

# DOCUMENT ANNEX 2

## ESTUDI PREVI PER A LA REORDENACIÓ URBANÍSTICA DE LA FINCA SITUADA A LA RAMBLA TORRENT D'EN XANDRI 14

CAN MAGÍ, SANT CUGAT DEL VALLÈS

GENER 2022



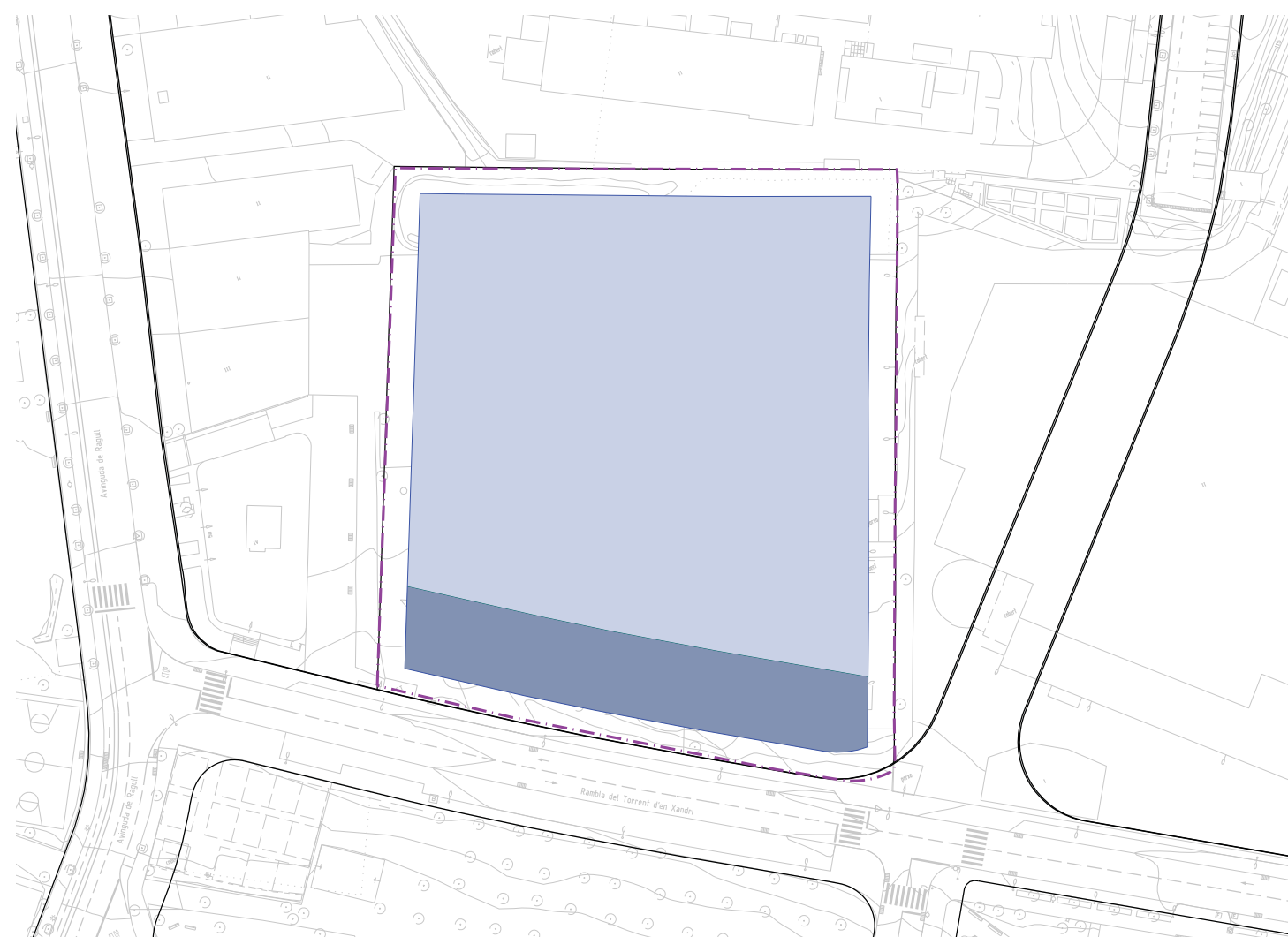
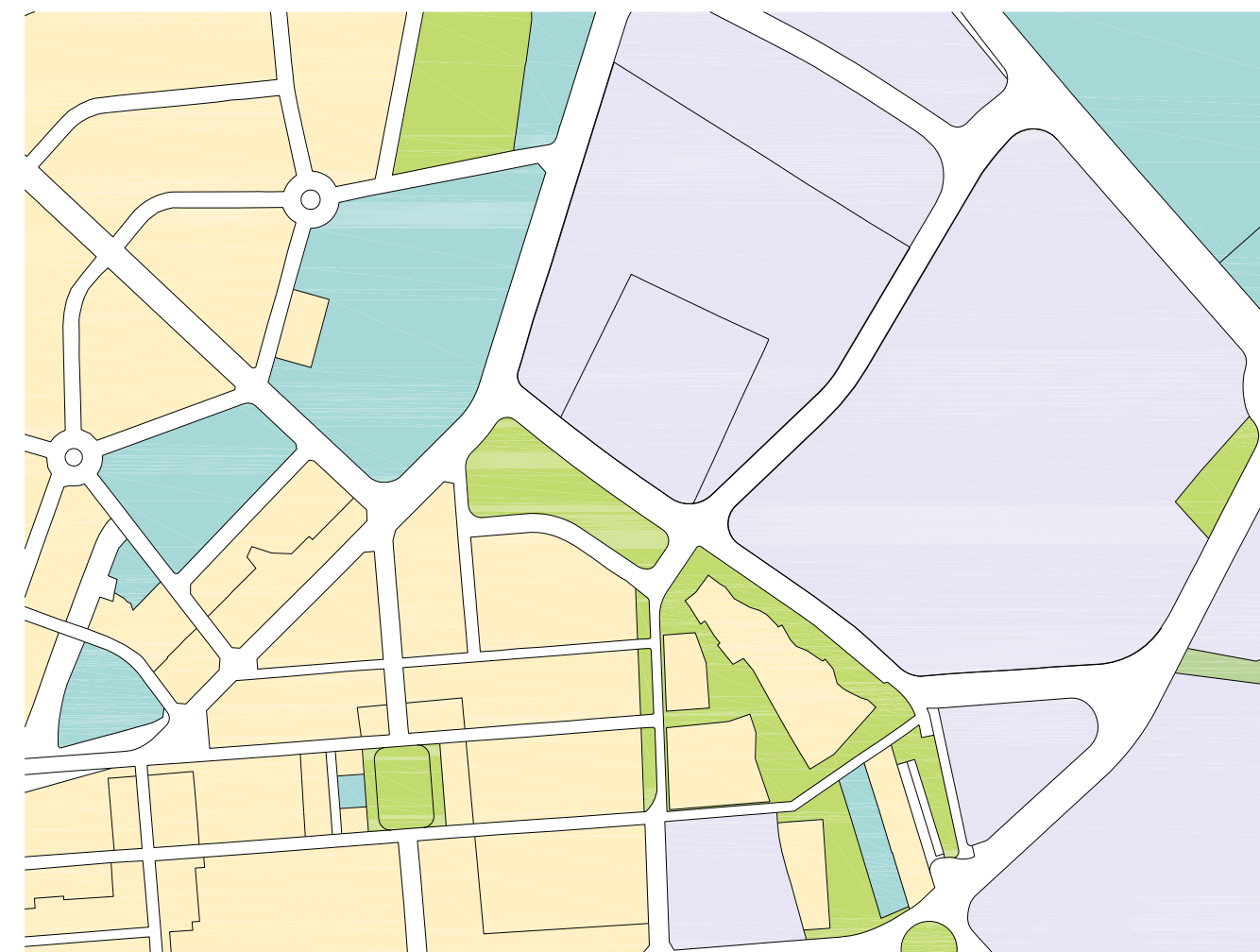


