



AVANÇ DEL P.M.U. DEL BARRI DEL ROST D'ALELLA.



Maig 2008



Índex:

1.- MEMÒRIA D'INFORMACIÓ.....	2
1.1 Iniciativa i promoció.....	2
1.2 Antecedents.....	2
1.3 Situació i àmbit territorial.....	2
1.4 Determinacions del planejament superior.....	3
1.5 Descripció general.....	3
1.6 Anàlisi de la normativa actual.....	3
1.7 Anàlisi de les Infraestructures.....	4
1.8 Anàlisi del parcel·lari i les propietats.....	4
1.9 Anàlisi dels Equipaments i Espais lliures públics.....	4
1.10 Anàlisi de l'ocupació de l'edificació en els sòls privats.....	4
1.11 Anàlisi tipològica de les edificacions.....	5
1.12 Anàlisi tipològica dels vials.....	5
1.13 Anàlisi de l'accessibilitat al Barri.....	5
1.14 Consultes veïnals.....	6
2.- MEMÒRIA D'ORDENACIÓ.....	7
2.1 Objectius i criteris de l'actuació.....	7
2.2 Proposta d'ordenació de l'edificació.....	7
2.3 Proposta de jerarquització viària.....	7
2.4 Recull d'elements d'interès arquitectònic i urbanístic.....	8
3.- PROPOSTA DE NORMES D'EDIFICACIÓ I URBANITZACIÓ.....	9
3.1 Normes d'edificació.....	9
3.2 Criteris d'urbanització.....	17
3.3 Ordenances.....	17
4.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I PLA D'ETAPES.....	20
4.1 Avaluació econòmica.....	20
4.2 Pla d'etapes.....	20
5.- PLÀNOLS.....	21
5.1 Plànols d'informació.....	21
5.2 Plànols d'ordenació.....	21
6.- ANNEXES.....	22
ANNEX 1 Fitxes d'edificacions	
ANNEX 2 Fitxes d'urbanització de vials	

1.- MEMÒRIA D'INFORMACIÓ.

1.1 Iniciativa i promoció.

La formulació d'aquest Pla de Millora Urbana és d'iniciativa pública i promoguda per l'Ajuntament d'Alella i per mitjà de la Direcció de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de l'Àrea d'Infraestructures, Urbanisme i habitatge de la Diputació de Barcelona.

1.2 Antecedents.

Situat a la riba esquerra de la riera Coma Clara, el barri de Rost es caracteritza pels seus carrers estrets i pendents i les seves cases de cos de planta baixa i pis amb antics horts –ara reconvertis en patis o garatges- a l'altra banda del carrer. El sector presenta problemes d'accessibilitat, agreujats pel fet de residir-hi una població envellida, i d'obsolescència d'alguns serveis.

1.3 Situació i àmbit territorial.

Històricament, la comarca del Maresme ha estat diferenciada en dues zones. Denominem el Baix Maresme com la zona compresa entre Montgat i Caldes d'Estrac, que té com a cap Mataró, i l'Alt Maresme, la zona entre Arenys de Mar i la Tordera, encapçalada per la vil·la d'arenys. Alella queda situada a l'extrem sud d'aquest Baix Maresme, de forma molt propera a l'àmbit d'influència de l'àrea metropolitana de Barcelona.

Des de fa anys, Alella ha crescut cap al Sud fins arribar a connectar amb la conurbació d'El Masnou. Tot i alguns punts de contacte, es manté encara una clara divisió territorial amb Tiana i Teià, i sens dubte amb Vallromanes i Santa Maria de Martorelles, ja a la comarca del Vallès Oriental.

Fou a mitjans del segle XIX, l'any 1830 quan, degut a l'augment de població del Barri de Mar d'Allella es duqué a terme la segregació d'aquesta part, que junt amb l'altre barri marítim de Teià, es formà el modern municipi del Masnou amb una extensió de 3,3 Km².

De fet, l'autopista C-32 suposa un tall important al territori, i d'alguna manera segrega el nucli històric i les urbanitzacions situades al Nord dels creixements del Sud, que formen un continu amb El Masnou.

El municipi d'Alella, de superfície 9,59 Km², es troba a la part més meridional de la comarca, a molt poca distància de la costa. S'estén en la vessant de marina de la serralada Litoral, sobre l'eix de la riera d'Alella amb orientació sud. Les cotes més altes corresponen al turó d'en Mates (483 m) i al d'en Cabús (368 m), trobant-se el poble d'Alella a 90 m d'altitud.

En línies generals, el terme municipal d'Alella s'assimila a un trapezi, la major dimensió del qual s'orienta en sentit Nord-Sud, i la base més gran del qual és la que es troba al Nord.

En sentit Nord-Sud, i bastant centrada sobre el territori, discorre la riera d'Alella, que en un determinat punt es divideix en la Coma Clara i la Coma Fosca. En aquesta confluència es forma el nucli antic d'Alella, al centre de la vall.

En sentit Llevant-Ponent, i cap al Sud del terme, el territori municipal és travessat per l'autopista C-32, que parteix el terme municipal en dues àrees ben diferenciades. Al Sud es tracta de nuclis ja fusionats entre sí i amb El Masnou, en part fruit de l'expansió del Masnou fora del seu terme; aquesta àrea pràcticament ja no disposa de sòl no urbanitzable. Al Nord s'hi troba el centre històric, situat entre les dues rieres principals, i la gran majoria de les urbanitzacions en ciutat jardí, així com els sòls agrícoles i forestals.

Inicialment la població d'Alella es troba dispersa per les valls del terme, en nuclis d'antigues masies, alguna d'elles d'origen romà, però es formà un nucli urbà al voltant de l'església parroquial, que s'ha anat estenent per les valls i la carretera que travessa el terme de nord a sud.

A partir del petit nucli originari del centre històric, que segueix sent el centre vital d'Alella, i del barri del Rost, Alella ha tingut un creixement com a eixample bastant modest, o gairebé inexistent. Molt més importants han estat l'eixamplament del Masnou en terme d'Alella i, en especial, les



urbanitzacions en ciutat jardí situades sobre els vessants de muntanya, sense altre lògica, com s'ha dit, que la de la propietat, sense relació entre elles, i amb uns importants impactes, visuals i de tota mena, sobre el territori.

1.4 Determinacions del planejament superior.

El marc legal i urbanístic al qual s'ha d'ajustar aquest planejament derivat ve determinat, en primer lloc, per la llei estatal 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions; pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC) i pel Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial que el desenvolupa.

El Pla de Millora desenvolupa les determinacions del vigent Pla General d'Ordenació Urbana. El planejament superior estableix determinades prescripcions singulars les quals hauran de ser observades per aquest pla de millora que en desenvolupa les seves determinacions.

1.5 Descripció general.

El Barri del Rost es caracteritza per les fortes pendents de la seva orografia, que marquen el caràcter del barri configurant el seu particular paisatge de carrers i carrerons.

Situat a la vessant est de la riera de Coma Clara (Rambla Àngel Guimerà), es compon de sinuosos carrers i andrones que s'adapten a la pendent descendint fins a l trobar la Rambla o per empinades rampes que segueixen els cursos d'antics desaigües entre les edificacions.

L'aspecte general del paisatge es bastant fragmentat, degut a les diverses fases de creixement del barri i a les diferents èpoques d'ampliació o reforma dels edificis.

Es poden distingir dues parts: la primera formada pel front que dona a la Rambla Àngel Guimerà, caracteritzat per la construcció d'edificacions en alçada en els terrenys dels antics horts que hi havia enfront de les cases que ocupaven aquesta banda de la riera. La segona, situada darrera d'aquesta i enfilant-se al turó, és formada majoritàriament per construccions unifamiliars en filera i les posteriors modificacions i ampliacions que s'han anat produint.

La tipologia dominant del creixement en eixample del centre històric és la que s'ha denominat "suburbana", és a dir, majoritàriament cases de cos amb planta baixa destinada a taller, botiga o aparcament -inicialment del carro, i quadra- i una o dues plantes pis per a l'habitatge, en general unifamiliar.

