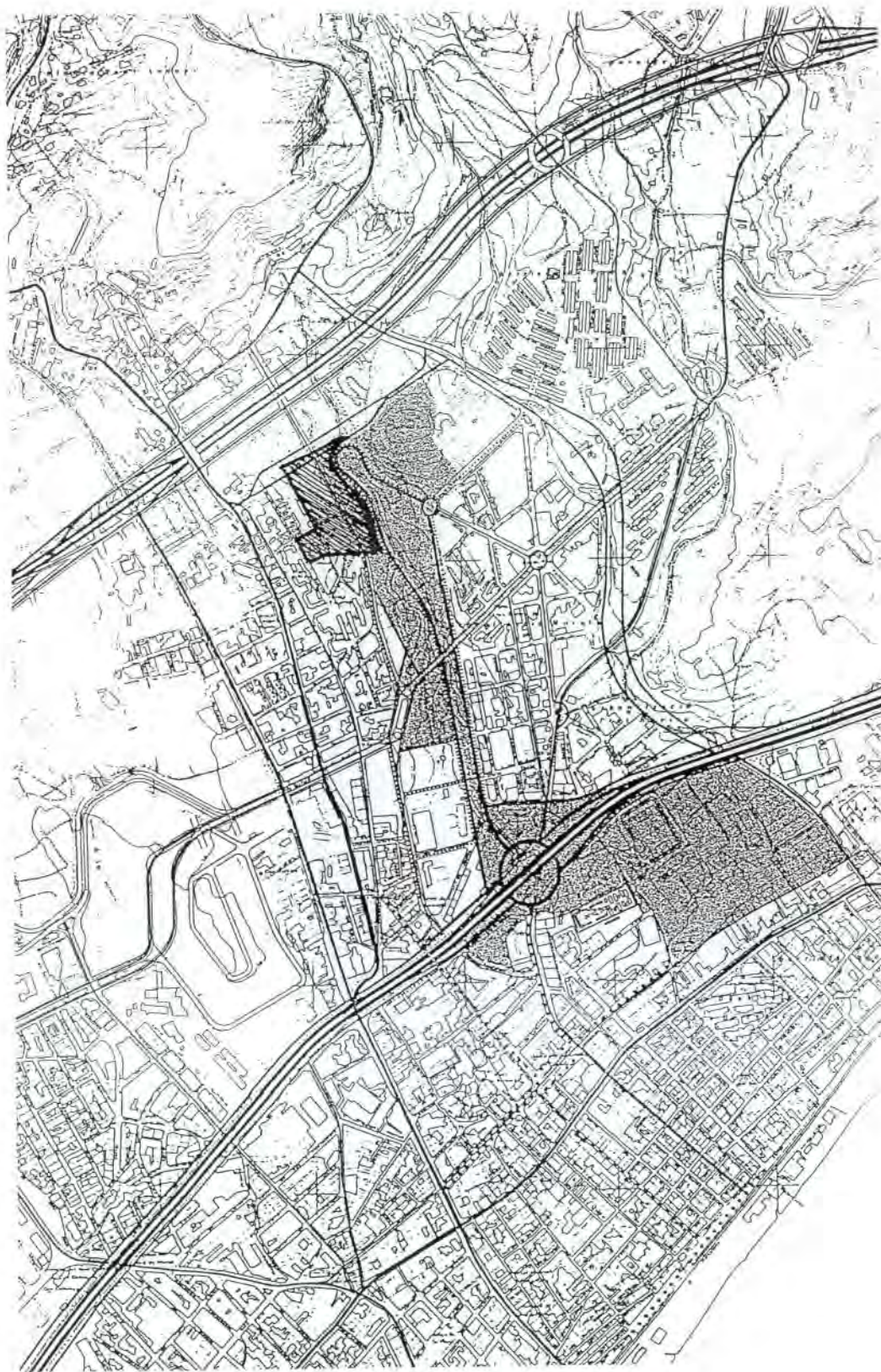




ESTUDI DE DETALL SECTOR "TORRENT DE LA FONT", POLÍGON 1 DE BADALONA

ESTUDI DE DETALL

SECTOR TORRENT DE LA FONT
POLÍGON 1

BADALONA

ÍNDEX DOCUMENTS

- I. MEMÒRIA.
- II. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ.
- III. PLÀNOLS NORMATIUS.
- IV. PLÀNOLS INDICATIUS.

ESTUDI DE DETALL SECTOR "TORRENT DE LA FONT", POLÍGON 1 DE BADALONA

MEMÒRIA

I. MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ

- 1.1. Antecedents i justificació.
- 1.2. Situació del terreny.
- 1.3. Superfície i límits.
- 1.4. Estructura de la propietat del sòl.
- 1.5. Topografia i estat actual.
- 1.6. Condicions urbanístiques.
- 1.7. Sistema d'actuació.
- 1.8. Infraestructures i tractament dels espais públics.
- 1.9. Abast de l'Estudi de Detall.
- 1.10. Documentació gràfica que acompanya l'Estudi de Detall.

2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

- 2.1. Acompliment de les determinacions del Pla Parcial.
- 2.2. Xarxa viària i aparcament a les vies públiques.
- 2.3. Parcs i jardins urbans. Equipaments.
- 2.4. Proposta d'ordenació.
- 2.5. Zones privades de us residencial.
- 2.6. Infraestructures i serveis.
- 2.7. Aprofitament mitjà.

3. CRITERIS GENERALS DE FORMALITZACIÓ ARQUITECTÒNICA

4. PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ

- 4.1. Regulació de la zona de edificació privada. Tipus d'ordenació.
- 4.2. Ordenació de la forma de l'edificació.
- 4.3. Col·locació relativa de les edificacions.

5. COMPLEMENT A LES ORDENANCES

- 5.1. Fases de realització.
- 5.2. Alçada lliure de les plantes i medició de l'A.R.M.
- 5.3. Altells.
- 5.4. Alçades obligatòries de l'edificació.
- 5.5. Planta baixa.
- 5.6. Plantes pis.
- 5.7. Planta soterrani.
- 5.8. Previsió d'aparcaments.
- 5.9. Espais no edificables. Excepció.
- 5.10. Celoberts i patis de ventilació.
- 5.11. Cossos sortints.
- 5.12. Cobertes.
- 5.13. Tanques.
- 5.14. Subtipus de Volumetria Específica VE-A.
- 5.15. Subtipus de Volumetria Específica VE-B.
- 5.16. Subtipus de Volumetria Específica VE-C.

1. INTRODUCCIÓ

ÍNDEX

- 1.1. Antecedents i justificació.
- 1.2. Situació del terreny.
- 1.3. Superfície i límits.
- 1.4. Estructura de la propietat del sòl.
- 1.5. Topografia i estat actual.
- 1.6. Condicions urbanístiques.
- 1.7. Sistema d'actuació.
- 1.8. Infraestructures i tractament dels espais públics.
- 1.9. Abast de l'Estudi de Detall.
- 1.10. Documentació gràfica que acompanya l'Estudi de Detall.

1. INTRODUCCIÓ

Aquest Estudi de Detall inclou una sèrie de paràmetres que són suficients per portar a terme els projectes d'edificació d'acord als seus propis ritmes temporals amb l'habitual autonomia de promocions i alhora intenta establir un cert control formal del resultat de l'edificació.

El control de la forma és una operació delicada i complexa: cal concretar els trets més definitoris i significatius respectant al mateix temps la llibertat de creació dels projectistes i assegurant també prou flexibilitat per permetre l'adequació de les promocions a les canviants condicions del mercat.

Per aconseguir aquest equilibri a les ordenances i els plànols normatius (o normativa gràfica), entesos com a documents que comprenen les prescripcions obligatòries indispensables i clarament quantificables per a garantir els objectius proposats, s'ha afegit a la memòria un capítol amb els criteris generals de formalització arquitectònica, mentre que la documentació gràfica ve completada amb uns plànols indicatius.

Els criteris generals de formalització arquitectònica serveixen per entendre les intencions que originen la normativa i constitueixen matisacions a la literalitat, a vegades massa reductiva, de les normes. Els criteris que es defineixen tenen caràcter vinculant per als projectes.

Els plànols indicatius han d'interpretar-se com un suggeriment on s'expliquen gràficament moltes intencions difícils d'expressar en la normativa o en els criteris escrits, però també serveixen per a comprovar les possibilitats projectuals de les prescripcions formals.

1.1. Antecedents i justificació

El Pla Parcial Torrent de la Font de desembre de 1994 delimita un polígon d'actuació, anomenat P1, que coincideix amb l'àrea d'actuació del present Estudi de Detall.

La redacció del present Estudi de Detall respon a l'encàrrec fet per la Junta de Compensació del Polígon 1 del Pla Parcial Torrent de la Font.

En el temps transcorregut des de l'aprovació del Pla Especial fins avui s'han produït alteracions en l'entorn immediat i en el propi àmbit que justifiquen la conveniència d'aquest Estudi de Detall. Així:

superfície de l'àrea d'actuació

Els límits de l'àmbit d'actuació –polígon 1- que defineix el Pla Parcial es mantenen plenament. Cal constatar, però, que hi ha un desajust relativament important respecte a les superfícies de les propietats registrals, quina descripció física coincideix amb la descripció de l'àmbit del polígon 1.

