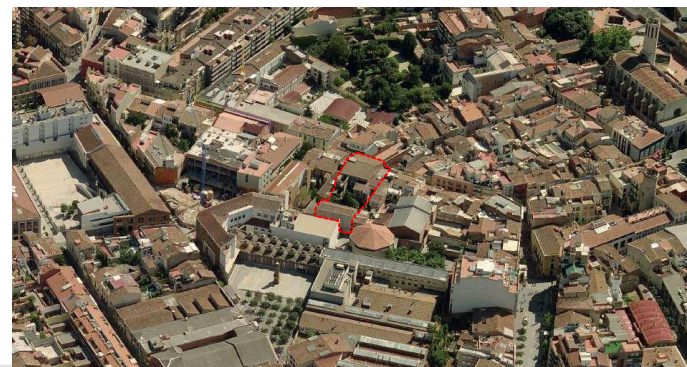
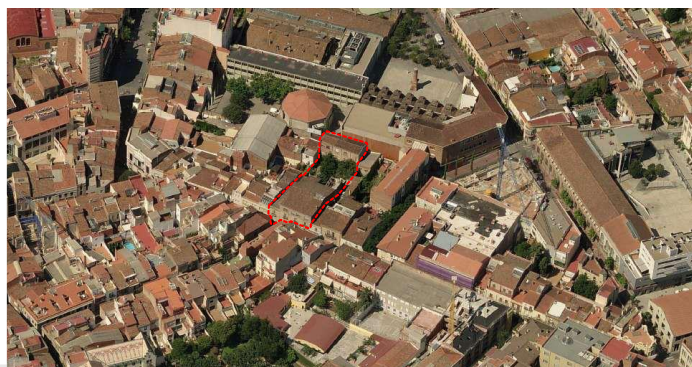