## EMPLAÇAMENT



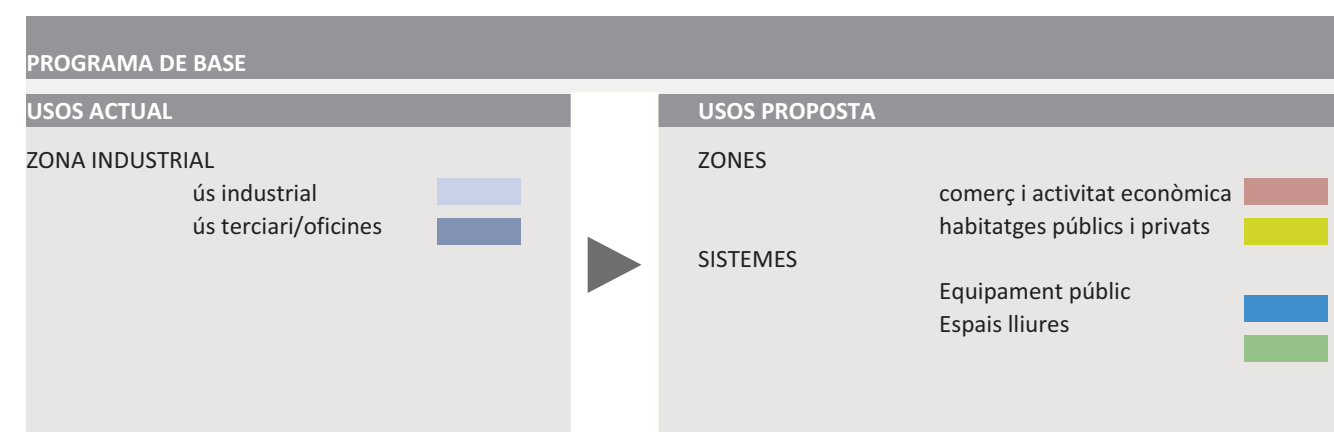


Superfície Solar		10.155,96 (Projecte de Parcel·lació 9-5-2019)
<b>NORMATIVA</b>		
Qualificació urbanística	22a	
Tipus d'ordenació	Edificació aïllada rodejada de patis de servei	
coef industrial	1,05	10.663,76
<b>coef altres usos</b>	<b>2,00</b>	<b>20.311,92</b>
aparcaments	1/100m2 ús industrial 1/65m2 ús terciari d'edificabilitat	(inclou primer soterrani si els usos són diferents de l'aparcament)
ocupació planta	70%	
dimensió màxima dels edificis	80m	
distància entre edificacions	10m	
ARM	IND	PB+2 (10m)
	altres usos	PB+3+altell (16,50m)



Estudi per a la reordenació urbanística d'una zona industrial en continuïtat amb el teixit residencial.

La proximitat amb el teixit residencial, esdevé clau per a generar un àmbit amb nous habitatges, públics i privats, i alhora introduir usos propis dels teixits urbans, un equipament pel barri i comerç de proximitat

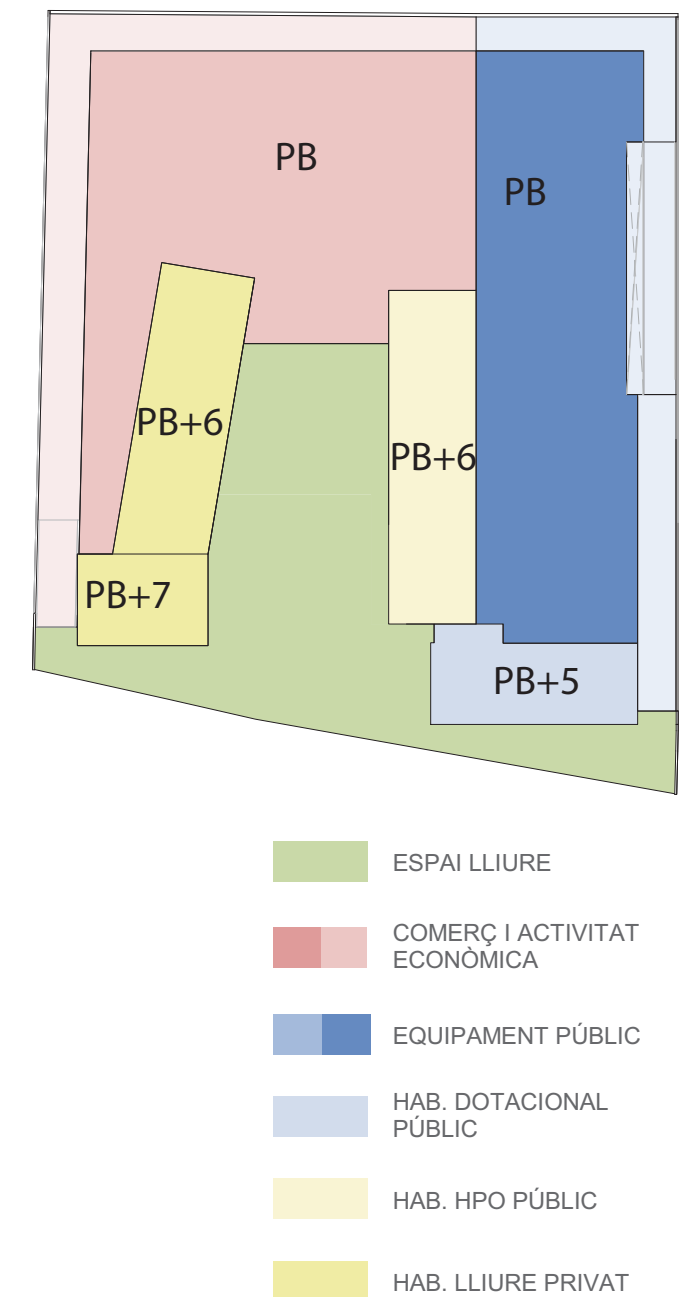


## OBJECTIUS

- Emplaçar de 4 usos garantint la seva funcionalitat (habitatge públic, privat i dotacional, comerç i activitat econòmica, equipament)
- Generar un espai de qualitat urbana que potenciï la lectura de l'espai com a teixit de ciutat
- Generar una façana urbana a la Rambla Torrent d'en Xandri

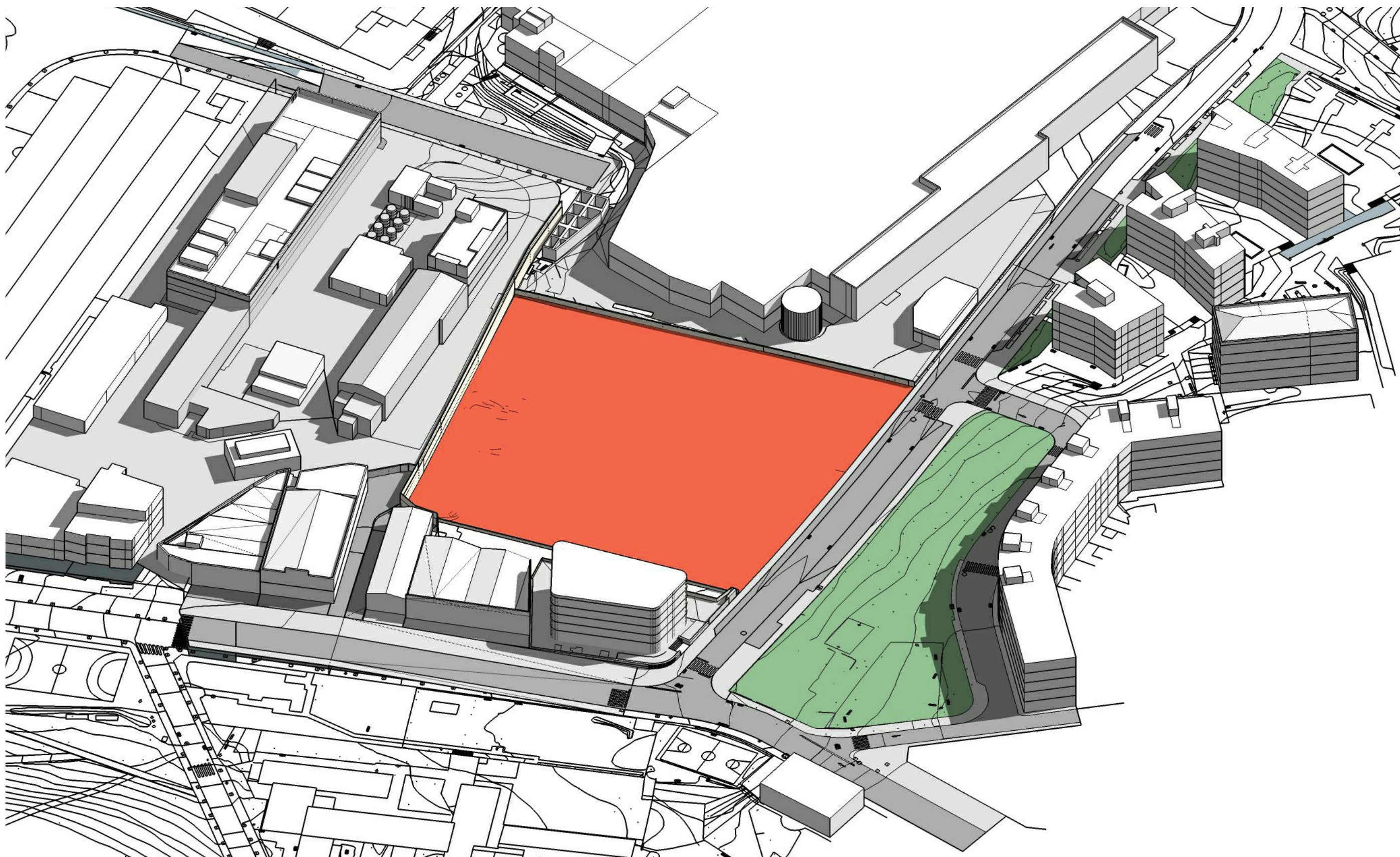
## CRITERIS IMPLANTACIÓ

- Mantenir independència entre usos privats i públics.
- NO solapament privat/públic, Sí solapament entre usos.
- El canvi d'usos de l'àmbit comportarà la cessió dels espais lliures i equipaments que estableix la llei d'urbanisme, article 100.
- L'ordenació partirà de la localització dels espais lliures com a peça central generadora del nou espai urbà, on aboquen la resta d'usos.
- Una nova plaça que serà el centre de l'activitat urbana, espai de reunió, d'intercanvi i d'accés als habitatge, al comerç i a l'equipament.
- La façana del carrer l'allarga i envolta la plaça.
- Accessos independents per a cada ús, i tipus de mobilitat