Aquesta tipologia, tot i així escassa, és la dominant fins als anys seixanta, coexistent amb les grans cases pairals en sòl no urbanitzable, algunes d'origens romans, d'altres originades inclús a la segona meitat del segle XX.

1.6 Anàlisi de la normativa actual.

El P.G.O.U. d'Alella determina per al Barri del Rost la qualificació de Zona 10 – Casc Antic.

En aquesta zona es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificatòria, regulant tant la substitució d'edificació antiga com la construcció de nova. Es regula també la preservació estricta dels entorns i construccions d'interès històric, artístic o típic.

La normativa ordena l'edificació amb la clara intenció de mantenir allò existent en el moment de l'aprovació del Pla General, amb especial èmfasi en la protecció de la tipologia edificatòria, la composició de façanes, teulades, jardins i patis.

En aquesta línia es protegeix com a elements de patrimoni les Escoles Fabra, el carrer Bonavista, el carrer Sant Josep i el de Sant Lluís.

També apareix la Zona 13 – Ciutat jardí, en concret la zona 13D1, que correspon a la configuració d'edificació aïllada envoltada de jardí amb una parcel·la mínima de 800 m2.

Apareix també la qualificació Equipaments per a les Escoles Fabra i d'Espais Lliures Públics com la Plaça Maria Auxiliadora o l'espai verd que comunica el Carrer del Rost amb l'Avinguda Ferran Fabra.



1.7 Anàlisi de les Infraestructures.

Actualment el Barri del Rost disposa de totes les infraestructures de serveis necessàries. Cal esmentar però la conveniència de millorar o reparar algunes instal·lacions existents per a fer-les més eficients o millorar el paisatge urbà del barri.

Desguàs d'aigües pluvials: en alguns trams la recollida de les aigües pluvials no esta soterrada, circulant pel mig del carrer, especialment en passatges i andrones.

Cablejat aeri: en alguns punts el cablejat aeri elèctric o de telefonia presenta un gran desordre, amb la presència de pals i mènsules metàl·liques que destaquen negativament sobre el conjunt del paisatge urbà.

1.8 Anàlisi del parcel·lari i les propietats.

El conjunt es presenta com un multitud de petites parcel·les, que a excepció de les qualificades com a ciutat-jardí i alguna altra parcel·la no edificada, constitueixen el tipus de parcel·lari més comú al barri.

Aquestes petites parcel·les, normalment equivalents també a un sol propietari, corresponen a la tipologia edificatòria de les cases de cos o unifamiliars en filera.

En alguns casos s'observa que s'han produït agrupacions de parcel·les més petites al ajuntar dues cases i en altres s'han enderrocat les cases existents per aixecar unifamiliars més grans, donant lloc a un mateix propietari per diverses parcel·les originals. En altres casos s'ha produït l'efecte contrari, en construir plurifamiliars en altura, donant lloc a diversos propietaris per parcel·la original.

1.9 Anàlisi dels Equipaments i Espais lliures públics.

L'àmbit d'estudi corresponent al Barri del Rost presenta un 1'92% de la superfície destinada a Equipaments i Serveis, una quantitat petita respecte als estàndards. Els problemes de desatenció ciutadana que això podria comportar son en realitat ficticis, doncs cal recalcar que no es tracta d'un sistema aïllat, sinó d'una part del nucli d'Alella, i per tant molt connectat a la resta i amb gran presència d'equipaments en els límits de l'àmbit.

El mateix cas es dona en els Espais lliures públics que ocupen un 4'77% de la superfície de l'àmbit establert.

Els vials ocupen el 20'67% de la superfície total de l'àmbit.

En total el sòl públic suposa el 27'36% del total de la superfície.

1.10 Anàlisi de l'ocupació de l'edificació en els sòls privats.

El Rost presenta en general una densitat bastant elevada, doncs en molts casos les edificacions ocupen la totalitat de la parcel·la.

L'edificació ocupa un 57'50% del sòl privat, que suposa un 41'77% de la superfície total de l'àmbit.

Els espais lliures privats, majoritàriament patis, horts i jardins, ocupen el 42'50% del sòl privat, que suposa un 30'87% del total de l'àmbit.

És gràcies a la presència de les parcel·les qualificades com a ciutat jardí i d'altres solars sense edificar que la densitat es redueix una mica.

També cal destacar que una part de les parcel·les conserven el seu pati posterior o anterior, permetent cert desofegament de la zona en crear carrers i passos asimètrics i esponjar una mica el teixit.

En total el sòl privat suposa el 72'64% del total de la superfície de l'àmbit.



1.11 Anàlisi tipològica de les edificacions.

El barri està format principalment per cases unifamiliars en filera o cases de cos, pròpies dels eixamples urbans del període pre-industrial i de l'industrialització de Catalunya a la segona meitat del segle XIX.

Aquests creixements es produïren als terrenys que envoltaven l'antiga Masia de Can Gurri, encara present al Barri.

Apareixen també edificacions d'altres índoles, com ara les edificacions plurifamiliars, principalment alineades a la Rambla Àngel Guimerà, però també amb presència a l'interior del barri. Aquestes edificacions plurifamiliars son de naturaleses diferents.

Els alts blocs que apareixen alineats a l'antiga riera, provenen d'edificació nova en els antics horts de les cases originàries d'aquest costat de la riera, que en molts casos han quedat en segona línia, donant origen als passatges, passos i andrones per mantenir l'accés a aquestes. Aquests blocs unifamiliars tenen una gran entitat i altures molt considerables, no tan sols en relació amb el Barri, sinó també en relació amb la resta del nucli d'Alella.

La resta d'edificis plurifamiliars provenen d'operacions de reagrupació de parcel·les i de remuntes dins de l'antic teixit de cases de cos del Barri del Rost.

En quant als usos de les plantes baixes, l'ús com a local comercial es concentra, com es natural, a la façana de la Rambla, mentre que cap a l'interior del barri els usos en planta baixa continuen essent de vivenda i en alguns casos de garatge o cobert.

1.12 Anàlisi tipològica dels vials.

La complexitat de la xarxa viària dins del Barri del Rost amb multitud de carrers de vianants, culs de sac, carrers amb escales, andrones i passatges, fa que amb l'excepció del Carrer Gurri, es comporti com un sistema tancat de repartiment interior.

La presència de l'escola a l'extrem del Barri del Rost afavoreix en certa manera la circulació de vianants a través del barri, malgrat les fortes pendents.

L'absència de trànsit rodat de pas en gairebé tots els carrers afavoreix la circulació de vianants interna i la vida al carrer, tot i que molts carrers no presenten voreres i els de fortes pendent no estan adaptats per a persones amb mobilitat reduïda.

En quant a la urbanització d'aquests carrers, no existeix un criteri general que doni unitat al conjunt, fruit de les diverses intervencions al llarg del temps, encara que l'asfaltat es predominant. Existeixen altres paviments com el formigó, el panot o el sauló, combinats amb una munió d'altres materials, moltes vegades fruit segons sembla de l'autoconstrucció.

En quant a mobiliari urbà i enllumenat, només es manté més o menys el model rústic de fanal, però la resta d'elements no presenten cap cohesió i al igual que els paviments, moltes vegades semblen aportacions dels mateixos veïns segons el seu criteri.

Aquest manifest desordre queda accentuat per la presència del cablejat aeri, tant elèctric com de telefonia, que fent ús de pals enmig dels carrerons i mènsules metàl·liques enmig de les façanes ocupen tot el paisatge produint un desordre evident.

1.13 Anàlisi de l'accessibilitat al Barri.

La topografia del barri i la morfologia dels vials son els principals motius dels problemes d'accessibilitat que presenta el Barri del Rost.

El Barri del Rost es troba situat sobre el pendent a la riba esquerra de la riera de Coma Clara, assolint diferències de cota transversals de fins a més de 20m en un desenvolupament horitzontal de poc més de 150m.