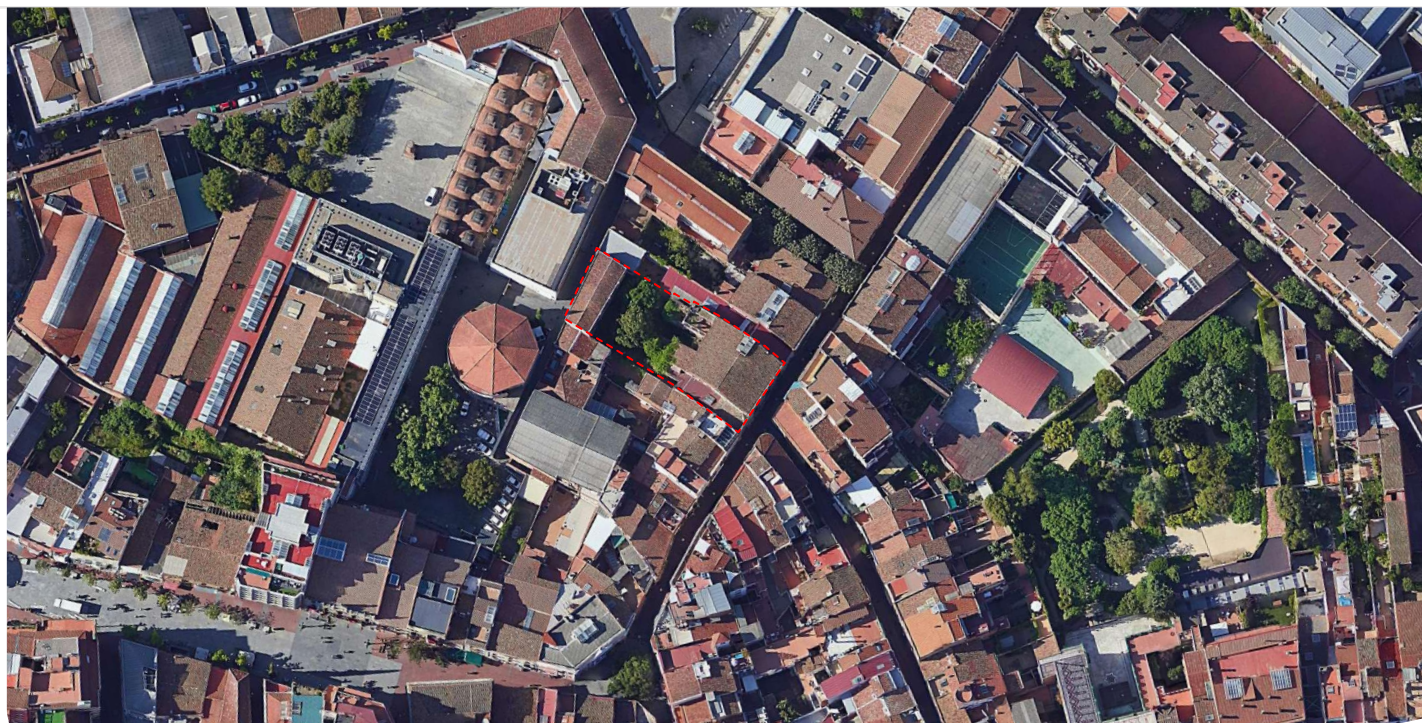
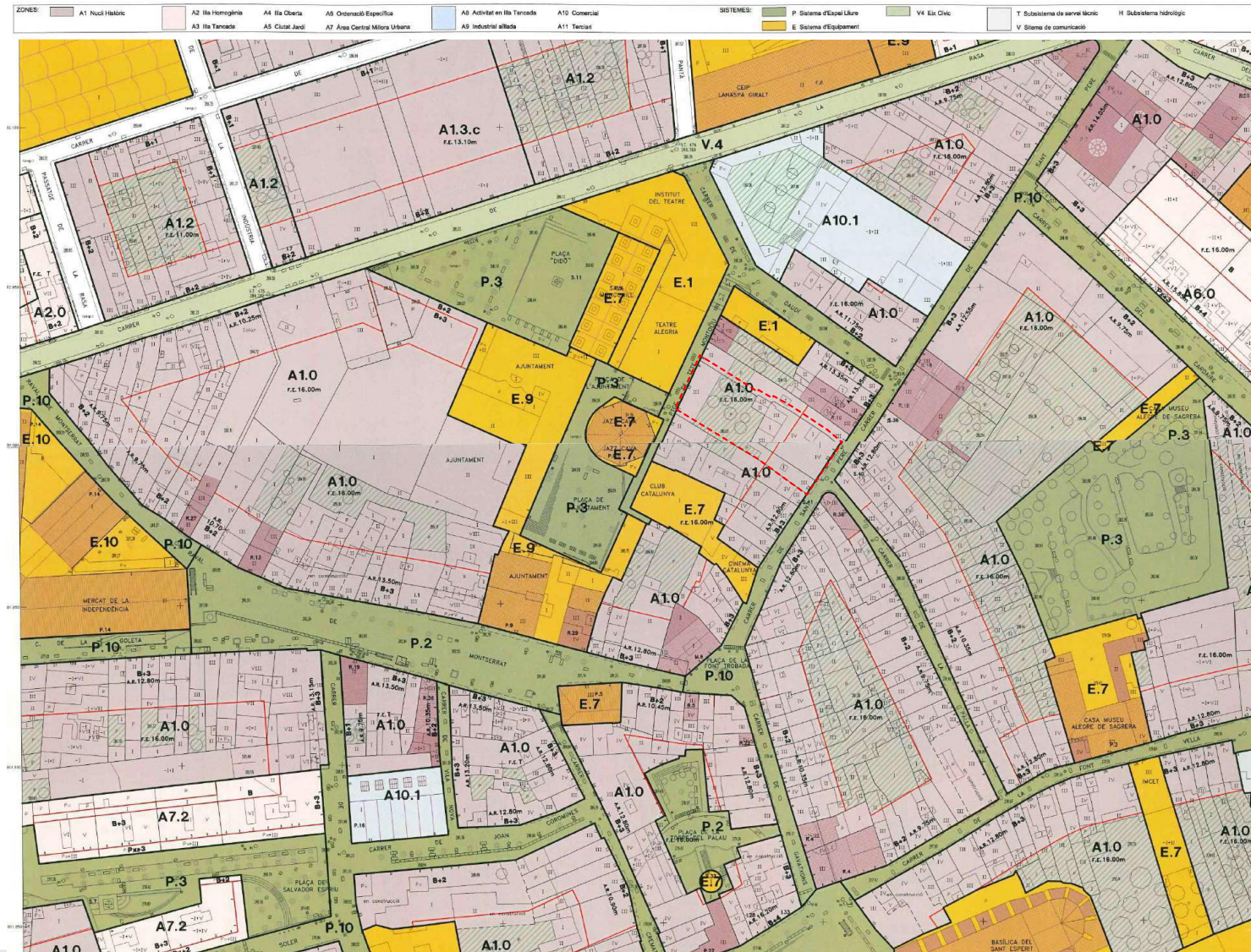