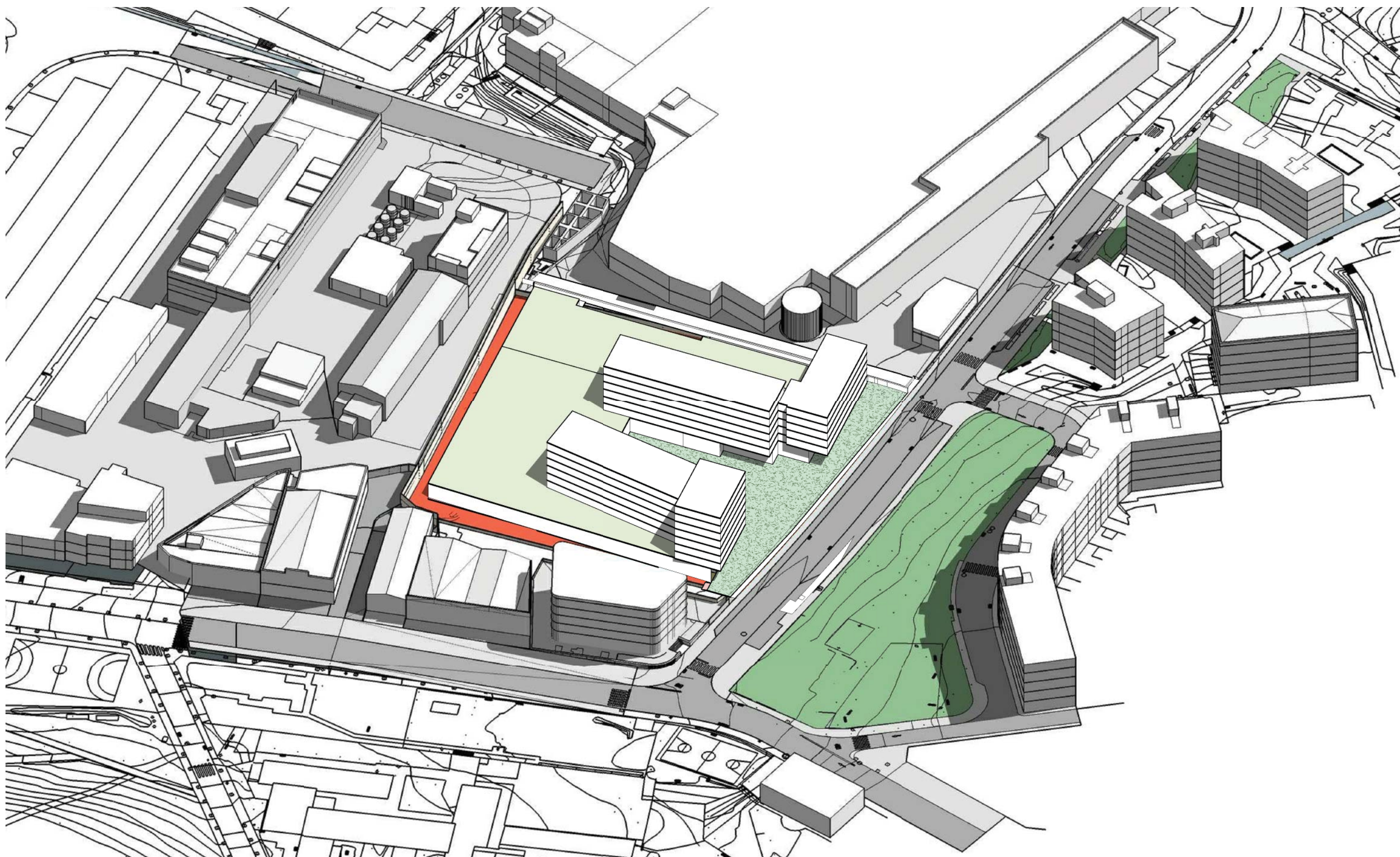




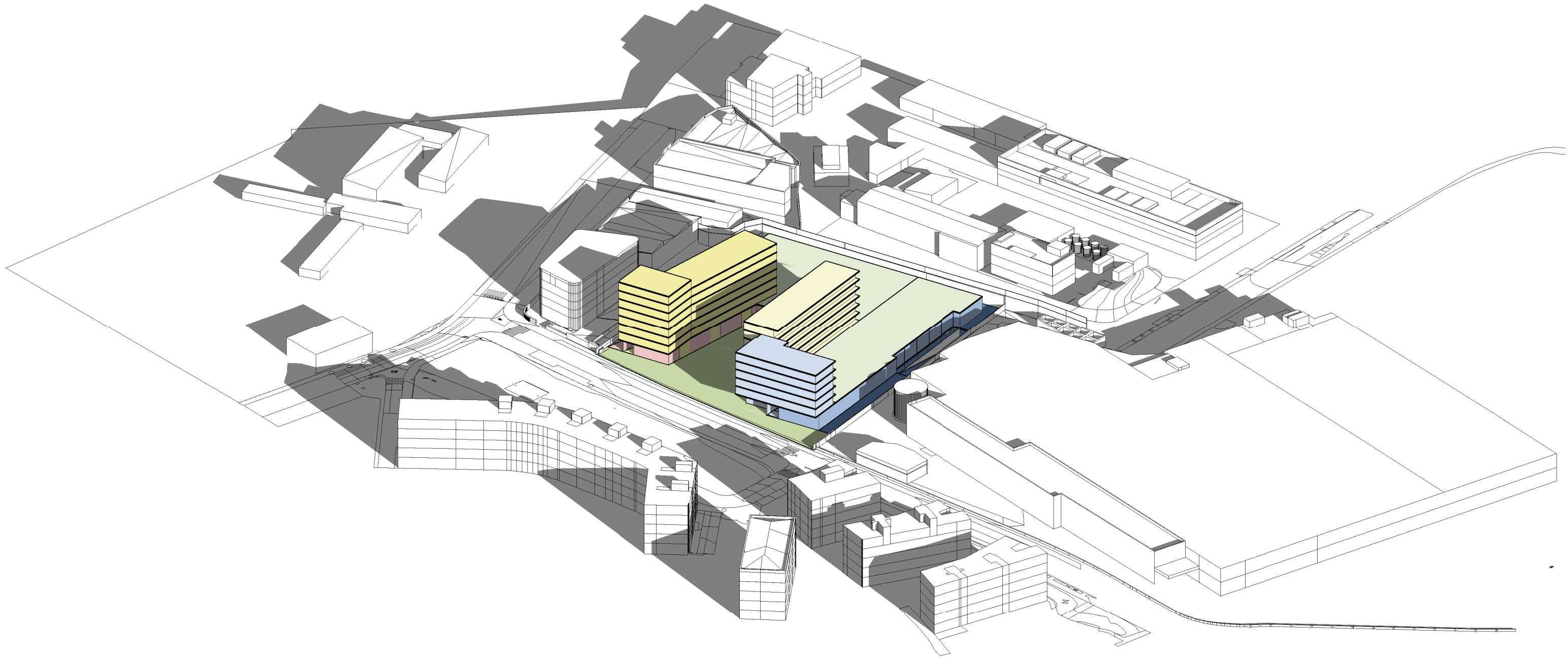
ANÀLISI DE L'ENTORN



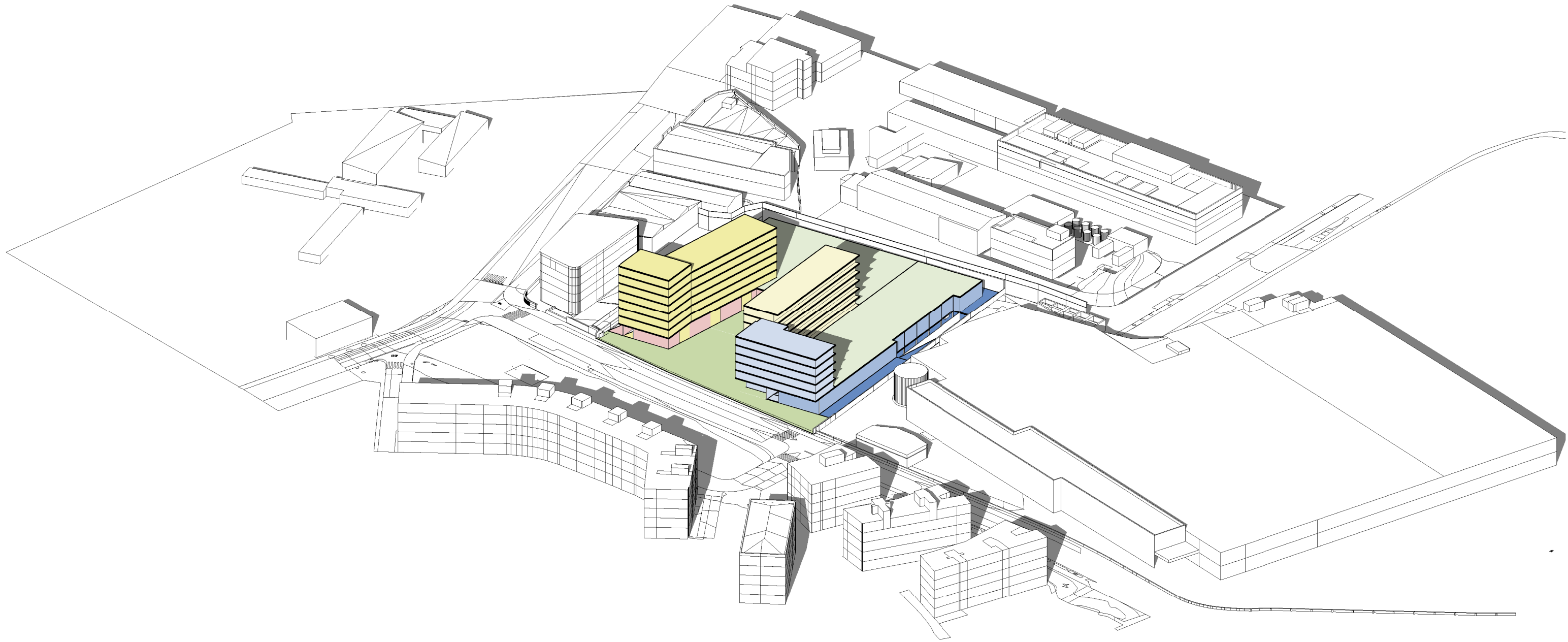




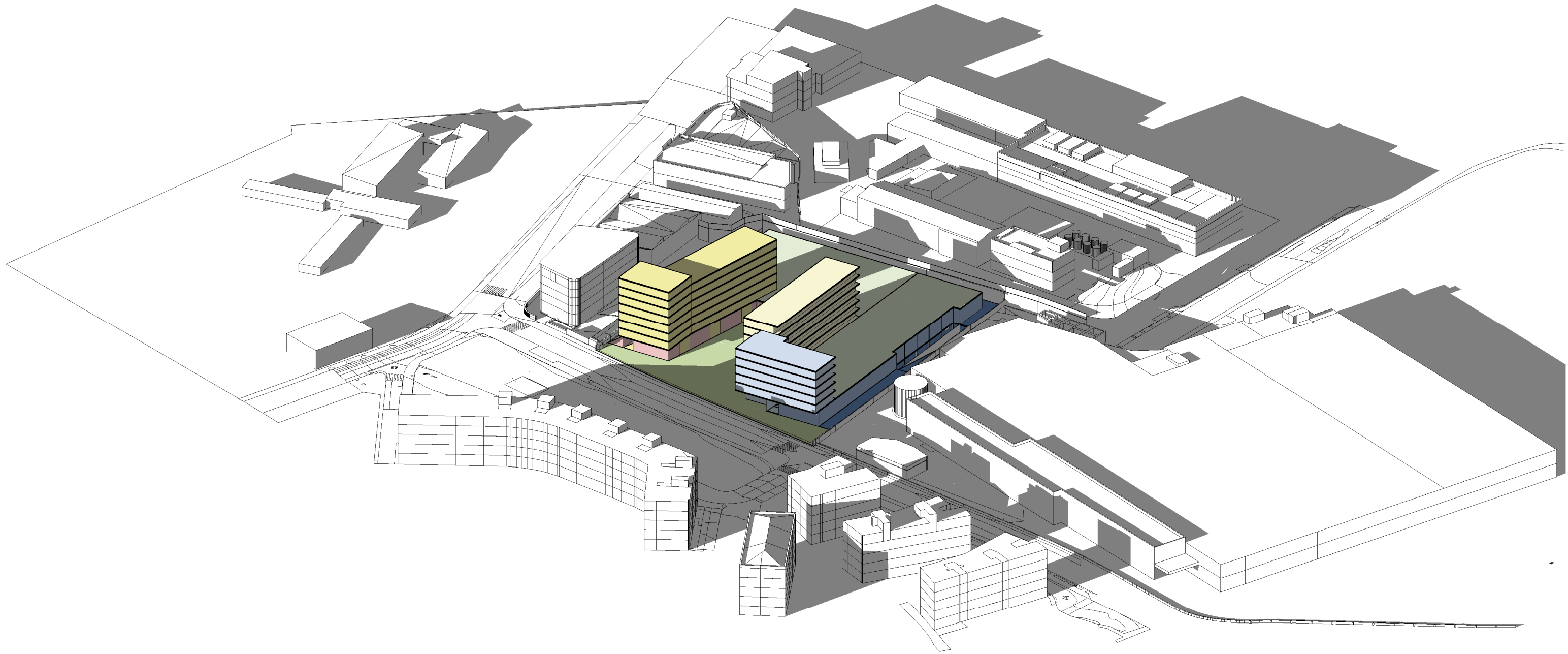










