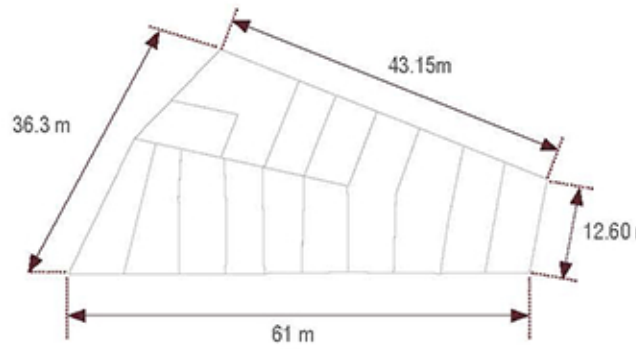


S'anomena franja B a la que trobem al centre. Aquesta té forma triangular i delimita amb el carrer Aviaador Ruiz de Alda i el carrer Aviaador Franco per la part longitudinal, i al costat transversa amb el carrers Aviaador Durán. Al vèrtex del triangle trobem la plaça interior de Plus Ultra.

En aquesta franja trobem parcel·les passants als dos carrers, i d'altres que només donen a l'interior de l'illa. Aquesta illa té unes dimensions aproximades de 43-15-91 metres de longitud i 12,60-30,3 metres de profunditat. Està composta per un total de 14 parcel·les.

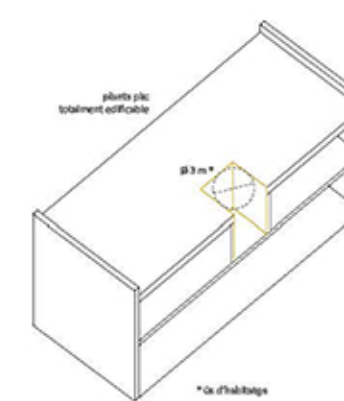
Aquesta franja va quedar desafectada al 2006.



QUÈ PROPOSA EL PLANEJAMENT ACTUAL?

Condicions específiques d'edificació en cas de substitució o ampliació:

- Fondria edificable en planta pis: totalment edificable, amb la particularitat del punt següent.
- En cas d'ús d'habitatge, la planta superior haurà de disposar d'un pati mínim de 9 m<sup>2</sup> de superfície, i que es pugui inscriure un cercle de 3m de diàmetre.



Observacions

Aquesta franja és la més compacte de totes. Les formes de les parcel·les s'adapten a la forma triangular de l'illa i fa difícil la geometria del habitatges i la relació amb les edificacions veïnes.

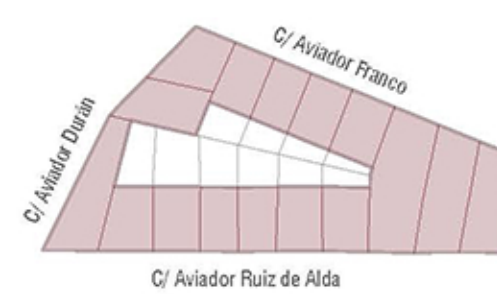
Per aquesta raó, donada la seva ja compactat, es considera l'edificabilitat del total de la parcel·la no adequada, que resultarien edificacions amb qualitat d'espais molt baixa.

QUINA ÉS LA NOVA PROPOSTA D'ORDENACIÓ?

La nova proposta d'ordenació planteja:

- Les parcel·les passants, mantindran l'edificabilitat al 100% com planteja la normativa, amb els respectius patis que s'especificuen.
- Les parcel·les de la part central tindran una fondria edificable en planta baixa i planta pis de 8,50m.

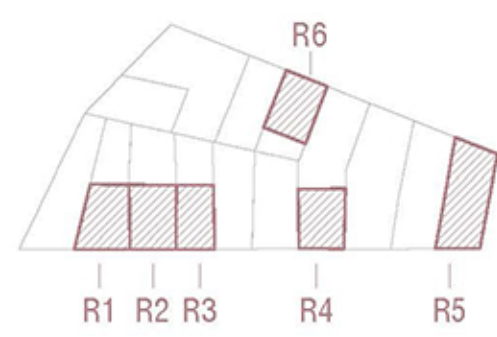
Aquest canvi permetrà que quedi un espai central al centre de l'illa, de tal forma que les vivendes puguin tenir una ventilació adequada.



ACTUACIONS

En aquesta franja no trobem cap edificació que considerem que estigui en tan mal estat que s'hagi d'enderroc. Algunes de les parcel·les estan ocupades per només planta baixa, quedant disponible encara superfície per construir fins arribar a l'edificabilitat màxima.

És així que la solució adoptada és la de realitzar remuntades en aquestes plantes baixes, creant un segon espai, en aquest cas de vivenda en planta pis. Segons l'estratègia, aquests espais aprofitats serien independents de la vivenda en planta baixa, possibilitant així el seu lloguer.

