

COLL I PUJOL, 200 BADALONA OCTUBRE 95

ESTUDI DE DETALL

PROMOTORA
P.I. SANT ANTONI L.G.S.A.

ARQUITECTE
I.S.D. ASSOCIATS S.L.

ESTUDI DE DETALL
COLL I PUJOL 200 - BADALONA

INDEX

MEMORIA

- 1- OBJECTIU DEL DOCUMENT
- 2- NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIENCIA
DEL DOCUMENT
- 3- PROPIETATS DE L'AMBIT DE L'ESTUDI DE
DETALL
- 4- CARREGUES
- 5- ASPECTES FORMALS DE LA PROPOSTA
- 6- PROGRAMA DE L'EDIFICI
- 7- JUSTIFICACIO URBANISTICA
- 8- DOCUMENTS

ANNEX 1 - DOCUMENT DE RENUNCIA EXPRESSA A LA
REPARCEL.LACIO

ANNEX 2 - ESTUDI COMPARATIU D'EDIFICABILITAT

PLANOLS

- A- INFORMACIO
- B- PROPOSTA

3- PROPIETATS DE L'AMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL

L'àmbit de l'Estudi de Detall és de 865,12 m²

Les propietats de l'àmbit són:

a) Srs. ROBERTO i CEFERINO DURAN MOREU

Superfície de 448,892 m² que roman com a sòl edificable.

b) PROMOTORA INMOBILIARIA

SANT ANTONI LES GAVARRES, S.A.

Superfície de 416,228 m² que es corresponen amb:

b-1) 252,80 m² de superfície a cedir com a vial, escales de connexió entre el carrer Coll i Pujol i carrer Batllòria.

b-2) 163,428 m² de superfície que roman com a sòl edificable.

La parcel·la edificable resultant té 612,32 m² i és el resultat de l'agregació dels anteriors a) i b-2).

Encara que es tracti de dues propietats diferents, no cal la reparcel·lació atès que ambdues parts renunciïn expressament a la mateixa, resolent-se un eventual repartiment de càrregues mitjançant conveni de promoció conjunta de l'edifici projectat.

Per tant, es tracta d'una única parcel·la edificable d'acord amb el conveni que les parts estableixin, assumint cada part les cessions que corresponguin. (Article 73 del Reglament de Gestió Urbanística).

S'acompanya com Annex 1 a la present Memòria el document de renúncia a la reparcel·lació suscrit per les parts.

4- CARREGUES

a) Cessió de Sòl

La propietat corresponent procedirà a cedir el sòl descrit com a b-1) en el punt anterior, a favor de l'Ajuntament de Badalona i a requeriment d'aquest.

b) Urbanització

L'eventual llicència d'obres per materialitzar l'edificabilitat de la parcel·la privada, restarà condicionada a l'urbanització prèvia o simultània del carrer Batllòria -en el front de la parcel·la i l'escala-, de la vorera del carrer Coll i Pujol en el front de la parcel·la i de l'escala de connexió entre ambdós carrers.

5- ASPECTES FORMALS DE LA PROPOSTA

La situació especial de l'edifici com a final d'illa fa que la seva composició volumètrica tingui gran importància. Per aquest motiu s'entén l'edifici com un volum unitari que lliga els diferents nivells dels carrers amb un coronament a un únic nivell.

La intenció és proporcionar unitat al conjunt de l'illa amb aquest rematament, malgrat els desnivells existents.

Aquesta solució suposa que mentre al carrer Coll i Pujol (nivell més alt) l'edifici consta de PB+ altell+ 3 plantes pis, al carrer Batllòria (nivell més baix) apareixen 2 plantes més. L'alçada al c/Batllòria s'assoleix per tal d'igualar-se amb la de l'edificació veïna, que té la mateixa alçada i a més àtic i sobreàtic, si bé aquests estan retirats respecte la línia de façana. Al c/Coll i Pujol, però, les edificacions veïnes superen en 1 planta l'alçada de l'edifici que es proposa (PB+ altell+ 4 plantes+ àtic+ sobreàtic); però a causa del pendent del carrer el nivell d'aquestes és més alt que el nivell de les veïnes, amb la qual cosa els nivells superiors de les dues edificacions estan força igualats.

6- PROGRAMA DE L'EDIFICI

La part inferior de l'edifici estarà destinada a aparcament; aquest ocuparà les plantes Baixa i Altell del carrer Batllòria i els 3 soterranis que es construïran al carrer Coll i Pujol, a nivells intermitjos respecte les anteriors. Les plantes es comunicaran entre elles per les rampes dels vehicles i per una escala interna. L'accés es realitzarà des del carrer Batllòria tant per als vehicles com per als vianants. L'accés de vehicles permetrà la circulació en dos sentits i els vianants disposaran de dos punts d'accés.

Les vivendes estaran comunicades amb l'aparcament de forma privada a través de l'ascensor.

Al carrer Coll i Pujol la planta baixa i el seu altell es destinaran a ús comercial; sense perjudici que en el moment de formalitzar el projecte arquitectònic es destini part d'aquesta superfície a habitatge en funció de la demanda real de mercat, i respectant el nombre màxim d'habitatges calculat segons es justifica a l'apartat 7.2 del present document.

La resta d'edifici serà per a vivendes; l'accés a aquestes s'efectuarà des del carrer Coll i Pujol, igualment que l'entrada als locals comercials. Tant al c/Coll i Pujol com al c/Batllòria l'altell estarà enretirat 3m de la línia de façana, i formarà part del local corresponent de la planta baixa.

7- JUSTIFICACIO URBANISTICA

La proposta planteja dos temes que cal justificar des del punt de vista del compliment de la normativa urbanística vigent:

- a) formalització volumètrica
- b) densitat

7.1 Formalització volumètrica

A l'apartat 5 s'acaba d'explicar la relació de l'edifici amb el seu entorn immediat, entenent com a tal la preexistència d'una volumetria fruit d'anteriors ordenaments, en la seva única mitgera.

En aquell apartat s'explica el per què de la proposta que tendeix a minimitzar l'impacte visual de la discòrdia entre els dos sistemes volumètrics, mitjançant la compensació de plantes disminuint el nombre de les mateixes a Coll i Pujol i incrementant-les en la façana posterior.

La via per a la consolidació de la proposta és la de l'Estudi de Detall, essent innecessari un Pla Especial o una modificació puntual del Pla General, atès que l'edifici no sobrepassa ni l'alçada reguladora ni el nombre de plantes, sinó que la distribueix d'una altra manera, mitjançant una "extensió" vers la façana posterior de l'àrea d'influència del carrer Coll i Pujol com a lloc d'aplicació de l'a.r.m.

Per tant, només cal procedir a la tramitació i aprovació inicial i definitiva per part del Ple Municipal, d'aquest Estudi de Detall.

En els plànols corresponents i en l'annex s'indiquen els quadres de superfície que justifiquen la compensació volumètrica proposada.

7.2 Densitat

L'altre tema a considerar és el de l'aplicació dels paràmetres que fixen el nombre màxim d'habitatges en funció de la superfície de parcel·la.

Aquest tema està subjecte per normativa a dos tipus de límits: el de densitat vinculada al territori propi (358 hab/Ha,pl.la) i el vinculat a la superfície mitjana dels habitatges (sostre sobre rasant/100).

En el cas que ens ocupa es tracta d'una situació singular que mereix tractament específic.

D'una banda es tracta d'una parcel·la totalment edificable, la qual cosa vol dir d'entrada que la "qualitat per ésser edificable" del sòl que la forma és superior a la de peces urbanes amb patis d'illa. D'altra banda es tracta d'un terminal, amb un sòl que s'allibera com a resultat del propi Estudi de Detall. Per tant, cal referir el factor densitat vinculat directament al territori, amb la qual cosa la densitat de 358 hab/Ha,pl.la, permetrà un màxim de 31 habitatges.

$$(358 \times (612,32 + 252,80) / 10.000)$$

Quant a l'altre límit, el nombre màxim d'habitatges seria de 31 UT., resultant de dividir per 100 els 3061,5 m² edificables sobre rasant (sense comptabilitzar altells).

En definitiva, l'edifici a projectar haurà de complir ambdues limitacions de densitat, amb la qual cosa el seu nombre màxim d'habitatges serà de 31 Unitats.

REF \COLL\2EDMEM.DOC

8- DOCUMENTS

Els documents que integren el present expedient
seran els següents:

MEMORIA

ANNEX 1 - Renúncia expressa a la reparcel.lació

ANNEX 2 - Estudi comparatiu d'Edificabilitat

PLANOLS

* D'INFORMACIO

A1 - Ambit i Propietats	E 1/1000
A2 - Qualificacions	E 1/1000
A3 - Paràmetres d'Edificació	E 1/1000
A4 - Topogràfic i Edificacions veïnes	E 1/500
A5 - Fotografies	

* DE PROPOSTA

B1 - Esquema Proposta i Càrregues	E 1/500
B2 - Ordenació general. Planta	E 1/500
B3 - Ordenació general. Secció i Alçat lateral	E 1/200
B4 - Ordenació general. Alçat carrer Coll i Pujol	E 1/200
B5 - Ordenació general. Alçat carrer Batllòria	E 1/200
B6 - Perspectives. Volumetria	

Barcelona, 16 d'Octubre de 1995

I.S.D. ASSOCIATS S.L

Ignasi Sànchez Domènech en nom i representació



ANNEX 1

DOCUMENT DE RENUNCIA EXPRESSA A LA REPARCEL·LACIO

Segons el que és previst en l'article 73-e del Reglament de Gestió Urbanística, els sotasignants:

En ROBERTO DURAN AGUILO, amb DNI 38.713.110, en nom i representació de "PROMOTORA INMOBILIARIA SANT ANTONI LES GAVARRES SOCIEDAD ANONIMA" amb NIF A17153040, domicili c/ Zaragoza 53 entlo. 1 de Badalona, propietària d'una parcel·la en el carrer Coll i Pujol de Badalona, inscrita en el Registre de la Propietat de Badalona Tres, finca 6.014, Tomo 2966, Llibre 102, Full 119, Inscripció 8ª, de la que una part de 416,228 m² està inclosa en l'àmbit de l'ESTUDI DE DETALL COLL I PUJOL-200, de Badalona,

