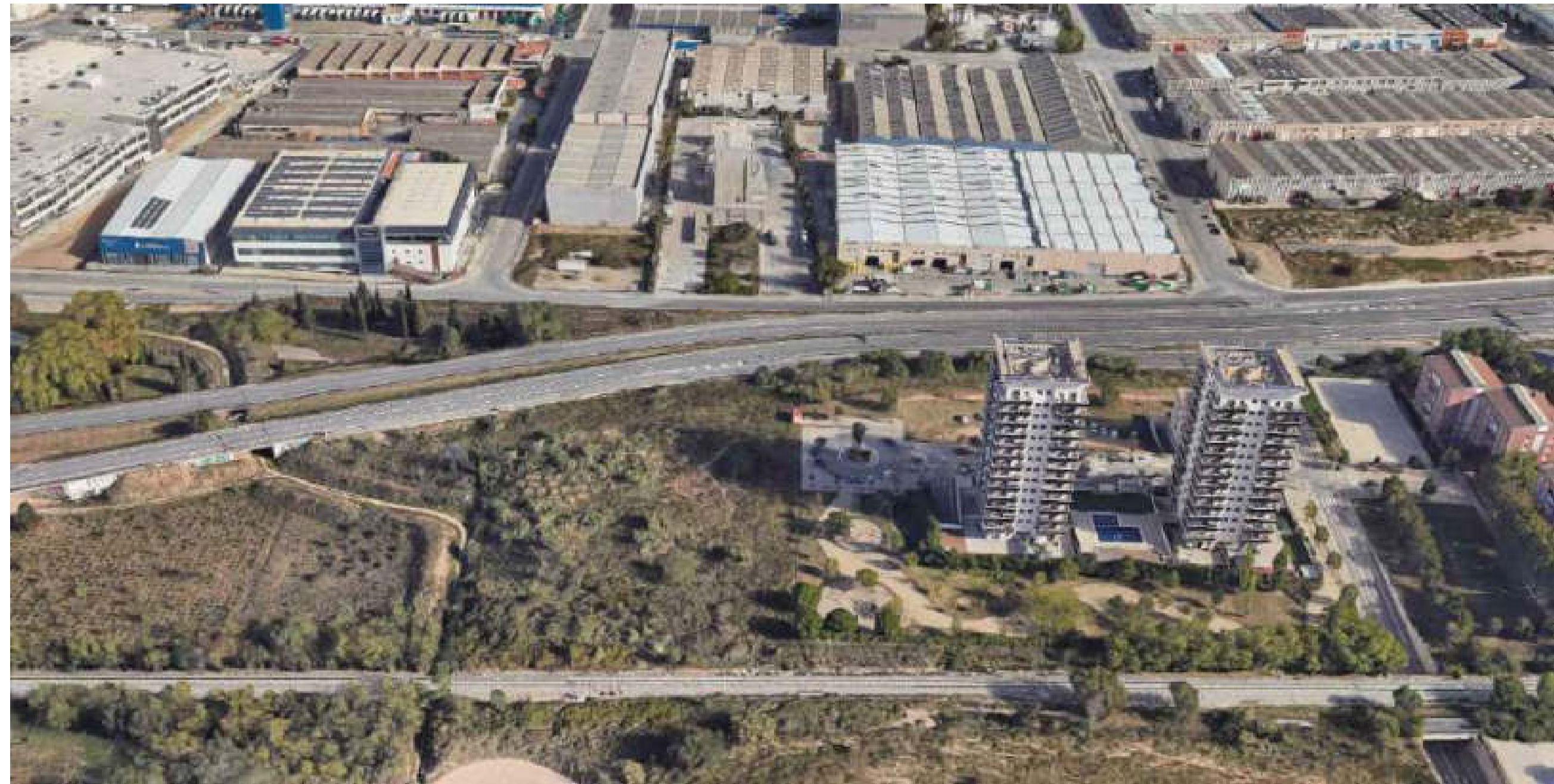


Capítol:
DA01.10 ESTAT ACTUAL
 Plànol:
Topogràfic

EA.01



VISTA A01



VISTA A02



VISTA 01



VISTA 02



VISTA 03



VISTA 04

BTA

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat

Promotor:
Ajuntament de Montcada i Reixac

Autor del projecte i representant:
Batliori & Trepal arquitectes SLP
Marc Trepal Carbonell

