

Annex 4: Sòl urbanitzable delimitat
Sectors amb planejament aprovat

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT		PP3
SECTORS AMB PLA PARCIAL APROVAT		
DENOMINACIÓ: QUARANTA PILANS		
ÀMBIT: Comprèn els terrenys a la dreta de la ctra de Sant Fruitòs, en la zona baixa del barri de Tossalet.		
OBJECTIUS: Garantir la connectivitat viària de la Ronda Sud entre la ctra. de Sant Fruitòs i la Rasa dels Molins. Consolidar el creixement sud de la ciutat amb predomini d'usos residencials. Completar l'equipament esportiu.		
SUPERFÍCIE: 65.856 m ²		

Sòl d'aprofitament privat	Sostre residencial edificable	Cessions per sistema viari i espais residuals	Cessions per sistema d'espais lliures	Cessions per sistema d'equipaments esportius	Sòl públic	Número habitatges
29.447 m ²	48.869 m ²	22.739 m ²	3.721 m ²	9.949 m ²	36.409 m ²	320

CESSIONS	55%
EDIFICABILITAT BRUTA	0,7421 m ² s/m ² s
DENSITAT BRUTA MÀXIMA	50 habitatges/Ha
SISTEMES GENERALS ADSCRITS	Ronda Sud

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

Les tipologies edificatòries proposades amb els seus usos i alçades són les següents:

- Unifamiliar entremitgeres (09A):** ús residencial; alçada màxima B+2P+5C; són d'aplicació les condicions que es regulen pel sòl urbà en la clau 09A.
- Plurifamiliar entremitgeres (RPE):** ús residencial en planta pis i comercial en planta baixa respecte al c/Montmajor; alçada màxima de B+2P+5C equivalent a 9,90m; cossos volats només s'autoritzen en plantes pis; pendent de la coberta serà del 30%; separació a vial de 3m; porxos admesos en plantes pis i a les façanes sud; cada grup de cases amb la mateixa cota d'alçada màxima formarà part d'una unitat de composició, així es tractarà d'unitats de 2 ó 4 parcel·les; una plaça d'aparcament per habitatge.
- Plurifamiliar aïllada (RPA):** ús residencial en planta pis i comercial en planta baixa; alçada màxima de B+2P+5C i es pren en el punt mig de la façana de cada bloc i respecte el c/Gironella; cossos volats només s'autoritzen en plantes pis; separació a vial de 3m al c/Saldes i de 3m ó 6m al c/Gironella segons plànols; hi ha 4 volums edificables, cada un dels quals formarà part d'una unitat de composició; una plaça d'aparcament per habitatge.
- Unifamiliar aparellada (RUA):** ús residencial; parcel·la mínima de 237m²; superfície total construïda, inclosos cossos volats, serà de 233,40m² pel habitatge tipus, 237,30m² pels habitatges al c/Vallcebre i al c/III, i 245,75m² pels habitatges al c/IV; façana mínima de 10,60m; alçada màxima de B+1P+5C equivalent a 7,05m; cossos volats només s'autoritzen en plantes pis; pendent de la coberta serà del 40%; cada parell d'edificis col·lindants formarà part d'una unitat de composició; una plaça d'aparcament per habitatge.

SISTEMA D'ACTUACIÓ: Sistema de actuació per compensació bàsica.

ALTRES DETERMINACIONS: Aprovat definitivament pel Ple de la Corporació en sessió del dia 16 de gener de 2002.

12. ORDENANCES EDIFICATÒRIES:

Les alineacions, les rasants, les alçades reguladores, el nombre màxim de plantes, la fondària edificable, les separacions mínimes, el sòl lliure d'edificació, l'adaptació topogràfica del terreny, el paràmetre d'ocupació i els usos venen regulats en el plànol n°9 i de Perfils i en apartats anteriors, i es resumeixen seguidament.

Per tipologies edificatòries:

1. Unifamiliar entremitgeres.

Les mateixes que regulen la Zona 3 del Pla General de Berga.

2. Plurifamiliar entremitgeres.

.Ús: residencial en planta pis i sotacoberta i comercial en planta baixa respecte el carrer Montmajor. A la planta sotacoberta s'entén l'ús residencial com ampliació de l'habitatge existent a la planta immediatament inferior. Es permet l'activitat de despatxos professionals en plantes pis.

.Alineacions: Les indicades en els plànols.

.Alçada reguladora i nombre de plantes: la indicada en els plànols, tenint en compte que el nombre de plantes serà de quatre: PB + 2PP + 1PSc. Les alçades màximes inclosos gruixos constructius seran de: la planta baixa serà de 3.5 m, la de les plantes pis de 2.85 m i la planta sotacoberta tindrà 70 cm d'alçada en el punt d'encontre de l'últim sostre horitzontal i la façana. En total aquesta alçada serà de 9.90 metres.

.Fondària edificable: la indicada en els plànols.

.Cossos volats: només s'autoritzen en plantes pis. La seva superfície per parcel·la vé regulada pel total d'edificabilitat de la zona, la qual es repartirà en el projecte de parcel·lació. El seu vol màxim és d'un metre i la separació a extrems de façana serà d'un metre. Els cossos volats tancats podran ser fins un terç dels totals permesos.

.Coberta: La seva pendent serà del 30%.