Així mentre el Pla Especial quantifica la superfície del Polígon 1 en 39.900 m², la suma de les propietats cadastrals incloses en el Polígon 1 és de 43.632 m².

propietat

L'estructura de la propietat també ha experimentat variacions. Les vuit propietats que hi havia en el moment de la redacció del Pla Especial s'han reduït a només quatre, i una d'elles compta amb el 80% del sòl.

topografia

El solar, segons aixecament topogràfic recent, presenta diferències substancials respecte a la topografia dels plànols base utilitzats en la confecció del P.P., aquestes diferències aconsellen replantejar la localització de les edificacions.

consolidació de l'entorn

Les àrees residencials contigües han estat completades. La configuració dels carrers que perimetren l'actuació i la tipologia de les edificacions que en conformen les façanes oposades ja és definitiva. Aquest fet ajuda a la definició de la nova proposta de localització de les edificacions.

Aquest Estudi de Detall modifica l'ordenació de volums, respectant les determinacions i aprofitament del sòl que fixa el Pla Parcial. La nova configuració que planteja neix de la voluntat de adaptar-se millor a les condicions reals del terreny tot potenciant els criteris i objectius que el P.P. explicita en la seva memòria.

1.2. Situació del terreny

El Polígon 1 del Pla Especial Torrent de la Font es situa en l'extrem nord-est del barri de Bufalà que pertany al municipi de Badalona i a la província de Barcelona. (Veure plànol d'informació 01. "Situació i límits").

Els terrenys vénen delimitats pel Torrent de la Font, l'Avinguda de la Cerdanya, el carrer Cantàbria, el carrer Múrcia, la Avgda. de Biscaia i el límit Nord de l'actuació residencial del Bruc.

1.3. Superfície i límits

L'àmbit d'actuació d'aquest Estudi de Detall es ceneix al que determina el Pla Parcial com a superfície del Polígon 1, es a dir: 39.900 m²

Al mateix temps, segons el registre de la propietat, l'àrea de referència objecte del present Estudi es el resultat de la unió de varies finques colindants que sumen una superfície total de 43.632 m².

1.4. Estructura de la propietat del sòl

Els propietaris dels solars privats i la seva superfície, segons registre, són els següents:

Propietari	Domicili	Superfície (m ²)
Inmobiliaria Alarcón, S.L.	Baldomero Solà, 5 08912 Badalona	35.014,40
Badalonense de Actividades de Gestión, S.L.	Nena Casas, 75 08017 Barcelona	2.068,51
Vallermoso, S.A.	Av. Diagonal, 490 08006 Barcelona	6.003,56
Juan Alberto Arnús de Urruela	Sant Bru, 205 08911 Badalona	545,78
Superfície total		43.632,25

En el plànol d'informació 04. "Estructura de la propietat" es grafien les diferents finques, segons:

- Finca 1: Inmobiliaria Alarcón, S.L.
- Finca 2: Badalonense de Actividades de Gestión, S.L.
- Finca 3: Vallermoso, S.A. y Juan Alberto Arnús de Urruela.

Finca	Propietari	Superfície E.D. (m ²)	Superfície Registral (m ²)
1	Inmobiliaria Alarcón, S.L.	32.120,40	35.014,40
2	Badalonense de Actividades de Gestión, S.L.	1.709,96	2.068,51
3	Vallermoso, S.A. i Juan Alberto Arnús de Urruela	6.069,64	6.549,34
Total		39.900,00	43.632,25

1.5. Topografia i estat actual

Actualment el solar és lliure d'edificacions i tanques amb excepció d'un filat metàl·lic que delimita una explanada d'uns 8.000 m².

El terreny es troba en estat natural, sense que hagi estat desbrossat.

La topografia del solar és variada. Els terrenys estan formats principalment per explanades i talussos que van baixant en direcció est-oest, cap al Torrent. El desnivell màxim és d'uns 26 m. aproximadament i la pendent ortogonal vers al torrent varia entre un 10 i un 15%. (Veure plànol d'informació 03, "Topografia. Estat actual").

1.6. Condiciones urbanístiques

Els terrenys en qüestió vénen afectats pel Pla General Metropolità, amb qualificació d'Urbanitzable Programat i Sistemes, i classificat com Zona de Desenvolupament urbà en intensitat 1 (19), Parcs i jardins urbans de nova creació (6b), Equipaments de nova creació (7b) i Vials i aparcaments (5).

La zona es regeix pel Pla Parcial Torren de la Font aprovat definitivament el 5-4-95 per la C.U.B. publicat en el D.O.G. el 12-5-95, amb Text Refós realitzat.

Les determinacions del Pla Parcial que afecten al Polígon 1, es recullen en el plànol d'informació 02. "Planejament vigent. Pla Parcial Torrent de la Font".

Zonificació:

El Pla Parcial divideix el Polígon 1 en zones urbanístiques com segueix:

Zona (clau)	Superfície (m ²)	Percentatge (%)
Edificació privada	11.248	28,19
Vialitat local (5)	11.080	27,77
Verd local (6b)	9.020	22,61
Equipaments (7b)	8.552	21,43
Total polígon	39.900	100,00

Unitats d'edificació:

El Pla Parcial divideix el sòl apte per a l'edificació privada en 3 Unitats d'Edificació (U.E), la delimitació coincideix amb les 3 illes tancades que defineix la vialitat. (Veure plànol d'informació 02).

Per cada unitat d'edificació el Pla Parcial defineix els usos admesos i les determinacions que ha d'observar l'edificació.

Usos admesos

U.E.	P Baixa	P Pis
1	Oficines, comercial, religiós, cultural, sanitari, recreatiu.	habitatge, residencial, oficines.
2	Oficines, comercial, religiós, cultural, sanitari, recreatiu.	habitatge, residencial, oficines.
3	Habitatges, comercial, religiós, cultural, sanitari.	habitatge, residencial, oficines.

Condicions i tipus d'edificació

U.E.	Tipus	Ut.	Nº plantes	h. màx.	m ² sostre sobre rasant	
1	Torres	4	PB+5 PP	18.00	2.400 (x 4)	9.600
2	Torres	4	PB+5PP	18.00	2.400 (x 4)	9.600
3	Bloc lineal	1	PB+3PP	14.00	3.472	3.472
					Total sostre	22.672

Edificabilitat:

El Pla Parcial considera una superfície de 39.900 m² i estableix un sostre edificable de 22.672 m². El coeficient de edificabilitat bruta que en resulta és:

Coeficient d'edificabilitat brut: 0,568 m² sostre / m² sòl.

Cessió del 10% de l'aprofitament mitjà:

El Pla localitza el solar edificable on s'haurà de materialitzar la cessió a l'administració actuant del 10% de l'aprofitament mitjà. No obstant serà l'expedient de la Junta de Compensació qui fixarà la seva localització definitiva.

1.7. Sistema d'actuació

Tal i com indica el Pla Parcial de referència, en el seu article 3, paràgraf 1: *“El polígon 1 s'executarà pel sistema de compensació. La Junta de Compensació cedirà gratuïtament a l'Administració actuant tot el sòl destinat a vialitat, parcs, llera de la riera i equipaments compresos en el polígon”.*

“La Junta de Compensació executarà la urbanització de les àrees compreses en el polígon que en proporció a l'aprofitament urbanístic del mateix estableix el plànol N12 del Pla Parcial”; es a dir: la Junta de compensació executarà al seu càrrec la urbanització dels vials i aparcaments públics i dels parcs i jardins públics inclosos en l'àmbit.

1.8. Infraestructures i tractament dels espais públics

La propietat haurà de cedir a l'Administració actuant, obligatòria i gratuïtament, els terrenys que es destinen amb caràcter permanent a equipaments públics. De la mateixa manera farà cessió, obligatòria i gratuïta, dels terrenys destinats a vials i aparcaments públics i parcs i jardins públics i es farà càrrec de la seva urbanització.

Les superfícies de cessió del Pla Parcial es concreten (situació i quantificació) en el plànol normatiu 06. “Zonificació i usos del sòl”.

Les rasants dels vials rodats i peatonals es determinen en el plànol normatiu 07. “Xarxa viària. Alineacions i rasants”. La resta de les característiques de les infraestructures, així com el tractament dels espais públics, es determinaran en el projecte d'urbanització.

Els treballs d'urbanització consistiran, d'acord al Pla Parcial, a la urbanització de vials i aparcaments públics, y a la urbanització i ajardinament de les dues zones verdes previstes inclosos en l'àmbit de referència del Polígon 1.

1.9. Abast de l'Estudi de Detall

D'acord amb l'article 26 del vigent Reglament de Planejament els propietaris dels terrenys, per iniciativa particular, redacten el present Estudi de Detall amb les següents finalitats:

a) Reajustar les alineacions i rasants interiors de les illes afectades per l'Estudi de Detall i dels vials compresos al Polígon 1.

b) Modificar l'ordenació de volums, fixant uns criteris de composició i acabat de les façanes, de manera que es respectin les intencions, determinacions i aprofitament del sòl que fixa el Pla Parcial de referència.