Col·laboradors:
M. Roma Trepal

Avantprojecte:
Residència, Centre de dia i allotjaments dotacionals per a gent gran Les Vinyes, en Montcada i Reixac

Situació:
c. Alta San Pedro, Montcada i Reixac

Expedient:
2025-01

Data / Última Modificació:
Juny 2025

Escala:
DIN A3
DIN A1

Capítol:
DA01.10 ESTAT ACTUAL

Plànol:
Fotos Estat Actual



SUPERFÍCIES UTILS P.BAIXA	
HALL	151.2 m ²
VISITES	32.3 m ²
DESPATX 1	21.8 m ²
DESPATX 2	19.3 m ²
DESPATX 3	19.3 m ²
WC PUBLIC	7.9 m ²
SALA POLIVALENT	96.3 m ²
PERRUQUERIA	22.8 m ²
ENFERMERIA	20.1 m ²
MEDIC	19.7 m ²
DESPATX	42.2 m ²
WC PERSONAL	2.9 m ²
FISIOTERAPIA	69.6 m ²
WC MÈDIC	8.4 m ²
CUINA	88.8 m ²
VESTUARIS DONES	56.4 m ²
VESTUARIS HOMES	56.4 m ²
RESIDUS	12.6 m ²
OFFICE	19.3 m ²
ESCALA UC2	17.8 m ²
ESCALA UC1	17.2 m ²
BUGADERIA	57.2 m ²
CENTRE DE DIA	167.2 m ²
CIRCULACIÓ 1	56.6 m ²
CIRCULACIÓ 2	62.6 m ²
CIRCULACIÓ 3	41.6 m ²
TOTAL	1187.6 m ²

SUPERFÍCIES RESIDENCIA	
PLANTA BAIXA	1370.46 m ²
PLANTA P1 - P2 - P3 - P4	1208.6 m ²
TOTAL SOBRE RASANT	6204.9 m ²
PLANTA SOT -1	374.7 m ²
PARKING (en SOT -1)	1127.0 m ²
TOTAL RESI (SIN PK)	6579.5 m ²
TOTAL RESI (AMB PK)	7706.5 m ²

(54.8 m²/res.)

HABITACIONS		
HAB INDIV.	73.3%	88
HAB DOBLES	26.7%	16
TOTAL HAB.		104
TOTAL LLITS		120

SUPERFÍCIES HABITATGES	
PLANTA BAIXA	543.3 m ²
PLANTA P1 - P2 - P3 - P4	647.8 m ²
TOTAL SOBRE RASANT	3134.6 m ²
PLANTA SOT -1	221.3 m ²
TOTAL HAB (SIN PK)	3355.9 m ²

SUPERFÍCIES TOTALES	
RESI SOBRE RASANT	6204.9 m ²
HAB SOBRE RASANT	3134.6 m ²
TOTAL SOBRE RASANT	9444.0 m ²

<10.273.2 m²

BTA

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat

Promotor:
Ajuntament de Montcada i Reixac

Autor del projecte i representant:
Battlori & Trepal arquitectes SLP
Marc Trepal Carbonell

Col·laboradors:
M. Roma Trepal

Avantprojecte:
Residència, Centre de dia i allotjaments
dotacionals per a gent gran Les Vinyes, en
Montcada i Reixac