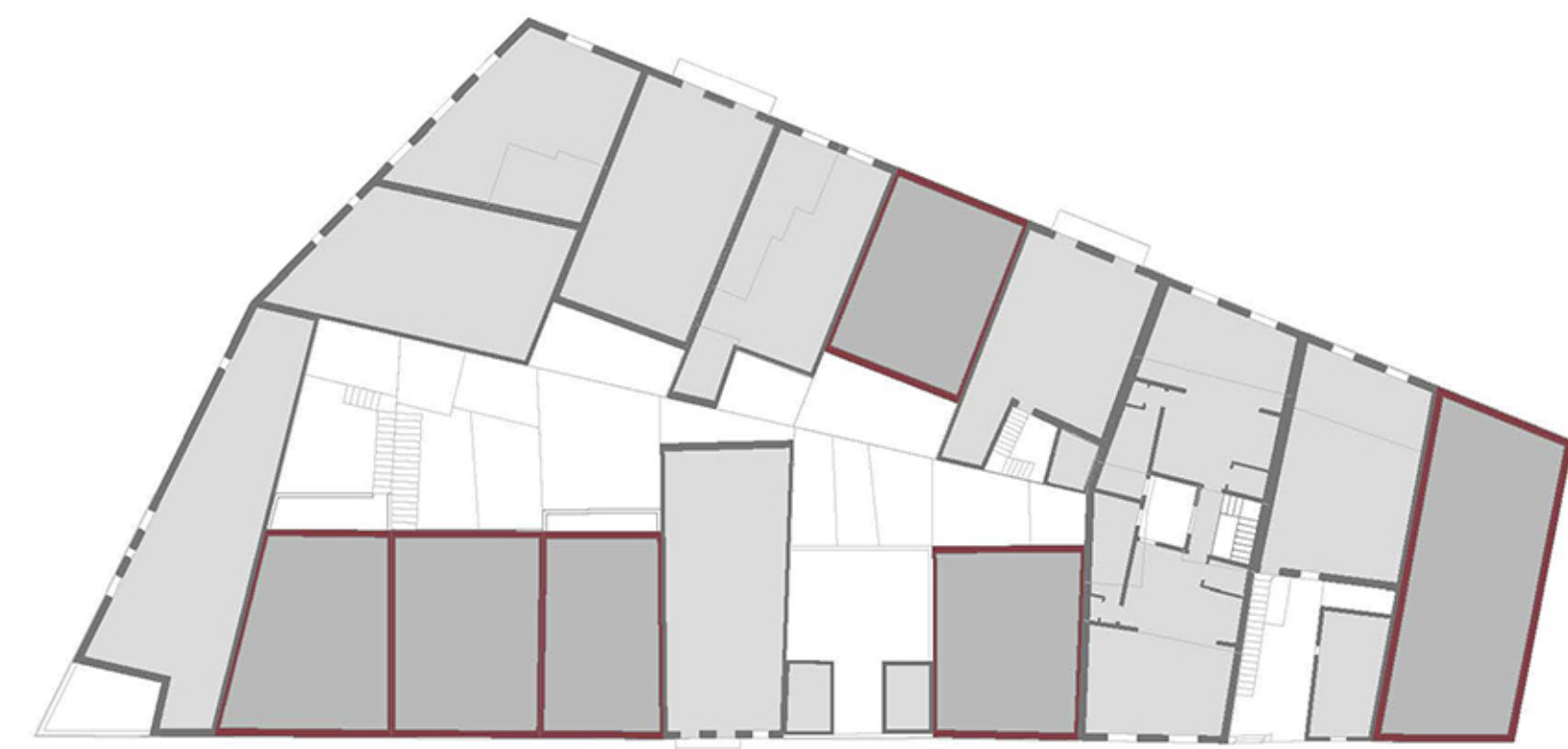
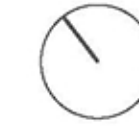


**Plus Ultra, un barri amb identitat pròpia**  
reactivació del front comercial per a la seva regeneració urbana

MARIA ANTÒNIA RIGÓ SERRA  
ETSIV L'UPC  
Tutor: José Luis Ojeda

PFIC, octubre 2016  
Tribunal 1

E 1/300



S'anomena franja C a la que trobem més a l'interior de l'illa. Aquesta té forma allargada i està dividida en dues parts. Una d'elles es troba al carrer Aviaador Franco i la segona part al carrer Aviaador Ruiz de Alda, als extrems amb el carrer Aviaador Durán per un costat i carrer Alta Força per l'altre.

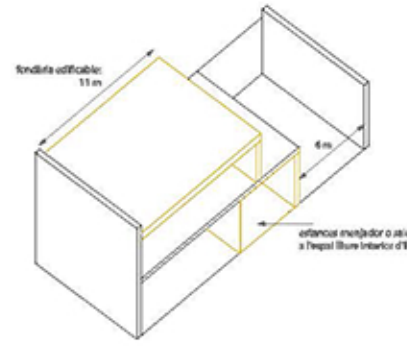
En aquesta franja cap de les parcel·les és passant, aquestes delimiten amb el límit de parcel·la del bloc que es troba al carrer dels Ferreralls Catalans. Aquesta illa té unes dimensions aproximades de 85,10+69,70 metres de longitud i 10,70-15,70 metres de profunditat. Està composta per un total de 25 parcel·les.

