



MODIFICACIÓ PUNTUAL AL POUM DE SANT PERE DE TORELLÓ
AVINGUDA ATLÀNTIDA

DOCUMENTACIÓ PER A L' APROVACIÓ INICIAL

OCTUBRE 2010

ÍNDEX:

1. Objecte	1
2. Justificació	1
3. Antecedents	2
4. Proposta de modificació	7

MODIFICACIÓ PUNTUAL AVINGUDA ATLÀNTIDA

1. Objecte

La present modificació té per objecte introduir una nova subzona d'ordenació de la zona residencial aïllada (J): la Subzona 3 Ciutat jardí.- Intensitat 3.- Clau J3, en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (P.O.U.M) de Sant Pere de Torelló, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 13 de desembre de 2007.

2. Justificació

Com a conseqüència de l'entrada en vigor del POUM es detecta un sector determinat on les edificacions existents es troben afectades per una Subzona 1.- Ciutat jardí.- intensitat 1.- Clau J1, aquestes tenen façana aliniada a carrer quan aquesta Subzona no ho permet (estableix una distància mínima de l'edificació al vial de 3m). Al ser edificacions ja existents i consolidades prèviament a la redacció del POUM i algunes formar part d'un conjunt edificatori específic a la zona, es considera oportú establir una nova subzona de regulació de la zona residencial aïllada que permeti l'aliniació de façana a vial. Les edificacions afectades són de tipologia residencial aïllada però es situen en zones on la tipologia edificatòria de l'entorn correspon al tipus d'edificació alineada al vial. Amb aquesta modificació els edificis existents no quedaran en situació de volum disconforme.

És per aquests motius que interessa que les edificacions puguin mantenir l'aliniació actual, en coherència amb l'entorn, i no es trobin en situació de volum disconforme.

Concurrència de l'interès públic

Les parcel·les afectades per aquesta modificació es troben situades en front de tipologies edificatòries d'alineació a vial, o bé inserides en illes majoritàriament regides per claus amb aquesta mateixa alineació a vial. Des de la perspectiva de l'ordenació aquesta proposta es jutja més coherent i harmònica amb l'entorn, a la vegada que millora la situació urbanística amb què resten les edificacions ja consolidades.

3. Antecedents

La regulació vigent per aquesta zona residencial aïllada i la Subzona 1 Ciutat jardí, intensitat1 (Clau J1) és la següent:

CAPÍTOL IV.- ZONA RESIDENCIAL AÏLLADA

Secció 1. Regulació general de la zona

Article 166. Definició

Per residencial ciutat jardí s'entén aquella zona que respon als tipus d'ordenació segons edificació aïllada, en habitatges unifamiliars envoltats d'espai lliure, en les que el càlcul de volum de la edificació està en funció de la edificabilitat i la ocupació que per a cada subzona marquen els estàndards zonals. La zona s'ordena per consideracions tipològiques de forma que es consideren dos subzones:

1. Subzona 1.- Ciutat jardí.- intensitat 1.- Clau J1
2. Subzona 2.- Ciutat jardí La Riera.- intensitat 2.- Clau J2

Article 167. Tipus d'ordenació.

La zona es desenvoluparà segons el tipus d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació.

Article 168. Condicions d'ús.

1. Els usos en aquesta zona queden regulats segons:

Ús d'habitatge unifamiliar	Admès
Ús d'habitatge bifamiliar	Admès (art. 168.1)
Ús d'habitatge plurifamiliar	Incompatible
Ús d'habitatge rural	Incompatible
Ús residencial especial	Incompatible
Ús residencial mòbil	Incompatible
Ús residencial turisme rural	Incompatible
Ús hoteler	Admès
Ús de comerç < 400 m ²	Incompatible
Ús de comerç > 400 m ² < 800 m ²	Incompatible
Ús de comerç grans superfície (>800 m ²)	Incompatible
Ús d'oficines i serveis	Incompatible
Ús de restauració	Admès
Ús recreatiu	Incompatible
Ús indústria primera categoria	Incompatible
Ús Indústria segona categoria	Incompatible
Ús Indústria tercera categoria	Incompatible
Ús Magatzems	Incompatible
Ús de serveis tècnics i mediambientals	Incompatible
Ús de tallers de reparacions Vehicles	Incompatible
Ús d'aparcament	Admès .
Ús d'estació de servei	Incompatible.
Ús educatiu, sanitari, esportiu i cultural	Incompatible

Secció 2. Regulació complementària subzona Ciutat Jardí intensitat 1.- Clau J1

Article 169. Condicions de parcel·lació.

