Ajuntament de Badalona
Àrea d'Urbanisme i Activitats
Planejament Urbanístic

REVISIO DE L'ESTUDI DE DETALL D'ALINEACIONS I RASANTS DEL CARRER SANT GREGORI -PERLLONGACIO DEL CARRER COLL I PUJOL-.

A N T E C E D E N T S

L'Estudi de Detall Objecte de Revisió es va realitzar per tal de resoldre l'esmentada confluència de carrers no resolta en el Projecte d'Urbanització del subpolígon H del Polígon Montigalà-Batlloria.

Aquest Estudi de Detall va ésser aprovat inicialment per l'Ajuntament Ple, en sessió celebrada el dia 26 de febrer del 1992, amb aprovació definitiva per l'Ajuntament Ple, amb data 1 juliol de 1992.

O B J E C T E

L'objecte de la present revisió és establir unes mínimes variants al respecte de les rasants de l'Estudi de Detall vigent per tal de millorar el disseny de la confluència entre els carrers Coll i Pujol i Sant Gregori, alhora de facilitar les condicions d'accesibilitat rodada a alguna de les finques del sector.

Com ja s'ha dit, l'objecte de la revisió és exclusivament a efectes de modificació de les rasants, mantenint-se vigents la resta de paràmetres que fan referència a alineacions en l'esmentat Estudi de Detall inicial.

D E S C R I P C I O D E L A R E V I S I O D E R A S A N T S

Tal com s'especifica en els plànols adjunts, la variació de rasants és mínima. En aquest sentit, s'aixeca 16 cms. la cota inferior de la vorera en el punt més baix del carrer Coll i Pujol, que passa a ésser la cota 51,00 en lloc de 50,84 i, es disminueix en 31 cms. la cota de la vorera en el punt més alt del carrer Sant Gregori, que passa a ésser la de 54,60 en lloc de 54,91.

D'aquesta manera s'aconsegueix una reducció de la pendent de l'espai peatonal a urbanitzar amb una notable millora pel tràfic peatonal, alhora que es suavitza també la pendent de la rampa de vehicles que uneix els carrers Sant Gregori i Coll i Pujol.

Aquesta disminució de pendents també comporta una millora per la composició de façanes del futur edifici a construir en aquesta cantonada, que quedará més uniformada i, per tant, amb una ordenació més suau i homogènea.

Paral.lelament, la disminució de la cota del punt més alt del carrer Sant Gregori, permet l'accesibilitat a la edificació existent en aquest punt, ja que la planta baixa estava 25 cms. per sota del nivell de la vorera.

CONSIDERACIONS ESPECIALS

La formalització de les noves rasants suposa la possibilitat de que la planta baixa de l'edifici que es projecti quedi, en determinats punts de la façana, el suficientment alta com per permetre l'accés al soterrani a nivell de carrer i, per tant, la innecessarietat de projectar rampes.

El present estudi de detall proposa ajustar les rasants de forma que en cap punt es superi una diferència de nivell de 3,60 mts., messurats des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora de l'edifici a projectar en la cantonada, tot respectant allò que disposa l'art. 240/1-3 de les N.N.U.U., que fa referència a les regles per determinació d'alçades.

Les rasants que establia l'anterior estudi de detall, implicaven dos punts diferents d'aplicació de l'alçada reguladora, de tal forma que tant en façana, com en volum, apareixia un edifici disonant i discordant entre l'edifici existent i el nou edifici a projectar en cantonada.

La poca entitat de la façana d'aquest edifici intermig (5,50 mts. de façana) i les dificultats estètiques que implicava la seva implantació entre els altres (diferencia de nivells de forjat, etc...), fa patent la necessitat de reordenar la façana i la composició volumètrica del conjunt, amb la determinació de les noves rasants que aquest estudi de detall proposa.

EDIFICABILITAT RESULTANT

Aquest estudi de detall esdevé també no tan sols com a regulador de les noves rasants, sino que també com a eina per a definir la volumetria i l'edificabilitat resultants de la nova aplicació d'alçades reguladores, per tal de no ultrapassar, amb l'edifici en cantonada, l'edificabilitat establerta amb anterioritat pel planejament existent.

En aquest sentit, i aquest és un fet molt important a destacar, la nova proposta contempla una disminució de l'edificabilitat anterior que queda, encara, per sota dels límits que establia l'anterior planejament.

A continuació s'estableix un quadre comparatiu dels valors de l'edificabilitat (és a dir, dels m^2 de sostre sobre rasant) entre l'anterior planejament i la nova ordenació volumètrica:

Ajuntament de Badalona
Àrea d'Urbanisme i Activitats
Planejament Urbanístic

- Planejament anterior -

M² DE SOSTRE SOBRE RASANT (Veure gràfic annexe)

* EDIFICI A (CANTONADA): PB + 3

PB		443,50 m²
P1-2-3	3 x (358,54)	1.075,62 m²
TOTAL		*1.519,12 m² (A)*

* EDIFICI B (MITGERA): PB + 3

PB		102,85 m²
P1-2-3	3 x (67,65)	202,95 m²
TOTAL		*305,80 m² (B)*

TOTAL M² SOSTRE (A + B)..... 1.824,92 M²

- Nova ordenació Estudi de Detall -

M² DE SOSTRE SOBRE RASANT (Veure gràfic annexe)

* EDIFICI C:

PB + 3 = 4 x (418,74 m²)..... 1.674,96 M² SOSTRE

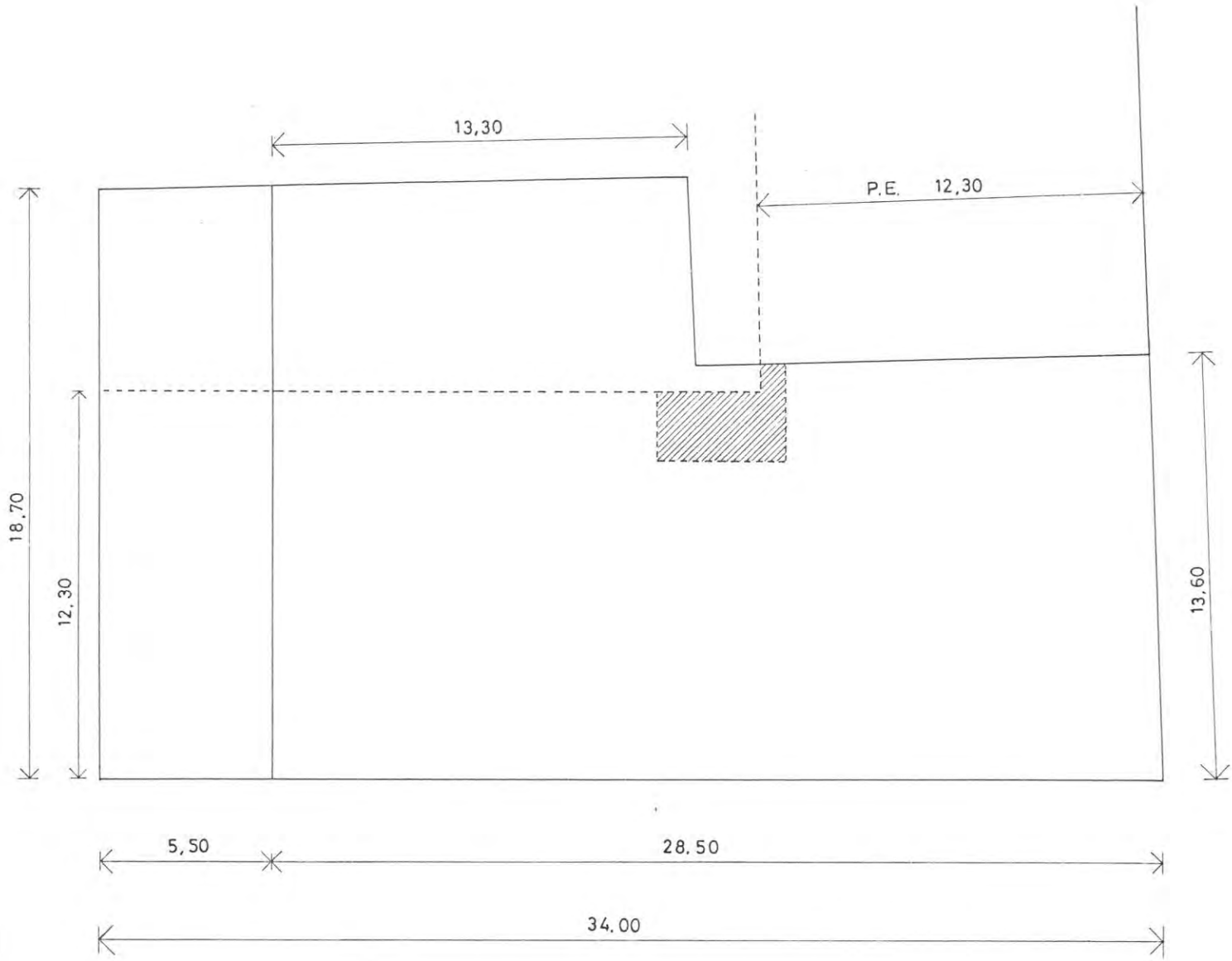
El sostre de l'edifici C (1674,96 m²) és menor que el sostre inicial dels edificis A i B (1.824,92 m²), per tant, aquest estudi de detall considera que el sostre màxim per al nou edifici de cantonada serà de 1.800,00 m² com a màxim, per tal de disposar d'una superficie suficient per a tenir la possibilitat de realitzar ajustaments en la redacció de projecte del futur edifici de cantonada.