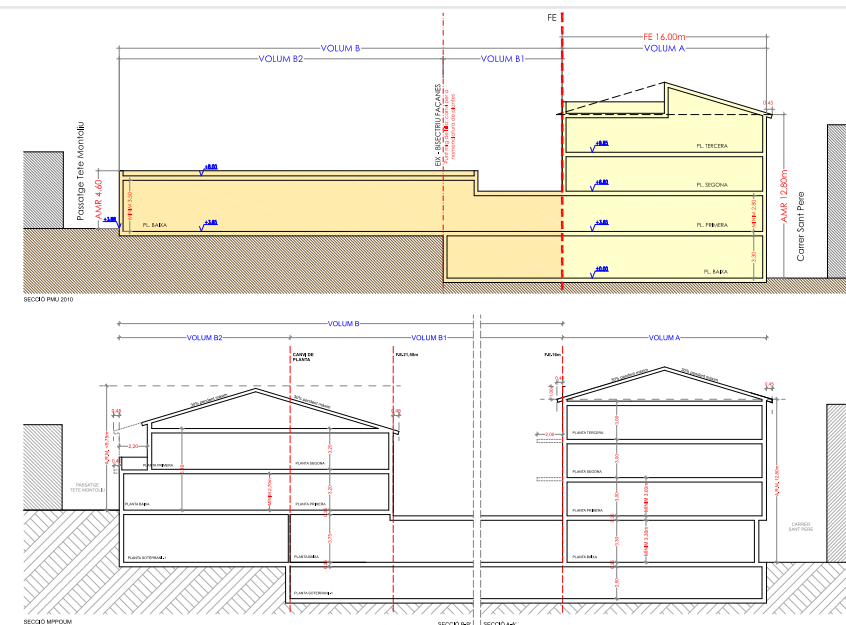
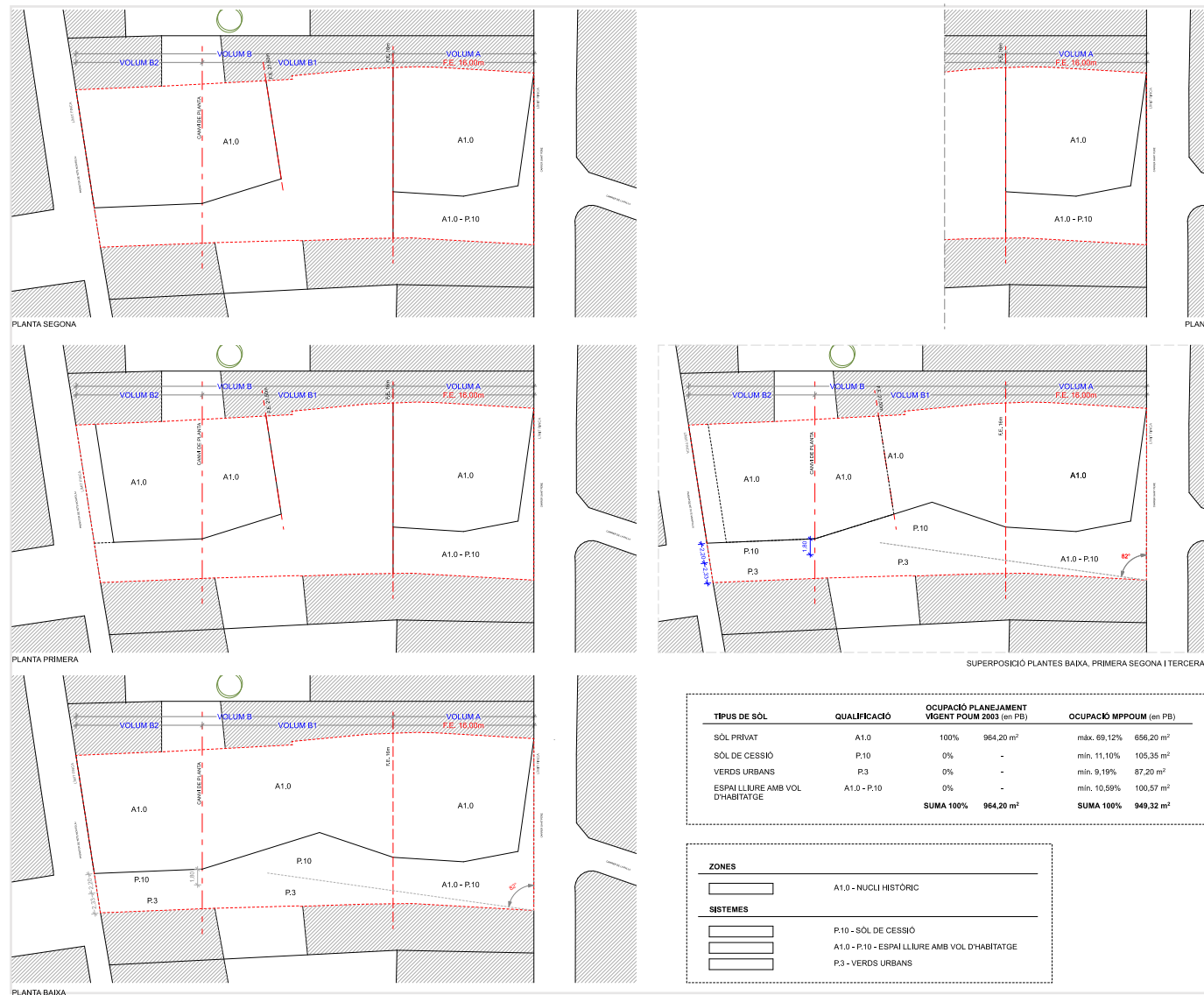