Els paràmetres que regulen la forma i grandària de les parcel·les de la subzona son la façana mínima i la superfície mínimes de les parcel·les que seran:

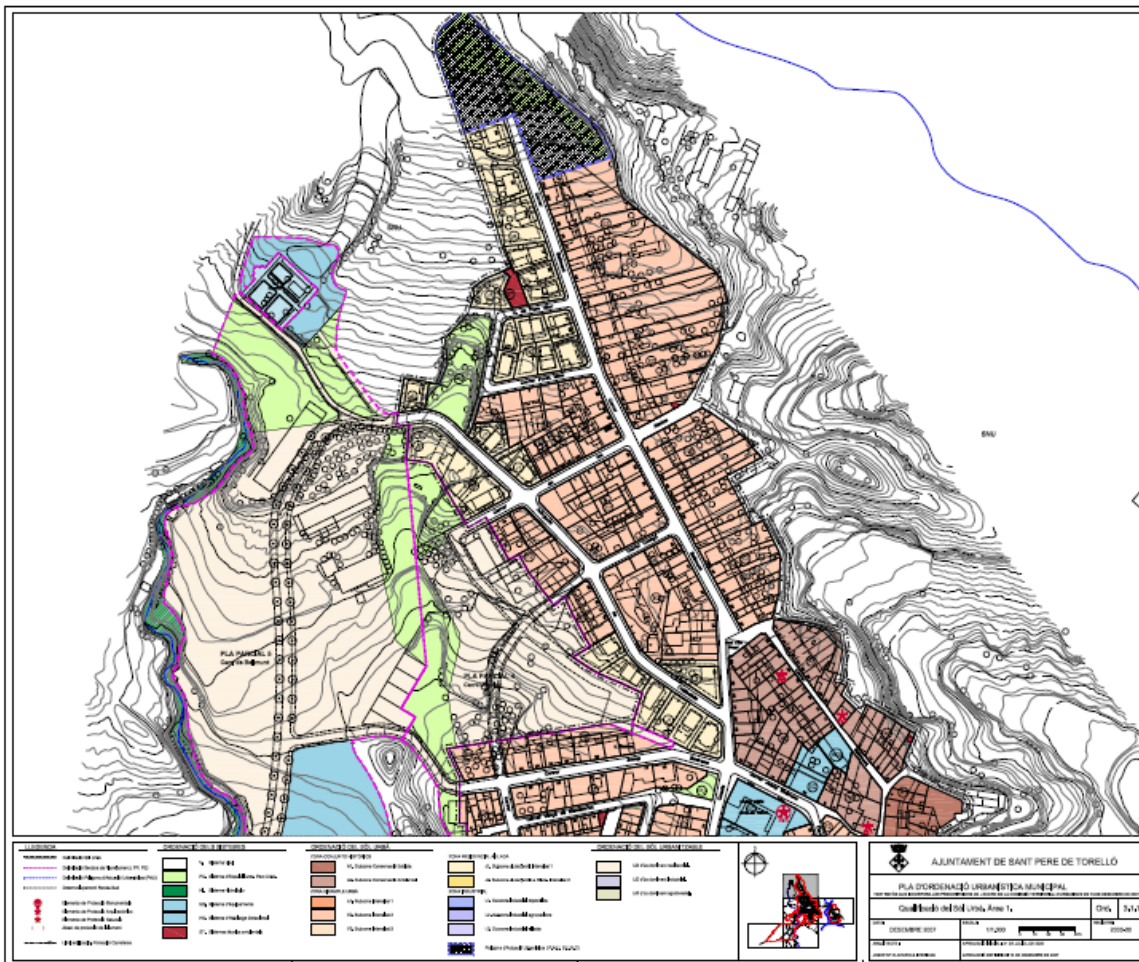
1. Superfície mínima de parcel·la 350,00 m² (tres-cents cinquanta metres quadrats).
2. Façana mínima de parcel·la 12,00 m (dotze metres lineals).

Article 170. Condicions d'edificació.