1.10. Documentació gràfica que acompanya l'Estudi de Detall

Aquest Estudi de Detall conté la informació urbanística adequada, sobre la situació i la qualificació dels terrenys, sobre el planejament de rang superior que desenvolupa, així com l'estat del mateix pel que fa a morfologia, construccions, vegetació i usos existents i estructura de la propietat del sòl. Per tal motiu, s'han confeccionat els següents plànols d'informació.

Plànols d'informació		A3	A1
01	Situació i límits	1:4.000	1:2.000
02	Planejament vigent. P.P. Torrent de la Font	1:2.000	1:1.000
03	Topografia. Estat actual	1:1.000	1:500
04	Estructura de la propietat	1:1.000	1:500
05	Tipologies edificatòries de l'entorn	1:2.000	1:1.000

La normativa gràfica entesa com a conjunt de prescripcions obligatòries e indispensables per el desenvolupament del projectes i la seva quantificació, es grafien en els següents plànols normatius.

Plànols normatius		A3	A1
06	Zonificació i usos del sòl	1:1.000	1:500
07	Xarxa viària. Alineacions i rasants	1:1.000	1:500
08	Parcel·lació del sòl privat edificable	1:1.000	1:500
09	Topografia. Definició de la cota de referència de la planta baixa	1:1.000	1:500
10	Unitats de projecte. Sostre màxim edificable	1:1.000	1:500
11	Condicions de l'edificació. Planta	1:1.000	1:500
12	Condicions de l'edificació. Seccions	1:800	1:400
13	Condicions de l'edificació. Façanes longitudinals	1:800	1:400
14	Condicions de l'edificació. Façanes transversals	1:800	1:400

Les possibilitats projectuals de les normes i prescripcions formals d'aquest Estudi de Detall han estat comprovades i testades d'acord amb els propietaris. En aquest sentit s'han elaborat els següents plànols indicatius.

Plànols indicatius		A3	A1
15	Proposta indicativa. Plantes cota 63.05,65.85,68.65	1:800	1:400
16	Proposta indicativa. Plantes cota 71.45,72.90,75.70	1:800	1:400
17	Proposta indicativa. Plantes cota 78.50,81.30,84.10	1:800	1:400
18	Proposta indicativa. Plantes cota 86.90 i coberta	1:800	1:400
19	Proposta indicativa. Alçats longitudinals	1:800	1:400
20	Proposta indicativa. Alçats transversals	1:800	1:400
21	Perspectives del Conjunt		

2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

ÍNDIX

- 2.1. Acompliment de les determinacions del Pla Parcial.
 - 2.1.1. Zonificació
 - 2.1.2. Edificabilitat
- 2.2. Xarxa viària i aparcament a les vies públiques.
- 2.3. Parcs i jardins urbans. Equipaments.
 - 2.3.1. Parcs i jardins urbans.
 - 2.3.2. Equipaments.
- 2.4. Proposta d'ordenació.
 - 2.4.1. Segregació d'usos.
 - 2.4.2. Disposició de l'edificació.
- 2.5. Sòl d'edificació privada
 - 2.5.1. Usos.
 - 2.5.2. Parcel·les.
 - 2.5.3. Espais lliures privats.
 - 2.5.4. Edificacions.
- 2.6. Infraestructures i serveis.
- 2.7. Aprofitament mitjà.

2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

El contingut del Present Estudi de Detall és, com ja s'ha dit, definir l'ordenació del Polígon 1 en quant a establiment de rasants, criteris per la urbanització dels espais públics, distribució de usos en les zones d'edificació privada i condicions de l'edificació.

De manera més concreta, els objectius fonamentals que recull l'ordenació proposada són:

1. Establir la millor posició dels locals amb usos comercials.
2. Ordenar les parcel·les i els volums edificats de manera que, tot i tenir una composició unitària, puguin funcionar per separat en tots els aspectes funcionals i de gestió.
3. Configurar la massa construïda des de les especials condicions topogràfiques i paisatgístiques dels terrenys, donant una façana correcta als carrers que completen la trama urbana existent, i posant especial cura en el carrer Iberia on cal organitzar una façana que constitueixi un remat digne del barri del Bufalà.
4. Afavorir unes tipologies que permetin gran varietat d'habitatges en les millors condicions d'asolellament, ventilació i vistes.

2.1. Acompliment de les determinacions del Pla Parcial

L'increment de la superfície de l'àrea de referència no s'aplica als diferents paràmetres que determina el Pla Parcial, ja que l'àmbit d'actuació no es pot modificar en l'Estudi de Detall, per tant els paràmetres queden segons:

2.1.1. Zonificació

D'acord a allò que prescriu el Pla Parcial pel Polígon 1 es manté la zonificació segons:

	Pla Parcial
Zones verdes (cessió)	9.020 m ²
Equipaments (cessió)	8.552 m ²
Vials (cessió)	11.080 m ²
Edificació privada	11.248 m ²

En resum les superfícies de cessions son:

	m ²	%
Cessions	28.652	71,8
Sòl privat	11.248	28,2
Total Polígon 1	39.900	100,0

2.1.2. Edificabilitat

D'acord al Pla Parcial el sostre edificable assignat al Polígon 1 es de :

22.672 m²st

2.2. Xarxa viària i aparcament a les vies públiques

L'Estudi de Detall no introdueix cap modificació a la xarxa viària i peatonal que determina el Pla Parcial.

Els traçats i les amplades de les vies són els mateixos amb excepció de l'Avinguda de la Cerdanya quin traçat ha estat modificat per raons alienes a aquest Estudi de Detall (l'execució del pas elevat de l'autopista A-19 i de l'Avinguda de la Cerdanya que ha estat executada parcialment de manera diferent a la que es preveia en el moment de la redacció del Pla Parcial).

En el plànol 07 es proposa el tractament de les diferents vies i la descomposició dels elements que conformen la xarxa viària, peatonal i d'aparcament a les vies públiques.

La distribució queda com segueix:

Concepte	Superfície (m ²)	%
Voravies i carrers peatonals	4.271	38,55
Aparcaments (85 places)	1.046	9,44
Calçades rodades	5.763	52,01
Total vialitat	11.080	100

I les seccions de carrers segons:

Carrer		Amplada (m)	Voravia Aparcament	Calçada	Voravia Aparcament
Iberia		20	5,50	8,00	6,50
Cantàbria	existent	12	2,50	6,00	3,50
	nova perllongació	13,5	2,50	6,00	5,00
Biscaia	existent	-	-	-	3,40
Extremadura		12	2,50	7,00	2,50
Avgda. de la Cerdanya		variable	5,25	5,00+5,00	-
Múrcia	fins a eix 5/25	5,25	2,20	6,10	-
	peatonal	10	-	-	-

2.3. Parcs i jardins urbans. Equipaments

2.3.1. Parcs i jardins urbans

Les dues zones que planteja el Pla tenen un caràcter i abast ben diferenciat.

El parc de la riera, que compta en aquest polígon amb 6.669 m², té continuïtat amb els polígons colindants i es una peça important del sistema general de parcs i jardins de la ciutat.

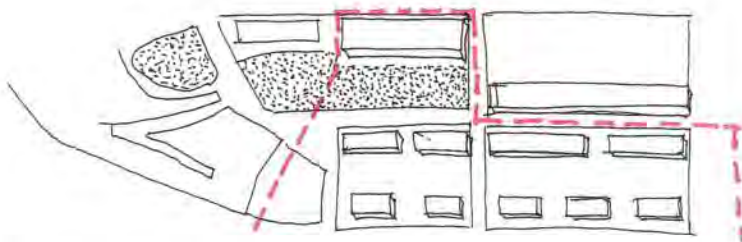
El jardí urbà que es situa en la confluència dels carrers Cantàbria i Múrcia, amb 2.351 m² conforma una plaça que amb continuïtat amb els teixits residencials té una funció a nivell de barri. El Pla Parcial insinua la seva continuïtat en la direcció Nord Sud fins arribar a la zona verda del polígon a l'Avinguda d'Extremadura (veure plànol 02).

Tractament dels terrenys destinats a parcs i jardins: Per garantir les directrius i criteris del Pla Parcial es fan algunes indicacions, en aquest sentit, que tenen el seu origen en l'establiment de les rasants.

Zona verda Múrcia/Cantàbria/Extremadura

Atesa la forta pendent del carrer de Cantàbria en aquest tram caldrà que la zona verda sigui accessible, com a mínim, pels seus dos extrems i en un punt intermig.

D'aquesta manera es garanteix la continuïtat física que permet d'aconseguir una franja verda de dimensions més generoses.



2.3.2. Equipaments

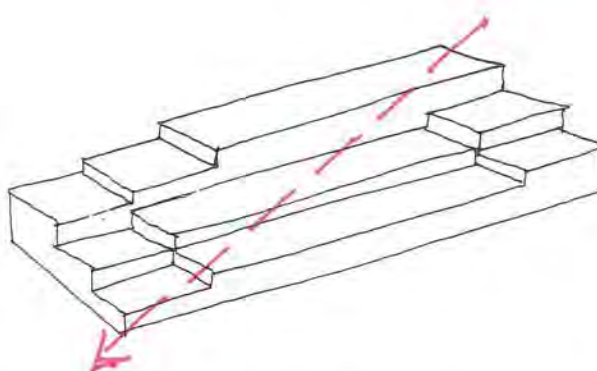
L'Estudi de Detall no modifica ni la seva posició ni el seu dimensionat.

