

## Habitatges de protecció al carrer Pare Manjón, 10-12 (Trinitat Vella Unitat A18.02)

PARÀMETRES NORMATIUS	
Emplaçament:	c/ Pare Manjón, 10-12 c/ Peníscola, 38-48 c/ Roser Pérez Simó, 1-5 c/ Montserrat Avilés Vila, 7-11 Pl. del Turó de la Trinitat, 5-7
Districte:	Sant Andreu
Planejament Vigent:	<b>B1615:</b> PMU per l'ajust de rasants a l'àmbit de la MPPGM als terrenys ocupats pel Centre Penitenciari de Trinitat Vella i els seus entorns. <i>AD 29-03-2019 (BOPB 15-05-2019)</i> <b>B1234:</b> MPPGM als terrenys ocupats pel Centre Penitenciari de Trinitat Vella i els seus entorns. <i>AD 16-04-2012 (DOGCB 07-09-2012)</i>
Àmbit de Gestió Urbanística:	PAU de MPPGM als terrenys ocupats pel Centre Penitenciari de Trinitat Vella i els seus entorns. Projecte de reparcel·lació <i>AD 28-09-2017 (BOPB 10-10-2017)</i> Sistema d'actuació: Reparcel·lació per compensació
Qualificació urbanística:	Clau: 18 Zona d'ordenació volumètrica específica per a habitatge, configuració flexible.
Tipus d'ordenació:	Volumetria específica, de configuració flexible
Nombre màxim d'habitatges:	92 habitatges 7.360 m <sup>2</sup> st habitatge /80 m <sup>2</sup> st = 92 habitatges (nombre màxim d'habitatges, les propostes podran ajustar-lo a la baixa)
Estat del solar:	Actualment ocupat per l'edifici de la presó (previsió enderroc a finals de 2026). En execució les obres de la fase 1 de la urbanització promogudes per l'IMU.
Superfície del solar:	3.369,91 m <sup>2</sup> s (s/reparcel·lació, finca registral, inscrita al Registre de la Propietat)
Sostre màxim:	8.428 m <sup>2</sup> st, desglossat en: - 1.068 m <sup>2</sup> st comercial en PB (màxim) - 7.360 m <sup>2</sup> st habitatge protegit (màxim)
Ocupació màxima:	<u>Soterrani</u> : 100% de la parcel·la si és per a ús aparcament <u>Plantes</u> : 100% del perímetre regulador (PR). PR flexible definit al plànol O.07.2 PMU. <u>Alineació obligatòria</u> als trams de façana plànol O.07.2 (en alguns casos només PB i en altres, a totes les plantes). Dins del PR s'han de situar totes les plantes de les edificacions inclosos els cossos sortints, exceptuant aquelles àrees delimitades i acotades expressament al plànol O.07.2 on es permet el vol. Fondàries acotades a cada tram de façana.
Alçades. Perfil regulador i nº plantes:	<u>ARM</u> : variable segons cada tram de façana PB/+1/+3/+4/+6 L'ARM es mesurarà a partir de la CR de la PB per a cada tram de façana s/ plànols O.07 (art. 24.2 i 28). Alineacions i rasants s/plànols O.05 i O.07 i projecte d'urbanització. <u>Cota PB</u> : 1m per damunt o per sota de la cota ref. PB (art. 28.3) <u>Alçada lliure mínima PB</u> : 2,75 m (art. 28.3) <u>Alçada màxima plantes habitatge</u> : 3,20 m inclòs forjat (art. 28.4) Elements permesos per damunt de l'ARM: segons art. 239.3 PGM (art. 28.5): 3. Per sobre de l'ARM o, si és el cas, sobre el pla superior de l'últim forjat, només es permetran: a. La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30% i les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a alçada no superior a la reguladora màxima o, si és el cas, al pla superior de l'últim forjat, i volada màxima determinada per la volada dels ràfecs. Les golfes que en resultin no seran habitables. b. Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o coberta plana, amb alçada màxima de 60cm.