Bloc 4. FORMAT BREUS
MPPOUM en l'àmbit del C/ St. Pere
23-25 de Terrassa

Municipi/s: Terrassa
Autor/s: darq.cat







PLANEJAMENT VIGENT - MPPPOUM				
TIPUS DE SÒL	QUALIFICACIÓ	sòl POU M2s	sòl MPPPOUM m2s	variacions m2s
Sòl Privat	A1.0	100%	964,20	69,12% 656,20 -30,88% -308,00
Sistemes Espai Lliure	P.10		11,10%	105,35 11,10% 105,35
Espai Lliure amb vol d'habitatge	A1.0-P.10		10,59%	100,57 10,59% 100,57
Espai Lliure Verds Urbans	P.3		9,19%	87,20 9,19% 87,20
TOTAL ZONES		100%	964,20	69,12% 656,20 -30,88% -308,00
TOTAL SISTEMES			30,88%	293,12 30,88% 293,12
TOTAL SÒL			964,20	949,32 -14,88

PLANEJAMENT VIGENT - MPPPOUM			
	POUM m2st	MPPPOUM m2st	variacions m2st
Planta baixa	512,70	590,00	77,30 15,08%
Planta primera	319,20	205,80	205,80 64,47%
Planta segona	319,20	400,00	80,80 25,31%
Planta tercera	319,20	308,00	-11,20 -3,51%
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	1.470,30	1.823,00	352,70 23,99%