En ambdos casos s'entèn que a la planta cobertes es podrà edificar la volumetria proviment de l'aplicació d'un angle de 30% respecte l'últim forjat, per tal d'ubicar-hi dependències d'instal.lacions o similars.

També seran aplicables totes les condicions generals de normativa que fan referència a balcons i tribunes.

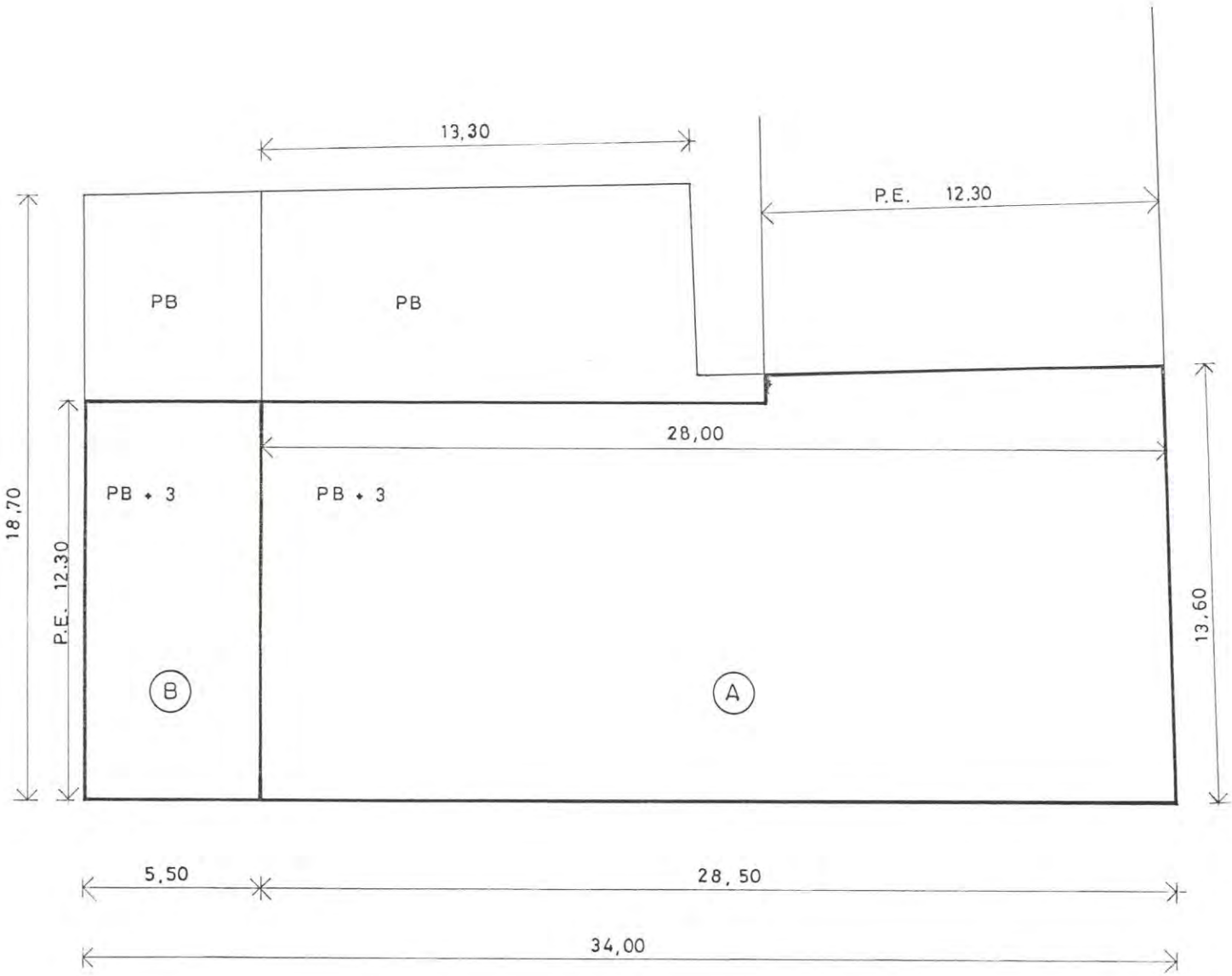
Ajuntament de Badalona
Àrea d'Urbanisme i Activitats
Planejament Urbanístic

ESQUEMA COMPARATIU D'AMDUES PROPOSTES



Ajuntament de Badalona
Àrea d'Urbanisme i Activitats
Planejament Urbanístic

EDIFICABILITAT SEGONS PLANEJAMENT VIGENT



EDIFICI - A -

PB= (28,25 x 12,3) + (12,3 x 0,9) + (0,9 x 2) + (6,3 x 15,2) = 443,50 m²

p1-2-3 = 3 x [(28,25 x 12,3) + (12,3 x 0,9)] = 1.075, 63 m²

358,545

TOTAL EDIFICABILITAT - A - = 1.519,12 M²

Ajuntament de Badalona
Àrea d'Urbanisme i Activitats
Planejament Urbanístic

EDIFICI - B -

SOSTRE.