Aquest fort pendent (vora el 13%) fa que els carrers principals, originats pels camins dels camps anteriors a la urbanització, vagin pujant gradualment, adaptant-se al fort pendent i assolint cota a



poc a poc. Tot i així en la majoria de casos superen el 8% de pendent, impedit que puguin ser considerats itineraris de vianants adaptats per a persones amb mobilitat reduïda.

El pendent en alguns casos es salva amb trams de carrer amb escala, realitzats en multitud de materials i configuracions, resultant un seguit de trams que no compleixen els mínims considerats necessaris per a complir les normes d'accessibilitat urbanística i ser considerades escales adaptades.

La formació dels carrers respon a la lògica d'eixamples de principis de segle, amb carrers estrets que difícilment compleixen els estàndards actuals en quant a configuració de calçada i vorera. Les voreres resultants, en gairebé cap cas en tot el barri, compleixen les normes d'accessibilitat urbanística, que estableixen amplades lliures mínimes de 0,90m.

Això fa molt difícil l'accés al barri i la circulació peatonal a través d'aquest per persones amb disminució de la mobilitat.

1.14 Consultes veïnals.

Es realitzen un seguit d'entrevistes i consultes amb diverses persones proposades per l'Ajuntament, per tal de copsar de primera mà impressions del barri així com per conèixer part de la seva història i problemàtiques actuals.

A continuació se'n fa una petita ressenya:

- Sr. Salvador Artés. (Ex-alcaldes, ex-regidor d'urbanisme i historiador).

El senyor Artés, fa una detallada narració del creixement per fases del barri, des de la Masia Original amb els seus terrenys que arribaven fins a la riera, fins a la situació actual, passant per les diferents quarteracions i reparcel·lacions. Aporta uns articles extrets dels estudis que està realitzant, que acaben de completar l'explicació del creixement i urbanització del Barri del Rost.

Anomena d'altra banda els elements de més interès dins el barri.

També assenyala la necessitat de millores en la xarxa de sanejament i pluvials, i remarca els problemes d'aparcament existents.

- Sra. Montserrat Parera (Veïna del barri).

La senyora Montserrat Parera ha viscut sempre al Barri del Rost.

Detalla un seguit de reclamacions de millora per al barri, com ara el problema de l'aparcament, les deficiències en la xarxa de clavegueram, sobretot l'evacuació de les pluvials, i d'altres aspectes menors com problemes amb el número i distribució dels contenidors de la brossa, la presència de les esteses de cables a les façanes.

Assenyala la conveniència de peatonalitzar el recorregut que fan els nois i noies per anar i tornar a l'escola a través de l barri.

-Sr. Jesús Barnadas (Veí del barri)

El senyor Barnadas especifica que no hi veu problema al Barri del Rost, i tampoc creu que s'hi hagi de fer cap millora ni cap actuació. Creu que els problemes que pugui haver-hi son problemes privats de cada veí.

També assenyala que no hi ha cap element a patrimonialitzar, ni mereixedor de cap tipus de protecció, ni tan sols el conjunt de porta i finestra existent a la seva finca, obra escultòrica del seu avi, Josep Maria Barnades i Mestres, reconegut escultor. Al·lega que el fet de protegir elements ocasiona despeses extres als propietaris del bens patrimonialitzats.



2.- MEMÒRIA D'ORDENACIÓ.

2.1 Objectius i criteris de l'actuació.

Els objectius del present Pla de Millora Urbana son:

- I. Definir l'ordenació de les edificacions i la urbanització del Barri del Rost a Alella.
- II. Ordenar la edificació per tal de conservar el caràcter del barri per evitar la densificació.
- III. Jerarquitzar els vials i redistribuir les circulacions per crear una illa de vianants amb preferència per als vianants i solucionar alguns problemes d'accessibilitat existents.
- IV. Fer un recull d'elements d'interès arquitectònic i urbanístic del barri per tal de que siguin considerats en futures possibles ordenacions o regulacions.

2.2 Proposta d'ordenació de l'edificació.

La proposta recull la voluntat de mantenir el caràcter del Barri del Rost, mantenint i regulant la edificació existent i futura.

Es proposa una ordenació que afavoreixi el manteniment de l'estructura actual, buscant de preservar el caràcter del barri i mantenint la relació de buits i plens, evitant la densificació del ja de per sí dens Barri del Rost.

En aquesta línia es regulen les profunditats edificables a les establertes fins el moment. Es fixen també les alçades reguladores i es desenvolupa en la normativa una classificació i protecció dels espais lliures, ja siguin públics o privats de cara a la seva preservació.

Es desenvolupen també unes condicions estètiques que fixen les característiques i qualitats dels acabats dels edificis d'acord amb les que es presenten actualment, per ajudar a mantenir un caràcter unitari a tot el barri.

La proposta de normativa d'ordenació de l'edificació es desenvolupa en aquest document.

2.3 Proposta de jerarquització viària.

Es proposa la creació d'una illa de vianants que inclogui tot el Barri del Rost, ja de per sí un sistema de repartiment interior, gairebé aïllat de la xarxa viària bàsica i fins i tot de la complementària.

L'illa de vianants estaria delimitada per un sistema de pilons escamotejables que només permetria l'accés als veïns i als vehicles de servei, reduint la circulació interior a vehicles del veïnat que es dirigeixen als aparcaments i operacions de càrrega i descàrrega.

Es preveu el mateix funcionament per als passatges que donen a la Rambla d'Àngel Guimera, amb piló escamotejable i pas restringit a veïns i serveis.

Es proposa un tractament dels carrers del tipus de planer únic (sense distinció entre calçada i vorera) preferentment amb un únic material, i aprofitant la reurbanització per resoldre els problemes d'accessibilitat que tenen actualment els carrers i eventuais problemes d'infraestructures i serveis.

El planer únic, la circulació restringida i la senyalització adequada, facilitaria l'ús peatonal dels carrers i eliminaria els problemes de combinar voreres prou amples per itineraris adaptats i calçades que permetin el pas de cotxes.

Es proposa també la determinació de dos itineraris com a camins escolars, amb les restriccions i senyalitzacions pertinents que això comportaria.

La restricció de circulació, amb el conseqüent augment de l'ús peatonal dels carrers, convingut amb la unitat estètica de paviments i elements d'urbanització, reforçaria la ja de per sí el caràcter unitari del barri.



2.4 Recull d'elements d'interès arquitectònic i urbanístic.

Es recullen elements d'interès arquitectònic i urbanístic presents al barri, ja sigui pel seu interès històric, cultural, artístic o per la seva significació en la configuració del caràcter del barri.

En primer lloc es considera tot el conjunt de les Escoles Fabra, format per l'escola pròpiament dita, actualment catalogada com a patrimoni, el pati i les cases dels mestres adjacents com un conjunt arquitectònic d'interès històric i cultural.

En segon lloc es destaca l'interès de la Masia de Can Gurri, casa pairal de la propietat original, com a bon exemple de masia clàssica del Maresme, amb façana a dues aigües, un portal dovellat i un finestral de la sala amb interès històric i escultòric per la filigrana gòtica i el pilar central que la componen. A destacar també el celler, amb voltes de rajola, amb interès històric i constructiu.

Es considera d'interès també el conjunt format per la porta i la finestra esculpides situades als baixos del número 14 del carrer Sant Lluís, obra de l'escultor Josep Maria Barnadas i Mestres, pel seu interès escultòric.

Així mateix es considera d'interès arquitectònic la façana de l'edifici situat a la Rambla d'Àngel Guimerà números 34 a 42 per la seva representativitat tipològica dels primers creixements alineats a la riera d'inicis del segle XX.

En últim lloc destacar l'interès urbanístic i arquitectònic dels passatges i andrones com a elements públics configuradors del caràcter del barri.



3.- PROPOSTA DE NORMES D'EDIFICACIÓ I URBANITZACIÓ.

3.1 Normes d'edificació.

Amb el present Pla de millora urbana es crea una nova subzona de Casc antic (clau 10) que s'anomena Casc antic del Rost (clau 10R), es manté la zona Ciutat Jardí (clau 13D1) i es crea una nova zona anomenada Verd Privat (clau VP).