I en ROBERTO DURAN MOREU amb DNI 38.645.345, domicili c/ Enrique Borrás 27 de Badalona, i CEFERINO DURAN MOREU amb DNI 38.645.350, domicili c/ Riera Matamoros 28A entlo. 2 de Badalona, propietaris d'una parcel·la en el carrer Coll i Pujol de Badalona, inscrita en el Registre de la Propietat de Badalona 2, finca 31.114, Tomo 1563, Llibre 619, Full 174, Inscripció 2ª, íntegrament inclosa en la seva superfície de 448,892 m² en l'àmbit de l'ESTUDI DE DETALL COLL I PUJOL-200, de Badalona,

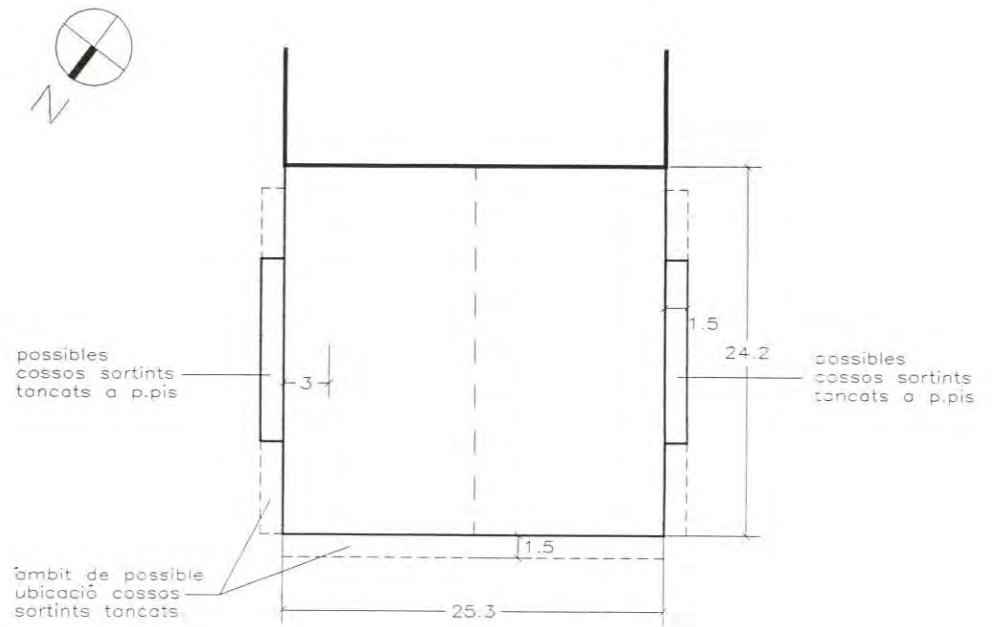
En la seva condició de totalitat de propietaris afectats de l'esmentada UNITAT D'ACTUACIO, fan constar que RENUNCIEN EXPRESSAMENT a la reparcel.lació en l'esmentada U.A., procedint cada part a assumir les càrregues urbanístiques de forma directa sobre cada propietat.

Barcelona, 16 d'Octubre de 1995

ANNEX 2

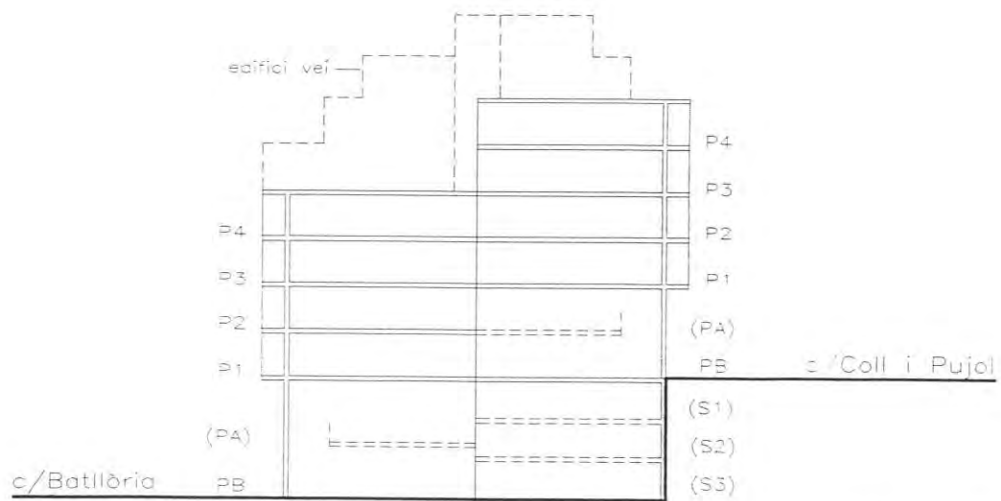
ESTUDI COMPARATIU D'EDIFICABILITAT

ESQUEMA D'ORDENACIO SEGONS EL P.G.M.



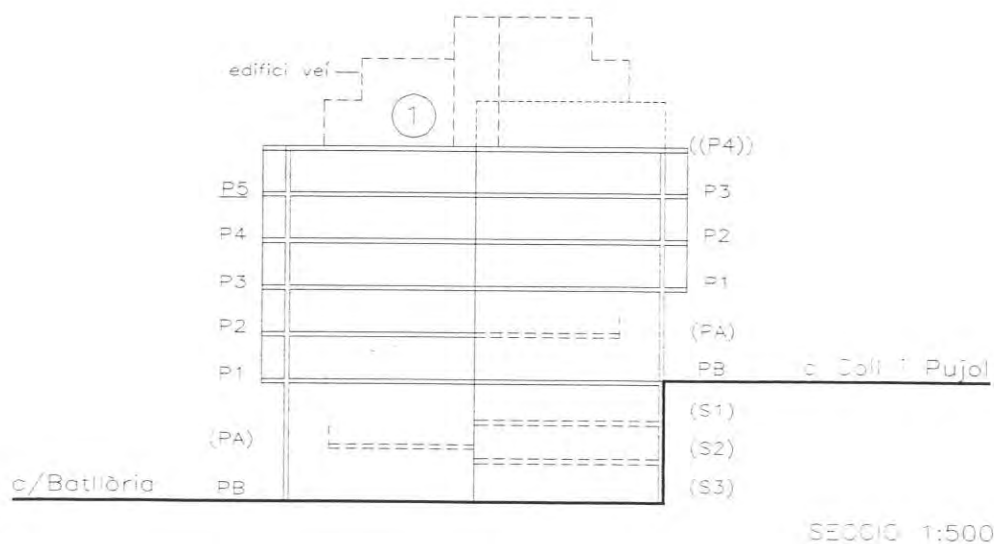
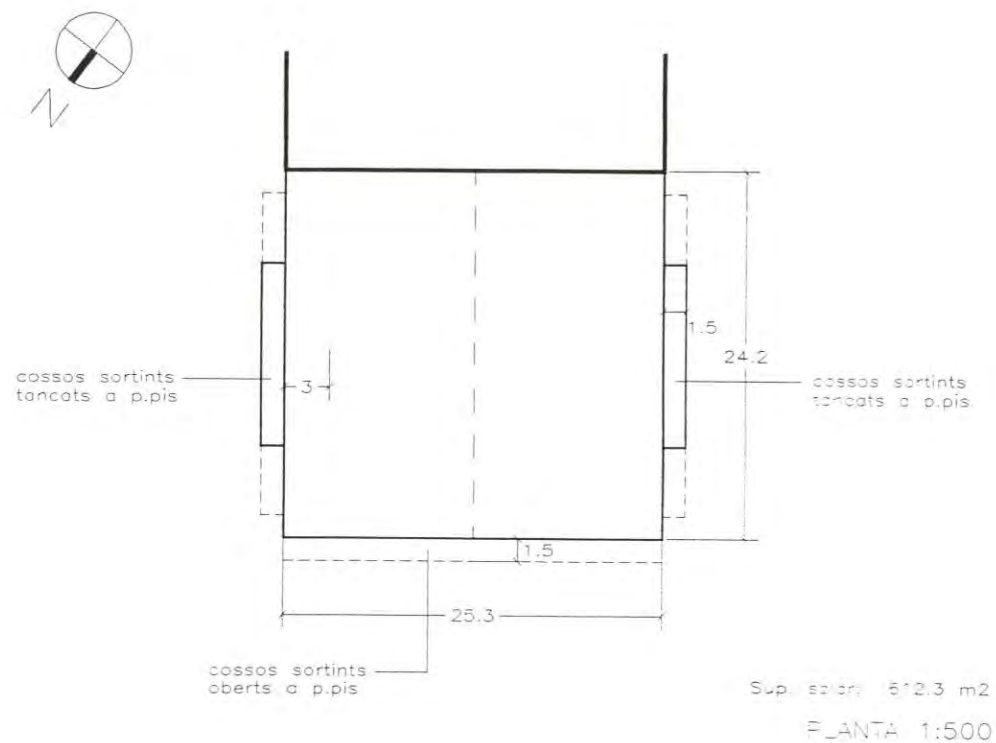
Sup. solar: 612,3 m²

PLANTA 1:500



SECCIO 1:500

ESQUEMA PROPOSTA



Compensació de plantes:

eliminació de la P4 del carrer Col·l·l Pujol per
addició de la P5 al nivell inferior.