Particularitats de la zonificació de la clau A1.0 i la clau A1.0-P.10

- En tot allò que no s'especifiqui en el present MPPOM, ja sigui en la Memòria, els NNUU o bé els plans d'ordenació, són d'aplicació els criteris i determinacions del POUM.
- Són d'aplicació en l'àmbit de la MPPOM les alineacions de l'edificació en les plantes baixes i plantes pis dels 3 volums que conformen la volumetria que es descriu en els plans d'ordenació i la memòria de la MPPOM.
 - Són d'aplicació les alçades màximes i el nombre de plantes, així com les fondàries màximes edificables que conformen la volumetria que es descriu en els plans d'ordenació i la memòria de la MPPOM.
 - Són d'aplicació les alçades mínimes lliures entre plantes i les determinacions de les plantes baixes d'acord amb les indicacions dels plans d'ordenació i la memòria de la MPPOM.
 - No s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa en el volum A, excepte per a allotjar els accesos dels habitatges de les plantes superiors.
 - Cal destinar a façana comercial la zona determinada en el pla OD.2.
 - Les mitges que restin vistes dins de l'àmbit, de resultes de l'actuació desenvolupada hauran de tenir un tractament de façana d'acord amb l'art. 75.1 de les NNUU del POUM.
 - Amb la finalitat de fomentar l'ús de les energies renovables, es podran situar aquests elements dels sistemes d'instal·lacions necessaris per a minimitzar els consums energètics i/o generar energies renovables en el galilé situat entre el pendient de la coberta i un angle de 45º des de l'arrencada d'aquesta respecte la horitzontal. Aquesta possibilitat serà viable sempre i quan aquests elements es pugui accedir quan no són excessivament visibles des del carrer o que es situen aportant valors estètics i compostos al conjunt, o bé que es protegeixin amb gelosies, panells o altres elements constructius que a banda de minimitzar la generació de contaminació acústica-si existeix- n'altreixin la integració arquitectònica.
 - No serà necessari destinar espais exteriors per a l'asscat de la roba sempre i quan es garanteixi, a l'interior dels habitatges que es compta amb espai suficient per a realitzar-lo amb mitjans mecànics o destinant-hi un espai ventilat que no comprometi l'habitabilitat.
 - El passatge que generen els espais lliures de l'àmbit haurà de poder ser reconegut per persones amb mobilitat reduïda. A aquest efecte, caldrà situar un ascensor o plataforma elevadora de persones de dimensions suficients, integrat en el volum B2 del conjunt edificat. El cost d'execució d'aquest mitjà d'elevació serà a càrrec dels promotors de les obres d'edificació. Donat el seu ús públic caldrà convenir entre la comunitat o comunitats de propietaris del conjunt edificat quin és el sistema de gestió i manteniment més adequat per al mitjà.
 - A banda de la seva integració arquitectònica i funcional, caldrà garantir en el disseny dels espais lliures que es minimitzi la possibilitat de que aquest generi espais foscos o poc segurs susceptibles de generar situacions d'inseguretat.
 - En el marc de la tramitació de la llicència el projecte bàsic de l'actuació serà sotmès a consideració de l'Organisme consultiu de qualitat arquitectònica i urbanística de la ciutat de Terrassa.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Comput del sostre màxim edificable:

La MPPOM estableix que el sostre màxim edificable de l'àmbit serà de 1.823,00 m². Cada cadascuna de les plantes dels 3 volums determinats en els plans d'ordenació compta amb un sostre màxim edificable per planta fixat en els esmentats plans. Si bé es podrà justificar l'increment del sostre màxim edificable en alguna de les plantes sempre i quan no s'excedeixin els plànols i alineacions establerts en els plans d'ordenació i en cap cas es superi el sostre màxim de l'àmbit. El comput del sostre màxim edificable es correspon a les superfícies construïdes interiors sobre la rasant de carrer, obviant-se els espais situats sota coberta per sobre del sostre de la carena plana, així com els espais sota rasant o bé les superfícies de terrasses i balcons, poncs o coberts generats en l'ordenació proposada.

Sistema d'Espais Lliures

El sol destinat a espais lliures serà el qualificat en clau P.10 així com el nivell de planta baixa de l'espai qualificat com a A1.0/P.10. Els espais lliures es regularan per les determinacions de les NNUU del POUM. Els espais lliures seran objecte de cessió a través de la reparcel·lació del PAU que es constituirà de resultes de la proposta de la MPPOM. El tractament d'aquests espais lliures es concretarà en el projecte d'urbanització dels mitjans. Caldrà que les superfícies amb clau P.3 Parcs Urbans compleixin amb la seva finalitat d'aportar un focus de biodiversitat en el conjunt, per tant complint amb un tractament de la seva superfície lliure que incorpori espècies vegetals d'interès i que es pugui estendre a la mitgers sud amb les solucions tècniques i constructives apropiades que garanteixin la seva conservació i manteniment sostenible. Les tanques que serviran per a separar els espais lliures dels patis, terrasses o balcons de caràcter privat, seran catats, d'una alçada màxima de 2,20 m, preferentment a base d'elements metàl·lics o de fusta, en qualsevol cas, materials no tòxics i susceptibles d'una bona conservació. Mantindran una opacitat màxima del 65 % en la seva projecció vertical i podran consistir en gelosies, trames o superfícies perforades. El projecte d'edificació del conjunt haurà de garantir una homogeneïtat i qualitat en la solució arquitectònica proposada. De la mateixa manera el projecte d'edificació haurà d'incloure l'estudi d'una solució per al suport que, per motius de seguretat, es determini entre els veïns i els responsables municipals, que s'escali tancar en un determinat horari el passatge.L'execució, el manteniment i la gestió d'aquest element constructiu serà a càrrec dels propietaris del conjunt edificat. Caldrà establir amb aquesta finalitat un avall en el marc de la tramitació de la llicència d'obres.