Disposicions generals de l'edificació

Seran d'aplicació les disposicions generals de l'edificació fixades al Pla General d'Ordenació Urbana vigent al municipi, en els articles 57 a 76 de les Normes urbanístiques.

Normes

Subzona 10R - Casc Antic del barri del Rost

- Definició

En aquesta zona es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificatòria del barri del Rost.

- Protecció del patrimoni construït

Obligacions dels particulars:

1. Els propietaris dels edificis venen obligats al seu manteniment en bones condicions de seguretat, higiene i ornat públics. De manera molt especial, venen obligats a respectar i protegir els elements i edificis d'especial interès i valor arquitectònic.
2. L'Ajuntament d'Alella podrà, si ho creu oportú i necessari, redactar el corresponent Padró Municipal de Façanes i/o elements del casc antic en mal estat. Les façanes incloses (obligades a l'execució de les obres de restauració necessàries per garantir el manteniment dels elements o edificis) quedarien vinculades per uns terminis d'execució. El no compliment comportarà la sanció corresponent i eventualment l'actuació subsidiària de l'Ajuntament.

- Condicions de llicència:

Sol·licituds de llicència: A la sol·licitud de llicència per a aquestes edificacions s'hauran d'acompanyar plànols a escala 1:50 o 1:100 de les edificacions existents en la parcel·la i de les dues cases veïnes, amb plantes, seccions, alçats de les façanes, càlcul de volum i superfícies existents, amb indicació de les tanques, arbres i altres elements, i acompanyant fotografies del seu estat.

Llicències d'enderroc: No es podrà concedir sense tenir atorgada simultàniament la del projecte d'obra de substitució. Aquesta llicència quedarà condicionada a l'execució de l'obra en un termini fix i al compromís de cedir a l'Ajuntament aquells elements constructius antics (dintells, rajoles, reixes ...) que tinguin valor artístic i no siguin reutilitzats en l'obra nova, tret que la propietat en garanteixi la conservació.

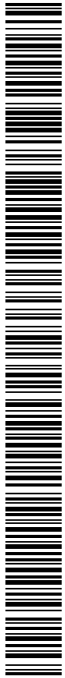
Execució de les obres: Per tal de mantenir les condicions ambientals en aquesta zona, es recomana no utilitzar maquinària pesada o sorollosa, camionatge de més de dos eixos, ni ocupar la via pública. Les obres es realitzaran amb tècniques i materials tradicionals, que no faran del període de construcció un impacte destructor sobre l'entorn i la vida del barri com fan les tècniques de construcció pensades per a l'edificació oberta.

- Ordenació de l'edificació

El tipus d'ordenació d'edificació és el d'edificació segons alineacions de façanes amb preservació dels espais lliures privats existents, segons es grafia al plànol d'ordenació.

- Condicions de parcel·lació

1. No s'estableix una superfície de parcel·la mínima.



2. La façana mínima serà de 4,50 metres per a les edificacions destinades a habitatge unifamiliar o bifamiliar i de 8 metres per a edificacions destinades a l'ús d'habitatge plurifamiliar.

No s'admetran parcel·lacions urbanístiques en que alguna de les parcel·les no compleixi la façana mínima.

Les parcel·les existents abans de l'aprovació inicial del PMU amb façana inferior a la mínima seran edificables.

• Condicions d'edificació

1. Les alineacions de vial venen grafiades al plànol d'ordenació.
2. Les alineacions de façanes venen grafiades al plànol d'ordenació.
3. El numero màxim de plantes ve grafiat al plànol d'ordenació.

4. Alçada reguladora màxima:

Planta baixa	3'50 metres
Planta baixa i un pis	7'20 metres
Planta baixa i dos pisos	9'50 metres

En les edificacions de PB+2 o més, l'arrencada de la coberta es produirà, com a màxim, a 0'40 m des del darrer forjat.

S'exceptua del compliment de l'ARM als edificis precatalogats per aquest pla de millora urbana, que hauran de conservar la façana existent.

Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:

- a. L'alçada reguladora s'aplicarà en el punt mig de la façana.
 - b. El punt d'aplicació serà el corresponent a:
 - La rasant del carrer quan l'alineació de façana coincideix amb l'alineació de vial.
 - El nivell natural del jardí, quan entre l'alineació de façana i el carrer queda un espai verd privat.
5. El sostre de la planta sotacoberta es considera inclòs en l'alçada reguladora.

Sobre l'alçada reguladora es podrà construir com a màxim:

- a. El volum comprés en el díedre generat per pendents de la coberta recolzada a l'alçada reguladora màxima sobre la línia de façana i la d'interior d'illa. La coberta tindrà un pendent màxim del 35%.
En el supòsit de PB+1 l'espai resultant serà habitable, però sempre vinculat a la planta inferior. En les edificacions de PB+2 o més, l'espai resultant es destinarà a usos comuns de l'edifici, excepte en el cas d'habitatges unifamiliars, que podrà destinar-se a estances de l'habitatge.
- b. Sobre el díedre esmentat solament podran construir-se fumerols, antenes i les instal·lacions tècniques necessàries (caixes d'ascensors, equips d'aire condicionat, etc.).
- c. Les cambres d'aire i elements de cobertura plana amb una alçada màxima total de 60 cm. Les sortides del nucli d'escala incloses en el díedre màxim abans esmentat.
- d. Les baranes hauran de ser massisses i tindran una alçada màxima d'1'20 metres; recolzades a l'alçada reguladora màxima, en teulades de dues vessants; o per sobre de la cobertura plana, en tipologies de terrat.

6. Profunditat màxima edificable.

La profunditat màxima edificable ve fixada al plànol d'ordenació

7. Espais lliures a l'interior de l'illa.

Caldrà mantenir el nivell del solar a la cota actual, admetent-se variacions de fins a +/- 60 cm.

Cal que el 50% del pati d'illa sigui enjardinat o amb paviment tou natural tipus sauló o similar i es fomentarà la nova plantació d'espècies vegetals autòctones.

S'admetrà la construcció d'una edificació auxiliar. L'edificació auxiliar tindrà una superfície màxima de 25 m² en planta baixa amb una alçada reguladora màxima de 3,50 metres i amb coberta plana. L'edificació es podrà situar lliurement, ja sigui aïllada o adossada a llindars. Només s'admetran baranes massisses amb una alçada màxima de 1,20 metres. Les



edificacions hauran de seguir les mateixes condicions de materials i acabats que es fixen per la subzona 10R.

L'edificació auxiliar tindrà un ús exclusiu de garatge, magatzem d'hort i eines del camp.

8. Cossos i elements sortints de la línia de façana.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints de l'alineació de façana, amb excepció de cornises i ràfecs de coberta, que podran sobresortir del pla de façana un màxim de 30 cm.

Respectant la composició de façanes, es podran autoritzar les construccions de balcons construïts amb baranes calades, que no sobrepassaran els 20 cm en front dels carrers de menys de 6 metres d'amplada ni 50 cm en front dels carrers de més de 6 metres i sobre els verds privats.

En la façana a pati d'illa s'admeten els cossos sortints oberts construïts amb baranes calades, que podran sobresortir un màxim d' 1 metre.

No s'admeten safareigs ni escalfadors als cossos sortints de la façana principal. En la façana posterior només s'admetran en cas de quedar ocults des de l'exterior.

9. Característiques estètiques i de composició.

- Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les existents, conservant llur tipologia, amb disposició dels buits, no com a resultat del procés constructiu de l'ús intern, sinó de condicions de composició de la façana, i mantenint els ritmes de les obertures justificant-los pels emprats a les edificacions contigües.
- L'aspecte exterior dels edificis, tant pel que fa als elements constructius com decoratius o informatius, haurà de guardar relació amb l'entorn, seguint les normes tradicionals de composició i prohibint-se els materials o imitacions que desentonin i que no s'adaptin al caràcter del sector.

La façana posterior rebrà el mateix tractament que la façana principal.