COMPARACIO SOSTRES

SOSTRES D'ACORD AMB PARAMETRES EDIFICATORIS

PLANTA		ORDENACIO PLANEJAMENT			PROPOSTA ESTUDI DETALL		
BATLL.	COLL I P.	BATLL.	COLL I P.	TOTAL	BATLL.	COLL I P.	TOTAL
B	--	306,13	--	306,13	306,13	--	306,13
1	B	306,13	306,13	612,26	306,13	306,13	612,26
2	--	306,13	--	306,13	306,13	--	306,13
3	1	306,13	306,13	612,26	306,13	306,13	612,26
4	2	306,13	306,13	612,26	306,13	306,13	612,26
5	3	--	306,13	306,13	306,13	306,13	612,26
--	4	--	306,13	306,13	--	--	--
TOTALS (m2)				3061,30			3061,30

COMPLIMENT NORMATIVA URBANISTICA

COLL I PUJOL , 200 BADALONA

ZONA DE DENSIFICACIÓ URBANA : SUBZONA II, SEMIINTENSIVA (13b)

-CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

(Art. 328 p.145)

Per amplada via: 20m (Art. 328 p.145) :

- alçada màxima: 16.70 m
- No. màxim de plantes: PB+4

Edificis amb front a parcs i jardins (Art. 240 p.98) :

- b) l'alçada màxima serà la major de les corresponents als dos fronts de la mateixa illa contigus al que es tracta.

- ALÇADES MINIMES

- Planta soterrani (Art. 225 p.90) : 2.20 m

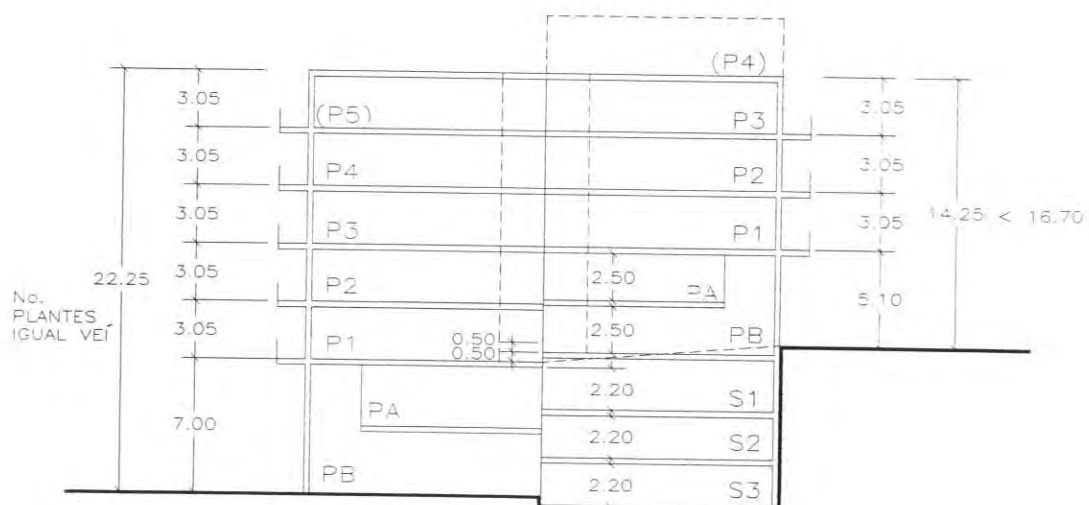
- Planta baixa (Art. 225 p.90) : 4.00 m

Planta baixa amb altell: alçada lliure mínima a dalt i a baix: 2.50 m

- Plantes pis (Art. 328 p.145) : inclòs forjat: 3.05 m

ALÇADES PROPOSTA

- Amb la proposta de compensació de plantes resulten les següents alçades:



EDIFICABILITAT

- PROFUNDITAT EDIFICABLE (Art. 242 p.100)

Donat que l'amplada entre alineacions de vial oposades és menor de 30m el solar és TOTALMENT EDIFICABLE.

- SUPERFÍCIE MINIMA GLOBAL DE PATIS (Art. 235 p.96)

- El 12% de la superfície edificable a l'alçada reguladora.

- CALCUL DE LA SUPERFÍCIE EDIFICABLE A L'ALCADA REGULADORA

- Considera els possibles cossos sortints tancats:

$$L \text{ façana} = 24.2 + 25.3 + 24.2 = 73.7 \text{ m}$$

$$1/3 \times 73.7 = 24.6 \text{ m}$$

$$\text{Superfície cossos tancats: } 24.6 \times 1.5 = 36.9 \text{ m}^2$$

- Superfície del solar : 612.3 m²

- Superfície edificable a l'alçada reguladora Se

$$Se + 0.12Se = 612.3 + 36.9$$

$$Se = \frac{649.2}{1.12} = \underline{579.6 \text{ m}^2}$$

$$S \text{ mínima pati (12\% Se)} = \underline{69.55 \text{ m}^2}$$

— COSSOS SORTINTS

— Volada màxima (Art. 230 p.92) :

- 1/10 amplada vial (per 20m = 2m)
- màxim: 1.5 m

— Longitud màxima (Art. 230 p.92) :

- cossos oberts: poden ocupar el total de la longitud de la façana
- cossos tancats: màxim 1/3 de la longitud de la façana

— Pla límit lateral de vol (Art. 229 p.92) :

- Es situa a 1m de la mitgera.

A LA PROPOSTA:

COSSOS TANCATS

$$L \text{ façana amb c. tancats} = 10.6 + 10.6 + 1.7 + 1.7 = 24.6 \text{ m}$$

—Màxim permès:

$$L \text{ façana} = 24.2 + 25.3 + 24.2 = 73.7 \text{ m}$$

$$1/3 \times 73.7 = 24.6 \text{ m} \quad \text{Es compleix}$$

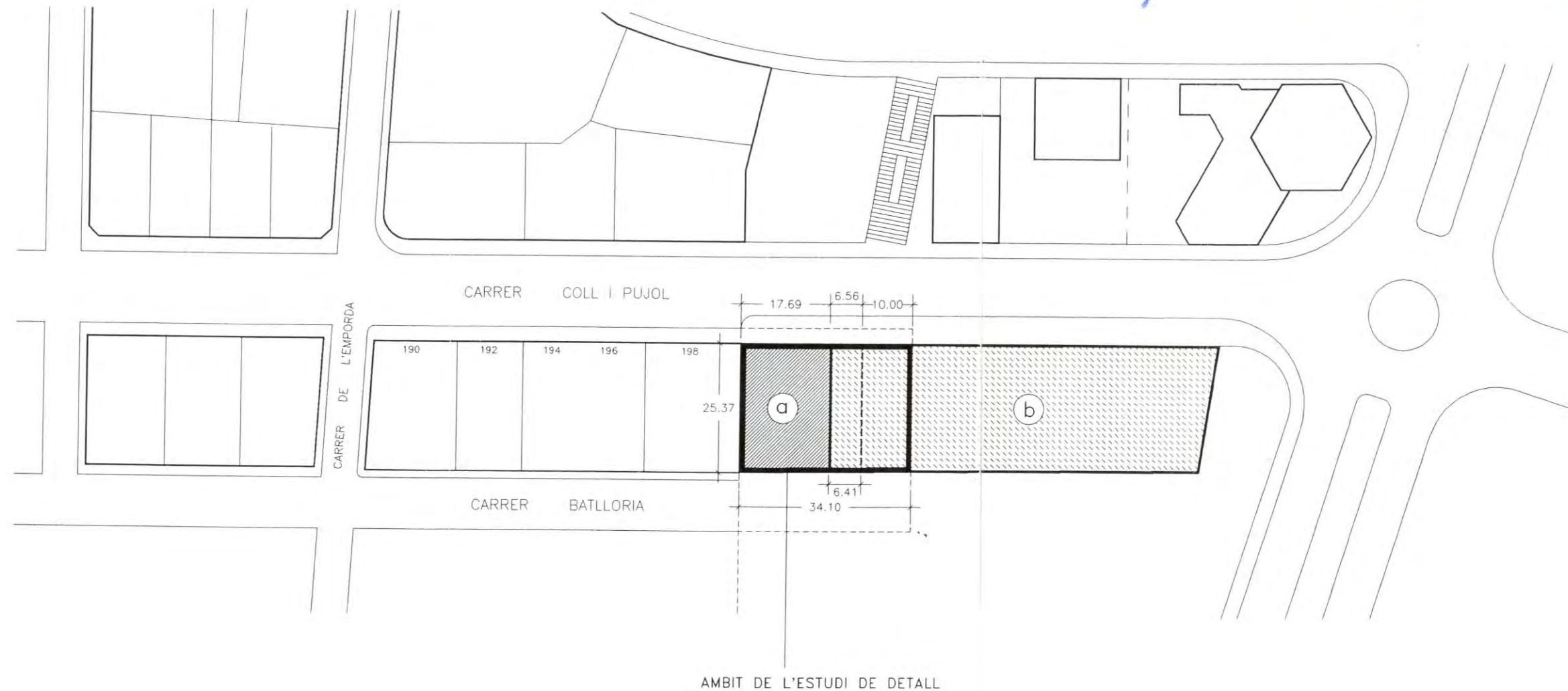
COSSOS OBERTS

Es disposaran respectant el límit lateral de vol.

A — PLANOLS D'INFORMACIO

Aprobat amb caràcter DEFINITIVA
 per l'Ajuntament ple, en sessió
 celebrada el dia 20 DES. 1995
 El Secretari,

Aprobat amb caràcter INICIAL
 per l'Ajuntament ple, en sessió
 celebrada el dia 25 OCT 1995
 El Secretari,



PROPIETATS :

a - Srs. ROBERTO i CEFERINO DURAN MOREU

b - PROMOTORA INMOBILIARIA SANT ANTONI LES GAVARRES, S.A.