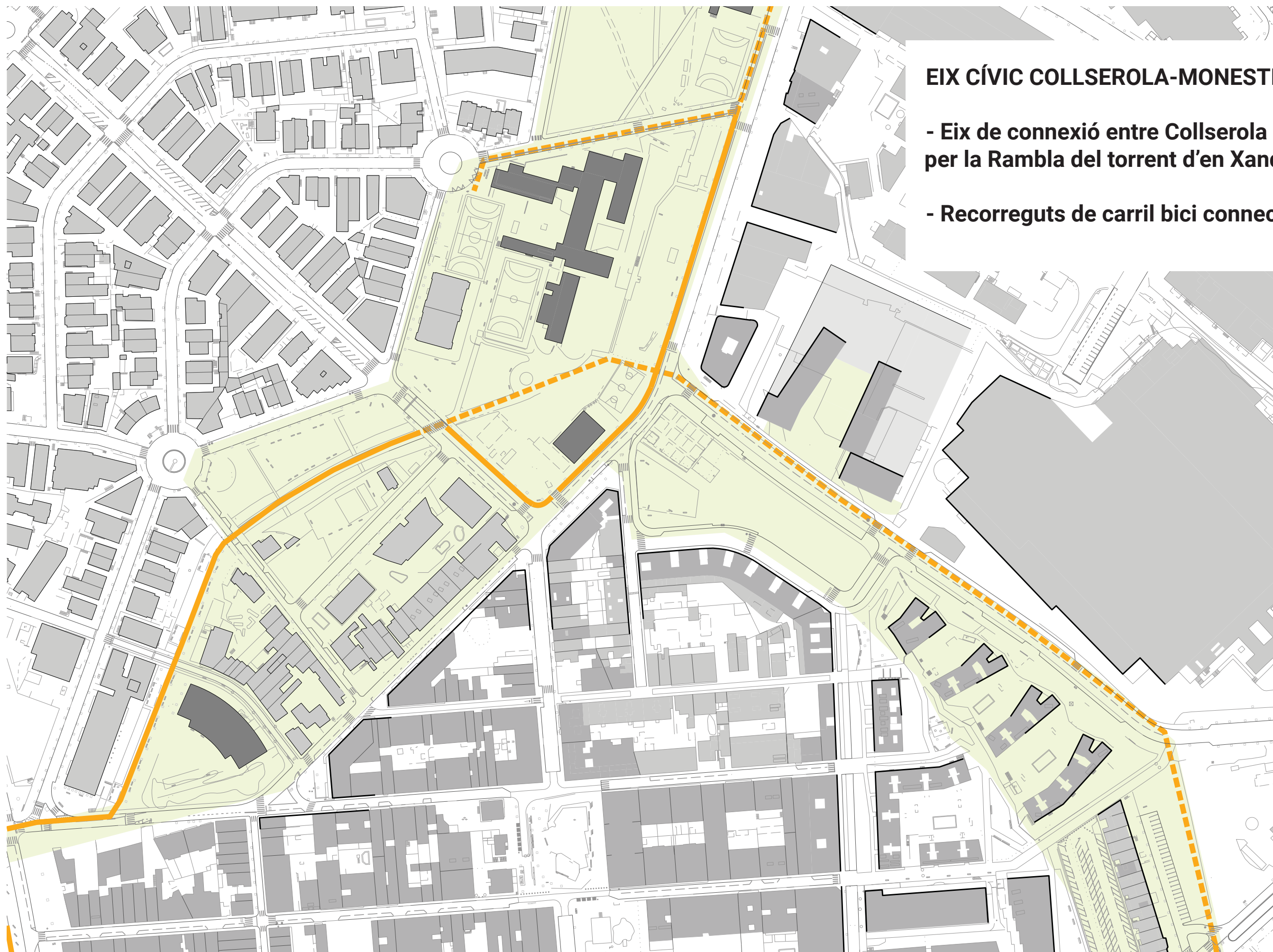




## EIX CÍVIC COLLSEROLA-MONESTIR

- Eix de connexió entre Collserola i el monestir per la Rambla del torrent d'en Xandri.