	<p>c. <i>Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir d'1,80m encara que restarà, en tot cas, limitada per les cotes de coronament dels edificis veïns, a les quals s'haurà d'ajustar per aconseguir una més bona integració de l'edifici.</i></p> <p>d. <i>Els elements de separació entre terrats d'edificis veïns. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà excedir d'1,80m si són opacs i de 2,50m si són transparents, reixes o similars.</i></p> <p>e. <i>Els elements tècnics de les instal·lacions, situats dintre del gàlib definit per un pla que formi un angle de 30° respecte del pla horitzontal, i l'arrencada del qual se situï a la intersecció de la cara superior del darrer forjat amb cadascuna de les façanes, i amb una alçada màxima de 3,50m que només es podrà superar amb elements puntuals.</i></p> <p>f. <i>Els coronaments decoratius de les façanes.</i></p>
Cossos i elements sortints:	<p>Segons Art. 27 PMU:</p> <p><u>Cossos sortints dins del PR.</u> Només s'admeten per fora d'aquest en aquelles àrees delimitades i acotades expressament on es permet el vol (plànol O.07.2), amb la dimensió del vol acotada (1,50 m o 1,20 m segons cada cas). El vol màxim d'1,20 fins al punt d'inflexió de la façana coincidint amb l'edifici del davant.</p> <p>Cossos sortints només a partir de P1 i sempre garantint una alçada lliure mínima de 3m des de la rasant del carrer. Compliran en qualsevol cas l'article 229 PGM.</p> <p>El vol màxim <u>no</u> es regula segons l'art. 230 PGM, sinó <u>plànol O.07.2 PMU</u>.</p>
Usos:	<p><u>Ús principal:</u> habitatge plurifamiliar (protegit)</p> <p><u>Usos complementaris PB:</u> comercial, equipament (s/art. 217 PGM), oficines (terciari pot ser equipament segons art. 19.6 PMU) S'admeten els usos segons art. 312 PGM.</p>
Aparcament:	<p>Dotació d'aparcament segons programa funcional adjunt (1 planta soterrani).</p> <p>L'accés de vehicles a l'aparcament ha de fer-se des del carrer, per tant des dels trams de façana 3, 4 o 5. Art. 15.4 PMU estableix:</p> <p><i>A tal fi, es requerirà dels projectes d'urbanització complementaris que hauran d'assegurar un correcte tractament dels espais enjardinats, tot preveient les sobrecàrregues i el pas d'infraestructures i serveis, i <u>disposar dels accessos de vehicles de forma que presentin el menor impacte amb relació a l'espai lliure.</u></i></p>
Arqueologia:	<p>Es disposa d'informe del Servei d'Arqueologia de data 2-5-2025, al qual s'haurà de donar compliment.</p>

