

2003/10160-713



Ajuntament de SALT

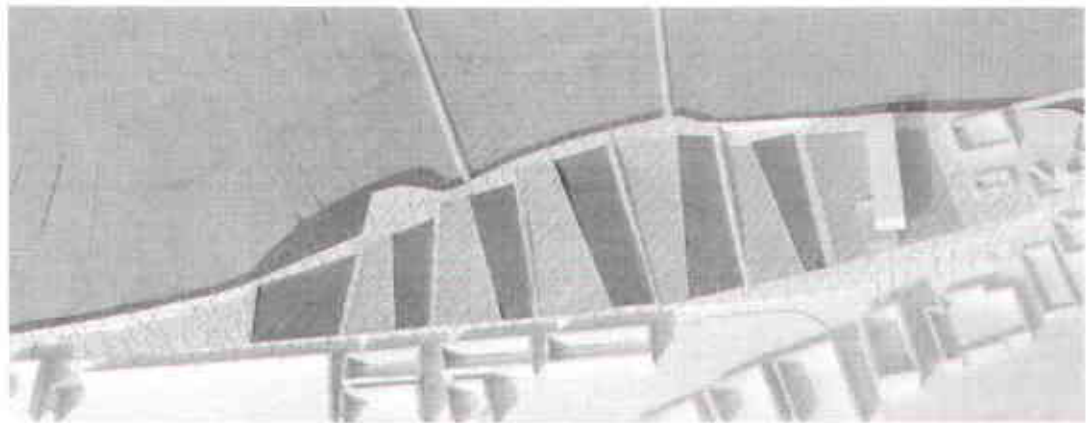
Text refós del document objecte d'aprovació *que consta de 6 folis* per l'Ajuntament en sessió plenària de data 26.04.04

LA SECRETÀRIA,



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data **04 FEB. 2004**
La secretària
[Signature]
Sònia Botet

~~Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data
La secretària
[Signature]
Sònia Botet~~



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL PER LA RESITUACIÓ DE 6.210 M2 DE SÒL PRIVAT DEL SECTOR DE MILLORA URBANA RONDA MONAR DE SALT

Arquitecta: Laia Escribà Nadal

març 2004



CONTINGUT

Els documents que integren el Text Refós de la Modificació Puntual de Pla General per la Resituació de 6.210 m2 de sòl Privat del Sector de Millora Urbana 2 "Ronda Monar" són els següents :

1.MEMÒRIA :

- 1.1 Objecte
- 1.2 Anàlisi de la preexistència
- 1.3 Criteris rectors
- 1.4 Descripció
- 1.5 Justificació qualitativa
- 1.6 Justificació quantitativa

2.QUADRE DE DADES

3. PLÀNOLS :

- 0.1 Situació
- 0.2 Ordenació urbanística actual
- 0.3 Ordenació urbanística modificada



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL PER LA RESITUACIÓ DELS 6.210 M2 DE SÒL PRIVAT DEL SECTOR DE MILLORA URBANA RONDA MONAR.

Arquitecta : Laia Escribà Nadal

30 març 2004

1-MEMÒRIA

1-OBJECTE

Aquesta documentació té per objecte la Modificació Puntual del Pla General aprovat definitivament el 30 de maig del 2002, per tal de reubicar els 6.210 m2 de Sòl privat del S.M.U.-2 Ronda Monar.

2- ANÀLISI DE LA PREEXISTÈNCIA

El paisatge de l'espai destinat a esdevenir el Parc de la Sèquia Monar està dominat per la presència contundent del traçat de la Sèquia que delimita, a manera de línia d'horitzó domèstic, la ciutat i el pla de les deveses i hortes, excloses del procés urbanitzador.

Situat entre un teixit urbà perifèric i el paisatge obert de les deveses, el pla deprimat dels horts existents, empronats entre la ciutat i la Sèquia, suggereix imatges nostàlgiques de sistemes de vida caducats però, en certa manera, enyorats.

El joc de nivells entre ciutat- horts i entre horts- sèquia, tot plegat comprès en plans on domina horitzontalitat, constitueix el tret característic d'aquest paisatge, suggeridor de la intervenció projectual.