Situació:
c. Alta San Pedro, Montcada i Reixac

Expedient:
2025-01

Data / Última Modificació:
Agost 2025

Escala:
DIN A3 1/300
DIN A1 1/150

Capítol:
DA01.30 PROPOSTA-PLANTES

Plànol:
Planta Baixa



SUPERFÍCIES PLANTA TIPUS	
ESCALA UC1	17.1 m ²
VESTIBUL ASCENSORS I ESCALA	39.2 m ²
CIRCULACIÓ UC 1	11.0 m ²
CIRCULACIÓ UC 2	44.9 m ²
CIRCULACIÓ UC 3	11.0 m ²
VESTIBUL INDEPENDÈNCIA UC 1	6.3 m ²
VESTIBUL INDEPENDÈNCIA UC 2	6.3 m ²
HAB H1	18.0 m ²
HAB H2	18.0 m ²
HAB H3	18.0 m ²
HAB H4	18.0 m ²
HAB H5	32.5 m ²
HAB H6	18.0 m ²
HAB H7	18.0 m ²
HAB H8	18.0 m ²
HAB H9	32.5 m ²
HAB H10	18.0 m ²
HAB H11	18.0 m ²
HAB H12	18.0 m ²
HAB H13	18.0 m ²
UNITAT DE CONVIVÈNCIA UC1	88.5 m ²
WC UC1	15.2 m ²
MAG UC1	3.3 m ²
CONTROL	2.9 m ²
TERÀPIA OCUPACIONAL	9.2 m ²
VESTIBUL UC1	27.5 m ²
ESCALA UC2	13.9 m ²
VESTIBUL UC2	18.4 m ²
CIRCULACIÓ UC2 1	14.6 m ²
CIRCULACIÓ UC2 2	10.9 m ²
CIRCULACIÓ UC2 3	45.5 m ²
VESTIBUL INDEPENDÈNCIA UC2 1	11.0 m ²
VESTIBUL INDEPENDÈNCIA UC2 2	6.3 m ²
HAB H14	6.3 m ²
HAB H15	18.0 m ²
HAB H16	18.0 m ²
HAB H17	18.0 m ²
HAB H18	32.5 m ²
HAB H19	18.0 m ²
HAB H20	18.0 m ²
HAB H21	18.0 m ²
HAB H22	18.0 m ²
HAB H23	32.5 m ²
HAB H24	18.0 m ²
HAB H25	18.0 m ²
HAB H26	18.0 m ²
UNITAT DE CONVIVÈNCIA UC2	82.8 m ²
WC UC2	15.2 m ²
MAG UC2	3.3 m ²
TOTAL	1036.2 m ²

SUPERFÍCIES RESIDÈNCIA	
PLANTA BAIXA	1370.46 m ²
PLANTA P1 - P2 - P3 - P4	1208.6 m ²
TOTAL SOBRE RASANT	6204.9 m²
PLANTA SOT -1	374.7 m ²
PARKING (en SOT -1)	1127.0 m ²
TOTAL RESI (SIN PK)	6579.5 m²
TOTAL RESI (AMB PK)	7706.5 m²

(54.8 m²/res.)

HABITACIONS		
HAB INDIV.	73.3%	88
HAB DOBLES	26.7%	16
TOTAL HAB.		104
TOTAL LLITS		120

SUPERFÍCIES HABITATGES	
PLANTA BAIXA	543.3 m ²
PLANTA P1 - P2 - P3 - P4	647.8 m ²
TOTAL SOBRE RASANT	3134.6 m²
PLANTA SOT -1	221.3 m ²
TOTAL HAB (SIN PK)	3355.9 m²

SUPERFÍCIES TOTALES	
RESI SOBRE RASANT	6204.9 m²
HAB SOBRE RASANT	3134.6 m²
TOTAL SOBRE RASANT	9444.0 m²

<10.273.2 m²



Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat

Promotor:
Ajuntament de Montcada i Reixac
Autor del projecte i representant:
Batlari & Trepal arquitectes SLP
Marc Trepal Carbonell
Col·laboradors:
M. Roma Trepal

Avanprojecte:
Residència, Centre de dia i allotjaments dotacionals per a gent gran Les Vinyes, en Montcada i Reixac
Situació:
c. Alta San Pedro, Montcada i Reixac

Expedient:
2025-01
Data / Última Modificació:
Agost 2025
Escala:
DIN A3 1/300
DIN A1 1/150



Capítol:
DA01.30 PROPOSTA-PLANTES
Plànol:
Planta Tipus (P1 - P4)