2.4. Proposta d'ordenació

L'opció arquitectònica ve determinada per les condicions visuals topogràfiques i paisatgístiques del solar.

En primer lloc es construeix una nova topografia que, linealment, i en el mateix sentit que la topografia existent, genera unes safates que, convertides en cota 0 i amb la diferència entre elles de una planta, constitueix la primera decisió projectual.

Aquestes safates vénen ordenades en franjes graonades en la direcció nord-sud. D'una franja a l'altra hi ha el desfasament que s'origina per la direcció no ortogonal de la pendent màxima.



El conjunt de franjes graonades està travessant per un pas peatonal públic, sense que això suposi un tall transversal, ja que, continuant amb el criteri d'unitat i d'ordenació lineal, les safates de sòl són contínues longitudinalment en una decisió constructiva i formal.

Com l'objectiu es proporcionar unitat al conjunt aquestes franjes, que són la base de l'ordenació en el sentit físic, també seran el fil conductor en les decisions i normes d'aplicació que regiran d'aquest àmbit al llarg del procés que finalitzarà amb la construcció dels edificis.

2.4.1. Segregació de usos

Definits els límits i els criteris que regeixen a les zones d'edificació privada, l'ordenació que es proposa contempla la segregació dels usos residencials dels usos no-residencials.

Aquesta segregació ve motivada per les especials condicions topogràfiques dels terrenys, i pel caràcter de final de les àrees residencials de l'àmbit d'estudi.

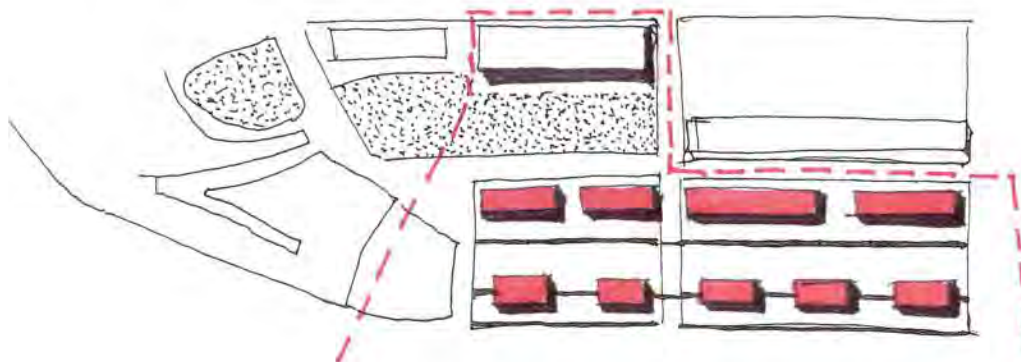
Es proposa de situar tots els usos no-residencials en l'extrem sud-oest del polígon, sobre la Avgda. de Biscaia. Aquesta localització facilitarà el paper de ròtula entre les edificacions residencials existents i les de nova construcció que es realitzaran en el polígon.

En aquesta posició l'àrea comercial es situa en el punt més proper al barri consolidat augmentant el seu àmbit d'influència, i a més conforma amb la zona verda contigua una illa de "serveis" a nivell de barri.

2.4.2. Disposició de l'edificació

Els habitatges s'organitzen en les dues illes entre el carrer Cantabria i el carrer Iberia, els blocs lineals es situen en la franja superior, del conjunt i les torres en la franja inferior. Aquesta organització del programa absorbeix bé els desnivells topogràfics i dota als habitatges de una ampla gamma de condicions espacials i visuals. Els habitatges en planta baixa gaudeixen de jardí. Els habitatges de les plantes pis gaudeixen tots de vistes al parc del Torrent de la Font. Els aparcaments soterranis són en molts casos accessibles des de la mateixa cota de entrada als blocs.

Les tipologies dels edificis permeten dues opcions: l'habitatge passant dels blocs de fons i l'habitatge amb dos façanes en les torres. A les torres els nuclis de comunicació vertical es situen a l'eix longitudinal del bloc, en paral·lel a la directriu més llarga, que coincideix amb la de les plataformes o plans de referència, permetent així absorbir la diferència de cota entre les plataformes. Per altra banda al alliberar les façanes principals, amb les sales i habitacions s'assegura una gran flexibilitat en les condicions d'ús.



2.5. Sòl d'edificació privada

El present Estudi de Detall proposa agrupar tots els usos No Residencials en l'extrem oest del polígon, sobre la Avgda. Biscaia, entenent-se dita localització com la més comercial donat el seu àmbit d'influència en el barri. L'equipament comercial actua com a ròtula entre les edificacions residencials existents i les de nova construcció que es realitzaran en el polígon.

La resta del sòl, serà d'ús Residencial.

El sòl d'edificació privada queda doncs, dividit en dos zones, tal i com s'indica al plànol 06, la d'ús Residencial, i la d'ús No Residencial.

A continuació es relacionen les superfícies proposades per l'Estudi de Detall de cadascuna de les zones:

	Zona Residencial	Zona No Residencial	Total
Superfície sòl (m ²)	9.845 (87,5%)	1.403 (12,5%)	11.248 (100%)

2.5.1. Usos

En el plànol 06 s'especifica gràficament la ubicació i tamany de cada activitat.

En la zona Residencial (parcel·les 1 a 9) es desenvoluparà un únic ús, el d'habitatges, i el de aparcament de vehicles per sota d'aquestes (en soterrani) o en els llocs grafiats en el plànols del present Estudi.

En la zona No Residencial (parcel·la 10) es podran desenvolupar els usos establerts en l'Art. 306 de les N.N.U.U. del P.G.O.M. exceptuant el d'habitatge.

En el sòl d'edificació privada es distingeix dos tipus de espais d'acord a la seva ocupació. Els espais lliures, ajardinats o no, i els espais ocupats per l'edificació.

Els espais lliures, ajardinats o no, seran d'ús privat i s'assignaran als habitatges o locals de planta baixa.

2.5.2. Parcel·les

En cadascuna de les Zones d'edificació privada (veure plànol 08), es situaran les següents parcel·les:

Zona Residencial: Parcel·les 1 a 9.

Zona No Residencial: Parcel·la 10.

L'edificació s'ubicarà en l'interior de cadascuna de les parcel·les i respectarà les distàncies de separació a carrer i veïns que es determinen en el plànol 10 "Condicions de l'edificació. Planta".

2.5.3. Espais lliures privats

Són els que resulten de la no ocupació del sòl per edificacions. Aquests espais, ajardinats o no, s'utilitzen bàsicament com a espais d'ús privat dels habitatges o locals, segons el cas.

En la zona Residencial, aquestes zones preserven la intimitat dels habitatges situats en planta baixa a la vegada que augmenten la seva qualitat. Per la configuració general dels terrenys aquests espais són pràcticament plans i en general tenen un desnivell d'una planta respecte als espais lliures privats contigus.

En la zona No Residencial, aquestes zones, podran no ésser físicament ajardinades, podent-se utilitzar a mode de terrasses o zones de càrrega i descàrrega d'ús privat.

Aquestes zones ajardinades podran contenir en la seva superfície petits elements destinats a instal·lacions, els vestíbuls dels habitatges, les rampes d'accés a l'aparcament i les sortides d'emergència del mateix, sense que aquests computin en edificabilitat ni ocupació. Els soterranis o els espais destinats a aparcament de vehicles, podran sobresortir, respecte al perímetre regulador del bloc de referència.

2.5.3. Edificacions

En cadascuna de les parcel·les de les zones (Residencial i No Residencial) es desenvoluparà un edifici.

En la zona No Residencial es proposa un únic edifici, que es destinarà als usos anteriorment indicats, podent acollir l'aparcament de vehicles a la planta soterrani.

En la zona Residencial es proposen 9 edificis, un per parcel·la, que es destinaran íntegrament a l'ús d'habitatges i a l'aparcament de vehicles a la planta soterrani o en els espais destinats a tal fi que s'indiquen en el present Estudi.

Els edificis residencials que es proposen son de dos tipus:

- El bloc lineal orientat en direcció la nord - sud, i situat perpendicularment a la pendent del terreny que marca clarament les alineacions del carrer Cantàbria completant la seva façana.

- Els blocs torres, de planta rectangular, es formen a partir d'un eix central que té també la direcció nord-sud.

Disposades a la part més baixa del terreny les torres ofereixen més punts de discontinuïtat qu'afavoreixen l'obertura de les vistes dels blocs lineals del darrera

Les proporcions de la planta, marcadament rectangular, responen a la voluntat de consolidar l'alineació del carrer Iberia..



3. CRITERIS GENERALS DE FORMALITZACIÓ ARQUITECTÒNICA

ÍNDIX

- 3.1. General.
- 3.2. Urbanització i ordenació d'elements en els espais lliures de parcel·la.
- 3.3. Edificació a l'àrea no residencial.
- 3.4. Edificació a l'àrea residencial.