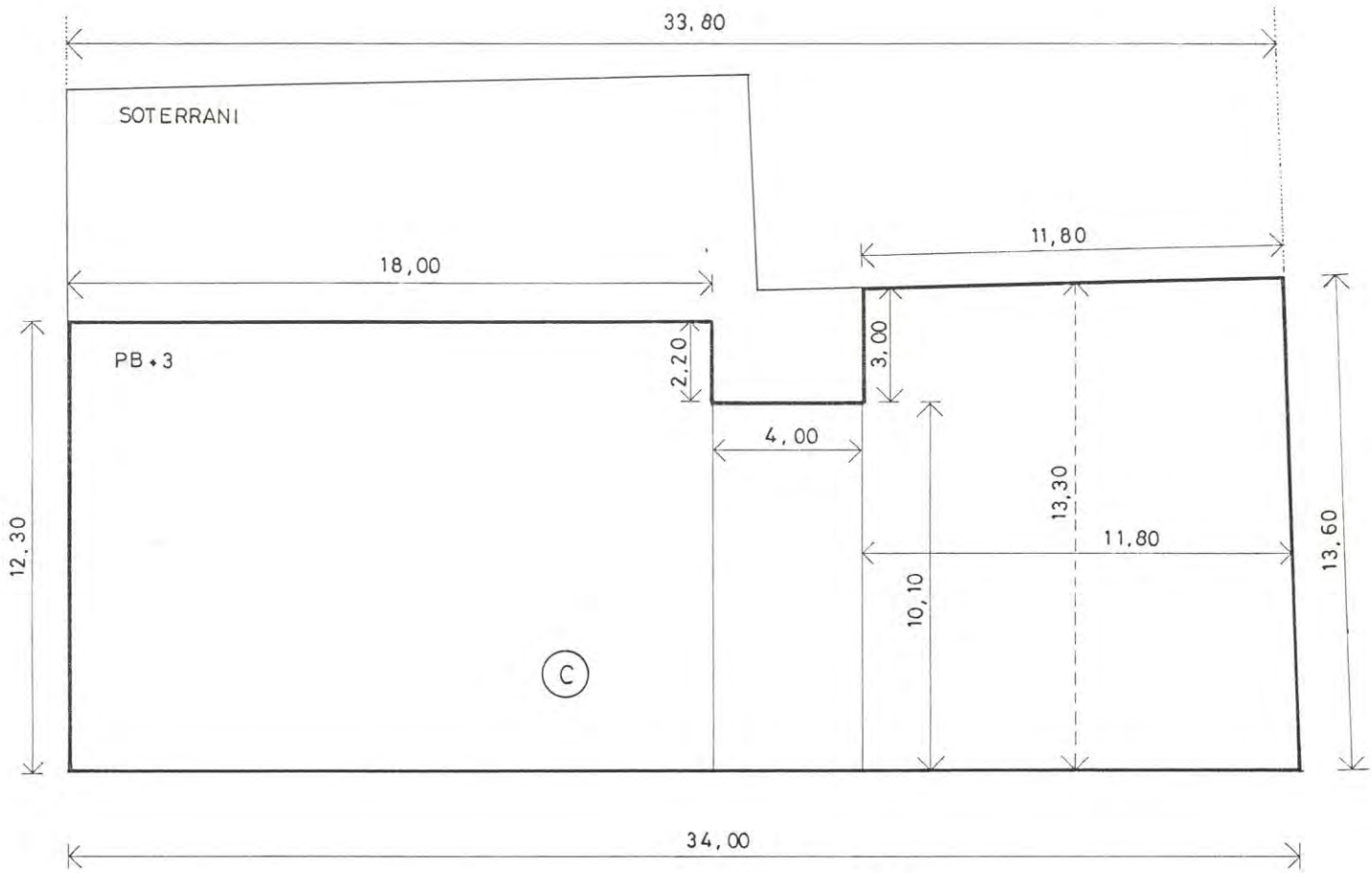
PB = (18,70 x 5,50) = 102,85 m²

p1-2-3= 3 x(12,30 x 5,50) = 202,95 m²

TOTAL EDIFICABILITAT - B -. = 305,80 M²

TOTAL SOSTRE EDIFICIS A+B = 1.824,92 M²

EDIFICABILITAT SEGONS NOU ESTUDI DE DETALL



SOSTRE EDIFICI (C)

PB+3 = 4 x [(18,00 x 12,3) + (4,00 x 10,1) + (13,30 x 11,8)] = 4 x 418,74 m² =1674,96 m² < 1.824,92 m²

Ajuntament de Badalona
Urbanisme i Activitats
Planejament Urbanístic

COMPOSICIO DE FAÇANES

Com ja s'ha esmentat a l'apartat de consideracions especials, la composició de façanes millora molt respecte de l'anterior planejament donat que es tracta d'una nova composició homogènea i unitària que és conseqüent amb els desnivells de la vorera.

Especial estudi requerirà el disseny de la junta entre l'edifici nou i el ja existent, per tal d'enfatitzar una bona solució projectual i remarcar les dues adaptacions topogràfiques que comporten els dos edificis.

BADALONA, 5 D'OCTUBRE DE 1994.

ANTONI POCH VIVES
ARQUITECTE

JORDI MOLINER SALINAS
ARQUITECTE

Aprovat amb caràcter INICIAL
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 26 OCT. 1994
El Secretari,

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 21 DES. 1994
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA - SECRETARIA

DOCUMENTACIO FOTOGRAFICA.



VISTA PARCEL.LA



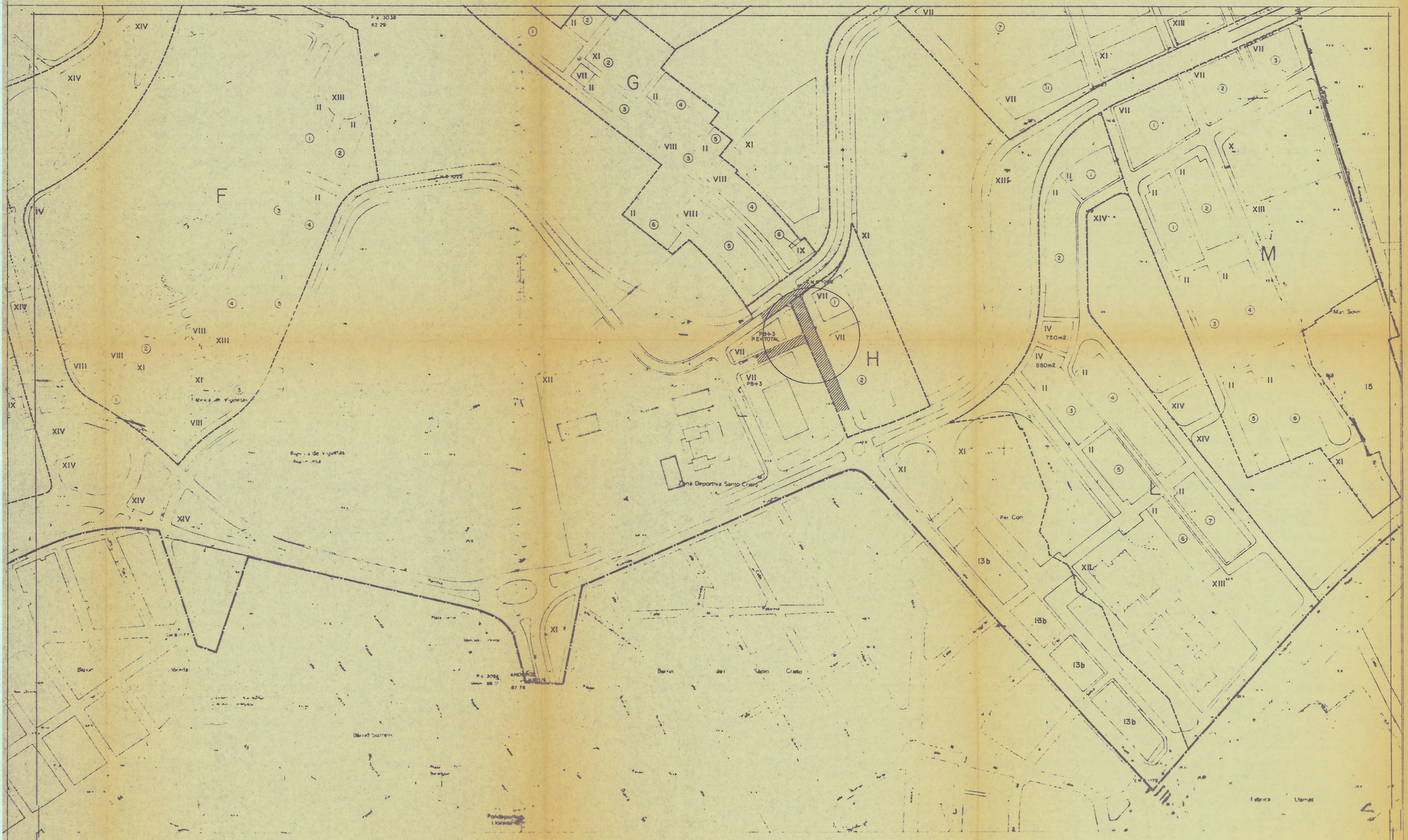
VISTA CARRER CAMI SANT JERONI DE LA MURTRA.



VISTA CARRER SANT GREGORI.

INDEX DE PLANOLS:

1.- SITUACIO I PLANEJAMENT VIGENT.
2.- EMPLACAMENT, PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSTA.
3.- PLANTA GENERAL.COTES NIVELL PROPOSTA.
4.- DETALL PLANTA GENERAL PROPOSTA.
5.- PERFILS PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSTA.
6.- ALCATS COMPARATIUS PLANEJAMENT VIGENT-NOU ESTUDI DE DETALL.
7.- VOLUMETRIA COMPARATIVA PLANEJAMENT VIGENT-NOU ESTUDI DE DETALL VISTA POSTERIOR.
8.- VOLUMETRIA COMPARATIVA.PLANEJAMENT VIGENT-NOU ESTUDI DE DETALL VISTA FACANA SANT JERONI DE LA MURTRA.



