

Estudi de Detall del Sector
U.A.1 “Can Gall”
Subàmbit 2
al municipi de Borredà

MEMÒRIA I PLÀNOLS

JAUME ARMENGOL I CLOTET
FERRAN PONT I MONTANER
ARQUITECTES

MAIG DE 2007



AJUNTAMENT DE BORREDÀ

Índex

Antecedents	1
Marc legislatiu de referència	2
Memòria justificativa	2
Objectiu de l'estudi de detall	6
Les determinacions de l'estudi de detall.....	6
Recomanacions complementàries.....	7

Documentació gràfica (inclosos a la caixa)

- 01- Emplaçament
- 02- Topogràfic
- 03- Planta
- 04- Seccions
 - 04.1- Secció c/ Nou, Secció Camí de Can Gall, Secció 10 i Secció 11
 - 04.2- Secció 12, Secció 13 i Secció 14
 - 04.3- Secció 4, Secció 5, Secció 6 i Secció 9
 - 04.4- Secció 3, Secció 7, Secció 8 i Secció 12

Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en les sessions de 18 de setembre de 2002 i 12 de febrer de 2003 va perdre l'acord d'aprovació de les normes subsidiàries de planejament al terme municipal de Borredà.

El text aprovat preveu el desenvolupament de dues unitats d'actuació en el municipi de Borredà.

En concret aquest document tracta de la: Unitat d'Actuació I: Habitatge aïllat. Can Gall.

L'article 150 de les normes subsidiàries determina que prèviament a la reparcel·lació o projecte de compensació es redactaran estudis de detall per tal que a escala mínima d'1/500 i òptima d'1/200 es fixin les alineacions, rasants i volumetries a edificar.

En data 4 d'abril de 2006 va sortir a concurs la redacció o tramitació dels instruments de planejament i gestió urbanística pel desenvolupament de la UA "Can Gall" del municipi de Borredà, i posteriorment, en data 15 de juny es van donar a conèixer els adjudicataris del treball, Bammp Arquitectes i Associats, SL.

Marc legislatiu de referència

La disposició transitòria novena del Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, tracta dels estudis de detall i diu :

"Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i també els que resultin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica."

Memòria justificativa

D'acord amb les normes subsidiàries, els paràmetres reguladors de l'edificació de les parcel·les resultants d'aquesta unitat d'actuació són els definits a la clau: Edificació unifamiliar aïllada. Zona 4.

Els articles de les normes que regulen aquesta clau són del 134 al 143 :

Zona 4. Edificació unifamiliar aïllada

Article 134 Definició del tipus

Aquesta zona està destinada a habitatges unifamiliars aïllats, amb edificació reculada respecte dels límits de la parcel·la.

Article 135 Parcel·lació

1. Parcel·la mínima.

En tot cas la parcel·la mínima tindrà una superfície igual o superior als 450 metres.

2. Parcel·lació base.

La parcel·lació base és la que es proposa al plànol numero 0-3. La parcel·lació definitiva podrà adaptar-se a les condicions topogràfiques del terreny, traçat definitiu de la vialitat, i límits de les zones, sempre que la superfície de les parcel·les no quedi alterada en més d'un 3%. En cas contrari caldrà tramitar un projecte de parcel·lació que inclogui les modificacions introduïdes.

3. Agrupació de parcel·les.

És permesa l'agrupació de parcel·les, fins a un màxim de tres. En aquest cas, la nova parcel·la, podrà concentrar l'edificabilitat corresponent a les originals, sempre que es respecti la reculada perimètrica mínima establerta a l'article 136.

Article 136 Condicions de l'edificació

Les condicions de volum a que hauran d'estar-se les edificacions a construir en aquesta zona són les que a continuació es relacionen:

1. Tipus d'ordenació. Aïllada.

2. Densitat màxima d'habitatge. Un per parcel·la.

3. Coeficient màxim d'edificabilitat neta 0,60 m2 sostre/m2 sòl.

4. Coeficient mínim d'edificabilitat neta 0,20 m2 sostre/m2 sòl.

5. Ocupació màxima de parcel·la en planta. 40%.

6. Alçada reguladora màxima, equivalent a la d'arrencada de teulada: 7,00 metres a comptar des de la rasant natural del terreny. Equival a una planta baixa i una planta de pis.