2.6. Infraestructures i Serveis

Es consideren en aquest apartat els serveis mínims d'infraestructura necessària per poder considerar aquest sòl com a solar d'acord a la legislació vigent.

A peu del terreny hi ha els subministres d'aigua, energia elèctrica i clavegueram. Aquestes instal·lacions es donen per vàlides, i seran modificades o amplïades en el Projecte de Urbanització.

2.7. Aprofitament mitja

Segons la Llei del Sòl (art. 84), la Propietat haurà de cedir obligatòriament, a l'Ajuntament, el 10% del Aprofitament Mitja que resulta de l'Ordenació del Pla Parcial.

L'aprofitament mitja que el Pla Parcial preveu per aquesta zona es de 0,568 m² de sostre/ m² de sòl que es concreta en 22.672 m² de sostre.

Per tant, l'aprofitament a cedir a l'Administració seria el sòl necessari, segons l'ordenació, per edificar 2.267 m², amb les compensacions i ubicació que en el seu moment estableixi el corresponent Projecte de Compensació.

3. CRITERIS GENERALS DE FORMALITZACIÓ ARQUITECTÒNICA

Els criteris que s'expressen en aquest capítol tenen caràcter vinculant. Només en el cas de projectes unitaris, que compreguin la totalitat de una illa, no serà obligatori ajustar-se a les indicacions formals d'aquest capítol 3. (les prescripcions dels capítols 4 i 5 s'apliquen a tots els casos).

3.1. General

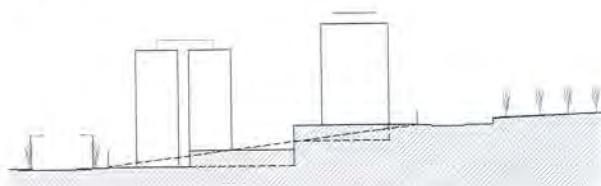
El modelat artificial del plànol de terra dona com a resultat una estructura de superfícies de marcada component horitzontal. El sòl a edificar queda conformat arquitectònicament en tres franjes amb la direcció nord sud.

Els desnivells es produeixen bruscament, amb graons, de manera que en resulta una estructura estratificada en plans a diferents nivells.

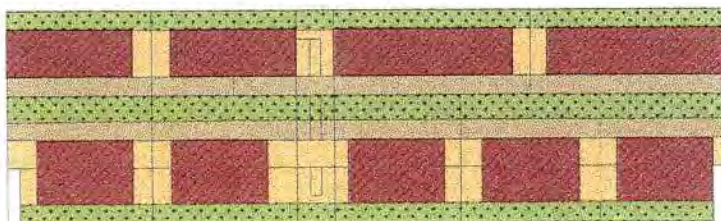
Les masses construïdes en alçada hauran de respectar aquesta estructura topogràfica i les tipologies d'habitatges s'hi hauran d'adaptar.

El conjunt d'edificacions té una clara direccionalitat en el sentit nord-sud, i la intenció de conformar unes façanes dignes i unitàries en els carrers longitudinals.

La direcció de la planta de les edificacions es congruent, com s'ha vist, amb el plantejament inicial de construir una nova topografia. La topografia i els edificis venen maclats reforçant la linealitat del conjunt tal i com s'evidencia en la secció tipus.



Així mateix pel que fa a l'organització en planta dels espais lliures s'haurà d'assenyalar molt clarament unes franjes que en la mateixa direcció redundin en el mateix argument.



3.2. Urbanització i ordenació d'elements en els espais lliures de parcel·la

És molt important reforçar expressivament el paisatge ajardinat de la franja central, i les franjes perimetrals de les illes. Per tant l'edificació es reduirà al mínim indispensable pels serveis de les instal·lacions de les plantes soterrades, i mai tindrà un ús habitacional tancat, ni un ús que no sigui secundari i dependent dels aparcaments soterranis (entrades i sortides d'emergència). No es podran utilitzar ni que sigui parcialment com aparcaments a l'aire lliure.

En el conjunt s'ha d'entendre l'alternança franja edificada / franja de paisatge ajardinat, que és la base morfològica de l'àrea.

Les tanques entre les diferents franjes tindran un fort component longitudinal. Les tanques ortogonals a aquesta direcció mai sobrepassaran la seva alçada amb elements opacs.

3.3. Edificació a l'àrea no residencial

Les façanes al carrer Biscaia i a la zona verda contigua tindran un tractament longitudinal unitari.

3.4. Edificació a l'àrea residencial

Als plànols n^{os} 13 i 14 hi figura una proposta de composició que indica i dimensiona unes franjes formades per elements horitzontals continus. La composició no és obligatòria però els projectes hauran de justificar suficientment les solucions adoptades, que en cap cas diferiran dels criteris que s'expliciten a continuació:

Edificis amb façana al carrer Iberia

El carrer d'Iberia, en el límit est del sòl privat edificable, és un dels eixos vertebradors que estructura el barri al adoptar el paper de via de connexió amb la ciutat històrica. L'altre eix vertebrador és el camí de vessant que va ser l'origen de l'assentament del Barri de Bufalà.

Les edificacions que hi donen façana, pel seu impacte i visibilitat urbanes, són un dels temes claus d'aquest Estudi de Detall, i tenen uns requeriments formals específics quin objecte es garantir la continuïtat i homogeneïtat volgudes. Quina sigui la solució projectual que s'adopti s'haurà de vetllar per mantenir el caràcter panoràmic d'aquesta façana i el seu tractament horitzontal.

En el plànol 13 es grafien les prescripcions que es completen tot seguit:

(1) Les façanes tindran franjes de diferenciació longitudinal, ja sigui amb materials o textures diferents, ja sigui amb terrasses corregudes de barana massissa. Les franjes opaques o translúcides tindran una alçada entre 90 i 130 centímetres.

(2) Els tancaments opacs seran de material ceràmic, aplacat de pedra artificial o panells prefabricats.

(3) Les obertures de façana es tancaran amb vidre, fusta o panells prefabricats de qualitat translúcida o transparent.

(4) Les obertures de façana tindran les proporcions de $l \geq h$, essent "h" l'alçada i "l" la longitud.

En el cas de façana plana sense terrasses els marcs de les obertures mantindran les mateixes proporcions.

(5) Les dues últimes plantes admeten el seu retranqueig i les seves façanes es poden tractar com una sola peça, per accentuar la seva situació singular.

(6) Els edificis i en especial les torres aïllades estan rodejats de murs tancats que actuen com a sòcol del conjunt i eviten la seva lectura fragmentada. Per tal de donar gruix a aquest sòcol s'alliberen les condicions d'edificació de les plantes baixes (alineació i gàlib) amb l'exigència d'adossar-se parcialment a la tanca.

Edificis amb façana al carrer Cantàbria

Són d'aplicació els requeriments (1), (2), (3) que afecten la façana al carrer Iberia. I a més:

(4) La última planta admet el seu retranqueig.

(5) Les alçades de les tanques al carrer venen fixades en el plànol 13.

Façanes interiors i testes

Les façanes interiors i testes son de lliure composició. Es suggereix diferenciar els cantos de forjats o balcons amb el seu tractament com a cornises.

S'aconsella una arquitectura amb tendència a la superfície plana i poc alterada que constitueixi un fons continu per subratllar l'expressivitat de les 5 torres dels nivells inferiors.

Utilització prioritària d'un mateix material.

4. PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ

INDEX

- 4.1. Regulació de la zona de edificació privada. Tipus d'ordenació.
 - 4.1.1. Forma i tamany de la parcel·la.
 - 4.1.2. Ocupació màxima de parcel·la.
 - 4.1.3. Distribució de l'edificabilitat neta.
- 4.2. Ordenació de la forma de l'edificació.
- 4.3. Col·locació relativa de les edificacions.

4. PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ

El present Estudi de Detall pretén definir els paràmetres bàsics d'ordenació, partint dels paràmetres indicats en l'Informe Urbanístic, elaborat per el "Servei Tècnic del Departament del Plànol de la Ciutat" del Ajuntament de Badalona de data 1 de Desembre de 1994, és a dir, del Pla General d'Ordenació Metropolità i del Pla Parcial "Torrent de la Font".

4.1. Regulació de la zona de edificació privada. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació de l'edificació que s'aplica a les illes residencials és de volumetria específica (clau: VE).

Aquest tipus d'ordenació de l'edificació dona lloc a diferents subtipus d'ordenació caracteritzats per la seva edificabilitat, ordenació, tipologia, densitat, usos i demés paràmetres específics.

Els subtipus d'ordenació són:

VE-A: correspon a la franja d'edificacions residencials que donen front al carrer Iberia i que es constitueix en final del barri de Bufalà en aquest tram. Consta de 5 torres aïllades disposades a cavall de dues terrasses en el sentit paral·lel al carrer.

VE-B: correspon a la franja d'edificació privada que dona façana al carrer de Cantàbria. Acull edificació residencial en 4 blocs lineals de 12 metres de fondària, destinats a habitatges passants.