Aprovat amb caràcter INICIAL
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 26 OCT. 1994
El Secretari,

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, e
celebrada el dia 21 DES. 1994
El Secretari,

EXCM. AJUNTAMENT DE BADALONA

/ 2000 | GENER 92 | I 2

ESTUDI DE DETALL D'ALINEACIONS I RASANTS DEL CARRER SANT GREGORI, PERLLONGACIÓ COLL I PUJOL
PLANEJAMENT VIGENT, REPROMATERIAL

REVISIO DE L'ESTUDI DE DETALL D'ALINEACIONS I RASANTS DEL CARRER SANT GREGORI, PERLLONGACIO DEL CARRER COLL I PUJOL.

REF. 461

SITUACIO I PLANEJAMENT VIGENT 1 : 2000

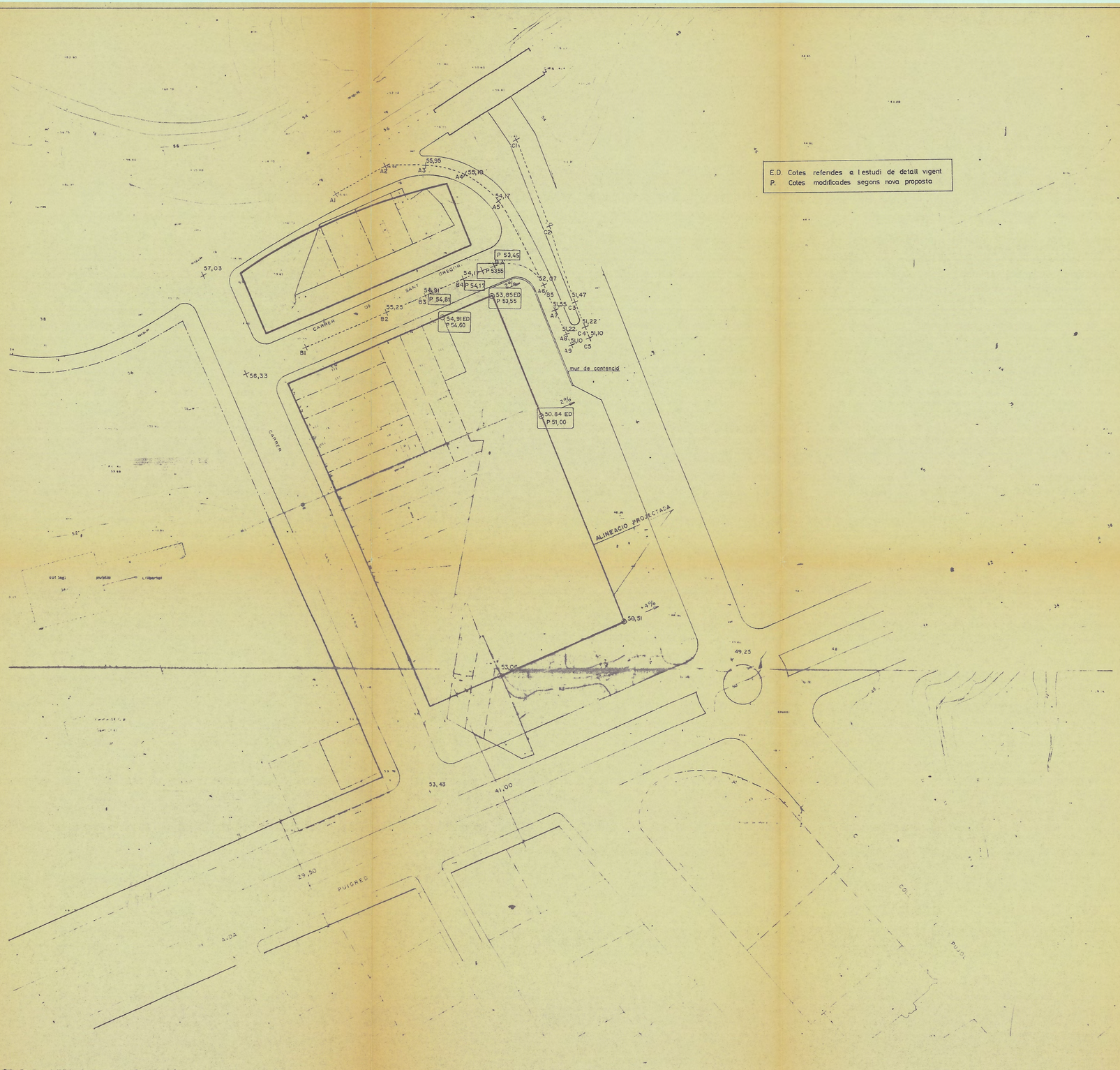
NUM. 1

ARQUITECTES

POCH AND MOLINER AND PARTNERS

PROPIETAT :
Grupo Inversor Cenefa S.L.
pp.
JUAN DE DIOS AGUIRRE
en representació de
GRUP INVERSOR CENEFA.

E.D. Cotes referides a l'estudi de detall vigent
P. Cotes modificades segons nova proposta



DEFINITIVA
Aprovat amb caràcter
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 21 DES. 1992
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA · SECRETARIA

EXCM. AJUNTAMENT DE BADALONA		1 / 500	GENER 92	P 1

ESTUDI DE DETALL D'ALINEACIONS I RASANTS DEL CARRER SANT GREGORI - PERLLONGACIÓ COLL I PUJOL
PLANTA PROPOSTA

REVISIO DE L'ESTUDI DE DETALL D'ALINEACIONS I RASANTS DEL CARRER SANT GREGORI, PERLLONGACIO DEL CARRER COLL I PUJOL.

REF. 461

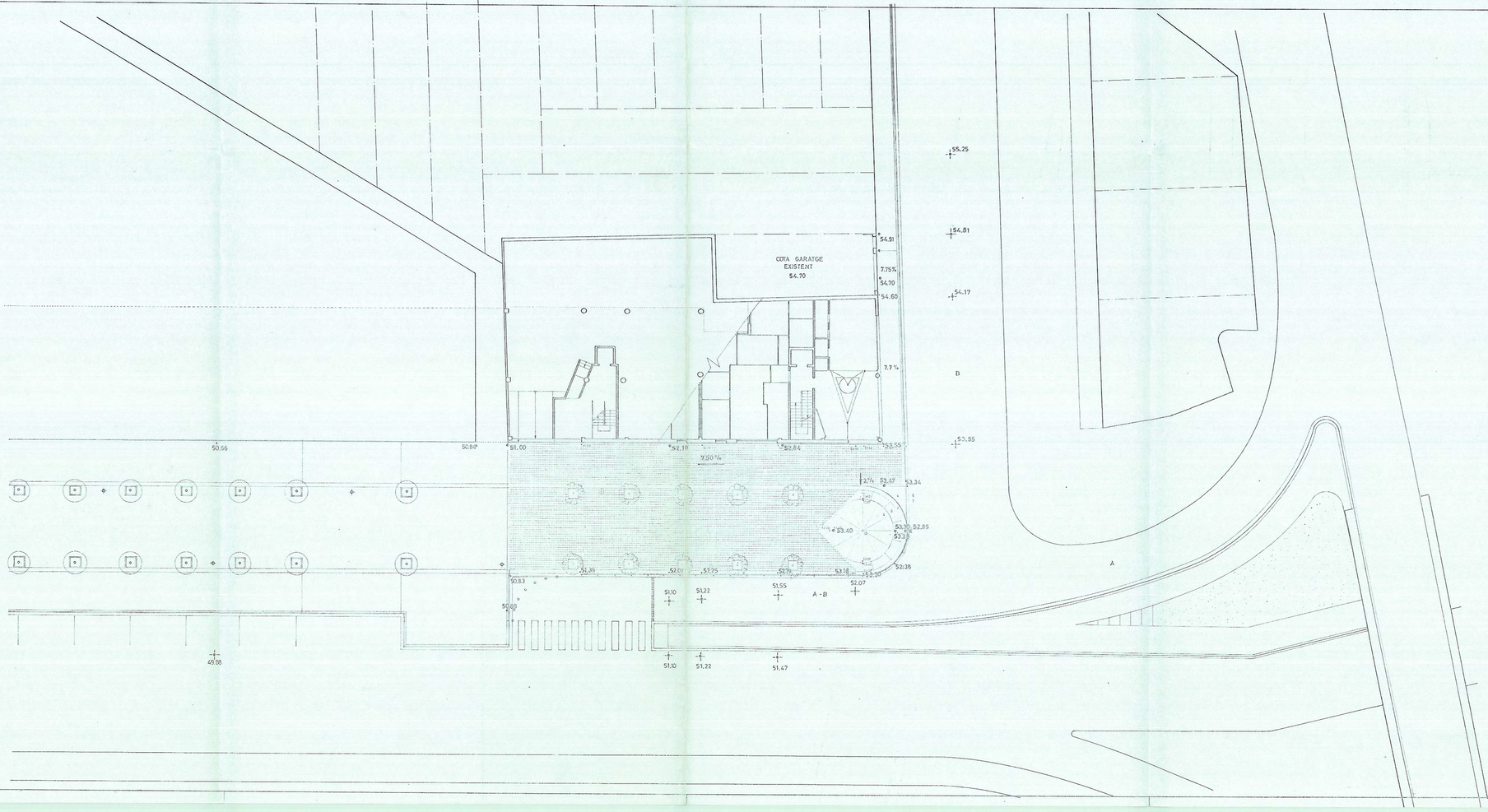
EMPLAÇAMENT I PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSTA 1 : 500