SUPERFÍCIES PLANTA TIPUS	
ESCALA UC1	17.1 m ²
VESTIBUL ASCENSORS I ESCALA	39.2 m ²
CIRCULACIÓ UC1 1	11.0 m ²
CIRCULACIÓ UC1 2	44.9 m ²
CIRCULACIÓ UC1 3	11.0 m ²
VESTIBUL INDEPENDÈNCIA UC1 1	6.3 m ²
VESTIBUL INDEPENDÈNCIA UC1 2	6.3 m ²
HAB H1	18.0 m ²
HAB H2	18.0 m ²
HAB H3	18.0 m ²
HAB H4	18.0 m ²
HAB H5	32.5 m ²
HAB H6	18.0 m ²
HAB H7	18.0 m ²
HAB H8	18.0 m ²
HAB H9	32.5 m ²
HAB H10	18.0 m ²
HAB H11	18.0 m ²
HAB H12	18.0 m ²
HAB H13	18.0 m ²
UNITAT DE CONVIVÈNCIA UC1	88.5 m ²
WC UC1	15.2 m ²
MAG UC1	3.3 m ²
CONTROL	9.2 m ²
TERÀPIA OCUPACIONAL	27.5 m ²
VESTIBUL UC1	13.9 m ²
ESCALA UC2	18.4 m ²
VESTIBUL UC2	14.6 m ²
CIRCULACIÓ UC2 1	10.9 m ²
CIRCULACIÓ UC2 2	45.5 m ²
CIRCULACIÓ UC2 3	11.0 m ²
VESTIBUL INDEPENDÈNCIA UC2 1	6.3 m ²
VESTIBUL INDEPENDÈNCIA UC2 2	6.3 m ²
HAB H14	18.0 m ²
HAB H15	18.0 m ²
HAB H16	18.0 m ²
HAB H17	18.0 m ²
HAB H18	32.5 m ²
HAB H19	18.0 m ²
HAB H20	18.0 m ²
HAB H21	18.0 m ²
HAB H22	18.0 m ²
HAB H23	32.5 m ²
HAB H24	18.0 m ²
HAB H25	18.0 m ²
HAB H26	18.0 m ²
UNITAT DE CONVIVÈNCIA UC2	82.8 m ²
WC UC2	15.2 m ²
MAG UC2	3.3 m ²
TOTAL	1036.2 m ²

SUPERFÍCIES RESIDÈNCIA	
PLANTA BAIXA	1370.46 m ²
PLANTA P1 - P2 - P3 - P4	1208.6 m ²
TOTAL SOBRE RASANT	6204.9 m ²
PLANTA SOT -1	374.7 m ²
PARKING (en SOT -1)	1127.0 m ²
TOTAL RESI (SIN PK)	6579.5 m ²
TOTAL RESI (AMB PK)	7706.5 m ²

(54.8 m²/res.)

HABITACIONS		
HAB INDIV.	73.3%	88
HAB DOBLES	26.7%	16
TOTAL HAB.		104
TOTAL LLITS		120

SUPERFÍCIES HABITATGES	
PLANTA BAIXA	543.3 m ²
PLANTA P1 - P2 - P3 - P4	647.8 m ²
TOTAL SOBRE RASANT	3134.6 m ²
PLANTA SOT -1	221.3 m ²
TOTAL HAB (SIN PK)	3355.9 m ²

SUPERFÍCIES TOTALES	
RESI SOBRE RASANT	6204.9 m ²
HAB SOBRE RASANT	3134.6 m ²
TOTAL SOBRE RASANT	9444.0 m ²

<10.273.2 m²



Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat

Promotor:
Ajuntament de Montcada i Reixac
Autor del projecte i representant:
Batllori & Trepal arquitectes SLP
Marc Trepal Carbonell
Col·laboradors:
M. Roma Trepal

Avantprojecte:
Residència, Centre de dia i allotjaments
dotacionals per a gent gran Les Vinyes, en
Montcada i Reixac
Situació:
c. Alta San Pedro, Montcada i Reixac

Expedient:
2025-01
Data / Última Modificació:
Agost 2025
Escala:
DIN A3 1/300
DIN A1 1/150



Capítol:
DA01.30 PROPOSTA-PLANTES
Plànol:
Planta Tipus (P1 - P4)

SUPERFÍCIES RESIDENCIA	
PLANTA BAIXA	1370.46 m ²
PLANTA P1 - P2 - P3 - P4	1208.6 m ²
TOTAL SOBRE RASANT	6204.9 m²
PLANTA SOT -1	374.7 m ²
PARKING (en SOT -1)	1127.0 m ²
TOTAL RESI (SIN PK)	6579.5 m²
TOTAL RESI (AMB PK)	7706.5 m²

(54.8 m²/res.)