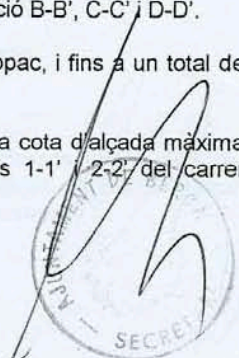
.Aparcament: Hi haurà una plaça d'aparcament per cada habitatge.

.Reculades: de tres metres al carrer Saldes, indicada en el plànol n°9.

.Porxos: En plantes pis i a les façanes sud, segons les secció B-B', C-C' i D-D'.

.Tanca: el primer metre d'alçada podrà ser amb material opac, i fins a un total de 1,80 metres de filat o vegetal.

.Unitat de composició: cada grup de cases amb la mateixa cota d'alçada màxima formarà part d'una unitat de composició, veure seccions 1-1' i 2-2' del carrer Saldes. Per tant, es tractarà d'unitats de 2 ó 4 parcel·les.



3. Plurifamiliar aïllada.

.Ús: residencial en planta planta pis i sotacoberta i comercial en planta baixa. A la planta sotacoberta s'entén l'ús residencial com ampliació de l'habitatge existent a la planta immediatament inferior. Es permet l'activitat de despatxos professionals en plantes pis.

.Alineacions: Les indicades en els plànols.

.Ocupació: grafiada en els plànols.

.Alçada reguladora i nombre de plantes: la indicada en els plànols, tenint en compte que el nombre de plantes serà de quatre: PB + 2PP + 1PSc. Les alçades màximes inclosos gruixos constructius seran de: la planta baixa serà de 3.5 m, la de les plantes pis de 2.85 m i la planta sotacoberta tindrà 70 cm d'alçada en el punt d'encontre de l'últim sostre horitzontal i la façana. El total d'aquesta alçada està grafiada en el perfil A'-A del plànol nº6 i es pren en el punt mig de la façana de cada bloc i respecte el carrer Gironella.

.Fondària edificable: la indicada en els plànols.

.Coberta: La seva pendent serà del 40%.

.Cossos volats: només s'autoritzen en plantes pis. La seva superfície per parcel·la ve regulada pel total d'edificabilitat de la zona, la qual es repartirà en el projecte de parcel·lació. El seu vol màxim és d'un metre. Els cossos volats tancats podran ser fins un terç dels totals permesos.

.Aparcament: Hi haurà una plaça d'aparcament per cada habitatge.

.Reculades: de tres metres al carrer Saldes i de tres o sis al carrer Gironella segons s'indica en els plànols.

.Tanca: el primer metre d'alçada podrà ser amb material opac, i fins a un total de 1,80 metres de filat o vegetal.

.Unitat de composició: Hi ha quatre volums edificables, cada un dels quals formarà part d'una unitat de composició.

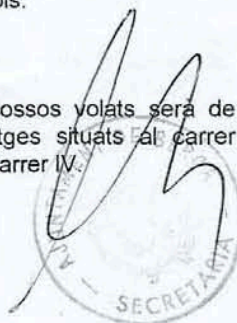
4. Unifamiliar aparellada.

.Ús: Residencial. A la planta sotacoberta s'entén l'ús residencial com ampliació de l'habitatge existent a la planta immediatament inferior.

.Ocupació: la seva ocupació màxima vé grafiada en els plànols.

.Parcel·la mínima: 237 m².

.Edificabilitat: la superfície construïda total, inclosos els cossos volats serà de 233.40 m² per l'habitatge tipus, 237.30 m² pels habitatges situats al carrer Vallcebre i al carrer III, i finalment 245.75 m² pels situats al carrer IV.



.Façana mínima: 10,60 metres.

.Alçada reguladora i nombre de plantes: la indicada en els plànols, tenint en compte que el nombre de plantes serà de tres: PB + 1PP + 1PSc. Les alçades màximes inclosos gruixos constructius seran de: la planta baixa serà de 3.5 m (inclòs forjat sanitari i la seva alçada lliure), la de les plantes pis de 2.85 m i la planta sotacoberta tindrà 70 cm d'alçada entre el punt d'encontre de l'últim sostre horitzontal i la façana. El darrer sostre horitzontal no podrà sobresurtir de la línia de façana. En total aquesta alçada serà de 7.05 metres.

.Coberta: La seva pendent serà del 40%.

.Cossos volats: només s'autoritzen en plantes pis. El seu vol màxim és d'un metre. Els cossos volats tancats podran ser fins un terç dels totals permesos.

.Aparcament: Hi haurà una plaça d'aparcament per cada habitatge.

.Separacions a vials i veïns: les indicades en els plànols. Els cossos volats en façanes laterals que donen a veïns hauran de respectar la distància reglamentada.

.Plataformes d'anivellació del terreny: en els plànols s'indica la secció del terreny una vegada anivellat. Veure les seccions B-B', C-C' i D-D'. Els murs de contenció seran de qualsevol material per anar vist: formigó, pedra,... Si no, caldrà arrebossar-los convenientment.

.Tanca: el primer metre d'alçada podrà ser amb material opac, i fins a un total de 1,80 metres de filat o vegetal. Les tanques situades sobre els murs de contenció de les plataformes d'anivellament seran amb reixat o vegetals en tota la seva alçada fins un màxim d'1,20 metres respecte la cota del terreny anivellat.

.Unitat de composició: cada parell d'edificis col·lindants formarà part d'una unitat de composició.

Amb aquests paràmetres es redactarà un Estudi de detall previ a qualsevol llicència d'edificació, que definirà la volumetria definitiva i els materials de façana i coberta del conjunt.