COLL I PUJOL, 200
 ESTUDI DE DETALL

BADALONA
 OCTUBRE 95

A - INFORMACIO

A1

AMBIT I PROPIETATS
 PROMOTORA

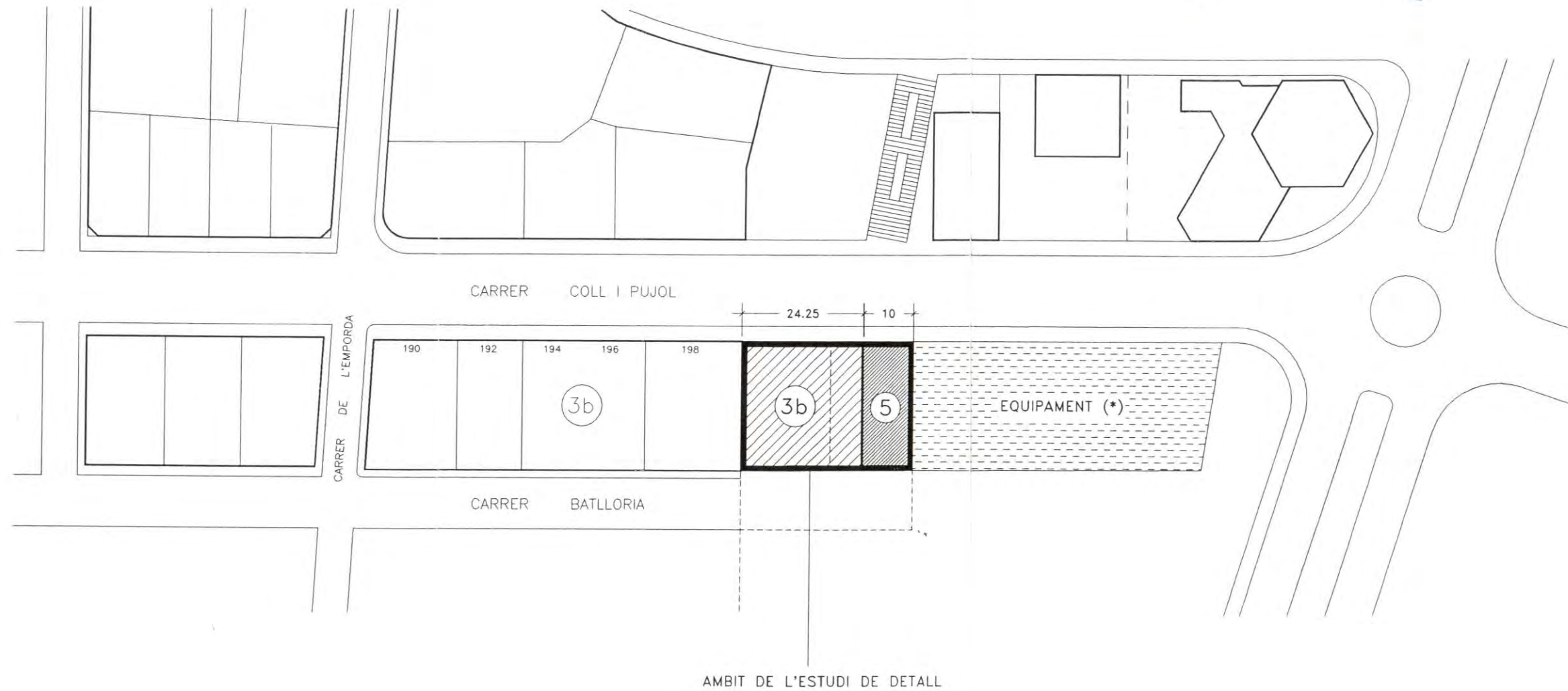
E 1:1000
 ARQUITECTE

P.I. SANT ANTONI L.G. S.A.

I.S.D. ASSOCIATS S.L.

Aprobat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 20 DES. 1995
El Secretari,

Aprobat amb caràcter INICIAL
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 25 OCT. 1995
El Secretari,



COLL I PUJOL, 200
ESTUDI DE DETALL

BADALONA
OCTUBRE 95

A - INFORMACIO

A2

QUALIFICACIONS

E 1:1000

PROMOTORA

ARQUITECTE

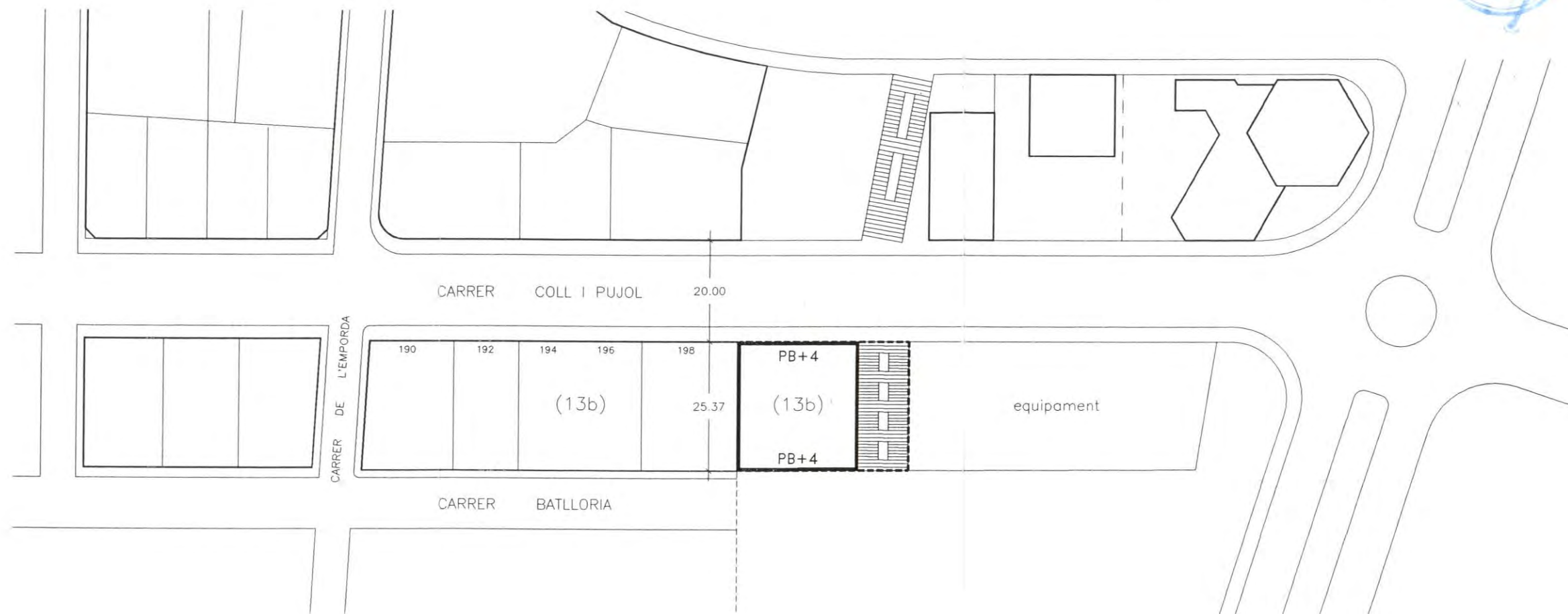
P.I. SANT ANTONI L.G. S.A.

I.S.D. ASSOCIATS S.L.

(*) P.E. MONTIGALA : zona XI

Aprobat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 20 DES. 1995
El Secretari,

Aprobat amb caràcter INICIAL
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 25 OCT. 1995
El Secretari,



COLL I PUJOL, 200 BADALONA
ESTUDI DE DETALL OCTUBRE 95

A - INFORMACIO

A3

PARAMETRES D'EDIFICACIO E 1:1000
PROMOTORA ARQUITECTE

P.I. SANT ANTONI L.G. S.A.

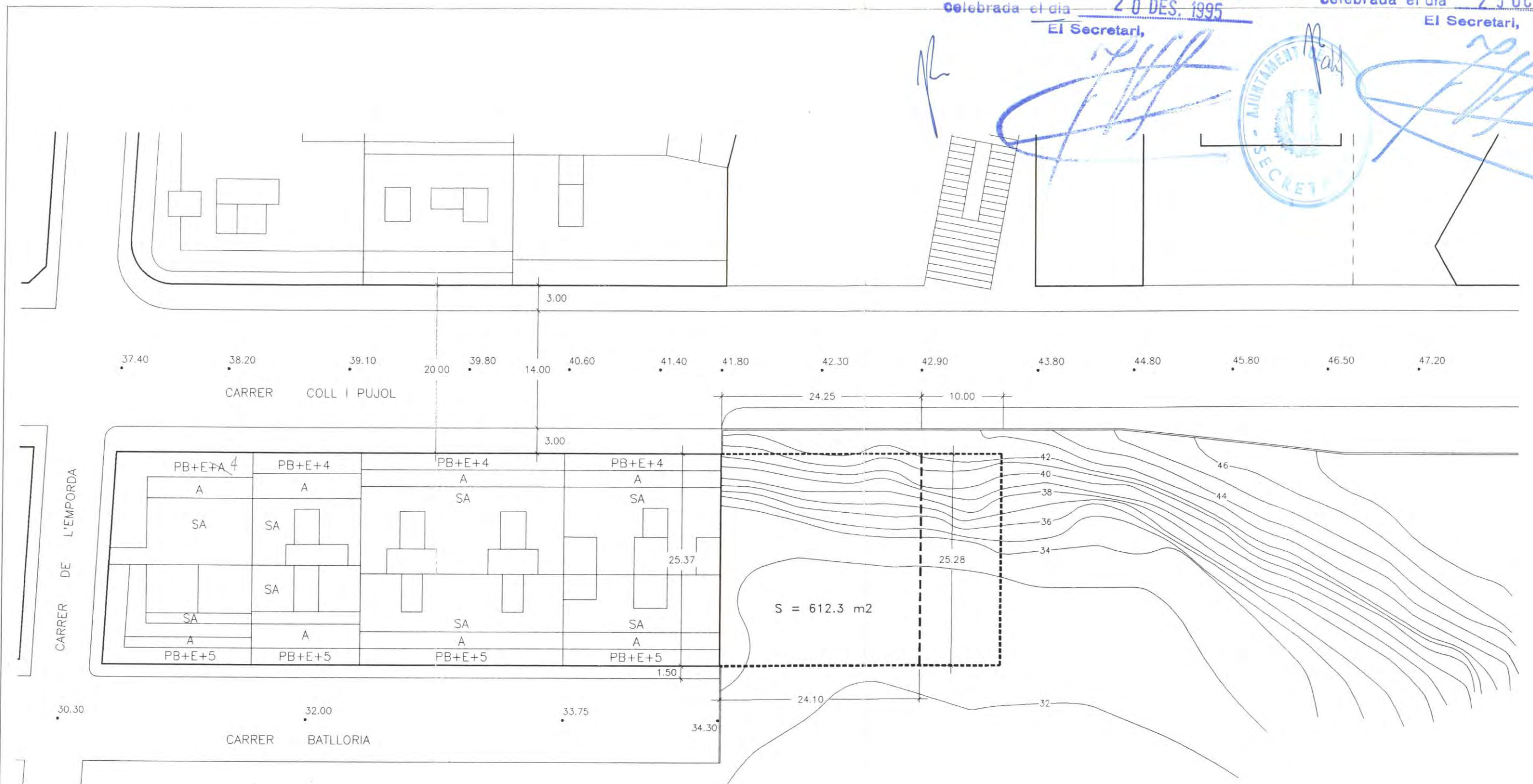
I.S.D. ASSOCIATS S.L.