HABITACIONS		
HAB INDIV.	73.3%	88
HAB DOBLES	26.7%	16
TOTAL HAB.		104
TOTAL LLITS		120

SUPERFÍCIES HABITATGES	
PLANTA BAIXA	543.3 m ²
PLANTA P1 - P2 - P3 - P4	647.8 m ²
TOTAL SOBRE RASANT	3134.6 m²
PLANTA SOT -1	221.3 m ²
TOTAL HAB (SIN PK)	3355.9 m²

SUPERFÍCIES TOTALES	
RESI SOBRE RASANT	6204.9 m²
HAB SOBRE RASANT	3134.6 m²
TOTAL SOBRE RASANT	9444.0 m²

<10.273.2 m²

BTA

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat

Promotor:
Ajuntament de Montcada i Reixac

Autor del projecte i representant:
Batllori & Trepal arquitectes SLP
Marc Trepal Carbonell

Col·laboradors:
M. Roma Trepal

Avantprojecte:
Residència, Centre de dia i allotjaments dotacionals per a gent gran Les Vinyes, en Montcada i Reixac

Situació:
c. Alta San Pedro, Montcada i Reixac

Expedient:
2025-01

Data / Última Modificació:
Agost 2025

Escala:
DIN A3 1/300
DIN A1 1/150



Capítol:
DA01.30 PROPOSTA-PLANTES

Plànol:
Planta Soterrani -1

AR.03





BTA

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat

Promotor:
Ajuntament de Montcada i Reixac
Autor del projecte i representant:
Batllo i Trepal arquitectes SLP
Marc Trepal Carbonell
Col·laboradors:
M. Roma Trepal

Avantprojecte:
**Residència, Centre de dia i allotjaments
dotacionals per a gent gran Les Vinyes, en
Montcada i Reixac**
Situació:
c. Alta San Pedro, Montcada i Reixac

Expedient:
2025-01
Data / Última Modificació:
Agost 2025
Escala:
DIN A3
DIN A1

Capítol:
IMATGES
Plànol:
IMATGES

R.01



BTA

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat

Promotor:
Ajuntament de Montcada i Reixac
Autor del projecte i representant:
Batllori & Trepal arquitectes SLP
Marc Trepal Carbonell
Col·laboradors:
M. Roma Trepal

Avantprojecte:
**Residència, Centre de dia i allotjaments
dotacionals per a gent gran Les Vinyes, en
Montcada i Reixac**
Situació:
c. Alta San Pedro, Montcada i Reixac