## Habitatges de protecció al carrer Pare Manjón, 10-12 (Trinitat Vella Unitat A18.02)

PROGRAMA FUNCIONAL IMHAB	
Programa funcional:	<p><b>Planta Soterrani:</b></p> <p>1 planta aparcament amb accés des de carrer (clau 5), sales tècniques i d'instal·lacions. Caldrà compatibilitzar-lo amb la urbanització interior d'illa i els corresponents passos de serveis, escomeses i instal·lacions.</p> <p>No col·locar bicicletes al soterrani.</p> <p>Accés a l'aparcament mitjançant nucli independent des del carrer, a més dels nuclis verticals que connecten amb els habitatges.</p> <p><b>Planta Baixa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Habitatges (*)</li> <li>Local buit per a futur local comercial/equipament</li> <li>CT amb accés des de vial</li> <li>Accessos als habitatges i serveis associats (sales tècniques, dotacions, etc.)</li> <li>Accés a l'aparcament des de vial</li> <li>Espai lliure interior d'illa urbanitzat com a espai d'ús públic per a cessió a REPs municipals, inclosos passos públics de connexió que el vinculin amb els recorreguts de l'entorn i els altres edificis (veure plànol adjunt).</li> <li>Reserva espai aparcament bicicletes per ús comercial: 10 m<sup>2</sup> d'aparcament de bicicletes / cada 1.000 m<sup>2</sup> de local construït o fracció proporcional. Les places de bicis corresponents a l'ús comercial es poden ubicar als porxos, però cal tenir en compte que computen sostre.</li> </ul> <p>Cal tenir en compte que els porxos on hi hagi alineació obligatòria caldrà formalitzar la tanca alineada a façana.</p> <p><b>Plantes Tipus:</b> Habitatges (*)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>30% habitatges de 2 dormitoris dobles desjerarquitzats (sup. útil mín. interior habitatge: 56m<sup>2</sup> segons OME).</li> <li>60% habitatges de 3 dormitoris dobles desjerarquitzats (sup. útil mín. interior habitatge: 66(*)/76m<sup>2</sup> segons OME).</li> <li>10% habitatges de 4 dormitoris dobles desjerarquitzats (sup. útil mín. interior habitatge: 86(*)/96m<sup>2</sup> segons OME).</li> </ul> <p>(*)En els habitatges de 3D i 4D, el tercer i quart dormitori es permeten d'una superfície inferior, si és necessari per a un millor encaix de la proposta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reserva del 5% per habitatges adaptats.</li> <li>Dins de cada habitatge es disposarà: <ul style="list-style-type: none"> <li>Un espai proper a l'accés per ubicar un mínim d'una plaça de bicicleta per habitatge segons MPGM 2018 (10m<sup>2</sup> / 10 habitatges o fracció proporcional), de mides 0,50 x 2,00 m.</li> <li>Un espai en planta per ubicar instal·lacions (que no sigui al fals sostre).</li> <li>Una zona per a safareig i estenedor (3,5m<sup>2</sup> segons OME), propera a pati o espai ventilat, que contingui la rentadora (NO ubicar la rentadora a la cuina).</li> <li>Un espai exterior privatiu associat a cada habitatge (balcó o terrassa) vinculat a la sala d'estar o menjador, preferentment que no computi sostre edificable.</li> </ul> </li> </ul> <p>Altres criteris a tenir en compte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plat de dutxa enlloc de banyera, incloent mampara (una part mínima fixa)</li> <li>Cuina semioberta amb EM</li> <li>Accés als habitatges minimitzant passera i sistema d'agregació de màxim 3 habitatges per replà, amb un mínim de 10 habitatges per escala.</li> <li>Accés controlat a l'espai lliure interior d'illa urbanitzat: obert en horari diürn i tancat en horari nocturn.</li> </ul> <p>(*) Nota: El núm. d'habitatges el determinarà l'encaix arquitectònic concret, sempre complint amb el programa funcional requerit. En cap cas és obligatori assolir el màxim normatiu que indica el paràmetre de densitat.</p>

Instal·lacions:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sistemes individuals i independents de climatització amb distribució interior per aire i de producció d'aigua calenta sanitària amb acumulació, mitjançant equips de bomba de calor.</li> <li>▪ Ventilació individual higrorregulable.</li> <li>▪ Fotovoltaica comunitària amb autoconsum compartit i compensació d'excedents.</li> </ul>
Eficiència energètica	Compliment del Protocol REP d'Energia de l'Ajuntament <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Demandes parcials de calefacció i refrigeració: mínim B</li> <li>▪ Consum energia primària no renovable: <math>A &lt; 25,6 \text{ kWh/m}^2\text{any}</math></li> <li>▪ Emissions CO2: A</li> <li>▪ Màxima generació fotovoltaica</li> </ul>
Observacions:	Independència dels diferents usos de l'edifici (habitatges i local/equipament). Compliment del Protocol de Cobertes verdes de l'Ajuntament

## IMATGES SOLAR