Apruhat amb caràcter **DEFINITIVA**
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia **20 DES. 1995**

El Secretari,

per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia **25 OCT. 1995**

El Secretari,



COLL I PUJOL, 200
ESTUDI DE DETALL

BADALONA
OCTUBRE 95

A - INFORMACIO

A4

TOPOGRAFIC I EDIFICACIONS VEINES

E 1:500

PROMOTORA

ARQUITECTE

P.I. SANT ANTONI L.G. S.A.

I.S.D. ASSOCIATS S.L.



FOTO 2



FOTO 1

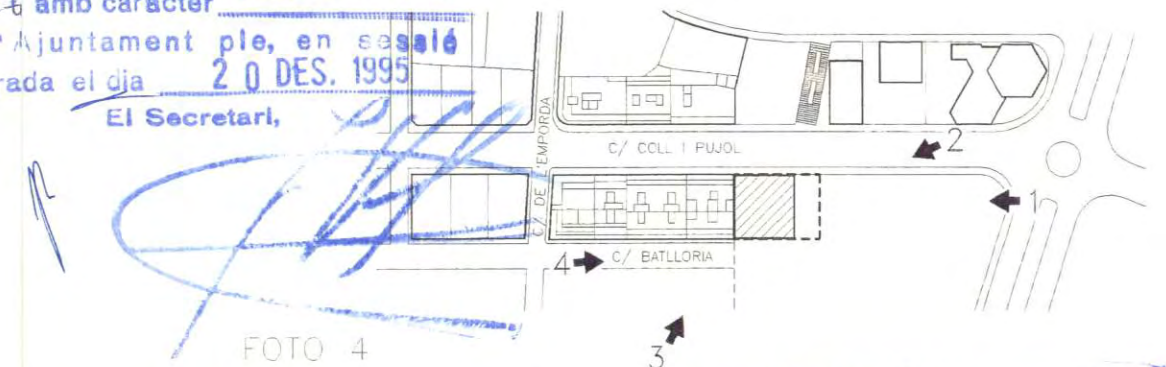


FOTO 3



FOTO 4

Aprobat amb caràcter **DEFINITIVA**
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia **20 DES. 1995**
El Secretari,



Aprobat amb caràcter **DEFINITIVA**
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia **25 OCT. 1995**
El Secretari,



COLL T PUJOL, 200 BÀDALONA
ESTUDI DE DETALL OCTUBRE 95

A - INFORMACIO

A5

FOTOGRAFIES DEL LLOC
PROMOTORA

ARQUITECTE

EL SANT ANTONI L.C. S.A.

I.S.D. ASSOCIATS S.L.

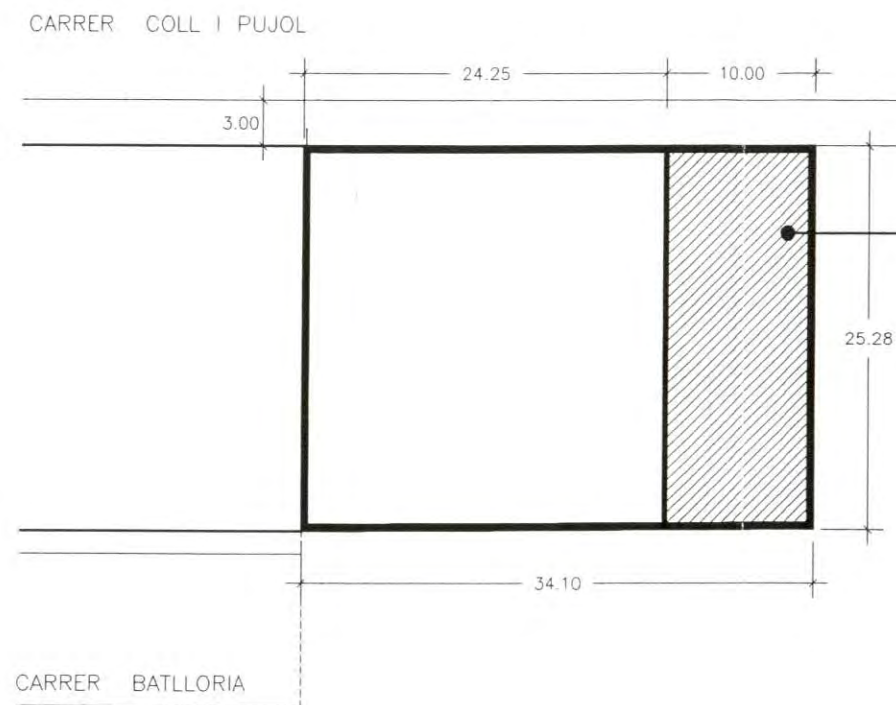
B — PLANOLS DE PROPOSTA

Aprobat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 20 DES. 1995
El Secretari,

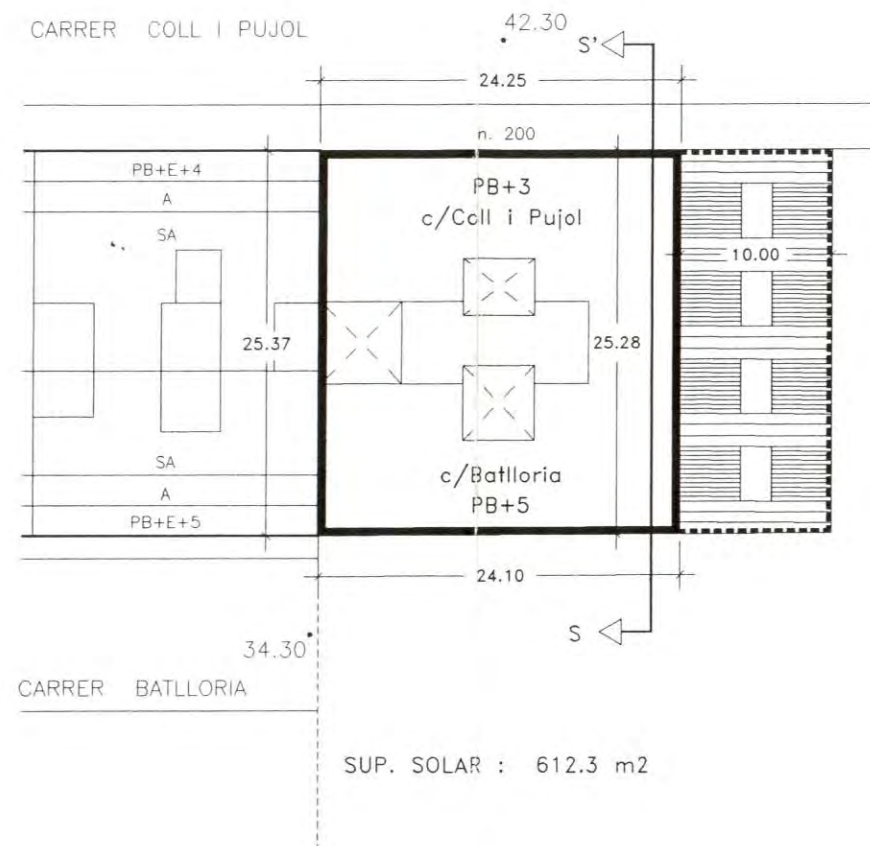
Aprobat amb caràcter INICIAL
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 25 OCT. 1995
El Secretari,