Es consideren com a materials no aptes: aplacat de pedra d'aparell irregular, tret en sòcols de fins 1 metre d'alçada, gelosies, mur cortina, plafó de plàstic, pissarra, tancaments metàl·lics sense pintar, ceràmica vidrada, obra vista i tots aquells materials que no corresponen al caràcter del barri,

• Coberta.

La coberta serà de teulada de dues vessants o plana de tipologia de terrat.

No s'admetran les terrasses integrades en coberta inclinada.

En edificacions en cantonada i coberta a dues vessants, s'admetrà sobrepassar l'alçada reguladora màxima en 2,00 metres en el front considerat secundari per l'edificació, com a resultat de l'aplicació de l'ARM en la façana principal.

En edificacions amb profunditat edificable igual o inferior a 9 metres s'admetrà coberta inclinada a una única vessant. El carener es situarà a una alçada màxima equivalent a l'ARM + 2,00 metres.

• Tractament general de la façana.

- Utilització de l'arc:

En les obres de reforma, si existeix l'arc, s'haurà de mantenir.

Es podrà utilitzar l'arc de mig punt o rebaixat en els forats de façana quan hi hagi preexistències en el mateix tram de carrer.

- Relació buit-ple.

Haurà de predominar en superfície el ple sobre el buit, el mur sobre el forat, en una proporció mínima de 3/2. S'exceptuen del compliment d'aquesta normativa les plantes baixes que tinguin entrada de garatge.

Les obertures s'agruparan en eixos verticals que podran estar o no centrats en relació a la façana.

- Proporcions.

Les proporcions de les obertures tindran una relació amplada-alçada de 2/3 com a mínim, predominant en superfície de façana el ple sobre el buit. S'exceptuen les



entrades a garatge, les obertures de planta sotacoberta i les obertures de ventilació de les cobertes a la catalana.

- Distància de separació a mitgera dels forats.

Els forats hauran d'estar separats de la mitgera una distància mínima de 60 cm. (seixanta centímetres), àdhuc els de la planta baixa.

En el cas de parcel·les agrupades o que funcionin conjuntament, les obertures de la planta baixa no podran ser contínues, per tal de mantenir els ritmes i l'aspecte fraccionat de l'edificació original. Caldrà compondre la planta baixa a partir de l'estructura original de propietats, mantenint la distància de 60 cm a la mitgera original.

- Tractament de la planta baixa.

- Material i colors.

En les obres de reforma, el tractament del material i color en les plantes baixes serà similar al de la resta de l'edifici, no permetent-se aplacats que desvirtuin els materials que eren característics de l'edifici original.

En el cas que això representi una alteració substancial del tractament de textura i color en els paraments de la planta baixa, s'haurà de tractar la totalitat de la façana amb el mateix tipus d'acabat.

- Botigues i locals comercials.

Es podran mantenir les solucions atípiques o fora de norma quan l'antiguitat i/o la qualitat ho justifiqui.

- Marquesines i tendals.

No s'admeten les marquesines fixes.

S'admeten tendals al carrer de més de 4 m. d'amplada, sempre i quan siguin plegables, no sobresurtin més d'un quart de l'amplada del carrer ni més de 2 m., amb una extensió màxima de 3 m.

- Aparadors.

Els aparadors no sobresortiran del pla de façana.

Els aparadors i accessos a locals comercials en contacte directe amb l'exterior, hauran de tractar-se de manera que s'integrin a l'ambient on estan situats i que no desvirtuin el suport arquitectònic (edificació).

Als edificis de façana inferior a 9,00 m., l'ample màxim del conjunt aparador i accés no superarà 2,50 m.

- Només s'admet la reculada de la façana en planta baixa.

- Balcons i finestres.

Els elements de forat a utilitzar a les plantes pis són els balcons i les finestres. El predomini de l'un sobre l'altre es justificarà en relació a les preexistències del tram de carrer.

Les llosanes dels balcons tindran un gruix màxim, total acabat, de 15 cm. (quinze centímetres).

Les baranes seran calades, de ferro, no admetent-se expressament les d'obra massissa.

Les finestres de cuines, safareigs i banys no demostraran en llur tractament usos diferents de la resta de finestres de façana.

- Coronació.

S'admet el canaló vist i el baixant de pluvials per façana que, no obstant, haurà d'enllaçar a clavegueram i en cap cas podrà abocar aigües al vial.

S'admet la barana d'obra quan sigui una solució de coronació utilitzada en altres façanes dels edificis del tram de carrer.

Només s'admet la coberta de material ceràmic i colors tradicionals.

- Mitgeres.

Les mitgeres que hagin de quedar vistes es tractaran en material i color, igual que la façana.



- **Materials.**

Serán d'aplicació general l'arrebossat i, preferentment, l'estucat. S'admet la pedra com a solució de sòcol, excepte els marbres i granits d'acabat brillant.

La fusteria, persianes i els detalls d'acabat o ornamentació poden ser de material lliure respectuós amb el conjunt i mantenint l'homogeneïtat en tots els elements de façana.

Les cobertes inclinades seran de teula àrab, preferentment de recuperació, llevat que el projecte justifiqui la utilització d'un altre material. Per a coberta plana el material d'acabat serà la rajola ceràmica.

Queda especialment prohibit utilitzar en els paraments de façana i coberta: el fibrociment, la pissarra, l'obra vista, els materials brillants o polits i els colors discordants.

- **Color.**

S'admet la gamma dels ocres, terrossos i beix als materials bàsics que determinen l'homogeneïtat de la façana, i d'altres que puguin establir un diàleg cromàtic senzill amb els colors dels edificis preexistents.

En els carrers de menys de 6 m. hauran d'adoptar-se tonalitats clares de la gamma escollida, a fi de millorar la lluminositat de l'ambient.

Expressament, no s'admeten, com a color de tractament generalitzat, el negre ni les tonalitats bàsiques (blau, vermell, groc).

- **Normes de composició.**

- Caldrà compondre la façana d'acord amb eixos verticals que agrupin les obertures.

- En parcel·les de més de 9 metres d'amplada serà obligatori ordenar les obertures en més d'un eix vertical, també en planta baixa.

- Les amplades màximes de forats seran de 1,40m., i les mínimes de 0,40 m.

- **Ventilacions i il·luminació planta sotacoberta.**

En edificis de fins a PB+1, les ventilacions i il·luminació de la planta construïda sota el díedre generat per pendents de la coberta podran realitzar-se a través de la façana. Caldrà que les obertures segueixin els eixos compostius de la façana.

En edificis de més de PB+1, les ventilacions i il·luminació de la planta construïda sota el díedre generat per pendents de la coberta es realitzaran en la pròpia coberta.

- **Usos**

- Planta soterrani: aparcament, restauració vinculat a la planta baixa, comercial de petita superfície vinculat a la planta baixa.

- Planta baixa: aparcament, residencial (unifamiliar, bifamiliar i plurifamiliar), comercial de petita superfície (inferior a 300 m2), oficines, hotel, restauració, educatiu, socio-cultural, socio-sanitari.

- Planta baixa: aparcament, residencial (unifamiliar, bifamiliar i plurifamiliar), oficines, hotel, vinculat a la planta baixa, restauració vinculat a la planta baixa, educatiu, socio-cultural, socio-sanitari.

- Es prohibeix l'ús de taller de reparació de vehicles i el de gimnàs o centre esportiu.

Zona 13 - Ciutat Jardí

- **Norma General**

1. En aquesta zona, l'edificació respon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, en habitatges voltats de jardí.

2. En la zona de ciutat jardí s'estableixen les següents subzones:

- 13 a Intensiva plurifamiliar

- 13 b1 Intensiva unifamiliar aïllada

- 13 b2 Intensiva unifamiliar agrupada

- 13 c1 Semiintensiva unifamiliar aïllada.

- 13 c2 Semiintensiva unifamiliar agrupada

- 13 d1 Extensiva unifamiliar aïllada, amb parcel·la mínima de 800 m2.