- Recorreguts de carril bici connectats



BICI

— Existent

- - - Proposta





- Carril bici fins a l'avinguda Ragull
- Incorporació d'arbrat a banda i banda de la rambla
- Introducció nou pas de vianants amb semàfor
- Fluxe de sortida de vehicles, dirigit cap al Sud, carretera de Cerdanyola
- Cobertes verdes i captació d'energia solar

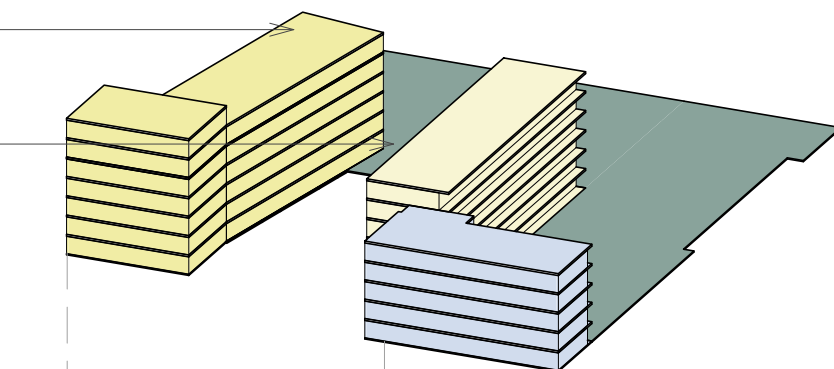


- ESPAI LLIURE
- COMERÇ I ACTIVITAT ECONÒMICA
- EQUIPAMENT PÚBLIC
- HAB. DOTACIONAL PÚBLIC
- HAB. HPO PÚBLIC
- HAB. LLIURE PRIVAT

PLANTA 1-5

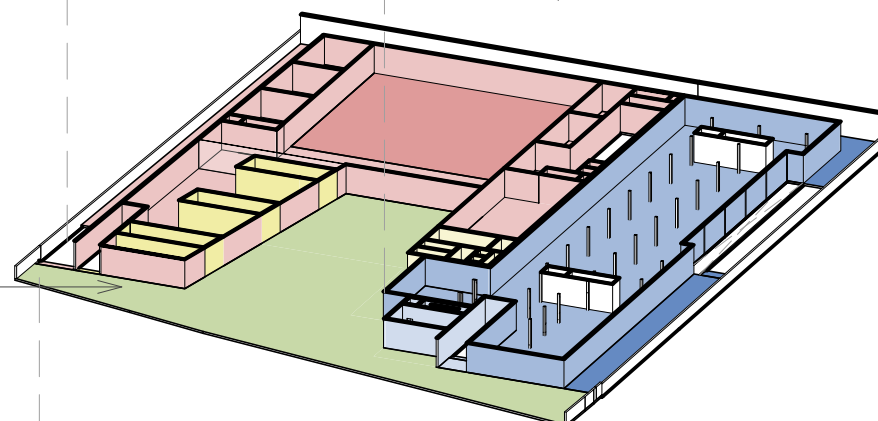
APROFITAMENT COBERTES VEGETACIÓ + PLAQUES SOLARS

COBERTES VEGETALS SOBRE USOS DE PB



PLANTA B

PLAÇA CENTRAL ACCÉS COMERÇ, EQUIPAMENT I HABITATGES

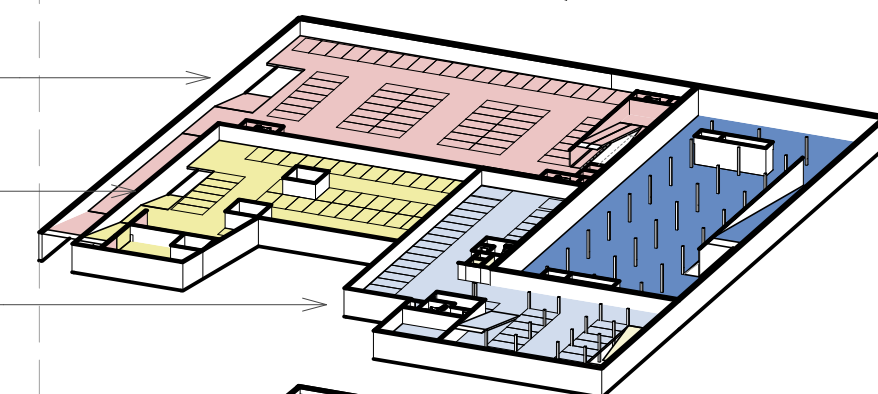


PLANTA SOT-1

APARCAMENT USOS COMERCIALS 79 PLACES

APARCAMENT HAB. LLIURE 32 PLACES

APARCAMENT HAB. DOTACIONAL 39 PLACES

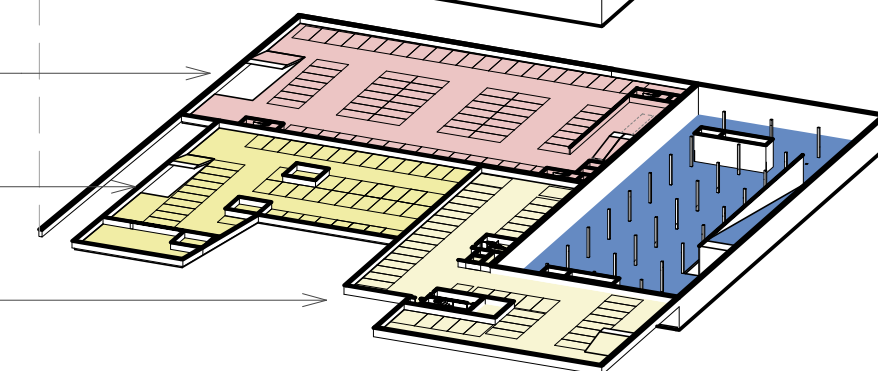


PLANTA SOT-2

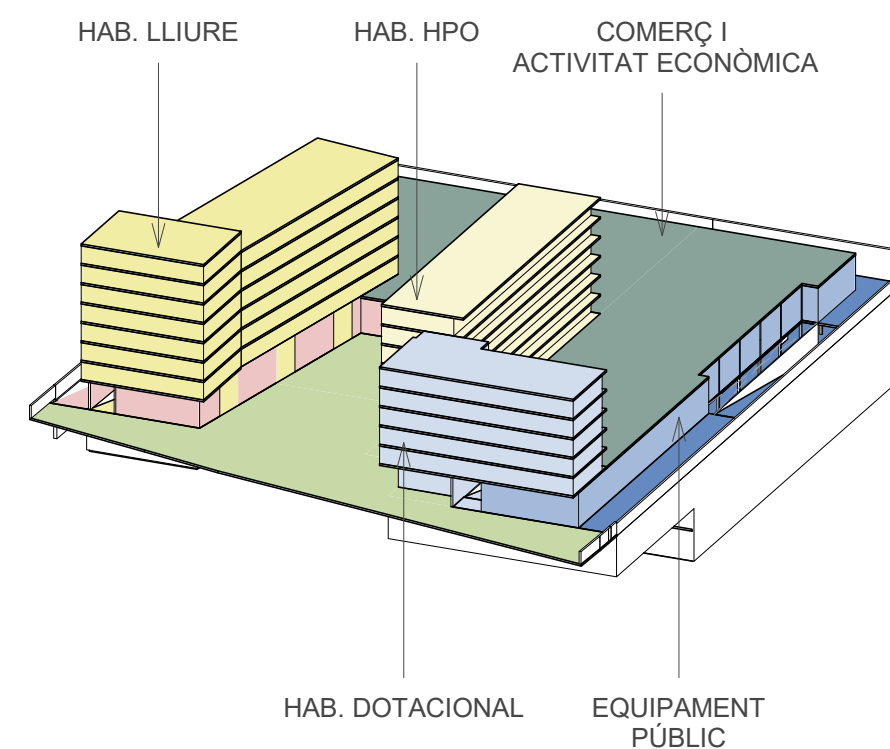
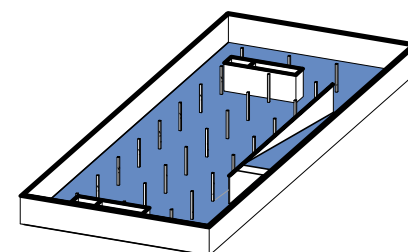
APARCAMENT USOS COMERCIALS 79 PLACES