Aquesta franja va quedar desafectada al 2006.

QUÈ PROPOSA EL PLANEJAMENT ACTUAL?

Condicions específiques d'edificació en cas de substitució o ampliació:

- Fondria edificable en planta pis: 11,00 m.
- Espai lliure interior d'illa: s'admira la construcció de planta baixa.
- Planta baixa: en relació al dispositiu a l'article 225 de les vigent Normes del PGM, s'admeten peces d'estances menjadors o salons que donin façana a l'espai lliure interior d'illa sempre i quan disposin de 6,00 m a la façana oposada que correspon a la part de les finques amb façana al carrer dels Ferreralls Catalans.

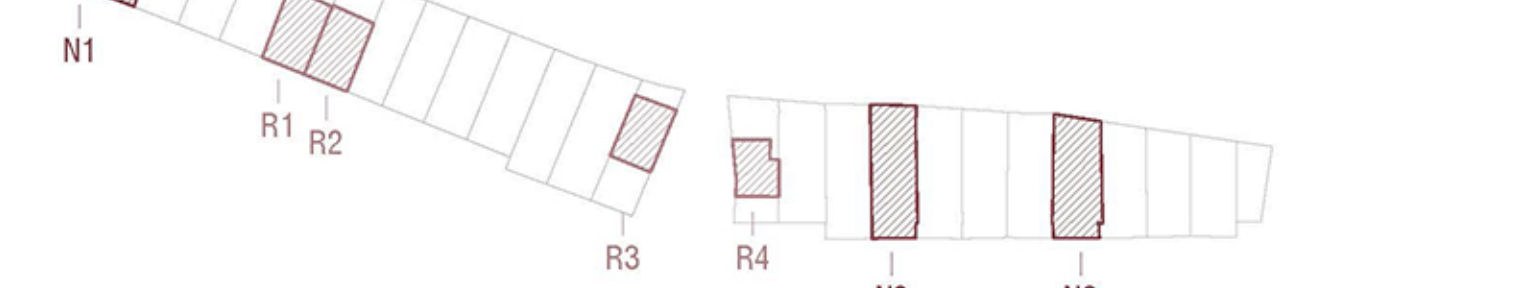
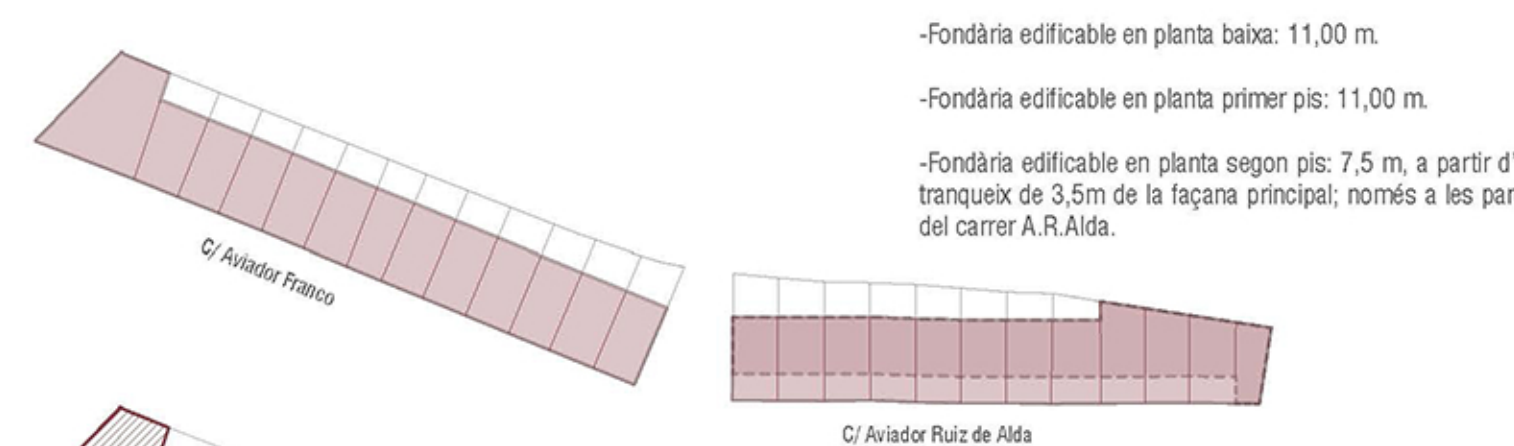


Observacions

El límit amb la parcel·la del costat, la que pertany al bloc de vivendes que es troba al carrer Ferreralls Catalans, provoca que les parcel·les tinguin front només als carrers interiors, quedant només l'espai entre el mur de propietat i l'edificació com a pati privat posterior, en ocasions de tallany reduït.

QUINA ÉS LA NOVA PROPOSTA D'ORDENACIÓ?

La proposta busca aconseguir una separació decent entre aquest mur de propietat, que en ocasions ja es la propi edificació veïna, i la pròpia vivenda, optant millores en la ventilació i la qualitat de la vivenda.



NOVA CONSTRUCCIÓ, SUBSTITUCIÓ I CREXEMENT PER FASES