7. Alçada màxima del coronament de la teulada: 8,00 metres comptats des de la rasant natural del terreny.

8. Reculada de la línia d'edificació a llindars de parcel·la.

a) Línia oficial de carrer: 5,00 metres.

b) Resta de llindars: 3,00 metres.

9. Teulada.

La teulada és obligatòria en pendent, amb un mínim del 30% i un màxim del 50%. El material d'acabat obligatori serà la teula.

10. Soterranis.

Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la. No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatge ni la de locals d'ús permanent de personal.

11. Tanques.

La tanca del carrer, i entre parcel·les veïnes, serà amb material opac o massís fins a una alçada màxima de 0,60 metres per sobre del nivell definitiu de les terres. Per damunt de la part opaca, o massissa, fins a una alçada total màxima d'1,50 metres, podran completar-se amb material calat, reixa o vegetació d'arbust.

Article 137 Construccions auxiliars

Construccions auxiliars: admeses, formant un únic cos amb l'edifici principal o, independents de la mateixa, sempre que es respecti la reculada establerta per a l'edificació principal. Tindran un tractament exterior equivalent al de l'edificació principal.

Article 138 Destí dels espais lliures

Els espais lliures a l'interior de les parcel·les només podran ésser utilitzats com a jardí privat, al servei de l'edificació. S'enjardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta d'accés o de pas, i es tindrà especial cura de les franges que enfrontes a vials, així com els talussos entre terrasses.

Article 139 Adaptació topogràfica i moviment de terres

Quan sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, s'haurà de disposar de forma que cadascuna compleixi les condicions següents:

a) Les plataformes d'anivellament de la vora dels termenals no es podran situar a més d'1,50 metres per sobre, o a més de 2,00 metres per sota de la rasant natural del terreny.

b) Les plataformes d'anivellament en interior de parcel·la (excepte a les zones que tinguin la consideració de soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada - base), traçats des de les cotes, per sobre, o per sota, possibles als límits.

c) Els murs d'anivellament de terres als termenals no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 metres per sobre de la cota natural del termenal, ni a una alçada superior a 2,20 metres per sota

de la cota natural del termenal. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, l'alçada de 3,70 metres.

Article 140 Adaptació de les obres a l'ambient

Les construccions autoritzables hauran d'adaptar llur situació, alçada i composició volumètrica i estètica a l'ambient en que estiguin emplaçades, de manera que no alterin l'harmonia del paisatge ni desfigurin la perspectiva que li és pròpia. Els acabats de les façanes aniran amb pedra natural, amb arrebossat o estucat, que en cap cas podrà ser de color groc, vermell, blau, taronja, morat o verd.

Article 141 Condicions d'ús

S'admeten en aquestes zones els usos que a continuació s'enumeren:

1. Habitatge.
2. Residencial segons la descripció de l'article 33.
3. Garatges. Categoria 1a, situacions A, B, C i D.
4. Comercial. Categoria 1a, situacions A i B.
5. Oficines. Categoria 1a, situacions A i B.
6. Docent, cultural, religiós i esportiu.
7. Recreatiu.

Es prohibeixen els usos següents:

1. Industrial en totes les seves categories.

Article 142 Del projecte de les edificacions

Cada edificació formarà sempre un conjunt arquitectònic únic. El projecte de l'edificació serà unitari, i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la. Totes les façanes tindran la consideració de principals, havent-se de donar un tractament, en quan a dignitat i acabats, equivalent en totes elles.

Article 143 Previsió de places d'aparcament

Es preveurà dins cada parcel·la, sempre dins el gàlib de l'edificació, una plaça d'aparcament per cada 100 m² edificats. Cada plaça d'aparcament tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 metres per 4,50 metres.

De l'aplicació d'aquests conjunt d'articles se'n deriva un conjunt de paràmetres reguladors que defineixen una configuració flexible de l'edificació dins d'un perímetre i perfil màxim.

La tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat que les Normes Subsidiàries proposen per aquesta unitat d'actuació, estableix per el paràmetre de l'edificabilitat un màxim i un mínim. L'edificabilitat màxima és de 0,60 m²sostre/m²sòl i la mínima de 0,20 m² sostre/m² sòl.

De l'aplicació de l'edificabilitat màxima a les superfícies promig de les parcel·les resultants se'n deriven unes superfícies construïdes promig per a cada habitatge de més de tres-cents metres quadrats.

Els diferents factors que incideixen en el moment de l'edificació d'aquestes parcel·les (necessitats de programa, nombre previst d'usuaris, pressupost econòmic...) molt sovint comporten que no s'esgoti la totalitat de l'edificació de la parcel·la, en aquest sentit el propi planejament estableix un paràmetre de màxim i un de mínim.

Així doncs, creiem que no podem establir uns paràmetres que regulin en la seva totalitat el volum edificatori, ja que això implicaria l'obligació d'esgotar l'edificabilitat de cada parcel·la, fet que aniria en contra de l'esperit del planejament que estableix un determinat grau de llibertat entre la màxima i mínima edificació.

No obstant això creiem convenient, atenent a les característiques de la topografia del terreny, introduir un major grau de precisió en allò que estableixen de manera genèrica les Normes Subsidiàries. Amb aquesta finalitat es redacta aquesta document.

Objectiu de l'estudi de detall

Aquest document té com a objectiu completar les determinacions establertes per les normes subsidiàries de Borredà a l'Unitat d'Actuació I "Can Gall"

Aquestes determinacions en cap cas alteren l'aprofitament que determinen les normes subsidiàries per aquest sector.

Les determinacions de l'estudi de detall

En la documentació gràfica, s'estableixen un conjunt de paràmetres que precisen l'ordenació de volums i són d'obligat compliment.

Aquests paràmetres es defineixen per a cada parcel·la i es representen gràficament en una secció, i són :

- **Perfil A.R.M. 7m (arrencada teulada)** : A partir de la línia que uneix el punt de cota més alta amb el punt de cota més baixa del terreny , es traça una paral·lela a 7 metres d'alçada que és el límit màxim de l'edificació dins de la parcel·la.

- **Perfil A.R.M 8m (coronament teulada)** : A partir de la línia que uneix el punt de cota més alta amb el punt de cota més baixa del terreny , es traça una paral·lela a 8 metres d'alçada que és el límit màxim del coronament de la teulada dins de la parcel·la.
- **Alineacions de l'edificació** : Per a les parcel·les les quals tenen el nivell de l'accés del carrer a la cota alta de la parcel·la, s'estableix una alineació del front edificat a carrer amb caràcter vinculant. Per a les parcel·les amb l'accés des del carrer situat a la cota baixa de la parcel·la es fa una recomanació per a l'alineació de l'edificació.

Recomanacions complementàries

Amb la finalitat d'obtenir un resultat formal que es relacioni adequadament amb el paisatge existent proposem un conjunt de recomanacions :

Aparcament . Per a les parcel·les les quals tenen el nivell de l'accés del carrer a la cota alta de la parcel·la es recomana la situació de l'aparcament, quan sigui possible, a la planta alta de l'edificació.

Les cobertes Les cobertes inclinades es col·locaran en la mesura del possible seguint la pendent de la topografia de la parcel·la.

Alçades màximes dels murs de contenció Tot i que la normativa admet una alçada màxima per els murs de contenció de les terres de 3,70 metres, és recomanable que l'alçada final dels murs sigui inferior per tal de disminuir-ne el seu impacte visual.

Vegetació Recomanem la plantació d'arbrat i arbustives amb espècies pròpies del lloc, perquè l'edificació quedi integrada al paisatge. En aquest sentit recomanem que en l'atorgament de llicència s'adjunti un plànol de la vegetació existent, quan n'hi hagi, això com la proposta de nova implantació.

Terrassa, 5 de maig 2007

Jaume Armengol i Clotet
Arquitecte

Ferran Pont i Montaner
Arquitecte