És un paisatge amable que explica amb senzillesa la vella cultura dels horts periurbans, amb un teló de fons esplèndid, resseguit pel traçat de la sèquia que li fa de sòcol.

El paisatge de la ciutat des del parc és una incògnita que depèn de la qualitat arquitectònica dels edificis que s'implantin a l'altre banda de la Ronda Monar

La imatge Oest té la cohesió d'un teixit urbà compacte. La que tenim a l'Est és més agressiva si bé el traçat de la Ronda Monar mitiga l'efecte de la mitjera descoberta, que és el punt més discordant d'aquest extrem.



3- CRITERIS RECTORS

L'anàlisi anterior ha generat els següents criteris bàsics, rectors de la proposta:

Implantar l'edificació a l'extrem Est del parc amb la finalitat de dotar-lo d'un límit clar en aquesta cara i de regularitzar l'espai destinat al lleure.

Mantenir un diàleg constant entre la Ronda i la Sèquia, mitjançant una xarxa de passetjos a nivell que connecten l'esplanada que llinda amb el vial i el passeig que ressegueix el curs de la Sèquia.

Trasplantar l'estructura existent, d'horts i caminets, dislocant-la del pla deprimat, en els camins connectors. No esborrar definitivament les traces dels usos primitius. La reestructuració hauria de suggerir el record del paisatge tradicional.

Mantenir la terra baixa en les àrees estretes de la zona de passeig, fent-les però, accessibles des dels dos eixos bàsics (passeig – sèquia i explanada). Aquestes zones de joc i repòs, redossades de les vies de passejada, són la rèplica de la primitiva àrea de treball (horts).

Emfatitzar la presència de la sèquia: mostrar i amagar la seva paret; domesticar-la mitjançant un eixamplament, fent que l'aigua besuï suaument la riba; transgredir el seu caràcter fronterer amb algun pont lleuger que comuniqui el parc amb les deveses; dominar-la amb algun tram de passera suspesa sobre el seu curs.

4- DESCRIPCIÓ

La superfície màxima de sòl d'aprofitament privat no canvia, només modifica la seva forma i la ubicació. Els 6210 m² de sòl d'aprofitament privat es situen en una parcel·la que canvia la seva posició respecte a la que tenia inicialment en el pla Pla General. El què era una franja paral·lela a la Ronda Monar per passar a ser una parcel·la poligonal situada a l'extrem est del parc.

Tot i que es manté l'edificabilitat conferida pel Pla General (6.300 m² de sostre), es preveu un augment de plantes per tal d'alliberar el màxim de sòl privat que d'alguna manera, encara que només sigui des d'un punt de vista visual, es sumarà al verd del parc.

Es preveu passar de planta baixa + 2p. a planta baixa + 5 p.

Igualment es manté la superfície total en planta sota rasant conferida pel Pla General destinada a aparcament privat. Constarà de 2 plantes i tindrà una superfície total màxima del 65% del sòl d'aprofitament privat, és a dir una sup. Màxima de 4.036,5 m².

La tipologia proposada és la de bloc singular que conforma la façana Est del parc i que, des de la Ronda Monar, actua com a contrapunt entre el teixit urbà i la baixa densitat edificatòria de l'equipament públic. Es separa de l'equipament escolar amb un camí que és la continuació de la rambleta-zona verda, cap al passeig que voreja la sèquia. L'accés rodat a les vivendes es preveu directament del c/ st. Dionís a l'aparcament soterrat.

Aquesta implantació regularitza l'espai destinat a equipament, així com l'àmbit del parc. Genera una àrea d'espai lliure privat-comunitari que fa de tampó entre l'edifici i el parc .

El paper que aquesta unitat arquitectònica juga en el paisatge, fa necessari un control acurat de la seva qualitat. El Pla Especial ha de garantir, amb rigor les característiques volumètriques i arquitectòniques (compositives, de pell etc.) amb els mitjans de filtratge convenients, perquè el producte final ofereixi una arquitectura de qualitat .

4- JUSTIFICACIÓ QUALITATIVA

La ubicació prevista en el present Pla General dels 6210 m2 de sòl privat compresos en aquest àmbit (SMU-2), provoca 3 conseqüències perjudicials pel futur de la zona verda destinada al Parc Monar ;

- a. Fa una barrera visual i de pas entre la població i les deveses a la vegada que impedeix el diàleg entre el teixit urbà i la sèquia Monar.
- b. Ofereix una façana incerta des de l'espai natural.
- c. No dibuixa un límit clar on acabar el teixit urbà.