Afectació ferroviària

Tal i com es pot apreciar en el pla d'informació L.7 l'àmbit de la MPPOM està afectat pel traçat de la xarxa dels Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya. De resultes d'això caldrà donar compliment a totes les normatives i prescripcions nacionals i locals en aquesta matèria derivades d'aquesta afectació.

ALÇADA REGULADORA MÀXIMA I FONDÀRIA EDIFICABLE

1.- ÀMBIT

Sector de sol urbà no consolidat que inclou les parcel·les del carrer de Sant Pere 23-25. La superfície total del polígon d'actuació és de 943,20m².

2.- OBJECTIUS

Generar un nou passatge de titularitat pública que connecti els carrers de Sant Pere i el Passatge Tete Montoliu, i que resolgui alhora la problemàtica de l'accessibilitat, derivada de la diferència de cota entre ambdós carrers. Crear en aquest passatge una petita superfície verda amb la vocació d'introduir un punt de biodiversitat en l'entorn urbà. Ordenar l'edificació que discorre des dels dos fronts de carrer i que acompanya el passatge.

3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Zona amb ordenació específica en clau A1.0 amb les condicions d'edificació i usos determinats als plànols OD.2, OD.3, OD.4, OD.5 i OD.6.

Dades inicials:
Sòl privat susceptible d'aprofitement:
656,20m² (69,12%)

Dades a desenvolupar:
Espais lliures: 21,69% en planta baixa Edificabilitat neta: 2,78m²/m²
Verds urbans: 9,19% Edificabilitat bruta: 1,92m²/m²
Edificabilitat màxima de l'àmbit: 1.823m²

Les volumetries i alineacions que determinen l'ordenació de l'àmbit es determinen en els plànols OD.2, OD.3, OD.4, OD.5 i OD.6.

Els usos admesos passen a ser els que es determinen a continuació:
- Planta baixa: comercial i habitatge. A excepció del volum A, en el qual sols es permetrà la situació del nucli d'accés als habitatges de les plantes superiors.
- Planta primera: habitatge, comercial i oficines.
- Planta segona i tercera: habitatge i oficines.

4.- CESSIIONS

Cessioni de l'aprofitement en els termes establerts al TRLUC que en aquest sector es correspon al 15% de l'increment de l'aprofitement del PAU. Cessió gratuïta del sol reservat pel planejament a sistemes.

5.- CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

El PAU s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Taül 1 QUADRE DE SUPERFÍCIES ZONIFICACIÓ QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

TIPUS DE SÒL	QUALIFICACIÓ	SÒL MPPOM
Sòl Privat	A1.0	69,12% 656,20m²
Sistemes Espai Lliure	P.10	11,10% 105,35m²
Espai Lliure amb vcl d'habitatge	A1.0 - P.10	10,56% 100,57m²
Verds Urbans	P.3	9,19% 87,20m²
TOTAL ZONES	69,12%	656,20m²
TOTAL SISTEMES	30,88%	293,12m²
TOTAL SÒL	100%	949,32m²

OD.8

FTXA PA-CSP023

CARRER SANT PERE 23-25 TERRASSA

DURAN ARQUITECTES S.L.P. COL·LABORADOR
PAU DURAN BROS. BERTA MASHDU
JOSEFINA GARCIA KOVINA

ARQUITECTE TÈCNIC: ENGINYER
MARC BARCELÓ ESPINOSA SONIA RODRIGUEZ

PROMOTOR
AMPU 2 INVERSIONS, S.L.

NOV FITXER: MPPOMAMTERRASSA14
DATA PROJECTE: FEBRER 2021
DATA IMPRESSIÓ: 2021

ESCALES
1:500

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POU M
L'ÀMBIT DEL CARRER DE SANT PERE
23 I 25 DE TERRASSA

darq





**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM A L'ÀMBIT DE
LA FINCA DEL CARRER SANT PERE 23-25 DE
TERRASSA**