NUM. 2

ARQUITECTES

· POCH AND MOLINER AND PARTNERS

GRUPO INVERSOR CENEFA, S. L.
C.I.F. B-08 [illegible]
Camino Sant Cosme de la Murtra, 11 Pta.
JUAN CARLOS MOLINER
08915 BADALONA
GRUP INVERSOR CENEFA.



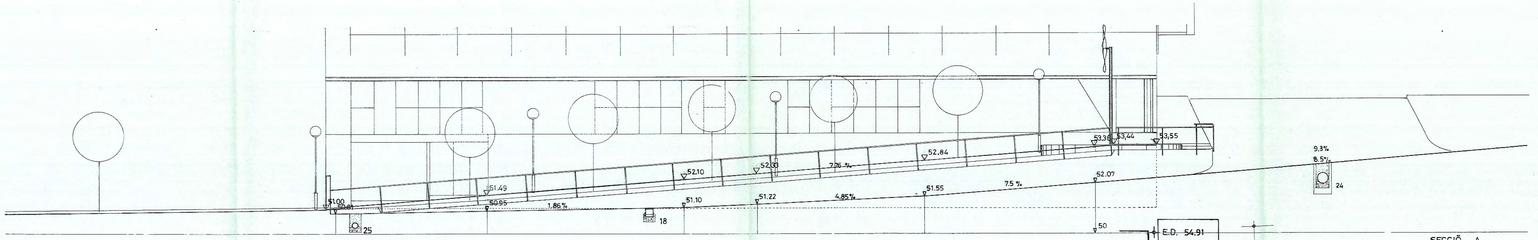
DEFINITIVA

Aprovat amb caràcter
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 21 DES. 1994

El Secretari,

AJUNTAMENT DE BARCELONA - SECRETARIA

REVISIO DE L'ESTUDI DE DETALL D'ALINEACIONS I RASANTS DEL CARRER SANT GREGORI, PERLLONGACIO DEL CARRER COLL I PUJOL.	REF. 461
PLANTA GENERAL. COTES NIVELL PROPOSTA 1 : 200	NUM. 3
ARQUITECTES POCH AND MOLINER AND PARTNERS	PROPIETAT : JUAN DE DIOS AGUIRRE en representació de GRUP INVERSOR CENEFA.



SECCIÓ A

E.D. 54.91
P. 54.60

E.D. Cotes referides a l'estudi de detall vigent
P. Cotes modificades segons nova proposta