APARCAMENT HAB. LLIURE 34 PLACES

APARCAMENT HAB. HPO 45 PLACES

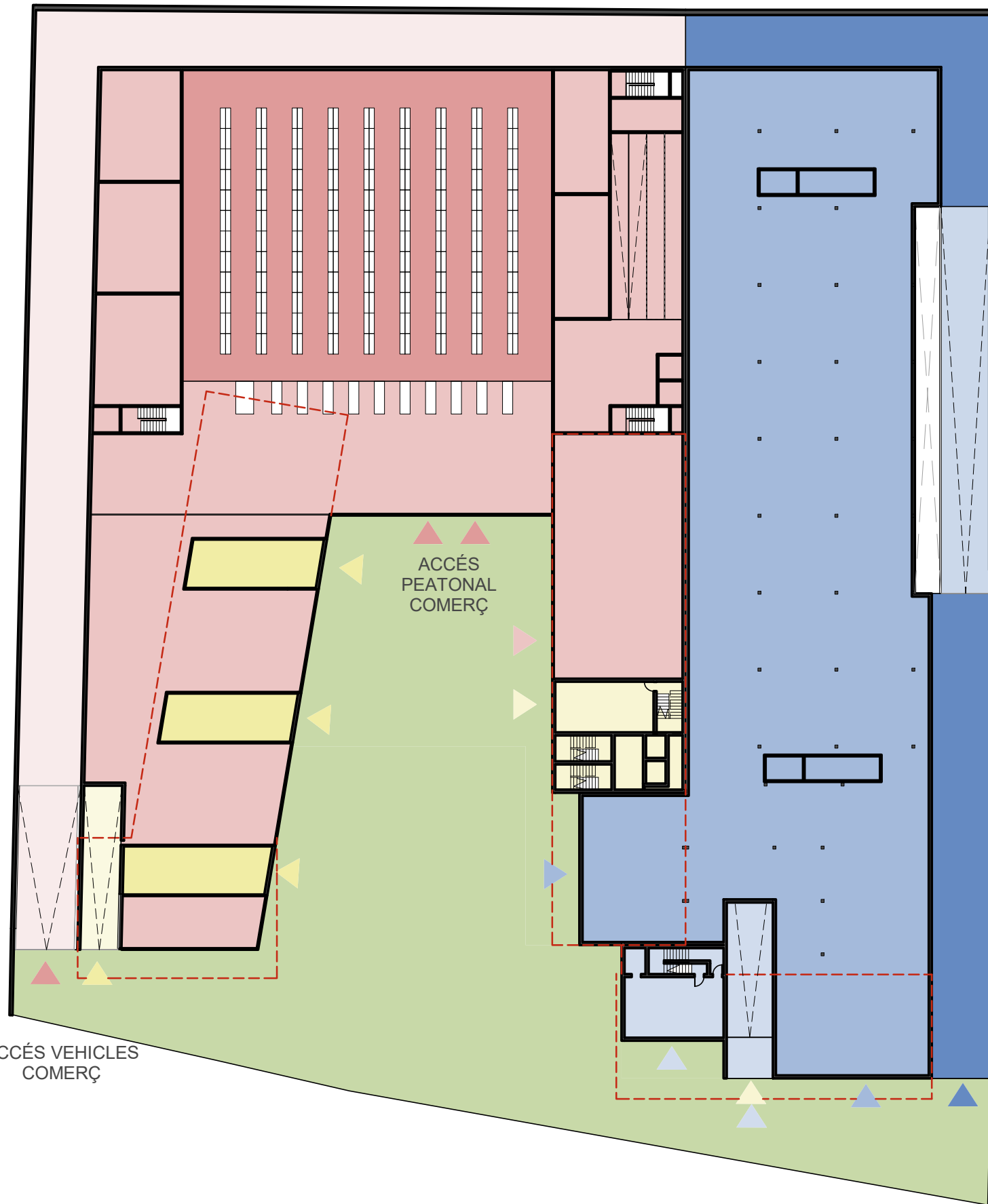


PLANTA SOT-3

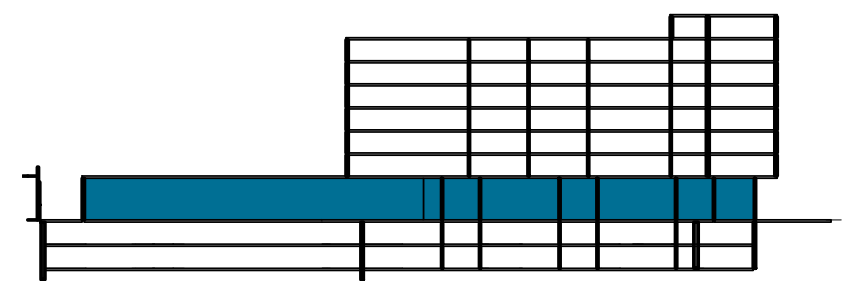
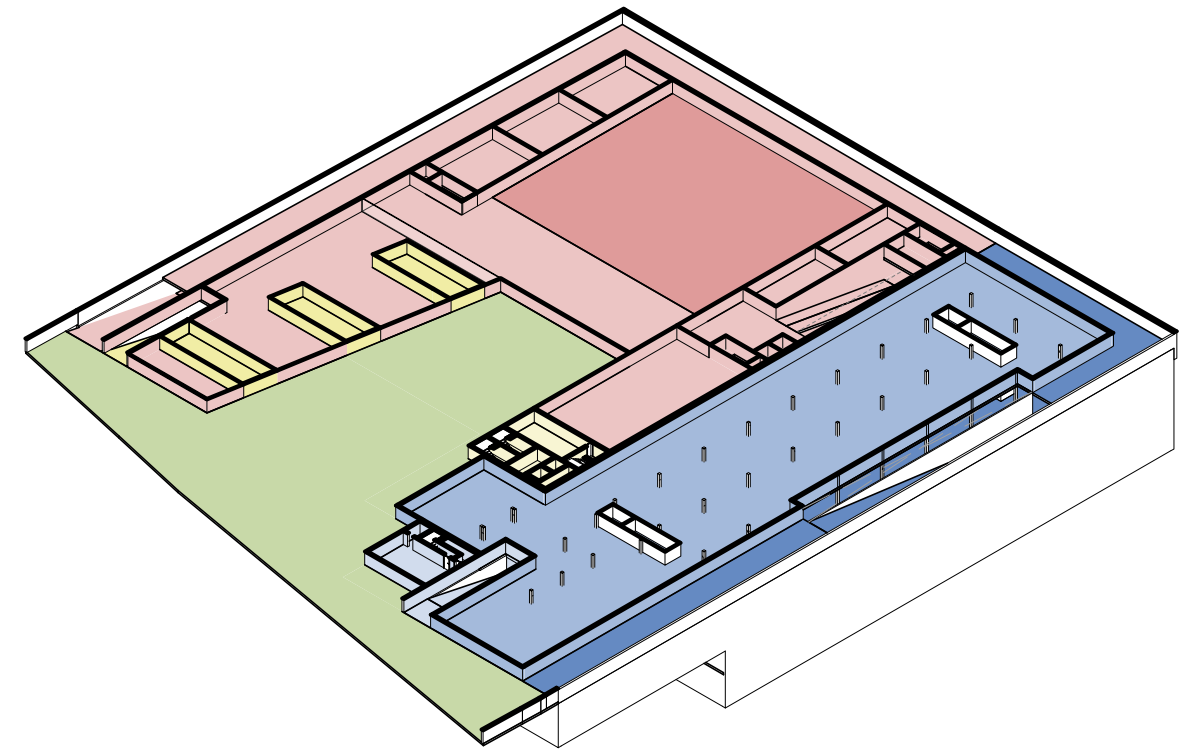