Expedient:
2025-01
Data / Última Modificació:
Agost 2025
Escala:
DIN A3
DIN A1

Capítol:
IMATGES
Plànol:
IMATGES



BTA

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat

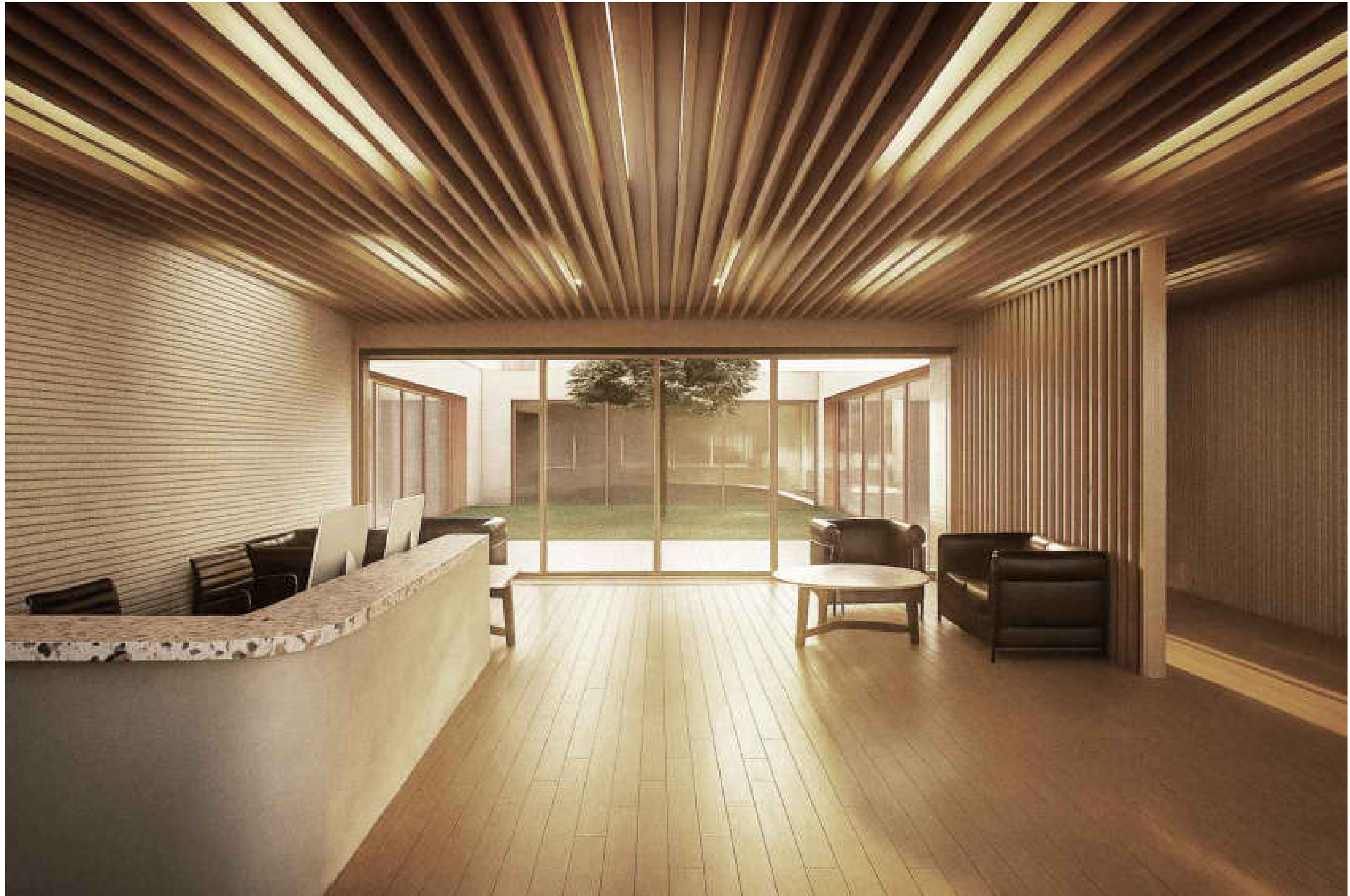
Promotor:
Ajuntament de Montcada i Reixac
Autor del projecte i representant:
Batllori & Trepal arquitectes SLP
Marc Trepal Carbonell
Col·laboradors:
M. Roma Trepal

Avantprojecte:
**Residència, Centre de dia i allotjaments
dotacionals per a gent gran Les Vinyes, en
Montcada i Reixac**
Situació:
c. Alta San Pedro, Montcada i Reixac

Expedient:
2025-01
Data / Última Modificació:
Agost 2025
Escala:
DIN A3
DIN A1

Capítol:
IMATGES
Plànol:
IMATGES

R. 03



BTA

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat

Promotor:
Ajuntament de Montcada i Reixac

Autor del projecte i representant:
Batllori & Trepal arquitectes SLP
Marc Trepal Carbonell

Col·laboradors:
M. Roma Trepal

Avantprojecte:
Residència, Centre de dia i allotjaments
dotacionals per a gent gran Les Vinyes, en
Montcada i Reixac

Situació:
c. Alta San Pedro, Montcada i Reixac

Expedient:
2025-01

Data / Última Modificació:
Agost 2025

Escala:
DIN A3
DIN A1

Capítol:
IMATGES

Plànol:
IMATGES

R. 04



BTA

Artistic
Technical
& Social
Architecture

BTA
Diagonal 538 3r 1a
08006 Barcelona
T +34 934 585 804
www.bta.cat

Promotor:
Ajuntament de Montcada i Reixac
Autor del projecte i representant:
Batllori & Trepal arquitectes SLP
Marc Trepal Carbonell
Col·laboradors:
M. Roma Trepal

Avantprojecte:
**Residència, Centre de dia i allotjaments
dotacionals per a gent gran Les Vinyes, en
Montcada i Reixac**
Situació:
c. Alta San Pedro, Montcada i Reixac

Expedient:
2025-01
Data / Última Modificació:
Agost 2025
Escala:
DIN A3
DIN A1

Capítol:
IMATGES
Plànol:
IMATGES

R.05