CESSIO I URBANITZACIO

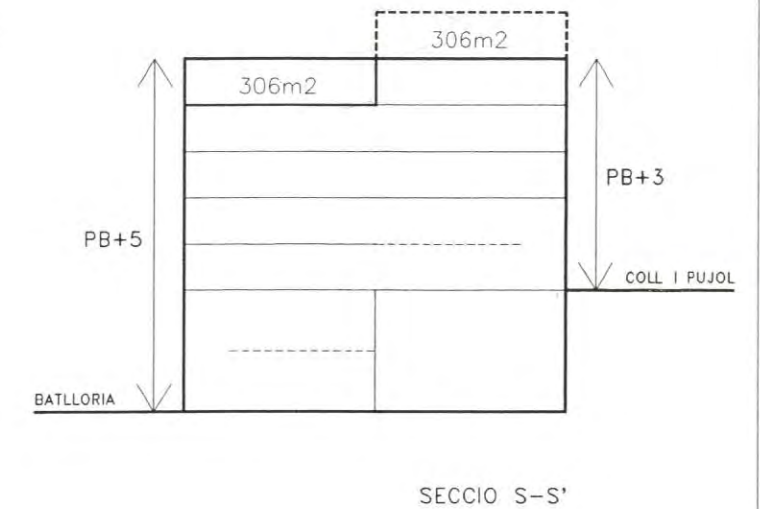


CARREGUES



SUP. SOLAR : 612.3 m2

ESQUEMA PROPOSTA



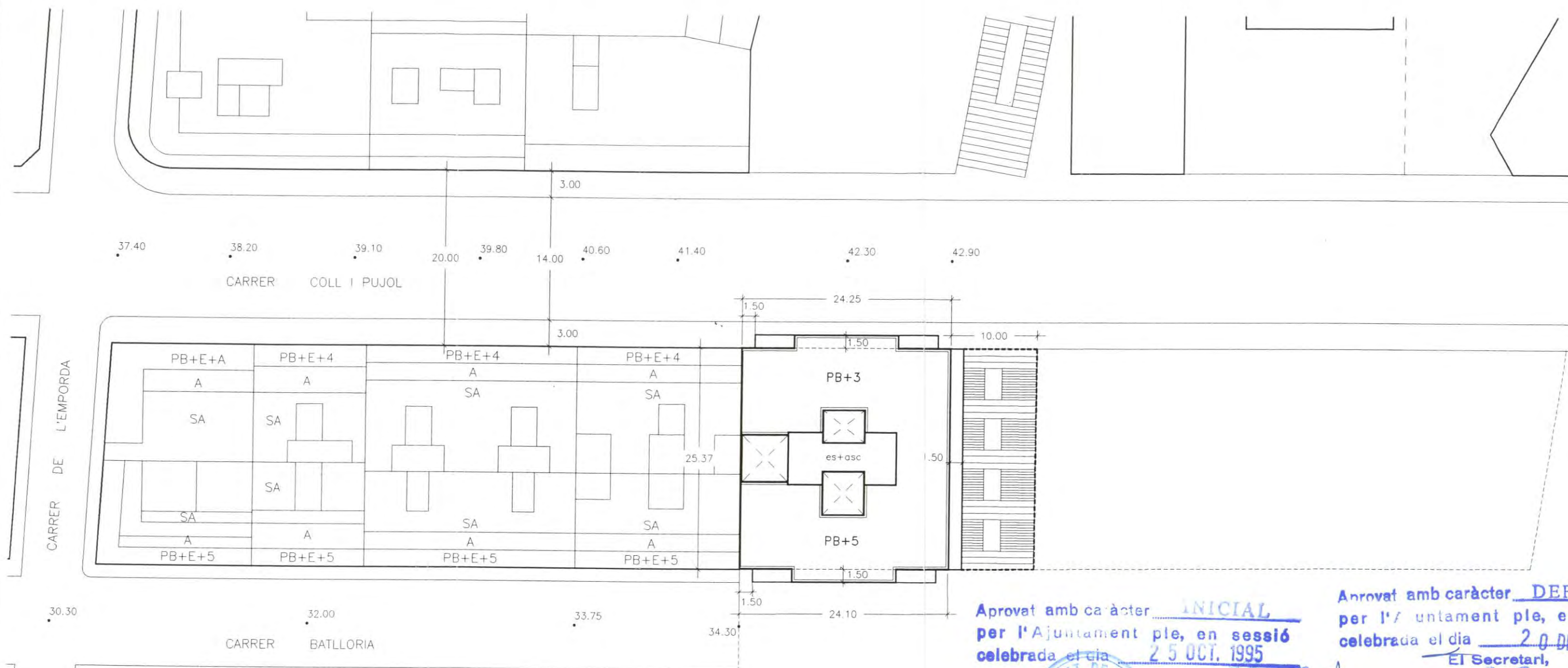
COLL I PUJOL, 200 BADALONA
ESTUDI DE DETALL OCTUBRE 95

B - PROPOSTA

B1

ESQUEMA PROPOSTA I CARREGUES E 1:500
PROMOTORA ARQUITECTE

P.I. SANT ANTONI L.G. S.A. I.S.D. ASSOCIATS S.L.



Aprovat amb caràcter INICIAL
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 25 OCT. 1995

El Secretari,

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 20 DES. 1995
El Secretari,



COLL I PUJOL, 200
ESTUDI DE DETALL

BADALONA
OCTUBRE 95

B - PROPOSTA

B2

ORDENACIÓ GENERAL PLANTA
PROMOTORA

E 1:500
ARQUITECTE

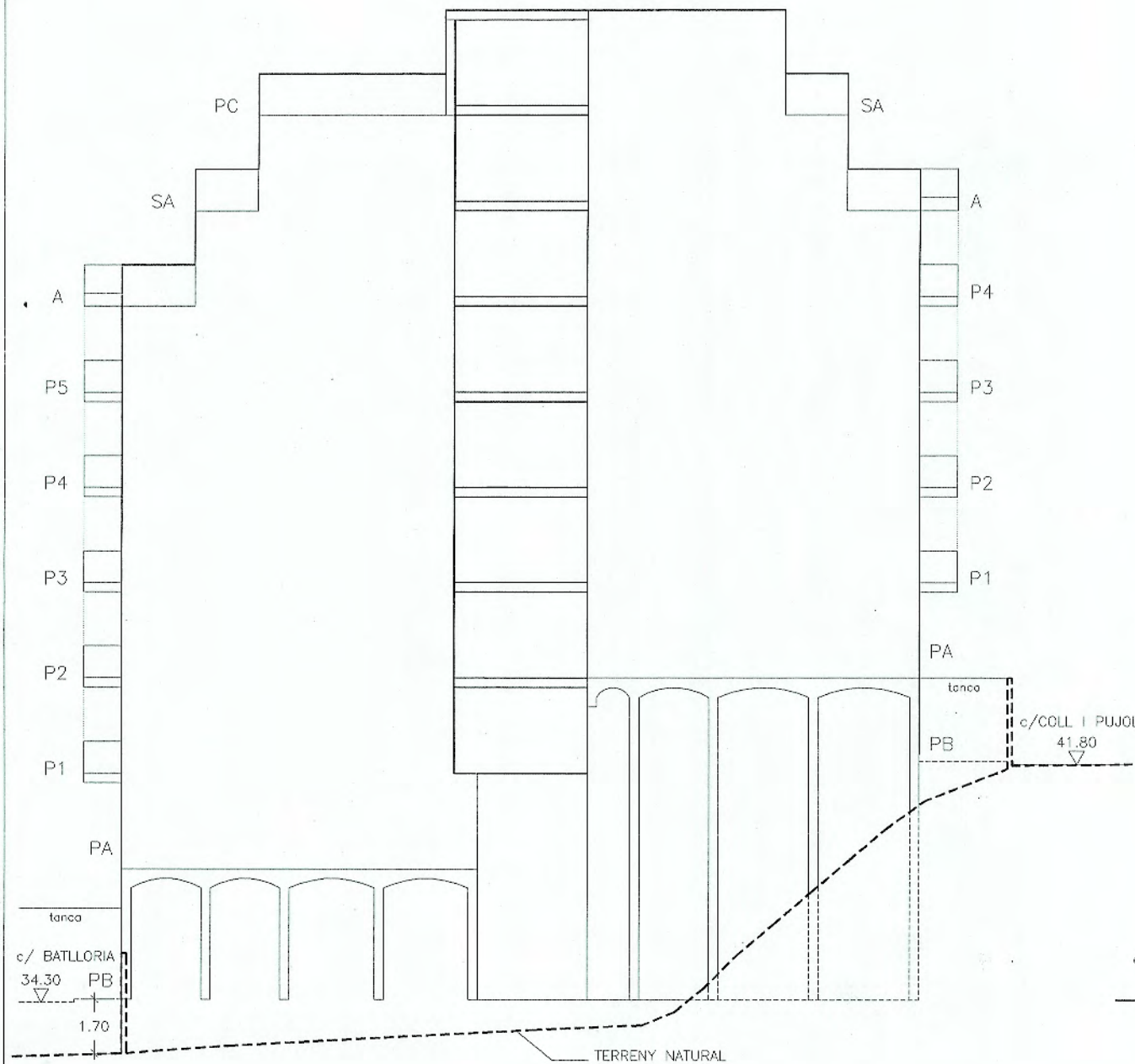
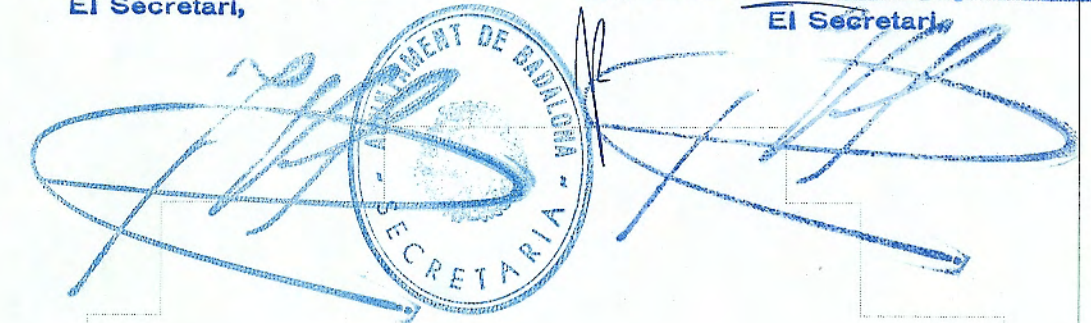
P.I. SANT ANTONI L.G. S.A.

I.S.D. ASSOCIATS S.L.