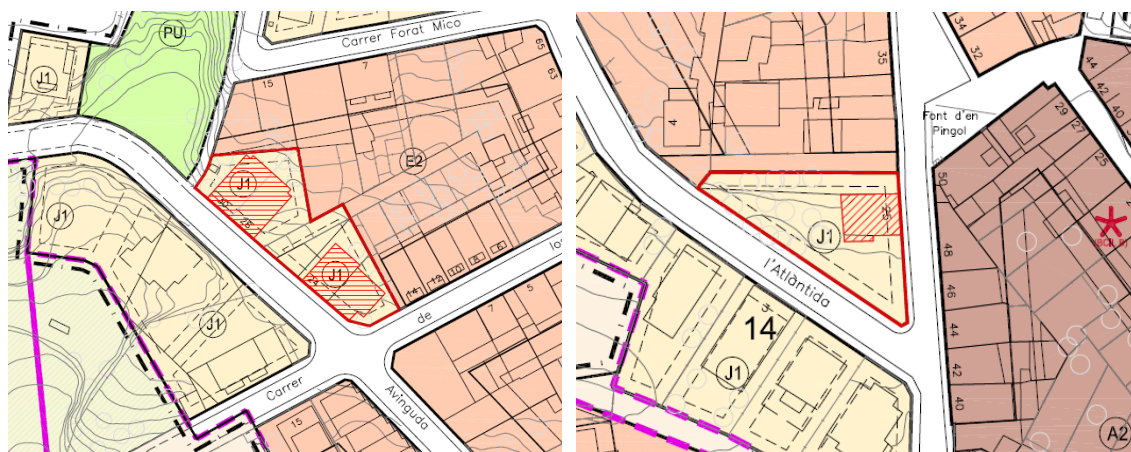
Les condicions d'edificació s'ajustaran als següents paràmetres:

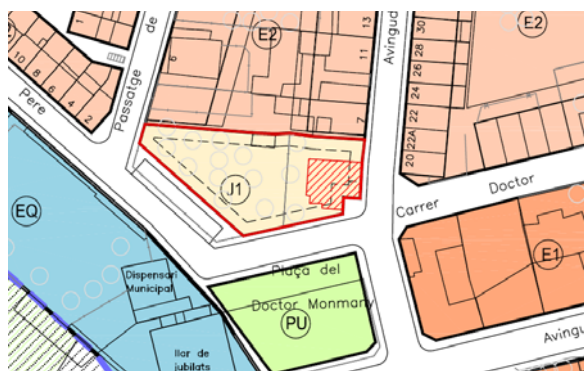
1. **Densitat màxima per parcel·la:**
La densitat neta d'habitatges es fixa segons un habitatge cada 350 m² de superfície de la parcel·la. En parcel·les de superfície igual o superior a 525 m² és admès habitatge aparellat amb un total de dos habitatges.
2. **Índex d'edificabilitat neta:**
L'índex edificabilitat neta que es fixa en 0,70 m² sostre / m² sòl.
3. **Ocupació màxima de l'edificació:**
L'ocupació màxima del sòl tant en planta baixa com en planta pis que serà del 40%. Els percentatges restants de sòl es consideraran afectats a l'ús d'espai lliure privat, i quedaran destinats a jardí o espai lliure dels habitatges, no poden ésser ni parcel·lat ni venut amb independència de la totalitat del solar que inclou la habitatge.
4. **Alçada màxima reguladora:**
L'alçada màxima es fixa en 9,00 metres. Dins del volum de la coberta és admesa l'aprofitament del sota-coberta.
5. **Nombre màxim de plantes:**
El nombre màxim de plantes que es fixa en planta baixa i una planta pis.
6. **Separació a llindars veïns.**
La separació de l'edificació respecte al llindars entre veïns és de 3,00. Per tant la separació entre edificacions veïnes és com a mínim de 6 metres.
7. **Separació entre edificacions.**
La distància no serà inferior a 6,00 m (sis metres) entre edificacions d'una mateixa parcel·la o projecte conjunt.
8. **Separació a vials:**
La distància mínima de l'edificació a la via pública es fixa en 3,00 m (tres metres). Les edificacions que en el moment de l'aprovació de les Normes no respectin aquestes separacions mínimes tant pel que fa a la distància entre edificacions i/o al carrer, no seran considerades com a fora d'ordenació. Tanmateix en cas d'enderroc, la nova edificació haurà de complir el que determina aquesta normativa.
9. **Tanques:**
Les tanques podran ésser de material opac fins a l'alçada d'un metre, la resta fins a 1,80 metres caldrà sigui de tanca vegetal, o qualche tipus de reixat. Les tanques s'uniformaran per sectors, per això i prèvia a l'adopció d'un model, aquest serà vinculant pel sector.
10. **Construccions auxiliars:**
Les construccions auxiliars no són admeses de forma separada de l'edifici principal.