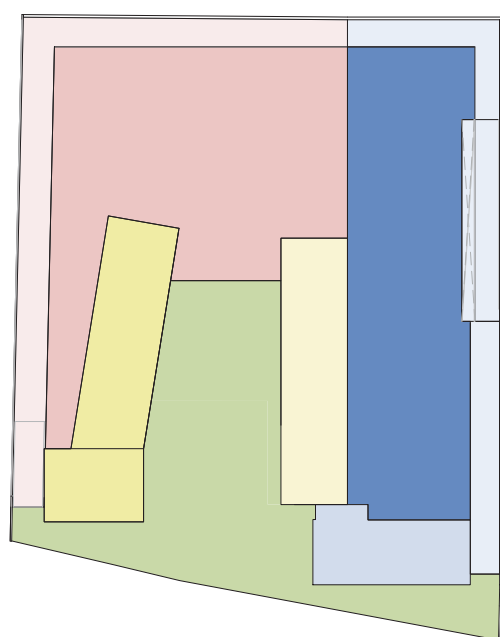
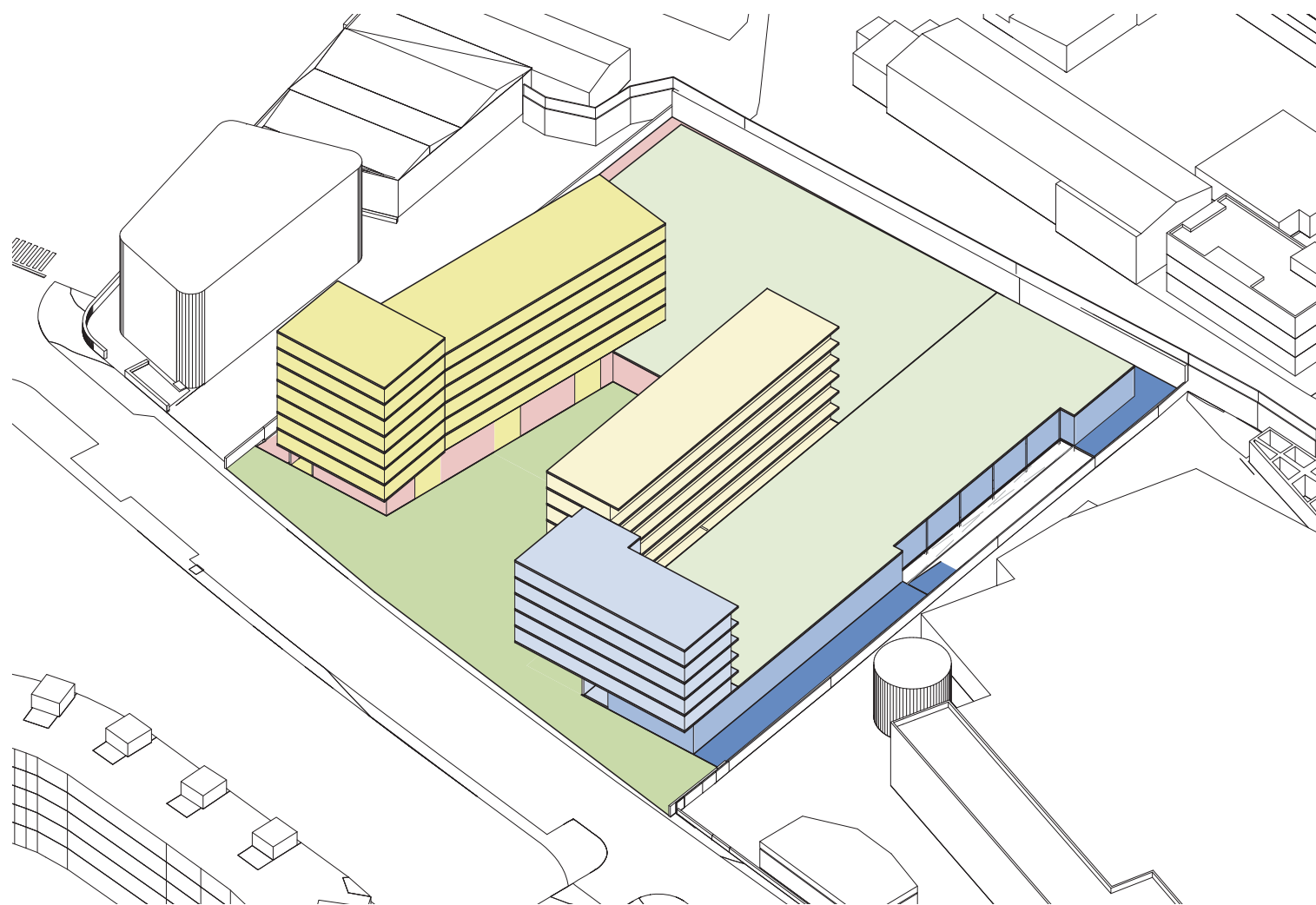
# PLANTA BAIXA



- ESPAI LLIURE
- COMERÇ I ACTIVITAT ECONÒMICA
- EQUIPAMENT PÚBLIC
- HAB. DOTACIONAL PÚBLIC
- HAB. HPO PÚBLIC
- HAB. LLIURE PRIVAT







COMPLIMENT CRITERIS INICIALS

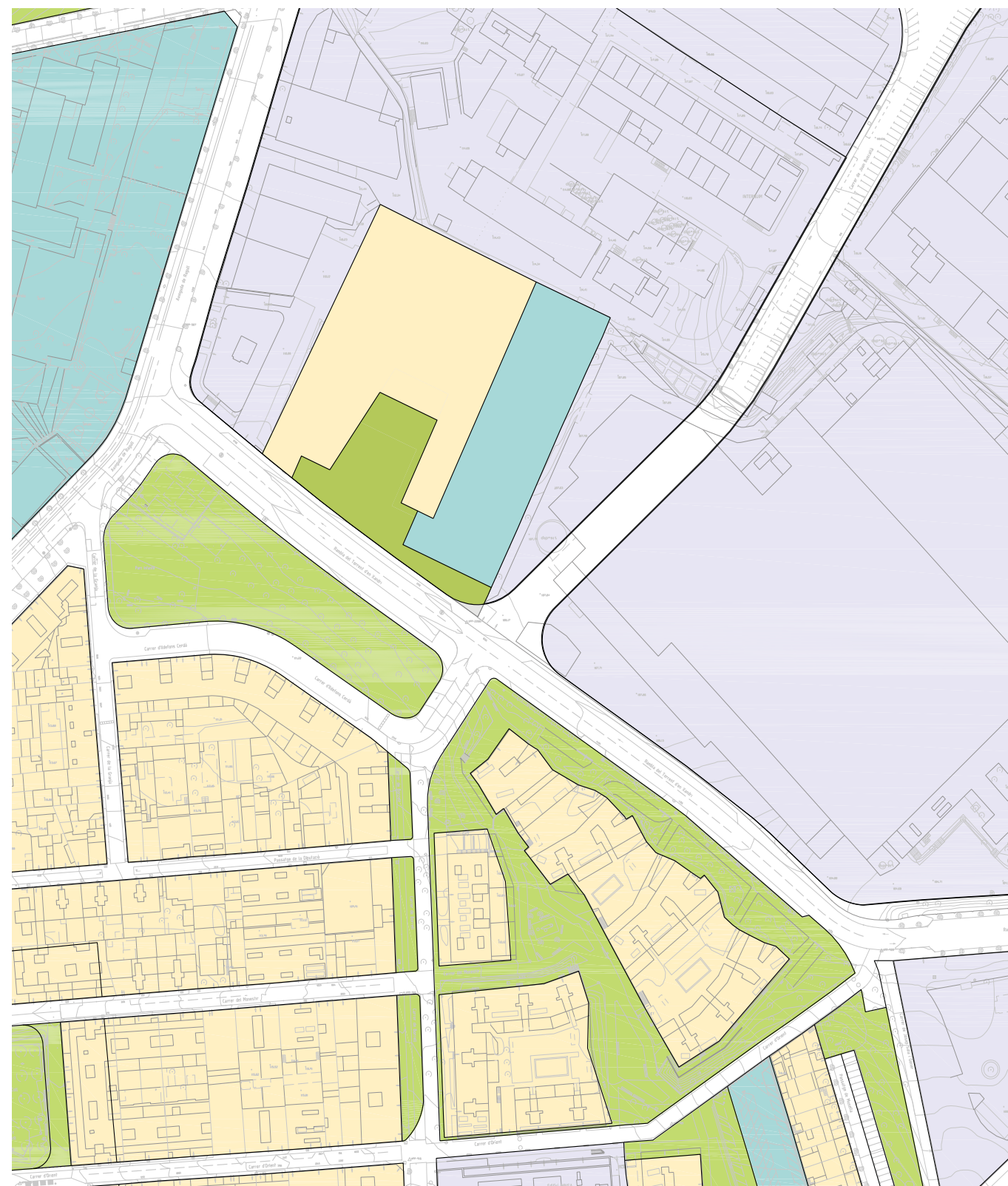
- Implantació dels usos sense solapament públic/privat
- Localització de l'ús comercial a la façana principal
- Localització equipament a la façana principal
- Localització habitatges façana principal
- Localització espai urbà façana principal
- Localització espai urbà interior
- Localització equipament com a espai coixí amb industrial
- Segregar parcel·la pública