SECCIÓ B

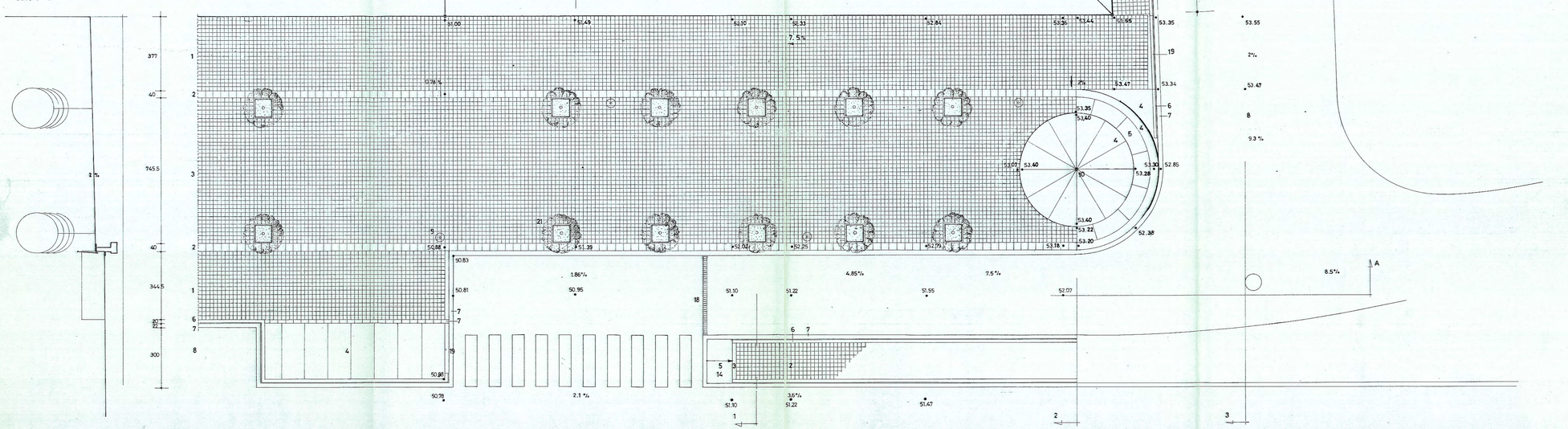
E.D. 50.84
P. 51.00

EXISTENT

PROPOSTA

B

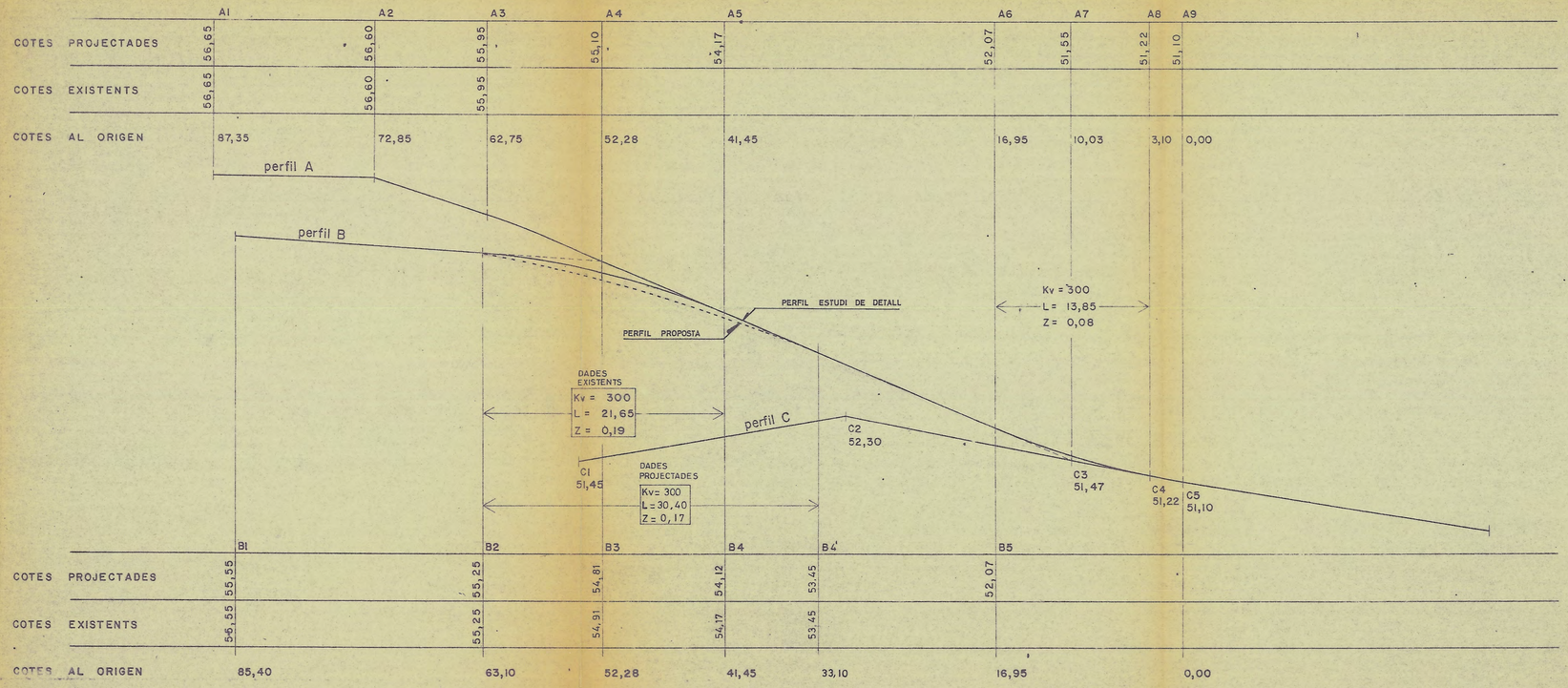
E.D. 53.85
P. 53.55



Aprovat amb caràcter INICIAL per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 26 OCT. 1994
El Secretari,

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 21 DES. 1994
El Secretari,

REVISIO DE L'ESTUDI DE DETALL D'ALINEACIONS I RASANTS DEL CARRER SANT GREGORI, PERLLONGACIO DEL CARRER COLL I PUJOL.	REF. 461
DETALL PLANTA GENERAL PROPOSTA 1 : 100	NUM. 4
ARQUITECTES: : POCH AND MOLINER-AND PARTNERS	PROPIETAT : JUAN DE DIOS AGUIRRE en representació de GRUP INVERSOR CENEFA.



Aprovat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament, ple, en sessió celebrada el dia 21 DES. 1994

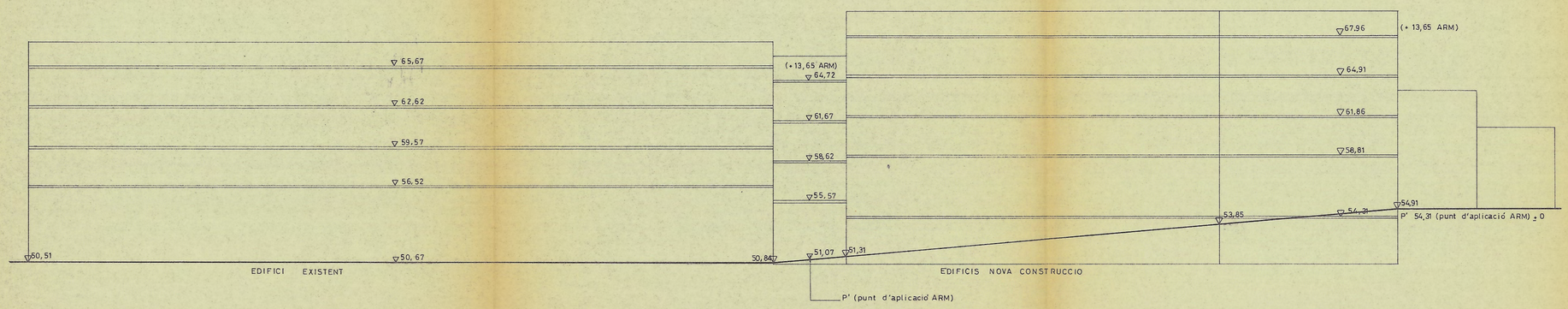
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA - SECRETARIA

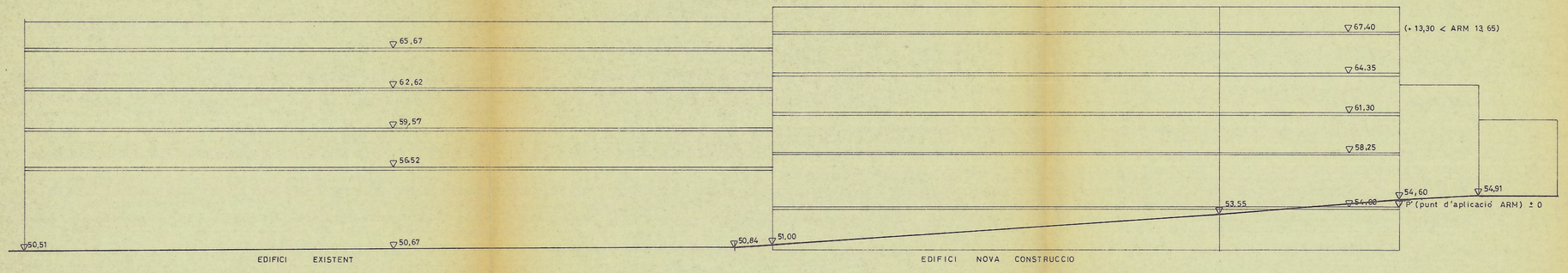
REVISIO DE L'ESTUDI DE DETALL D'ALINEACIONS I RASANTS DEL CARRER SANT GREGORI, PERLLONGACIO DEL CARRER COLL I PUJOL.	REF. 461
PERFILS PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSTA. E: 1/250 ; 1/50	NUM. 5
ARQUITECTES: POCH & MOLINER & PARTNERS.	PROPIETARI: GRUPO INVERSOR CENEFA, S.L. C.I.F. B-60.575.764 Camino Sant Cugat a Terrassa, 11 Bis. Tel. 693 71 06 JUAN DE ROS AGUIRRE en representacio de GRUPO INVERSOR CENEFA.

EXCM. AJUNTAMENT DE BADALONA

ESCALA: H: 1/250 V: 1/50	REF. DATA: GENER 92	PLANOL: P2	ESTUDI DE DETALL D'ALINEACIONS I RASANTS DEL CARRER SANT GREGORI - PERLLONGACIÓ COLL I PUJOL PERFILS PROPOSTA