Plànol d'ordenació Ord. 3.1.1. del POUM



Identificació de les tres zones objecte de la modificació:



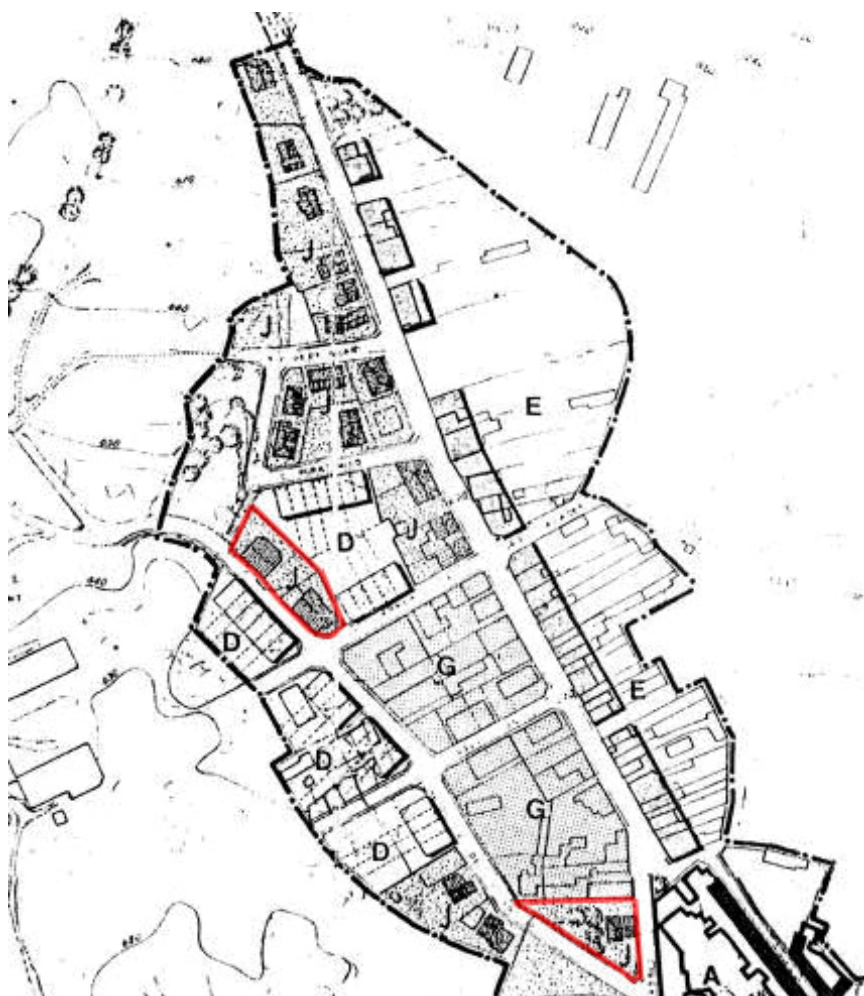


En les Normes Subsidiàries prèvies al POUM actual les edificacions afectades per aquesta modificació puntual estaven qualificades amb zona d'ordenació J on s'admetia també l'aliniació de façana al vial, tal i com es pot veure en el plànol d'ordenació a continuació:



Plànol de les Normes Subsidiàries, anteriors al POUM actual

Detall del plànol d'ordenació de les NNSS. Identificació de les tres zones afectades.



4. Proposta de modificació

La nova Subzona 3 Ciutat jardí.- intensitat 3.- Clau J3 només s'aplicarà a les tres zones amb parcel·les ja existents i que es troben en la situació abans mencionada. Aquesta subzona quedarà regulada en el Document IV Normativa Urbanística i Document V Plànols (en els plànols d'ordenació corresponents) com es detalla a continuació:

Modificacions al DOCUMENT IV.- NORMATIVA URBANÍSTICA: *(Citació de la Normativa)*
(Modificació/afegit)

“CAPÍTOL IV.- ZONA RESIDENCIAL AÏLLADA

Secció 1. Regulació general de la zona

Article 166. Definició

Per residencial ciutat jardí s'entén aquella zona que respon als tipus d'ordenació segons edificació aïllada, en habitatges unifamiliars envoltats d'espai lliure, en les que el càlcul de volum de la edificació està en funció de la edificabilitat i la ocupació que per a cada subzona marquen els estàndards zonals. La zona s'ordena per consideracions tipològiques de forma que es consideren *tres* subzones:

1. Subzona 1.- Ciutat jardí.- intensitat 1.- Clau J1
2. Subzona 2.- Ciutat jardí La Riera.- intensitat 2.- Clau J2
3. Subzona 3.- Ciutat jardí.- intensitat 3.- Clau J3

Article 167. Tipus d'ordenació.