NO COMPLEIX

A MITGES

COMPLEIX

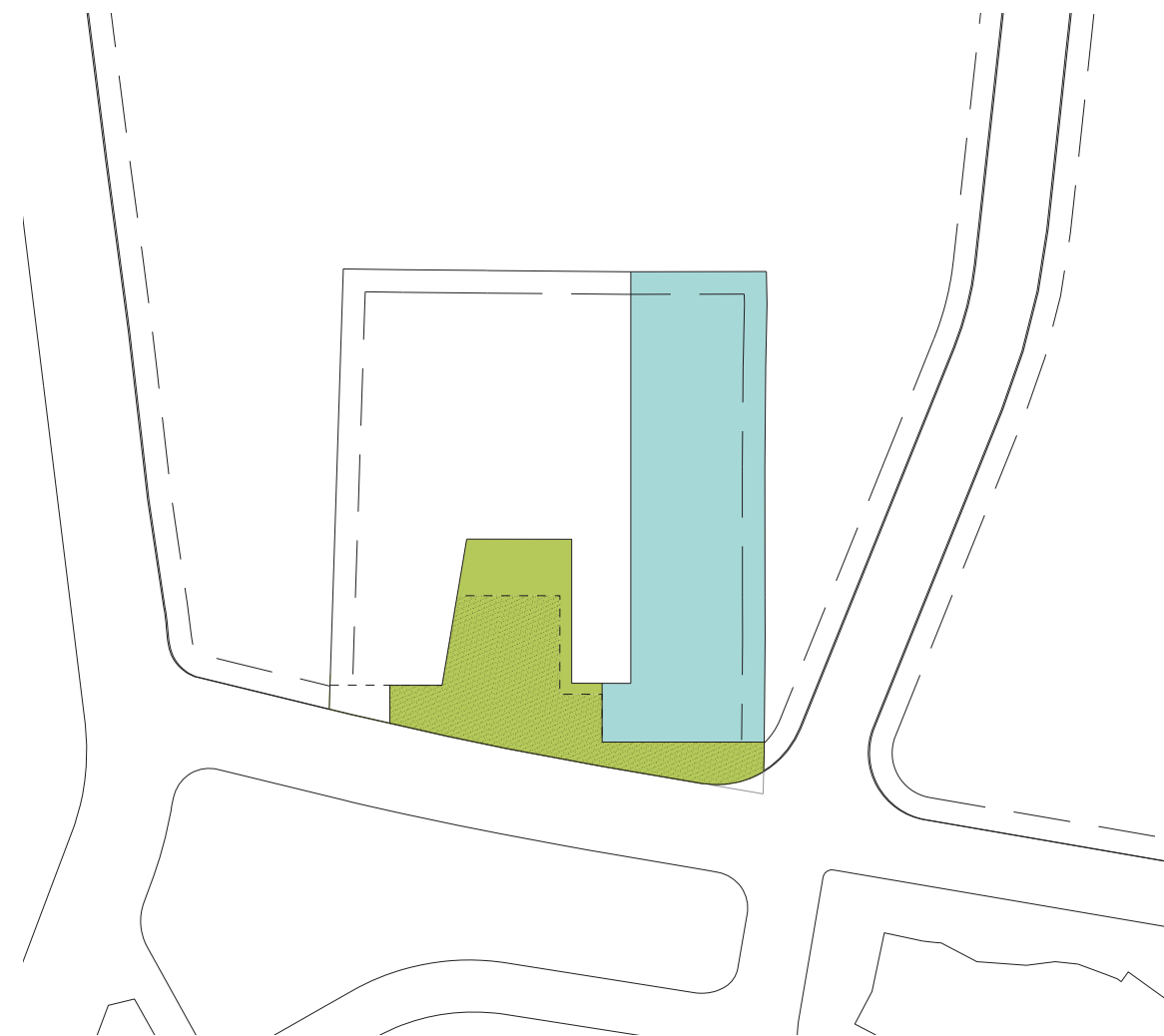
QUALIFICACIÓ



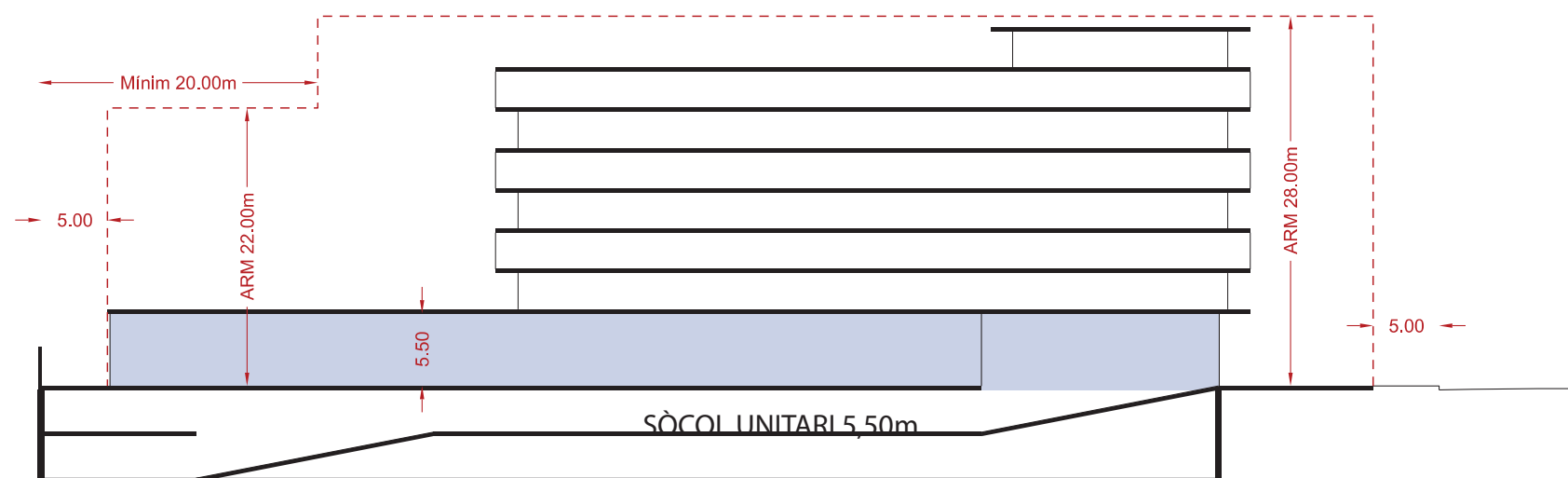




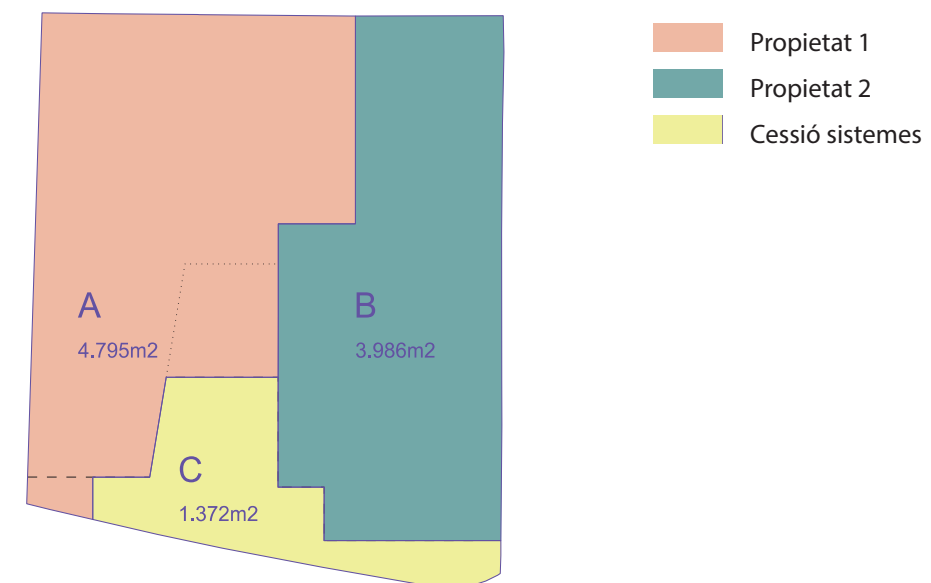
QUALIFICACIÓ, CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I MOBILITAT



QUALIFICACIÓ GRÀFICA COMPLIMENT INCREMENTS ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS



CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:  
Separacions llindars  
ARM



PROPOSTA ORIENTATIVA DIVISIÓ PROPIETAT

























# RAGULL CENTRE

ESTUDI PREVI PER A LA REORDENACIÓ URBANÍSTICA DE LA FINCA SITUADA A LA RAMBLA TORRENT D'EN XANDRI 14