VE-C: correspon a la zona d'edificació privada d'ús no residencial, amb façana a la Avgda. de Biscaia.

D'acord a la diversitat de funcions que s'hi poden ubicar s'ha optat per una volumetria única del tipus d'edifici contenidor capaç d'acollir unes galeries comercials, una gran superfície monotemàtica, o bé un seguit de comerços individualitzats. El que es defineix en aquí és el volum màxim ocupable.

Els diferents subtipus de volumetria específica (VE) s'apliquen a les parcel·les següents:

Subtipus	Descripció	Parcel·la
VE-A	Torres aïllades	1,2,3,4,5
VE-B	Blocs lineals	6,7,8,9
VE-C	Edifici contenidor	10

Unitats de projecte (UP):

La unitat mínima d'edificació i de desenvolupament de projecte coincideix amb la parcel·la.

La correspondència entre parcel·la, unitats de projecte/edificació, subtipus d'ordenació és:

Parcel·la	Superfície (m ²)	Subtipus ordenació	UP
1	1.254	VE-A	A-1
2	1.254	VE-A	A-2
3	1.097	VE-A	A-3
4	1.205	VE-A	A-4
5	1.097	VE-A	A-5
6	836	VE-B	B-1
7	836	VE-B	B-2
8	1.133	VE-B	B-3
9	1.133	VE-B	B-4
10	1.403	VE-C	C
Total	11.248		

4.1.1. Forma i tamany de la parcel·la

El P.G.M. defineix per aquest sòl (clau 19) una dimensió mínima de parcel·la edificable de 600 m². Totes les parcel·les resultants de la reparcel·lació en la proposta (veure plànol 08. "Parcel·lació") superen aquesta superfície (veure taula en l'apartat anterior).

4.1.2. Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot volum de l'edificació, amb excepció dels cossos sortints i de la planta baixa en el subtipus d'ordenació VE-A (les torres amb façana al carrer Iberia).

A les plantes baixes que es situen en el pla /cota de referència més baix, de les unitats de projecte A-1, A-2, A-3, A-4 i A-5, es permeten alineacions diferents. Aquesta franja, en contacte directe amb el carrer Iberia, queda alliberada sempre i quan es mantingui la superfície màxima a efectes d'ocupació $\pm 15\%$. En aquest cas, les superfícies alliberades dins de la línia d'ocupació màxima de les plantes pis, es consideren com a construcció tipus palafítica i no computen a efectes de ocupació ni d'edificabilitat sempre que estiguin obertes per dos dels seus laterals.

Els soterranis, les terrasses obertes, els petits elements permesos a les zones ajardinades (veure l'apartat 5.9. d'aquesta memòria) no computaran a efectes d'ocupació.

4.1.3. Distribució de l'edificabilitat neta

El coeficient d'edificabilitat brut que estableix el Pla Parcial es de 0,5682 m²sostre/m²sòl.

Aquest coeficient aplicat als 39.900 m² de superfície del polígon representa una edificabilitat màxima permesa de 22.672 m² de sostre.

El coeficient d'edificabilitat net promig resultant és de 2,016 m² sostre/m² sòl residencial.

L'Estudi de Detall limita el sostre edificat màxim a 22.672 m² sostre, i adjudica a cadascuna de les UP's la següent edificabilitat màxima:

UP	Parcel·la	Superfície (m ²)	Edificabilitat (m ²)	Coef. edific. net (%)
A-1	1	1.254	2.368	1,888
A-2	2	1.254	1.970	1,571
A-3	3	1.097	2.368	2,158
A-4	4	1.205	2.368	1,965
A-5	5	1.097	1.970	1,796
B-1	6	836	2.068	2,474
B-2	7	836	1.900	2,273
B-3	8	1.133	2.580	2,277
B-4	9	1.133	2.580	2,277
C	10	1.403	2.500	1,782
Total		11.248	22.672	2,016

La distribució del sostre màxim edificable segons els usos és doncs:

Ús	Sostre màxim edificable (m ² sostre)
Sostre No Residencial	2.500
Sostre Residencial	20.172
Total	22.672

Els soterranis, les terrasses obertes i els petits elements permesos a les zones ajardinades (veure l'apartat 5.9. d'aquesta memòria) no computaran a efectes d'edificabilitat.

4.2. Ordenació de la forma de l'edificació

Per a cada subtipus de volumetria específica a les ordenances es determinen els valors dels paràmetres que segueixen:

a) Alineació obligatòria de l'edificació. Línia de façana obligatòria sobre la que l'edifici ha de tenir el pla de façana sense interrupció ni reculades. On es determina l'alineació obligatòria del pla de façana sols poden sobresortir terrasses obertes de volada màxima de un metre i mig i barana calada o massissa. S'aplica sols a les façanes dels carrers Iberia, Cantàbria i al tram peatonal del carrer Múrcia. (Veure plànol normatiu 11)

b) Cotes de referència de la planta baixa. Es la cota base des d'on es mesuren totes les alçades reguladores. Coincideixen amb els plànols d'anivellació i aterrossament en que es sistematitza el sòl edificable. Aquestes dades es fixen en els plànols normatius 9, 11 i 12.

Les cotes de referència podran ser varies per un mateix edifici. Les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació, qualsevol que sigui la modalitat de precisió de la planta baixa.

Les cotes fixades en l'Estudi de Detall hauran de ser respectades. Tanmateix es podran augmentar o disminuir, sense superar en un o altre cas els seixanta centímetres (0,60 m), si el projecte d'urbanització exigeix una adaptació o ajust dins de aquests límits. En qualsevol cas les diferències de nivell entre les terrasses haurà de coincidir sempre amb les alçades entre forjats.

c) Sostre màxim edificable. Mesurat en m^2 és el resultat de distribuir el sostre edificable de cada polígon en les seves unitats de projecte en relació a la volumetria desitjada en cada una. Definit per cada Unitat de Projecte en el plànol normatiu 10.

d) Perímetre regulador de l'edificació en planta. Polígon que compren la projecció vertical de totes les plantes i vols. Es la línia d'ocupació màxima que no pot ser depassada per cap dels elements de la construcció (veure plànol normatiu 11) amb excepció de les plantes baixes de les unitats de projecte: A1, A2, A3, A4 i A5 on s'admet la construcció palalítica.

e) Perfil regulador. S'entén per perfil regulador de l'edificació el que determina l'embolcall màxim en alçat i secció de cadascuna de les edificacions de cada parcel·la amb excepció de la planta baixa a les UP's A1, A2, A3, A4 i A5.

El perfil regulador albergarà com màxim el número de plantes i les edificabilitats que es fixa en el plànol normatiu 11.

El perfil regulador de cada edificació s'ha definit gràficament en el plànol normatiu 12. En aquest plànol es grafia amb caràcter normatiu les línies de forjat obligatori. L'alçada lliure és de 2,50 m. La alçada restant fins la reguladora permesa podrà ésser ocupada per les golfes no habitables, sense que aquesta superfície computi.

f) Ocupació màxima de l'edificació en PB i en Plantes Pis. A totes les UP es fixa i s'acota (veure plànol 11) la línia d'ocupació màxima.

g) Sòl lliure d'edificació. Terrenys que queden lliures d'ocupació dins del perímetre regulador de l'edificació en planta, per aplicació de la ocupació màxima de l'edificació.

h) Elements de secció d'alçada obligatòria. Son els forjats pels que aquest Pla Especial fixa una alçada reguladora obligatòria. Es mesura des de la cota de referència fins al nivell del paviment del forjat. Veure plànol 12.

i) Alçada reguladora màxima. Es l'alçada màxima en metres que pot tenir l'edifici des de la cota de referència fins el punt d'arrancada de la inclinació de la coberta. Veure plànol normatiu 12. Es calcula en base a una alçada lliure entre plantes de 2,80 m. i gruixos de forjats de 0,30 m.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permeten:

- La coberta definitiva del edifici, amb pendent igual o inferior al 30% sempre que el seu punt d'arrancada siguin les línies horitzontals i paral·leles als paraments exteriors de les façanes que es situen a una alçada no superior a la màxima, i sempre que el seu vol màxim no superi el de les terrasses obertes; les golfes resultants no seran habitables, però podran estar comunicades físicament amb l'habitatge inferior mitjançant escala interior.
- Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb una alçada total de 60 cm.
- Les baranes fins una alçada total de 1,00 m.
- Els elements tècnics de les instal·lacions.
- Els remats de l'edificació amb caràcter exclusivament decoratiu.

j) Número màxim de plantes de l'edificació. Aquest serà el número màxim de plantes permeses per les diferents edificacions, sempre que es respectin les alçades reguladores màximes i el perímetre regulador.

4.3. Col·locació relativa de les edificacions

La localització relativa de cadascuna de les edificacions s'han descrit gràficament en els plànols 11 i 12, quedant totes elles dins de les parcel·les corresponents.

A la vegada, cadascuna de les parcel·les edificables queden totalment dins de les àrees d'edificació privada.