DESENVOLUPAMENT DE FACANES SEGONS PLANEJAMENT VIGENT

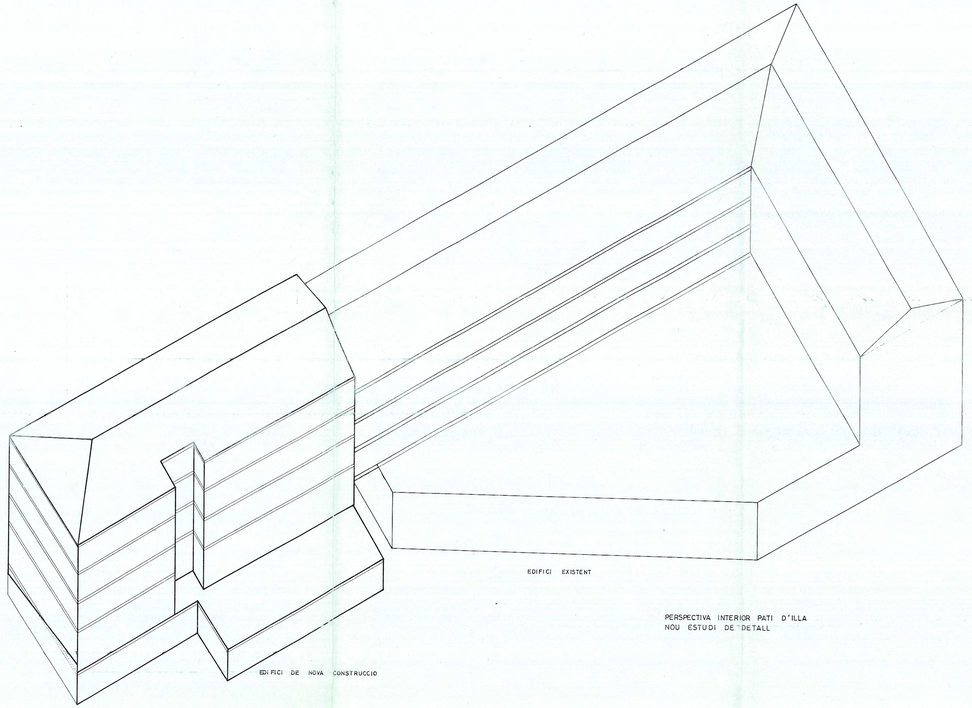


DESENVOLUPAMENT DE FACANES SEGONS NOU ESTUDI DE DETALL

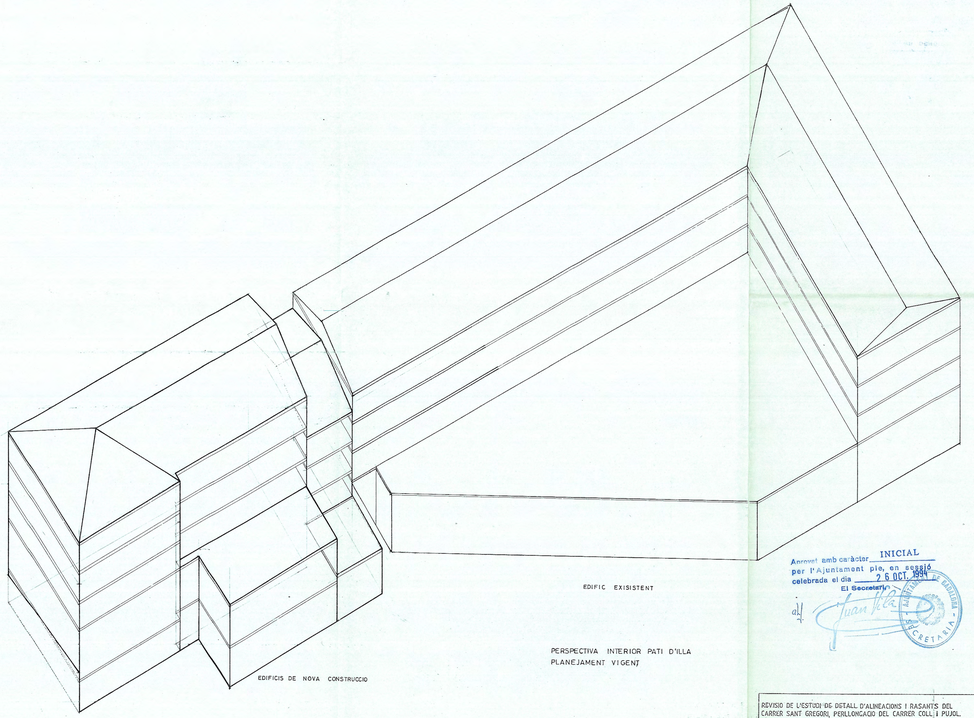
Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 21 DES. 1994
El Secretari,

JUNTAMENT DE GRANOLLERS - SECRETARIA -

REVISIO DE L'ESTUDI DE DETALL D'ALINEACIONS I RASANTS DEL CARRER SANT GREGORI, PERLLONGACIO DEL CARRER COLL I PUJOL.	REF. 461
ALCATS COMPARATIUS. E: 1/200 PLANEJAMENT VIGENT–NOU ESTUDI DE DETALL	NUM. 6
ARQUITECTES: POCH & MOLINER & PARTNERS.	PROPIETAT: GRUPO INVERSOR CENEFA, S.L. C.I.F. B-60.515.764 Camino Sant Jeroni de la Murtra 11, Bis Tel. 383 71 06 JUAN DE DIOS ALCAIDE en representacio de GRUPO INVERSOR CENEFA.



PERSPECTIVA INTERIOR PATI D'ILLA
NOU ESTUDI DE DETALL

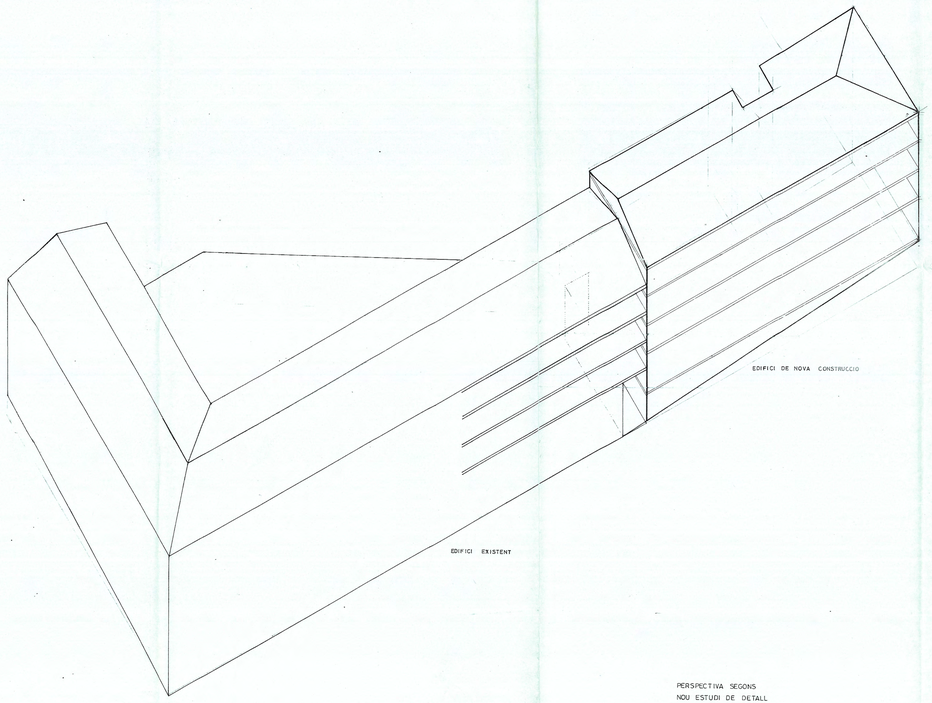


PERSPECTIVA INTERIOR PATI D'ILLA
PLANEJAMENT VIGENT

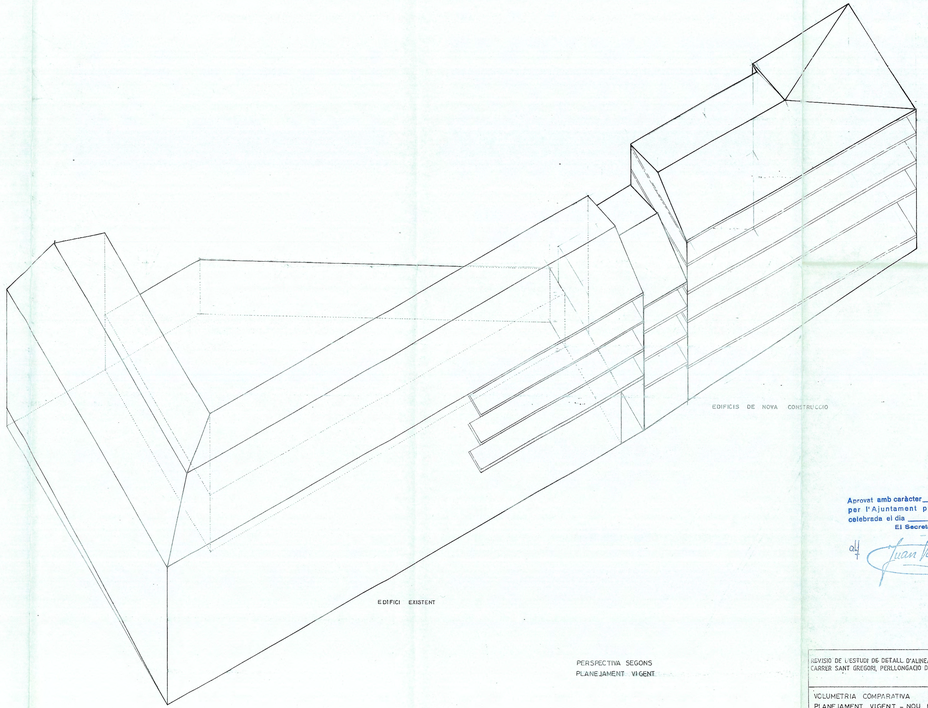
Aprovat amb caràcter INICIAL per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 26 OCT. 1994
El Secretari

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 21 DES. 1994
El Secretari

REVISIO DE L'ESTUDI DE DETALL D'ALINEACIONS I RASANTS DEL CARRER SANT GREGORI, PERLLONGACIO DEL CARRER COLL I PUJOL.	REF. 461
VOLUMETRIA COMPARATIVA PLANEJAMENT VIGENT - NOU ESTUDI DE DETALL VISTA POSTERIOR	NUM. 7
ARQUITECTES i POCH AND MESSNER AND PARTNERS	PROPIETAT : JUAN DE DIOS AGUIRRE en representació de GRUP INVERSOR CENEFA.