La nova ubicació dels 6.210 m2 de sòl privat proposada en la present Modificació Puntual de Pla General soluciona els 3 aspectes perjudicials anteriorment descrits.

Per això s'implanta tota l'edificació a l'extrem est del parc amb la finalitat d'oferir una façana clara i controlada en aquest punt i a la vegada regularitzar l'espai destinat al lleure.

D'aquesta manera l'edificació passa a ser un element més del parc, la façana est .

Aquesta posició permet la seva integració amb el teixit urbà consolidat de la població deixant clar que el límit urbà edificat de Salt en aquest punt és la vessant sud de la Ronda Monar.

D'aquesta manera la qualitat de l'espai públic (35.232 m2) millora a favor de l'interès col·lectiu que es convertirà en un gran parc periurbà pel gaudi de la població de Salt.



5- JUSTIFICACIÓ QUANTITATIVA

La present Modificació Puntual de Pla General vol aconseguir la reubicació dels 6.210 m² de sòl Privat del Sector de Millora Urbana 2 "Ronda Monar".

La superfície màxima de sòl d'aprofitament privat no canvia, només modifica la seva forma i la ubicació. Els 6210 m² de sòl d'aprofitament privat es situen en una parcel.la que canvia la seva posició respecte a la que tenia inicialment en el pla Pla General. El què era una franja paral.lela a la Ronda Monar per passar a ser una parcel.la poligonal situada a l'extrem est del parc.

La superfície total de l'àmbit considerat en la present Modificació Puntual de Pla General és de 41.442 m², i per tant el sòl públic destinat al parc Monar és de 35.232 m².
(41.442 m² TOTAL -6.210 m² S.PRIVAT =35.232 m² S.PÚBLIC)

Tenint en compte que en la present Modificació Puntual de Pla General la quantitat de m² de sòl d'aprofitament privat no varien 6.210 m², s'entén que la quantitat de m² de sòl públic 35.232 m² resta també invariable.



Barcelona, 30 març de 2004

Laia Escribà i Nadal – Arqta.





2-QUADRE DE DADES

SECTOR DE MILLORA URBANA	SMU-2
--------------------------	-------

DENOMINACIÓ:	Sector de Millora Urbana de la Ronda Monar (2)		
AMBIT:	SMU-1, Sèquia Monar, alineació Nord de la futura Ronda Monar, eq. escolar		
LOCALITZACIÓ:	Plànol Sèrie - 3	E / I:1000	FULLS: 3.6 i 3.7
CLASSIFICACIÓ:	Sòl urbà/ sòl no urbanitzable		
PLANEJAMENT QUE EL DELIMITA:	Pla General d'Ordenació		

I. RELACIÓ DE ZONES

- Zona residencial en volumetria específica (clau 2.3)
--

II. CARACTERÍSTIQUES GENERALS

- Superfície total de l'àmbit (m2 de sòl)	41.442	m2
- Edificabilitat màxima bruta (m2 sostre total / m2 sòl total)	0,152	m2 st / m2 s
- Densitat màxima:	(nombre màxim habitatges / Ha)	12 hab / Ha
	(nombre màxim d'habitatges)	49 hab

III. CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

- Superfície màxima de sòl d'aprofitament privat (m2 de sòl)	6.210	m2	15 %
- Edificabilitat màxima neta privada (m2 sostre privat / m2 sòl privat)	1,014	m2 st / m2 s	
- Edificabilitat màxima bruta privada (m2 sostre privat / m2 sòl total)	0,152	m2 st / m2 s	
- Sostre màxim privat (m2 sostre)	6.300	m2 st	
- Ocupació màxima del sòl privat (%)	35	%	

IV. CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL PÚBLIC

- Superfície mínima d'espais públics (m2 sòl)	35.232	m2	85 %	
distribució indicativa del sòl públic de cessió cessió	viari	0	m2	0 %
	Espais lliures	35.232	m2	85 %
	Equipament	0	m2	0 %