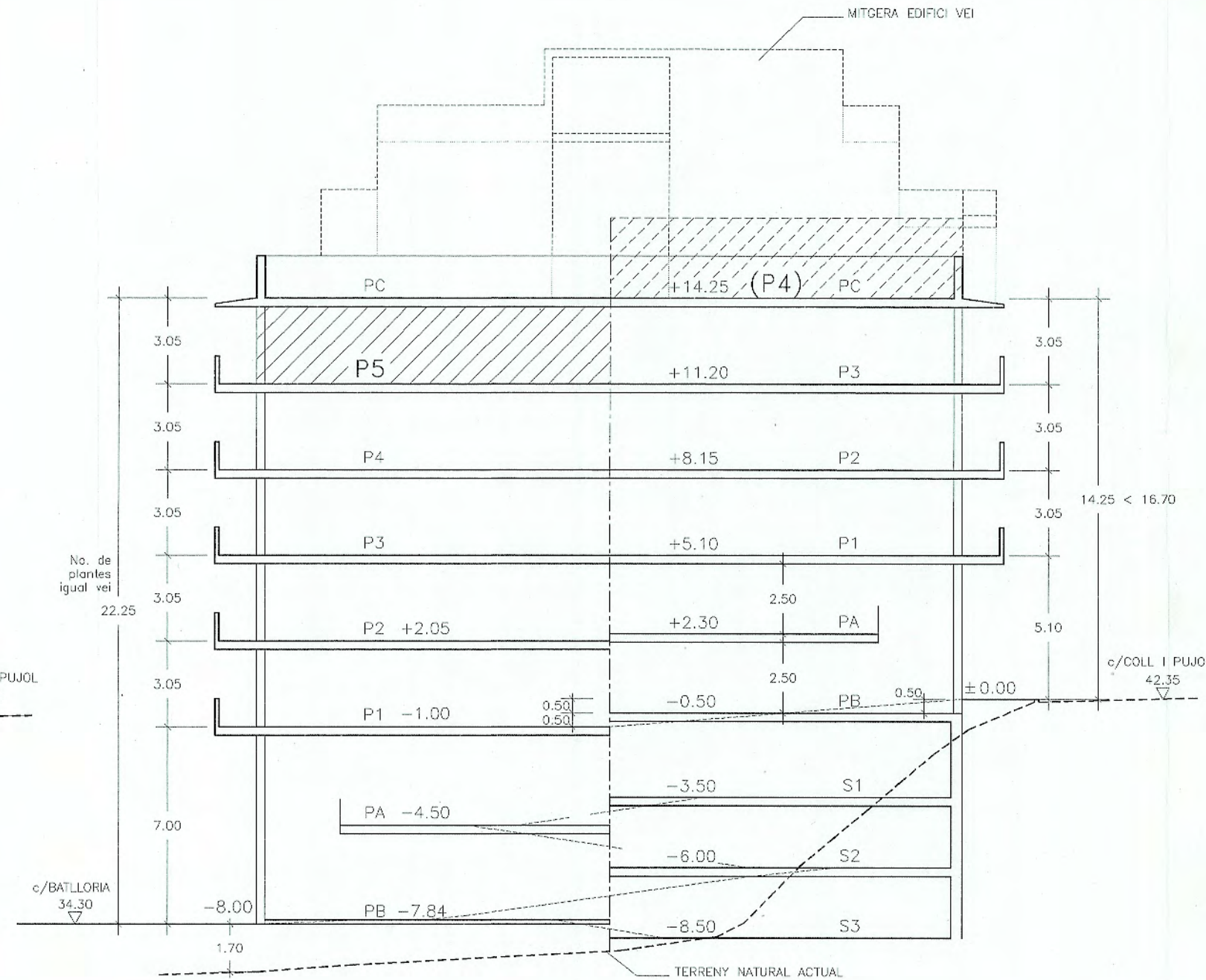
Aprovat amb caràcter INICIAL
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 25 OCT. 1995
El Secretari,

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 20 DES. 1995
El Secretari,

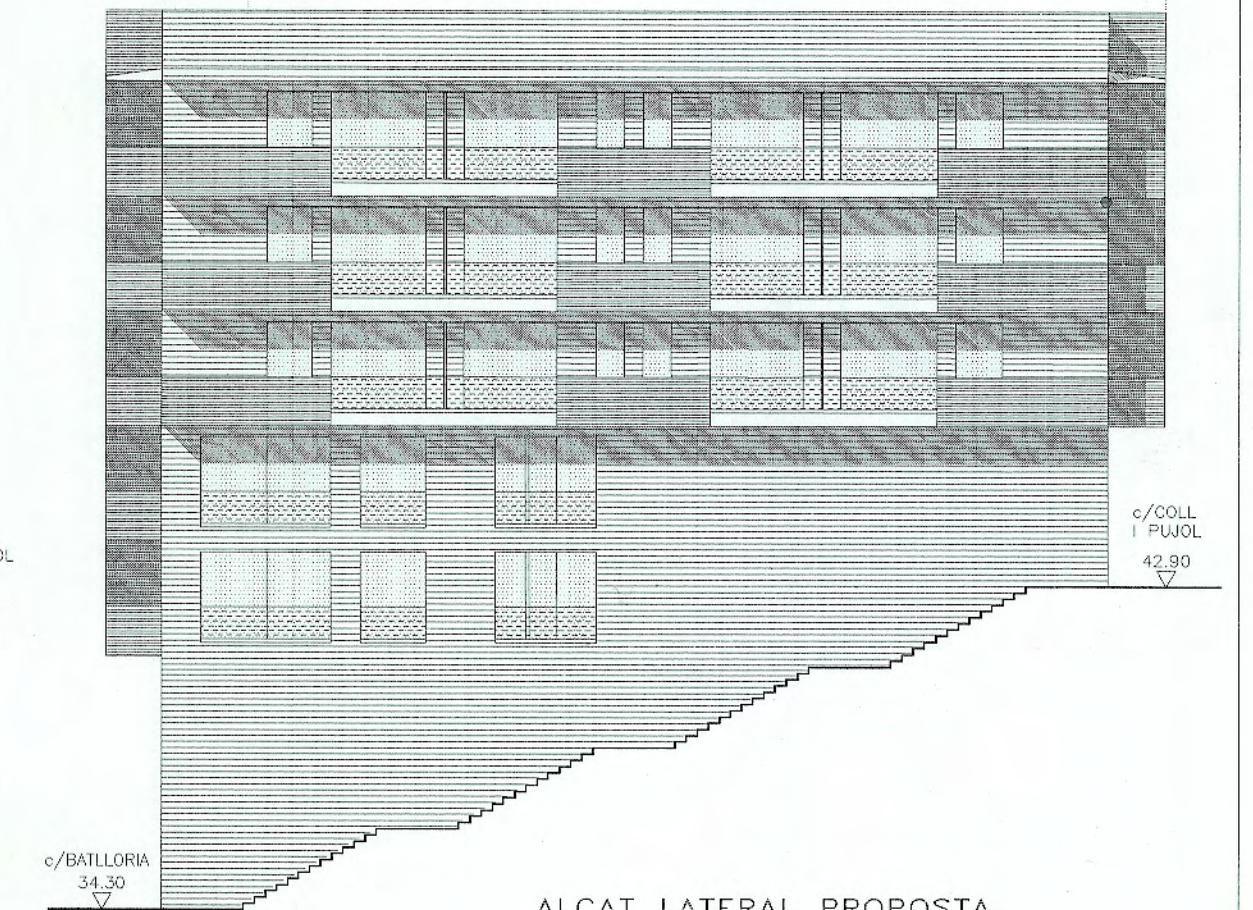
Pol



MITGERA EXISTENT - EDIFICI VEI



SECCIO PROPOSTA



ALCAT LATERAL PROPOSTA

COLL I PUJOL, 200 BADALONA
ESTUDI DE DETALL OCTUBRE 95

B - PROPOSTA B3

ORD. GENERAL, SECCIO I ALCAT LATERAL E 1:200
PROMOTORA ARQUITECTE

P.I. SANT ANTON L.G. S.A. I.S.D. ASSOCIATS S.L.

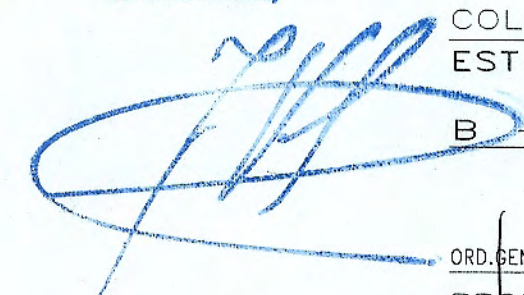
Aprobat amb caràcter INICIAL
 per l'Ajuntament ple, en sessió
 celebrada el dia 25 OCT. 1995

El Secretari,



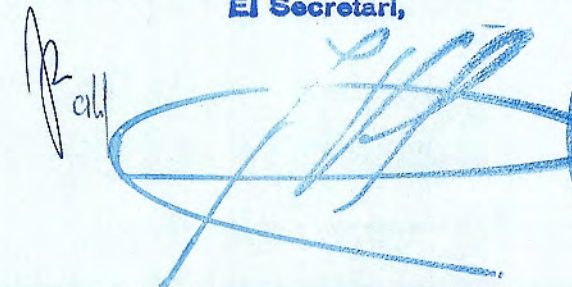

ALCAT DEL CONJUNT. C/ COLL I PUJOL E 1:200

Aprobat amb caràcter DEFINITIVA
 per l'Ajuntament ple, en sessió
 celebrada el dia 20 DES. 1995
 El Secretari,


 COLL I PUJOL, 200 BADALONA
 ESTUDI DE DETALL OCTUBRE 95
 B - PROPOSTA B4
 ORD. GENERAL ALCAT C/COLL I PUJOL E 1:200
 PROMOTORA ARQUITECTE
 P.I. SANT ANTONI L.G. S.A. I.S.D. ASSOCIATS S.L.

Aprobat amb caràcter INICIAL
 per l'Ajuntament ple, en sessió
 celebrada el dia 25 OCT. 1995

El Secretari,






ALCAT DEL CONJUNT. C/ BATLLORIA E 1:200

Aprobat amb caràcter DEFINITIVA
 per l'Ajuntament ple, en sessió
 celebrada el dia 20 DES. 1995
 El Secretari,

B - PROPOSTA

ORD.GENERAL. ALCAT C/BATLLORIA

PROMOTORA

P.I. SANT ANTONI L.G. S.A.