PERSPECTIVA SEGONS
NOU ESTUDI DE DETALL

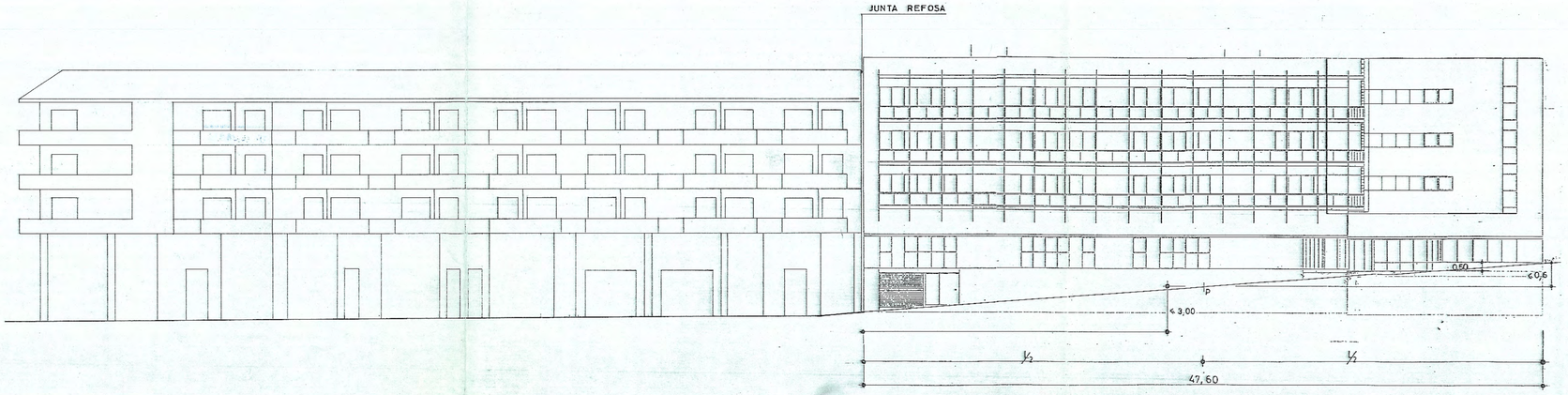


PERSPECTIVA SEGONS
PLANEJAMENT VIGENT

Aprovat amb caràcter INICIAL per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 26 OCT. 1994
El Secretari,

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 24 DEC. 1998
El Secretari,

REVISIO DE L'ESTUDI DE DETALL D'ALINEACIONS I RASANTS DEL CARRER SANT GREGORI, PROLLONGACIO DEL CARRER COL·LI PUJOL.	REF. 441
VOLUMETRIA COMPARATIVA PLANEJAMENT VIGENT - NOU ESTUDI DE DETALL VISTA FACANA SANT JERONI DE LA MURTRA	NUM. 8
ARQUITECTES J. PSCH AND MALINER AND PARTNERS	PROPIETAT : JUAN DE DIOS AGUIRRE en representació de GRUP INVERSOR CENEFA.



Aprovat amb caràcter INICIAL
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 26 OCT. 1994
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA
SECRETARIA

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 21 NOV. 1994
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA
SECRETARIA

REVISIO DE L'ESTUDI DE DETALL D'ALINEACIONS I RASANTS DEL CARRER SANT GREGORI, PERLLONGACIO DEL CARRER COLL I PUJOL.

REF. 461

FAÇANES E : 1 / 200

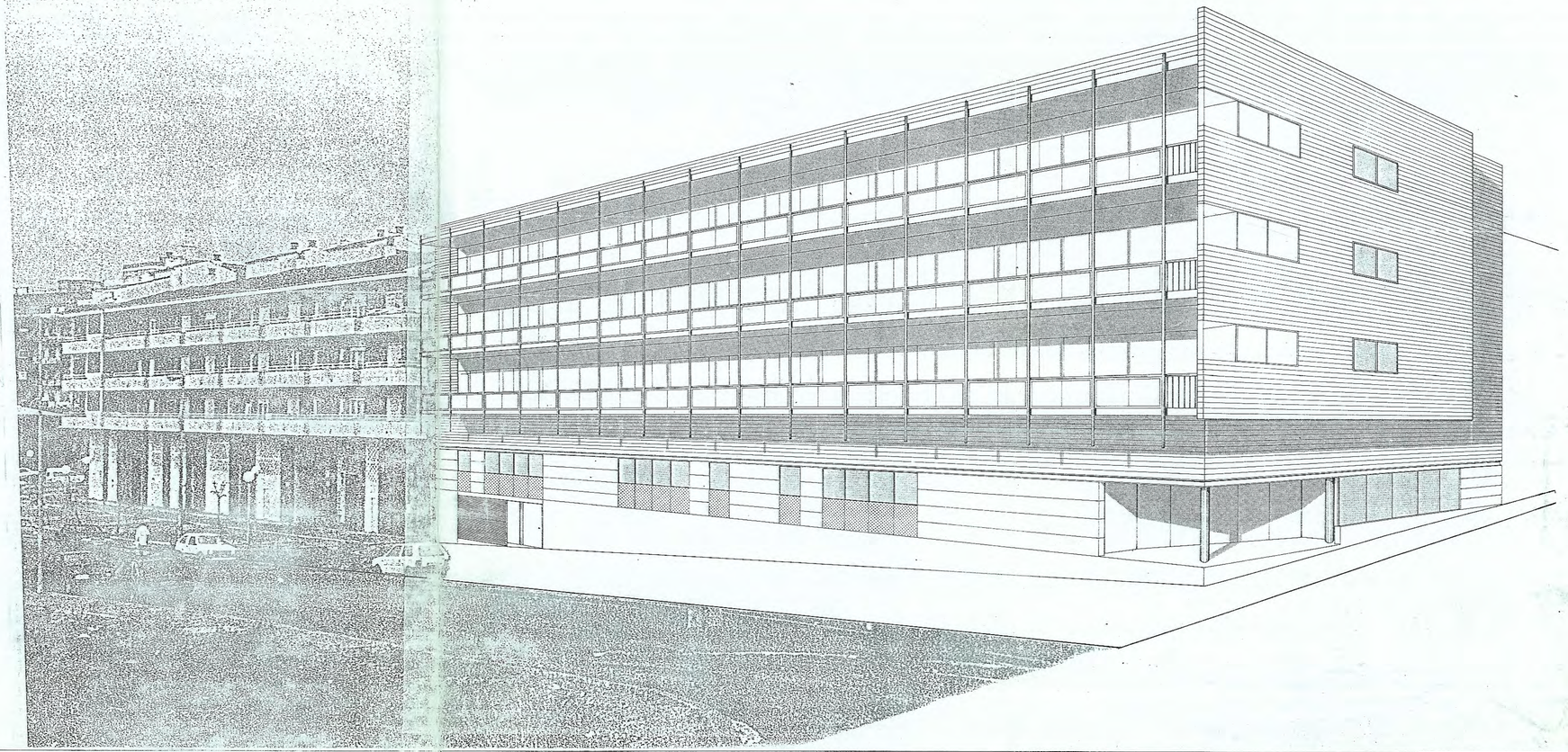
NUM. 9

ARQUITECTES:

: POCH-AND MOLINER AND PARTNERS

PROPIETAT :

JUAN DE DIOS AGUIRRE
en representació de
GRUP INVERSOR CENEFA.



Aprovat amb caràcter INICIAL per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 26 OCT. 1994

El Secretari,

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 21 DES. 1994

El Secretari,

REVISIO DE L'ESTUDI DE DETALL D'ALINEACIONS I RASANTS DEL CARRER SANT GREGORI, PERLLONGACIO DEL CARRER COLL I PUJOL.	REF. 461
PERSPECTIVA DE CONJUNT	NUM. 10
ARQUITECTES : POCH AND MOLINER AND PARTNERS	PROPIETAT : JUAN DE DIOS AGUIRRE en representació de GRUP INVERSOR CENEFA.