5. COMPLEMENT A LES ORDENANCES

INDEX

- 5.1. Fases de realització.
- 5.2. Alçada lliure de les plantes i medició de l'A.R.M.
- 5.3. Altells.
- 5.4. Alçades obligatòries de l'edificació.
- 5.5. Planta baixa.
- 5.6. Plantes pis.
- 5.7. Planta soterrani.
- 5.8. Previsió d'aparcaments.
- 5.9. Espais no edificables. Excepció.
- 5.10. Celoberts i patis de ventilació.
- 5.11. Cossos sortints.
- 5.12. Cobertes.
- 5.13. Tanques.
- 5.14. Subtipus de Volumetria Específica VE-A.
- 5.15. Subtipus de Volumetria Específica VE-B.
- 5.16. Subtipus de Volumetria Específica VE-C.

5. COMPLEMENT A LES ORDENANCES

Les zones d'edificació privada es regiran en tot moment per les prescripcions establertes en les Normes Urbanístiques del P.G.M. per la Zona 19, i les estipulacions del Pla Parcial corresponent, amb excepció dels casos que el present Estudi de Detall modifiqui.

5.1. Fases de realització

La construcció de les edificacions podrà realitzar-se per etapes, sense necessitat de presentar-se un projecte global d'edificació sobre el terreny, sempre que les edificacions es projectin respectant les determinacions fixades en el present Estudi de Detall.

Cadascuna de les parcel·les serà una unitat mínima edificable.

Podrà autoritzar-se l'edificació condicionada a la simultània execució de la urbanització, en els terminis que resultin del planejament i, en aquest cas, compromesos en la llicència d'edificació (Art. 352 de les N.N.U.U. del P.G.O.M.).

5.2. Alçada lliure de les plantes i medició de l'A.R.M.

Per les de garatge-aparcament, serà com a mínim de 2,20 m.

Per a les comercials com a mínim de 3,50 i màxim de 5,00 m. podent superar-se aquesta alçada per adaptació topogràfica fins a un màxim de 6,50 m.

Per als habitatges serà com a mínim de 2,50 m. i com a màxim de 2,80 m.

Les alçades reguladores es prendran des de les cotes que indica el plànol normatiu 09. A cada punt de l'edificació s'aplicarà la cota del plànol inferior a que correspongui la seva projecció vertical.

5.3. Altells

Només s'admetran a les plantes baixes de les edificacions no residencials.

Al tractar-se d'una ordenació per volumetria específica, els entresolats que es poguessin construir en els baixos comercials, computaran a efectes d'edificabilitat.

Els altells formaran part necessàriament de la mateixa propietat i ús en que s'ubiquen, i no podran constituir-se en entitat separada.

La seva alçada lliure mínima serà de 2,25 m., i l'alçada lliure al seu dessota serà com a mínim de 2,50 m.

La superfície màxima d'altell serà d'un 50% de l'ocupació en planta de l'edificació corresponent.

5.4. Alçades obligatòries de l'edificació

Seran les indicades al plànol normatiu 12. Només podran variar-se en funció dels gruixos dels forjats, sense sobrepassar el valor de 0,30 m. addicionals per cada forjat.

5.5. Planta baixa

Pis baix dels edificis a nivell del sòl, dins dels límits que es fixen en l'apartat 2.4. del present estudi, en relació als plans /cotes de referència del plànol 09.

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 250 cm.

5.6. Plantes pis

Son les que es situen per damunt de la planta baixa.

L'alçada mínima lliure de les plantes pis serà de 250 cm.

Els usos admesos son els que fixa el Pla Parcial de referència.

5.7. Planta soterrani

Són les que se situen per sota els plànols horitzontals de referència que s'indiquen al plànol normatiu 09.

Independentment de la seva situació respecte del vial, sols s'admetran els usos de: aparcament; instal·lacions tècniques del edifici; magatzems de locals comercials directament connectats amb ells; cambres cuirassades i similars, restant prohibits els restants, i en especial els d'habitatge.

Els soterranis podran ocupar tota la superfície, el 100% del sòl d'usos privats, a cada unitat d'edificació.

L'alçada lliure mínima del soterrani serà de 2,20 metres.

La primera i segona planta soterrades no computaran a efectes d'edificabilitat.

5.8. Previsió d'aparcaments

El art. 298 de les N.N.U.U. del P.G.M. especifica per als edificis d'habitatges, en sòl urbanitzable, un mínim d'una plaça per cada 200 m² de sostre edificat. Tots els projectes inclouran com a mínim una plaça per cada dos habitatges, sempre que la superfície dels habitatges sigui inferior a 130 m².

Cada parcel·la cobrirà les seves necessitats d'aparcament. En el cas de projectes amb més d'una unitat d'edificació les necessitats d'aparcament es podran compensar entre elles.

5.9. Espais no edificables. Excepció

Les escales i els espais de recepció que puguin interferir eventualment la continuïtat de l'espai obert son els únics volums que no s'inclouen en les limitacions del perímetre i perfil regulador sempre que en planta no superin una ocupació del 7,5% de superfície de la parcel·la. En aquest cas tampoc computaran a efectes d'edificabilitat (veure apartat 2.5.3. d'aquesta memòria).

5.10. Celoberts i patis de ventilació

S'admeten celoberts només als edificis amb més de 12,00 m. de fondària edificable.

S'admeten els patis de ventilació en les condicions previstes a l'article 233 i 234 de les NN.UU. del P.G.M.

5.11. Cossos sortints

Serà d'aplicació per a tots els casos, excepte en les façanes d'alineació obligatòria, el que determina l'article 230 ordinal III, de les NN.UU. del P.G.M., limitant a 1,50 m. el vol màxim en qualsevol cas.

En les façanes d'alineació obligatòria queden prohibits tota mena de cossos sortints excepte les terrasses obertes.

5.12. Cobertes

S'admeten coberta plana (terrat) i coberta inclinada. Les edificacions de menor alçada (PB i PB+1PP) tindran coberta plana transitable o no.

Sobre l'alçada reguladora màxima podran elevar-se els elements tècnics de les instal·lacions, i, a més:

- En coberta plana, una cambra d'aire de gruix màxim de 0,60 metres que inclou l'element final de la coberta, i les baranes de tancament fins a una alçada màxima de 1,00 metres d'alçada.
- En coberta inclinada, les seves pendents mesurades a partir de les façanes, amb una pendent màxima del 30%. Les golfes que en resultin no seran habitables.

5.13. Tanques

Les tanques a l'espai públic es situaran sempre al perímetre de la U.P.

- Les tanques que fan front a equipaments, vials i espais verds es consideren elements molt importants en la definició d'aquests espais públics. En conseqüència, la seva alçada i característiques generals es determinen gràficament en els plànols 13 i 14.

- Les tanques entre finques veïnes podran arribar fins a 200 cm en la seva part opaca, i fins a 250 cm. en la vegetal o translúcida, amidats sobre la cota de referència del terreny. En cap cas superaran l'alçada de les tanques a espai públic contigües.

Els espais lliures privats no poden tancar-se amb edificacions auxiliars a l'espai públic ni entre ells. Les tanques vegetals o construïdes no superaran en cap punt l'alçada de 250 cm.

Elements de secció d'alçada obligatòria: Totes les alçades de forjats són de caràcter obligatori. (veure plànol 12).

Alçada reguladora màxima (A.R.M) i

Número màxim de plantes de l'edificació: (veure plànols 11 i 12)

U.P.	franja	A.M.R. (m)	Nº màxim de plantes
A-1, A-3, A-4	Carrer Iberia	21,40	PB+6PP
	Pati d'illa	18,60	PB+5PP
A-2, A-5	Carrer Iberia	18,60	PB+5PP
	Pati d'illa	15,50	PB+4PP

Fondària edificable: màxim 17 m. amb l'excepció de la planta baixa de la franja amb façana al carrer Iberia que queda alliberada en aplicació del que s'indica al paràgraf 4.1.2. d'aquesta memòria.

Sòl lliure d'edificació: No s'admeten construccions auxiliars excepte en els casos que s'indica en l'apartat 5.9. de les presents ordenances.

Previsió de garatge aparcament: Una plaça per cada 200 m² de sostre i com a mínim una plaça per cada dos habitatges de superfície menor a 130 m².

Celoberts i patis de ventilació: Sols s'admeten celoberts si es situen en el centre de les façanes laterals (testers).
S'admeten patis de ventilació.

Cossos sortints: No s'admeten cossos sortints en les façanes que donen a les vies públiques.

No s'admeten cossos sortints en cap de les façanes laterals de les torres, amb excepció de les terrasses obertes amb barana massissa o calada.

Coberta: Lliure segons projecte, s'aplica el punt 5.12. de les presents ordenances.

Tanques a la via pública: No superaran en cap punt les alçades que es determinen en els plànols 13 i 14. S'adequaran a tot el que s'indica en els plànols 13 i 14.

Localització relativa de l'edificació: Retranqueig de 5 m. en tot el front d'alineació del carrer Iberia, amb excepció de les plantes baixes de la franja contigua al carrer on s'aplica el paràgraf 4.1.2. d'aquest document.

5.14. Subtipus de Volumetria Específica VE-A (zona d'edificació privada d'ús residencial en torres aïllades)

Definició: Zona d'edificació privada d'ús residencial en torres aïllades.