La zona es desenvoluparà segons el tipus d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació.

Article 168. Condicions d'ús.

1. Els usos en aquesta zona queden regulats segons:

Ús d'habitatge unifamiliar	Admès
Ús d'habitatge bifamiliar	Admès (art. 168.1)
Ús d'habitatge plurifamiliar	Incompatible
Ús d'habitatge rural	Incompatible
Ús residencial especial	Incompatible
Ús residencial mòbil	Incompatible
Ús residencial turisme rural	Incompatible
Ús hoteler	Admès
Ús de comerç < 400 m ²	Incompatible
Ús de comerç > 400 m ² < 800 m ²	Incompatible
Ús de comerç grans superfície (>800 m ²)	Incompatible
Ús d'oficines i serveis	Incompatible
Ús de restauració	Admès
Ús recreatiu	Incompatible
Ús indústria primera categoria	Incompatible
Ús Indústria segona categoria	Incompatible
Ús Indústria tercera categoria	Incompatible

<i>Ús Magatzems</i>	<i>Incompatible</i>
<i>Ús de serveis tècnics i mediambientals</i>	<i>Incompatible</i>
<i>Ús de tallers de reparacions Vehicles</i>	<i>Incompatible</i>
<i>Ús d'aparcament</i>	<i>Admès</i>
<i>Ús d'estació de servei</i>	<i>Incompatible.</i>
<i>Ús educatiu, sanitari, esportiu i cultural</i>	<i>Incompatible</i>

... ”

Secció 4. Regulació complementària subzona Ciutat Jardí intensitat 3.- Clau J3

Article 169bis. Condicions de parcel·lació.

Els paràmetres que regulen la forma i grandària de les parcel·les de la subzona són la façana mínima i la superfície mínimes de les parcel·les que seran:

1. Superfície mínima de parcel·la 350,00 m² (tres-cents cinquanta metres quadrats).
2. Façana mínima de parcel·la 12,00 m (dotze metres lineals).

Article 170bis. Condicions d'edificació.

Les condicions d'edificació s'ajustaran als següents paràmetres:

1. Densitat màxima per parcel·la:
La densitat neta d'habitatges es fixa segons un habitatge cada 350 m² de superfície de la parcel·la. En parcel·les de superfície igual o superior a 525 m² és admès habitatge aparellat amb un total de dos habitatges.
2. Índex d'edificabilitat neta:
L'índex edificabilitat neta que es fixa en 0,70 m² sostre / m² sòl.
3. Ocupació màxima de l'edificació:
L'ocupació màxima del sòl tant en planta baixa com en planta pis que serà del 40%. Els percentatges restants de sòl es consideraran afectats a l'ús d'espai lliure privat, i quedaran destinats a jardí o espai lliure dels habitatges, no poden ésser ni parcel·lat ni venut amb independència de la totalitat del solar que inclou la habitatge.
4. Alçada màxima reguladora:
L'alçada màxima es fixa en 9,00 metres. Dins del volum de la coberta és admesa l'aprofitament del sota-coberta.
5. Nombre màxim de plantes:
El nombre màxim de plantes que es fixa en planta baixa i una planta pis.
6. Separació a llindars veïns.
La separació de l'edificació respecte al llindars entre veïns és de 3,00. Per tant la separació entre edificacions veïnes és com a mínim de 6 metres.
7. Separació entre edificacions.
La distància no serà inferior a 6,00 m (sis metres) entre edificacions d'una mateixa parcel·la o projecte conjunt.
8. Separació a vials:
[Edificació amb façana principal* aliniada a la via pública.](#)
9. Tanques:
Les tanques podran ésser de material opac fins a l'alçada d'un metre, la resta fins a 1,80 metres caldrà sigui de tanca vegetal, o qualque tipus de reixat. Les tanques s'uniformaran per sectors, per això i prèvia a l'adopció d'un model, aquest serà vinculant pel sector.
10. Construccions auxiliars:
Les construccions auxiliars no són admeses de forma separada de l'edifici principal.

* Es permet l'alineació de la façana al vial, només en el límit de façana de la parcel·la on ja hi ha façana existent alineada al vial.

En termes generals, la nova zona d'ordenació J3 es regula amb els mateixos paràmetres que la zona d'ordenació J1, només amb la variant de la separació a vials en la que es permet l'aliniació al vial de la façana principal.