13 d2 Extensiva unifamiliar aïllada, amb parcel·la mínima de 2.000 m2.

- Zona urbanística (clau 13.d.1.a) de l'àmbit Cal Doctor

Aquesta subzona manté les condicions normatives pròpies de la subzona 13.d.1 del vigent Pla General, amb la variant següent:

En el cas de que s'arribés a produir una subdivisió de la parcel·la actual, la parcel·la resultant que donaria façana al vial de nova creació disposaria de les mateixes determinacions, pel que fa a límits de l'edificació, que es defineixen per a la subzona 13.d.1b.

- Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta d'edificació per a cada subzona s'estableix en el quadre següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la.

Intensiva plurifamiliar	1'2 m2/m2
Intensiva	0'8 m2/m2
Semiintensiva	0'6 m2/m2
Extensiva d1	0'4 m2/m2
Extensiva d2	0'2 m2/m2

- Condicions d'edificació

1. La superfície mínima de la parcel·la, la llargària mínima de façana al carrer i l'ocupació màxima de parcel·la en aquestes subzones s'estableix en la taula següent:

	Superfície mínima parcel·la	Façana mínima parcel·la	Ocupació màxima
Subzona 13 a	200 m ²	10 m	40 %
Subzona 13 b	200 m ²	10 m	40%
Subzona 13 c	500 m ²	15 m	30%
Subzona 13 d1	800 m ²	20 m	20%
Subzona 13 d2	2.000 m ²	30 m	10%

A la subzona 13a s'admet una densitat neta de 150 habitatges per hectàrea.

A les subzones 13b, 13c, 13d1 i 13d2, només s'admet l'edificació d'un habitatge per parcel·la.

S'autoritza la construcció d'una edificació auxiliar, amb un màxim de 25 m2 per habitatge, independentment d'allò que s'estableix a l'epígraf 4 i 8 d'aquest article, podent adossar-la a llinars però sense envair la franja de separació a carrer.

2. S'admeten parcel·les de superfícies i façanes menors, en el cas de parcel·les anteriors a l'aprovació del Pla segons les condicions de l'art. 54 de les Normes.

3. L'alçada màxima reguladora comptada des del pla de la planta baixa fins al punt d'arrencada de la coberta serà d'un màxim de 9 mts. equivalents a PB+2 per a la zona 13a, amb una cota màxima en la coronació de la coberta d'11'50 mts, i de 7 mts., equivalents a PB+1, per a les zones restants, amb una cota màxima en la coronació de la coberta de 9'50 mts. En qualsevol cas el tractament de les façanes laterals es farà atenent als elements de composició propis d'un edifici exempt, introduint elements de sòcol, obertures, etc. L'alçada màxima absoluta dels edificis auxiliars és de 3'50 mts.

4. Separacions mínimes.

a. La separació de l'edificació principal i de les auxiliars a les partions de les parcel·les, respectaran les distàncies mínimes següents:

Subzona	Carrer	Lateral	Fons
13 a	3 m	2 m	2 m
13 b1	3 m	2 m	2 m
13 b2	6 m	3 m	3 m
13 d1	10 m	5 m	5 m
13 d1b de l'àmbit Cal Doctor	5 m	3 m	3 m
13 d2	15 m	8 m	8 m
13d2 - (zona al marge esquerre del carrer dels Roures)	5 m	8 m	8 m



b. Les separacions al carrer podran variar mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall, en aquells casos que les edificacions veïnes consolidades per raó d'ordenació anteriors responguin a criteris diversos. En aquest sentit, s'acolliran a les modificacions de les separacions al carrer els àmbits recollits en el Sector Est de Font Calda, el carrer Àfrica i la urbanització Font de Cera. En cap cas aquests Estudis de Detall podran significar majors intensitats d'edificació de les definides per aquestes Normes.

5. No obstant allò manifestat en l'apartat 1, mitjançant un Estudi de Detall d'ordenació volumètrica es permetrà l'agrupació de parcel·les a l'efecte d'assolir una major racionalitat en la distribució de les edificacions, sense que això suposi un increment del nombre d'habitatges que es podria generar sense l'esmentada agrupació parcel·lària. En tal cas la separació entre les edificacions serà, complets tots els altres paràmetres d'edificació, com a mínim:

Subzones intensives: 3 m.

Subzones semiintensives: 5 m.

Subzones extensives: 8 m.

6. Sobre l'alçària reguladora es podran construir golfes en el volum comprès pel que generen les pendents de la coberta, recolzades sobre l'alçària reguladora màxima en les línies de cada façana. El pendent d'aquesta coberta no ultrapassarà el del 35%.

7. Sobre el dièdre definit en l'epígraf 6 d'aquest article, sols podran construir-se fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions.

8. Zones lliures d'edificació.

Les zones lliures d'edificació seran destinades a jardí o pati. En aquestes zones queden prohibides les construccions soterrades. No obstant això, s'autoritza la construcció de garatges en substitució de terres amb superfície màxima de 50 m², alçària de 3'5 m i, en aquesta condició, sense obligació de separar-se de les partions ni dels carrers i sempre que no sobresurti més de 0'60 m sobre la rasant de la voravia quan estiguin per sota del nivell del carrer.

Les condicions d'edificació d'instal·lacions esportives en els espais lliures, venen regulades en l'article 82 de les Normes.

9. Tanques: regulat a l'article 76 de les Normes.

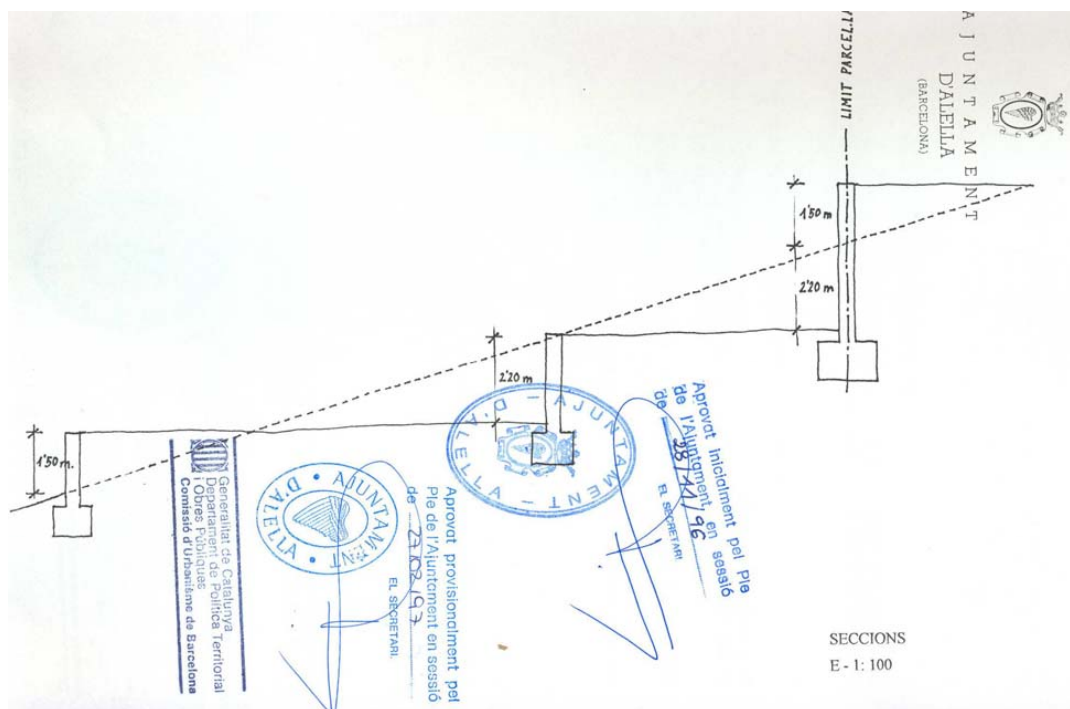
10. S'autoritza l'adaptació topogràfica del terreny amb les següents limitacions:

a. Excavacions de 2'20 metres per sota i rebliments d'1'50 metres per sobre del nivell natural del terreny.

b. Els murs d'anivellament de terres no podran ultrapassar en cap punt una alçària superior a 1'50 metres per sobre de la cota natural del terreny, ni una alçada superior a 2'20 metres per sota de la cota natural dels terrenys.

Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar una alçada de 3'70 metres, admetent un acabament amb tanca calada de fins a un metre sobre el mur.

11. Nogensmenys, l'aplicació d'aquest article no podrà produir variacions en els resultats de les alçàries de les tanques dels predis adjacents, ni tampoc obligar a modificar en aquest sentit les terres d'altri, a menys que quedi fixat en la condició de mitjaneria.



12. S'haurà de preveure un dipòsit de recollida d'aigües pluvials amb una capacitat de 10 litres per a cada m² de solar i amb un mínim de 5000 litres.

- Agrupació d'habitatges unifamiliars

1. En totes les subzones, amb excepció de la 13d, s'admet l'agrupació de dues edificacions en un únic edifici apartat al llindar. Aquestes edificacions estaran sotmeses als paràmetres urbanístics de la zona a que corresponguin, excepte el coeficient d'edificabilitat que s'haurà de reduir en un 30%.
2. En les subzones 13a, 13b2 i 13c2 s'admet l'agrupació de l'edificació en un únic edifici d'un màxim de sis habitatges i 40 m de façana d'edificació, respectant la resta de paràmetres urbanístics de la zona.

(El nombre d'habitatges que es pot admetre en una parcel·la es determina per la superfície i la façana mínimes de la mateixa, per a cada subzona).

- Usos

L'ús d'habitatge s'admet a les diverses subzones, de la següent forma:

- Subzona 13 a sense limitació
- Subzona 13b, 13c i 13d amb exclusió de l'habitatge plurifamiliar.

S'admeten a totes les subzones la resta d'usos previstos a l'article 56 de les Normes, llevat de:

- Ús industrial en categoria superior a 2a.
- Ús comercial en superfície superior a 80 metres.
- Recreatius en modalitat de bingos, discoteques, sales de festa i similars.
- Càmping i caravanning.
- Extractius.
- Ramader.



Zona VP – Verd privat

- Descripció

1. Aquesta zona engloba aquells jardins privats que interessa conservar com a espais lliures i aquelles parcel·les destinades a jardí - hort on l'edificació principal es troba a l'altre costat del vial al qual fan front.
2. En la zona de verd privat s'estableixen dues subzones:
 - VP1 sense edificació
 - VP2 amb edificació

- Condicions d'edificació

1. S'admeten les construccions de caràcter recreatiu que no generin volum (piscines descobertes, sorral·les...).
2. En la subzona VP1 no s'admet cap tipus d'edificació.
3. En la subzona VP2 s'admetrà la construcció d'una edificació auxiliar.

L'edificació auxiliar tindrà una superfície màxima de 25 m2 en planta baixa amb una alçada reguladora màxima de 3,50 metres i amb coberta plana. L'edificació es podrà situar lliurement, ja sigui aïllada o adossada a l'indar. Només s'admetran baranes massisses amb una alçada màxima de 1,20 metres. Les edificacions hauran de seguir les mateixes condicions de materials i acabats que es fixen per la subzona 10R.

L'edificació auxiliar tindrà un ús exclusiu de garatge, magatzem d'hort i eines del camp.
4. Caldrà mantenir el nivell del solar a la cota actual, admetent-se variacions de fins a +/- 60 cm.

- Usos

Només s'admetrà l'ús de jardí i hort.

3.2 Criteris d'urbanització.

Jerarquització viària

Xarxa bàsica local:

Inclou els eixos principals de distribució del trànsit, amb doble sentit de circulació.

Inclou la rambla Àngel Guimerà, el passeig Ferran Fabra i el passeig Maria Auxiliadora.

Xarxa complementària secundària:

Inclou els eixos secundaris de distribució del trànsit, amb únic o doble sentit de circulació.

Correspon a la prolongació del carrer Doctor Corbera i al vial situat a l'est que dona accés a les edificacions del nord.

Xarxa complementària peatonal:

Inclou els vials de prioritat invertida, on l'accés dels vehicles queda restringit a l'accés veïnal i a la càrrega i descàrrega.

Inclou la resta de vials.

Urbanització tipus

Serà necessari establir uns criteris comuns que ajudin a percebre el barri com a una unitat.

Xarxa bàsica local:

Es proposa mantenir la urbanització de la rambla Àngel Guimerà, que es troba en bon estat i adaptar la urbanització del passeig Ferran Fabra als criteris de la rambla, establint una imatge comuna.

**Xarxa complementaria secundària:**

Pel vial situat a l'est del barri es proposa la urbanització mitjançant asfalt en calçada i voreres de llambordes de formigó prefabricat.

En la prolongació del carrer Doctor Corbera es proposa la urbanització mitjançant planer únic degut a la irregularitat del traçat del vial i a la seva reduïda amplada, entre 3 i 5,5 metres.

Es proposa la utilització d'un únic material a base de llambordes de formigó prefabricat, on a través de la combinació de diferents formats de peça es podrien establir franges visuals per a vehicles i per a vianants.

Xarxa complementaria peatonal:

Es proposa per a tots els vials integrants de la xarxa complementaria peatonal, la urbanització mitjançant planer únic degut a la seva reduïda amplada, ja que algunes andrones només tenen 1 metre d'amplada.

Es proposa la utilització d'un únic material a base de llambordes de formigó prefabricat, combinant diferents formats de peça.

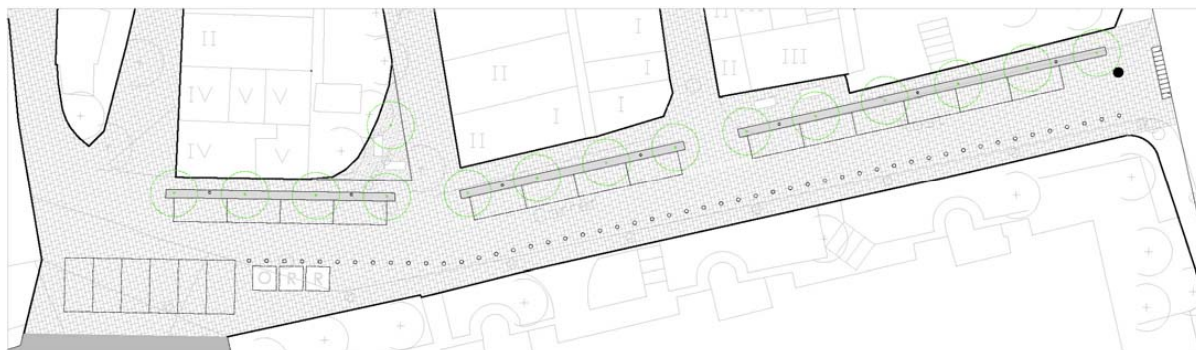
Encreuaments de carrers

Degut a la difícil directriu dels carrers i dels seus encreuaments, es fa difícil establir criteris unitaris en quan als encreuaments entre les diferents xarxes. L'Avanç del pla de millora urbana ha optat per definir quins són els vials principals dins de la xarxa peatonal, de tal manera que els projectes d'urbanització hauran de tenir en compte la importància del vial per definir els eixos de replanteig del paviment.

Es consideraran carrers principals: carrer Rost, carrer de sant Lluís, carrer Sant Josep, carrer Montserrat.

Els encreuaments entre vial xarxa bàsica local – vial xarxa complementària peatonal es resoldrà mitjançant un gual de vehicles.

Exemple urbanització carrer Rost:

**Materials**

Es proposa utilitzar un paviment unitari de peça de formigó prefabricada monocolor, que a través de diferents modulats possibiliti la resposta als diferents requeriments.