Aplicació: Afecta a les Unitats de Projecte (U.P.): A-1, A-2, A-3, A-4 i A-5.

Superfície mínima de parcel·la: 600 metres quadrats.

Façana mínima de parcel·la a la via pública: 30 metres.

Cota(es) de referència: (veure plànol 09)

U.P.	franja	Cota de referència (m)
A-1	Carrer Iberia	63,05
	Pati d'illa	65,85
A-2, A-3, A-4	Carrer Iberia	65,85
	Pati d'illa	68,65
A-5	Carrer Iberia	68,65
	Pati d'illa	71,45

Sostre màxim edificable: (veure plànol 10)

U.P.	Sostre màx. Edificable (m ²)
A-1, A-3, A-4	2.368
A-2, A-5	1.970

Perímetre regulador de l'edificació: (veure plànol 11)

El perímetre regulador de l'edificació es el resultat d'afegir 150 cm a les façanes longitudinals de les torres.

El perímetre coincideix amb l'ocupació màxima en les façanes laterals.

Perfil regulador: Definit gràficament en secció (veure plànol 12).

Ocupació màxima de l'edificació: (veure plànol 11)

L'ocupació màxima de l'edificació és:

U.P.	Longitud x fondària (m)	Ocupació màxima (m ²)
A-1, A-2, A-3, A-4, A-5	(25,30 x 17)	430

5.15. Subtipus de Volumetria Específica VE-B (zona d'edificació privada d'ús residencial en blocs lineals)

Definició: Zona d'edificació privada d'ús residencial en bloc lineal.

Aplicació: Afecta a les Unitats de Projecte (U.P): B-1, B-2, B-3 i B-4.

Superfície mínima de parcel·la: 600 metres quadrats.

Façana mínima de parcel·la a la via pública: 15 metres lineals.

Cota(es) de referència: (veure plànol 09)

U.P.	Cota de referència (m)
B-1	70,10
B-2	72,90 i 75,70
B-3, B-4	75,70

Sostre màxim edificable: (veure plànol 10)

U.P.	Sostre màx. Edificable (m ²)
B-1	2.068
B-2	1.900
B-3, B-4	2.580

Perímetre regulador de l'edificació: (veure plànol 11)

El perímetre regulador de l'edificació es el resultat d'afegir 150 cm a totes les façanes dels blocs lineals que no es regeixen per l'alineació obligatòria. En les façanes a carrer sols s'admeten les terrasses de barana massissa o calada. En les façanes interiors s'admeten les terrasses amb barana massissa o calada i els cossos sortints.

Perfil regulador: Definit gràficament en secció (veure plànol 12).

Ocupació màxima de l'edificació: (veure plànol 11)

L'ocupació màxima de l'edificació és:

U.P	Longitud x fondària (m)	Ocupació màxima (m ²)
B-1, B-2	(33 x 12)	396
B-3, B-4	(47 x 12)	564

Elements de secció d'alçada obligatòria: Totes les alçades de forjats són de caràcter obligatòri. (veure plànol 12).

Alçada reguladora màxima (A.R.M) i

Número màxim de plantes de l'edificació: (veure plànols 11 i 12)

U.P.	A.M.R. (m)	Nº màxim de plantes
B-1	18,60	PB+5PP
B-2	15,50 i 18,60	PB+4PP/PB+5PP
B-3	15,50	PB+4PP
B-4	15,50	PB+4PP

Fondària edificable: 12 m.

Sòl lliure d'edificació: No s'admeten construccions auxiliars excepte en els casos que s'indica en l'apartat 5.9. de les presents ordenances.

Previsió de garatge aparcament: Una plaça per cada 200 m² de sostre i com a mínim una plaça per cada dos habitatges de superfície menor a 130 m².

Celoberts i patis de ventilació: No s'admeten celoberts. S'admeten patis de ventilació.

Cossos sortints: No s'admeten cossos sortints en les façanes i testes que donen a les vies públiques, amb excepció de les terrasses obertes amb barana massissa o calada.

Coberta: Lliure segons projecte, s'aplica el punt 5.12. de les presents ordenances,

Tanques a la via pública: No superaran en cap punt les alçades que es determinen en els plànols 13 i 14. S'adequaran a tot el que s'indica en els plànols 13 i 14.

Localització relativa de l'edificació: Retranqueig de 5 m. en tot el front d'alineació del carrer Cantàbria. Alineació obligatòria en els testers que donen façana a via pública. (veure plànol 11)

5.16. Subtipus de Volumetria Específica VE-C (zona d'edificació privada d'ús no-residencial)

Definició:

Zona d'edificació compacta o placa en plantes baixa i primera.

Aplicació:

Afecta la Unitat de Projecte C.

Superfície mínima de parcel·la:

600 metres quadrats.

Façana mínima de parcel·la a la via pública:

20 metres lineals.

Cota(es) de referència:

76,00 m. (veure plànol 09).

Sostre màxim edificable:

2.500 m² de sostre. (veure plànol 10).

Perímetre regulador de l'edificació:

Coincideix amb l'ocupació màxima de l'edificació (gàlibs). (veure plànol 11).

Perfil regulador:

El perfil regulador és el delimitat per el perímetre regulador i per un pla horitzontal a 12,05 m. d'alçada. (veure plànol 12).

Ocupació màxima de l'edificació:

1.110 m² (74 m. longitud x 15 m. fondo).
(veure plànol 11)

Elements de secció d'alçada obligatòria:

No aplica.

Alçada reguladora màxima:

9 m.

S'admet la construcció esglaonada sempre que l'edificació quedi dins el perfil regulador, qu'acompleixi la façana mínima, i que la distància entre graons superi la longitud de la façana mínima.

Nº màxim de plantes de l'edificació:

PB+1PP.

Fondària edificable:

15,00 m.

Sòl lliure d'edificació:

No s'admeten edificacions auxiliars amb excepció de les rampes d'accés a l'aparcament i sortides d'emergència del mateix.

Previsió de garatge/aparcament:

És preveurà una plaça per cada 80 m² d'acord a l'article 298-C de les N.N.U.U. del P.G.M.

Celoberts i patis de ventilació:

S'admeten en les condicions previstes als articles 233 i 234 de les N.N.U.U. del P.G.M.

Cossos sortints:

Prohibits tota mena de cossos sortints, que sols s'admeteran quan es produeixen per reculada de façana.

Coberta:

Lliure segons projecte, s'aplica el punt 5.12. de les presents ordenances.

Tanques a la via pública:

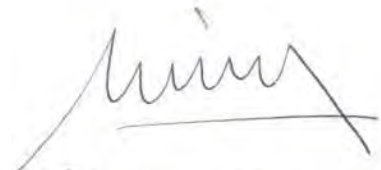
Es situaran en el perímetre de la U.P. i no superaran en cap punt les alçades següents.

En la seva part opaca, 2 metres sobre la rasant de la voravia.

En la seva part vegetal o translúcida 2,50 m. sobre la rasant de la voravia.

Localització relativa de l'edificació:

S'ha de inscriure dins de l'àrea d'ocupació màxima.


L'arquitecte redactor
LLUÍS MILLET I SERRA

APROVAT AMB CARÀCTER ..**INICIAL**..
PER LA COMISSIÓ DE GOVERN, EN LA SESSIÓ DEL
DIA**0.2. MAIG..2000**...

El secretari,





APROVAT AMB CARÀCTER ..**DEFINITIVA**..
PER PART DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL
DIA ...**2.5. JUL. 2000**..
El secretari,





RELACIÓ DE PLÀNOLS

II. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

	A3	A1
01 Situació i límits	1:4.000	1:2.000
02 Planejament vigent. P.P. Torrent de la Font	1:2.000	1:1.000
03 Topografia. Estat actual	1:1.000	1:500
04 Estructura de la propietat	1:1.000	1:500
05 Tipologies edificatòries de l'entorn	1:2.000	1:1.000

III. PLÀNOLS NORMATIUS

	A3	A1
06 Zonificació i usos del sòl	1:1.000	1:500
07 Xarxa viària. Alineacions i rasants	1:1.000	1:500
08 Parcel·lació del sòl privat edificable	1:1.000	1:500
09 Topografia. Definició de la cota de referència de la planta baixa	1:1.000	1:500
10 Unitats de projecte. Sostre màxim edificable	1:1.000	1:500
11 Condicions de l'edificació. Planta	1:1.000	1:500
12 Condicions de l'edificació. Seccions	1:800	1:400
13 Condicions de l'edificació. Façanes longitudinals	1:800	1:400
14 Condicions de l'edificació. Façanes transversals	1:800	1:400

IV. PLÀNOLS INDICATIUS

	A3	A1
15 Proposta indicativa. Plantes cota 63.05,65.85,68.65	1:800	1:400
16 Proposta indicativa. Plantes cota 71.45,72.90,75.70	1:800	1:400
17 Proposta indicativa. Plantes cota 78.50,81.30,84.10	1:800	1:400
18 Proposta indicativa. Plantes cota 86.90 i coberta	1:800	1:400
19 Proposta indicativa. Alçats longitudinals	1:800	1:400
20 Proposta indicativa. Alçats transversals	1:800	1:400
21 Perspectives del Conjunt		