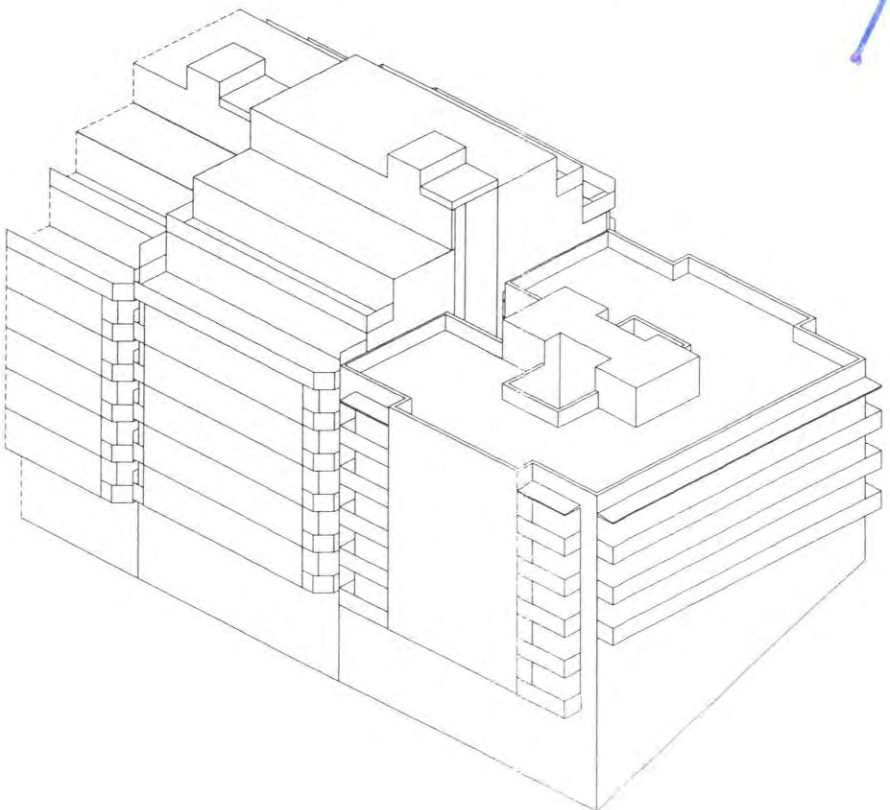
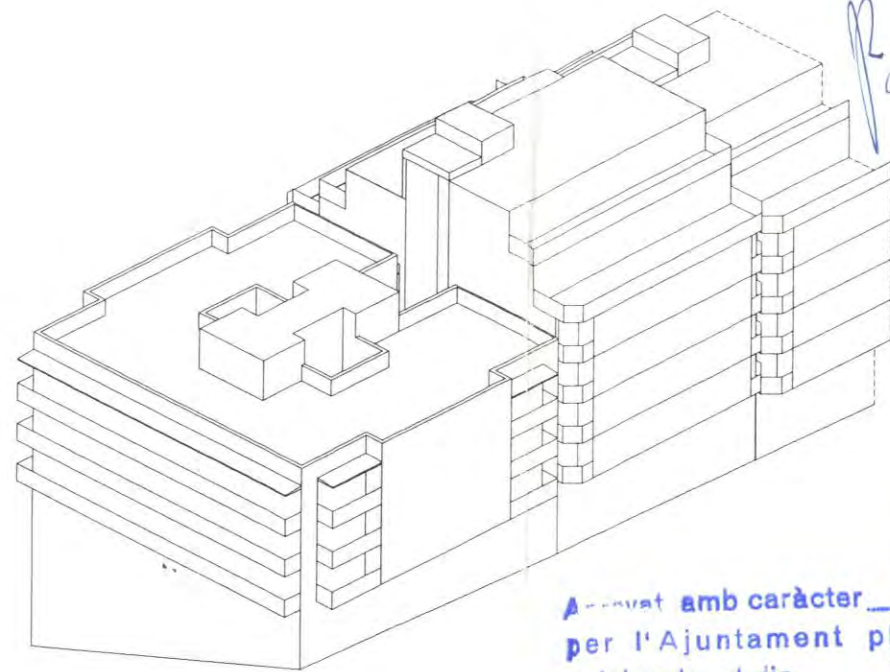
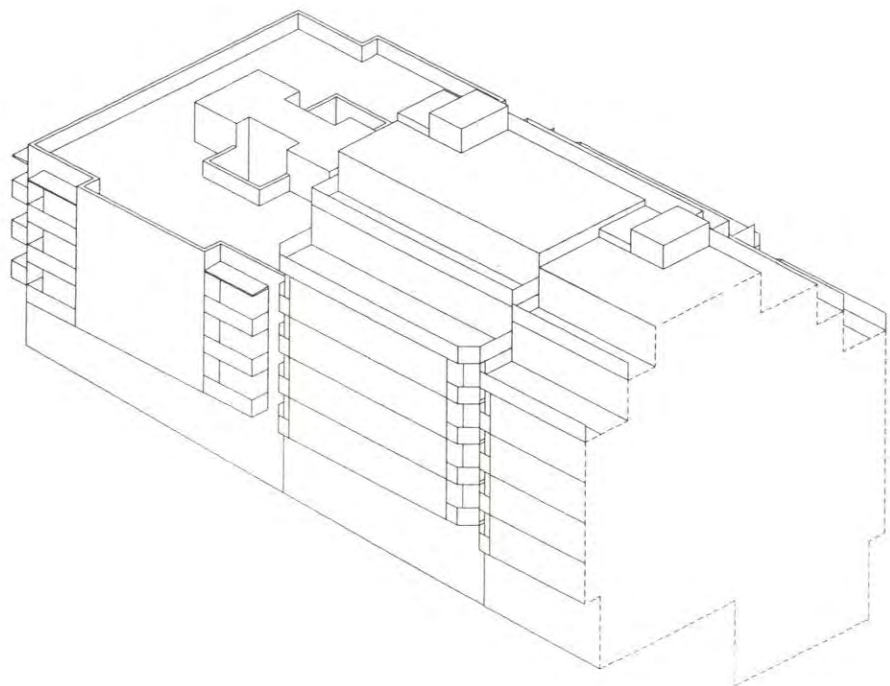
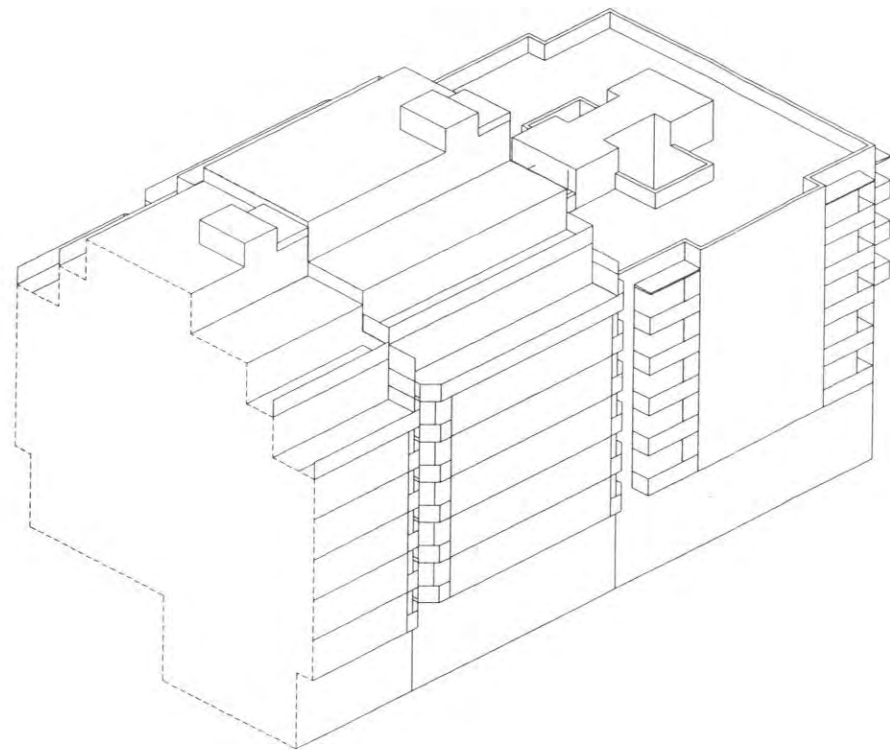
COLL I PUJOL, 200
 ESTUDI DE DETALL
 OCTUBRE 9

B5

E 1:200

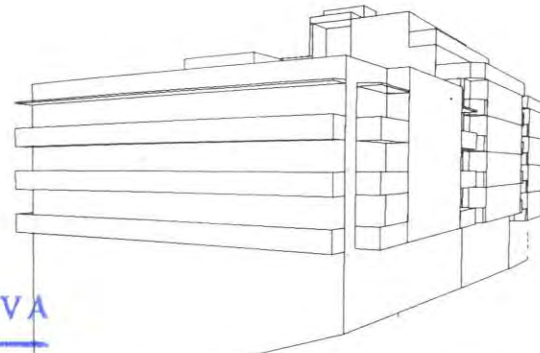
ARQUITECTE

I.S.D. ASSOCIATS



Aprobat amb caràcter INICIAL
 per l'Ajuntament ple, en sessió
 celebrada el dia 25 OCT. 1995
 El Secretari,

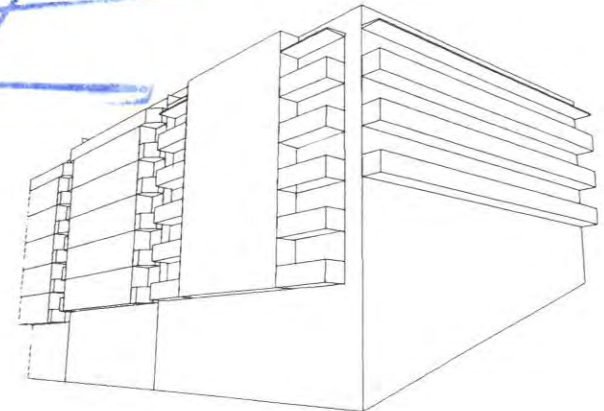
ah



C/ COLL I PUJOL

Aprobat amb caràcter DEFINITIVA
 per l'Ajuntament ple, en sessió
 celebrada el dia 20 DES. 1995
 El Secretari,

R



C/ BATLLORIA

COLL I PUJOL, 200
 ESTUDI DE DETALL
 B — PROPOSTA

BADALONA
 OCTUBRE 95

B6

PERSPECTIVES VOLUMETRIA
 PROMOTORA

ARQUITECTE

P.I. SANT ANTONI L.G. S.A.

I.S.D. ASSOCIATS S.L.

AXONOMETRIQUES E 1:500