L'Avanç del pla de millora urbana proposa uns materials bàsics unitaris pel barri:

- Paviments unitaris a base de llambordes de formigó prefabricades format 20x20 cm o similar i en gruix suficient per al trànsit rodat. Color únic, preferentment fosc o combinació de colors del mateix to, però iguals en tot l'àmbit del barri. Els tons s'hauran d'escollir en funció dels colors fixats per als acabats de façana en les característiques estètiques i de composició. Llambordes col·locades sobre llit de sorra col·locat sobre base i subbase granular.
- Gual de vehicles de peces de formigó prefabricades bisellades de 80x40x20 cm, a col·locar tan en guals com en l'encreuament entre vial peatonal i vial de la xarxa bàsica.



- Escocells conformats en xapa d'acer i coberts de paviments drenants d'àrids i resines. La mateixa solució s'utilitzarà per realitzar zones enjardinades.

Mobiliari urbà, enllumenat i vegetació

Donada la dificultat geomètrica dels vials i la reduïda amplada d'aquests es proposa aprofitar els eixamplaments produïts per la geometria viària per a ubicar-hi mobiliari urbà i arbrat.

Es preveu la col·locació de jocs infantils en les places existents dins l'àmbit.

L'enllumenat es distribuirà segons els criteris del projecte d'urbanització, tenint en compte les solucions dels encontres amb altres vials.

L'Avanç del pla de millora urbana proposa uns criteris bàsics pels elements del mobiliari urbà, l'enllumenat i la vegetació.

- Enllumenat:

- Fanals

En carrers d'amplada superior a 5 metres: fanals amb columna d'acer galvanitzat o similar per a col·locació com a columnes, col·locades en dau de formigó. Pantalles amb tractament anti vandàlic i anti contaminació lumínica. Connectades a la xarxa.

En carrers d'amplada fins a 5 metres: fanals amb suport d'acer galvanitzat o similar per a la seva col·locació en mènsula, fixades a façana. Pantalles amb tractament anti vandàlic i anti contaminació lumínica. Connectades a la xarxa.

- Mobiliari urbà i senyalització:

- Senyalització viària, adequada a la delimitació com a illa de vianants i camí escolar, fixada a façana o amb columnes d'acer galvanitzat en tots els encreuaments amb la xarxa bàsica.

- Plaques de carrer estàndards, de formigó prefabricat (pedra artificial) o similars col·locades a les façanes de les cantonades.

- Pils escamotejables automàtics amb sistema d'obertura telemàtica i programador.

- Bancs amb respall, de combinació d'estructura metàl·lica i cos de fusta tractada per exterior o similar, col·locada fixada al paviment mitjançant daus de formigó.

- Papereres metàl·liques circulars aïllades, col·locada fixada al paviment mitjançant daus de formigó.

- Vegetació:

- Arbrat i vegetació autòctona. Arbrat de fulla caduca i copa petita apte per al seu ús al carrer.

Els projectes d'urbanització milloraran, dins les possibilitats que ofereixen els grans desnivells entre carrers, l'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda, creant-se recorreguts adaptats que possibilitin l'accés a la major part del barri possible.

3.3 Ordenances.

Es recomana que, degut a la dificultat de la modificació de Normes urbanístiques, es reguli per mitjà d'ordenances aquells temes que degut a la innovació constant es veuen sovint modificats i que per tan necessiten de més facilitat d'adaptació del document que les regula.

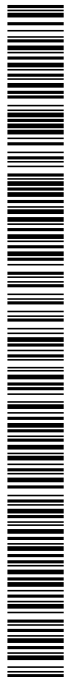
Pel fet de ser temes genèrics que afecten a tot el municipi, moltes vegades tan al sòl urbà com al no urbanitzable, es recomana la redacció d'ordenances per:

- Incorporació de sistemes de captació d'energia solar tèrmica en les construccions.

- Incorporació de sistemes de captació d'energia fotovoltaica.

- Regulació de la ubicació de les antenes parabòliques, antenes de televisió, aparells d'aire condicionat... en les construccions.

- Incorporació de sistemes de recuperació i reutilització d'aigües pluvials.



4.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I PLA D'ETAPES.

4.1 Avaluació econòmica.

Cost de la urbanització segons el tipus de materials següents:

- Paviments: paviments unitaris a base de llambordes de formigó prefabricades format 20x20 o similar i en gruix suficient per al trànsit rodat. Color únic, preferentment fosc o combinació de colors del mateix to, però iguals en tot l'àmbit del barri. Els tons s'hauran d'escollir en funció dels colors fixats per als acabats de façana en les característiques estètiques i de composició. Llambordes col·locades sobre llit de sorra col·locat sobre base i subbase granular.

- Fanals estàndard per a ús com a elements de carrer, amb columna d'acer galvanitzat o similar per a col·locació com a columnes, col·locades en dau de formigó o suport d'acer galvanitzat o similar per a la seva col·locació en mènsula, fixades a façana. Pantalles amb tractament anti vandàlic i anti contaminació lumínica. Connectades a la xarxa.

- Mobiliari urbà estàndard: bancs amb respall, de combinació d'estructura metàl·lica i cos de fusta tractada per exterior o similar. Papereres metàl·liques circulars aïllades. Col·locació fixada al paviment mitjançant daus de formigó.

- Escocells conformats en xapa d'acer i coberts de paviments drenants d'àrids i resines, per a arbrat autòcton de fulla caduca i copa petita apte per al seu ús al carrer.

- Plaques de carrer estàndards, de formigó prefabricat (pedra artificial) o similars col·locades a les façanes de les cantonades.

- Senyalització viària, adequada a la delimitació com a illa de vianants i camí escolar., fixada a façana o amb columnes d'acer galvanitzat.

- Pílons escamotejables automàtics amb sistema d'obertura telemàtica i programador.

Preu m2 d'urbanització de :

- Superfície de vials: 200€/m2

- Superfície de zones verdes: 90€/m2

Aquesta avaluació econòmica no té en consideració els serveis afectats ni les reparacions, millores o soterraments que s'hagin de realitzar en les xarxes d'infraestructures.

4.2 Pla d'etapes.

Es proposa el següent pla d'etapes en 4 fases (especificat el plànol "O_05 Pla d'Etapes")

Fase	Superfície m2	Pressupost €/m2	Total €
1. Camí escolar	1.934,47	200,00	386.894,00
2. Passatges	902,79	200,00	180.558,00
3. Vials interns	1.626,81	200,00	325.362,00
4. Zona verda	1.086,26	90,00	97.763,40
TOTAL	5.550,33	-	990.577,40



5.- PLÀNOLS.

5.1 Plànols d'informació.

- I_01 Situació
- I_02 Planejament actual – Topogràfic
- I_03 Edificis i protecció patrimonial
- I_04 Referència cadastral
- I_05 Propietats
- I_06 Infraestructures
 - I_06.1 Infraestructures - Clavegueram - Aigües negres
 - I_06.2 Infraestructures - Clavegueram - Aigües pluvials
 - I_06.3 Infraestructures - Xarxa de gas
 - I_06.4 Infraestructures - Enllumenat públic
 - I_06.5 Infraestructures - Xarxa Fecsa - Endesa
 - I_06.6 Infraestructures - Xarxa Aigua potable
- I_07 Espais lliures privats
- I_08 Edificació
 - I_08.1 Edificació - Tipologies
 - I_08.2 Edificació - Antiguitat i estat de conservació
- I_09 Alçades
- I_10 Usos en planta baixa
- I_11 Tipus de cobertes
- I_12 Volums disconformes
- I_13 Jerarquització viària
- I_14 Vialitat i mobilitat
- I_15 Vials
 - I_15.1 Vials - Tipologies
 - I_15.2 Vials - Urbanització
 - I_15.3 Vials - Incompliment del Codi d'accessibilitat urbanística

5.2 Plànols d'ordenació.

- O_01 Proposta d'ordenació
- O_02 Proposta ocupació i alçades
- O_03 Proposta jerarquització viària - Illa de vianants
- O_04 Elements d'interès arquitectònic i urbanístic
- O_05 Pla d'etapes



6.- ANNEXES.

ANNEX 1 Fitxes d'edificacions

ANNEX 2 Fitxes d'urbanització de vials