

TEXT REFOS SOBRE ESTUDI DE DETALL DE PARCEL·LA D'ÚS TERCARI

EMPLAÇAMENT

Rda. Ibèrica- Avda. La Collada- C/Pit Roig.
"La Carrerada" -Vilanova i la Geltrú –
Barcelona

PROMOTOR

OBRES CLAVÉ, S.A.

ARQUITECTE

Olga Clavé Alemany

DATA

MARÇ de 2009



INDEX

- 01 ANTECEDENTS
- 02 OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL
- 03 NORMATIVA GENERAL
- 04 PARÀMETRES URBANÍSTICS
- 05 NORMATIVA ESTUDI DE DETALL
- 06 PROPOSTA D'ORDENACIÓ
- 07 PLANOL OMBRES

1. ANTECEDENTS

Un cop aprovat inicialment l'Estudi de Detall , acordat en Junta de Govern Local el 3 de març de 2009, la propietat, OBRES CLAVÉ, S.A. presenta aquest text refòs que incorpora els requeriments i condicionants per a obtenir l'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall.

2. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

L'Estudi de Detall preten precisar la normativa vigent a la Zona qualificada com a ZC pel Pla Parcial del Sector Sobre l'Aragai (La Carrerada), aprovada el 6 de novembre de 2000 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona del Departament de Ports, Transports i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, sense haver patit cap modificació amb la Revisió del P.G.O. del 29 de Juny de 2001.

El sector es troba actualment urbanitzat i en fase parcial de recepció.

La parcel·la àmbit d'estudi, situada entre els la Ronda Ibèrica, l'Avda. de la Collada i el C\ Pit Roig, i correspon a la Unitat de Composició de l'Edificació núm 1 del plànol O.3 del PP. té 4235,50 m2 d'ús terciari segons el previst en art.8.3 de la normativa del Pla

L'objecte d'aquest Estudi de Detall proposa l'ordenació de la volumetria de les edificacions a construir dins l'illa d'ús terciari delimitada pel Carrer del Pit Roig, l'Avda. de la Collada i la Ronda Ibèrica, ja que en el Pla Parcial "SOBRE L'ARAGAI" no es defineixen algunes de les condicions urbanístiques necessaries per la implantació de les edificacions. D'aquesta manera amb el present l'estudi es preten:

- establir els nivells del terreny per l'adaptació topogràfica del solar
- establir unes alineacions que permetin la divisió del volum edificable proposat en el Pla Parcial (plànol O.3) en dos cossos separats (concretar la configuració de l'espai lliure i l'espai ocupat)
- Ordenar els accessos i els aparcaments
- Definir en el capítol de normativa específica de l'ED els paràmetres aplicables al tipus d'ordenació



3. NORMATIVA GENERAL

Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. (Vigent fins el 21 de juny de 2002)

Decret Legislatiu 1/2005 Text refós de la Llei d'urbanisme
(DOGC núm. 4436 de 26/07/2005)

Reial Decret 314/2006 Codi Tècnic de la Edificació DB SI 5 Seguretat en cas d'Incendi.
Intervenció dels bombers
(BOE 28/03/2006)

Decret 241/1994 sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementaris de la NBE-CPI/91
(DOGC núm. 1954 de 30/09/1994, correccions DOGC núm. 2005 de 30/01/1995)

Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques.
Capítol 1: Disposicions sobre barreres arquitectòniques urbanístiques
(DOGC núm. 1526 de 4/12/1991)

Decret 135/1995 de desplegament de la Llei 20/1991, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat. (Capítol 2: Disposicions sobre barreres arquitectòniques urbanístiques –BAU-)
(DOGC núm. 2043 de 28/04/1995)

Reial Decret 505/2007, pel qual s'aproven les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats i edificacions.
(BOE 11/05/2007)

Llei 9/2003, de mobilitat
(DOGC 27/6/2003)

Decret 344/2006 Regulació dels estudis de mobilitat generada
(correcció d'errada en el DOGC núm. 4750 de 30/10/2006)

Art. 15 Xarxa d'itineraris principals per a vianants

Art. 17 Xarxa d'itineraris per a bicicletes

Annex 2 Aparcament de bicicletes

4. PARAMETRES URBANISTICS

Planejament vigent.

La parcel·la objecte de l'Estudi de Detall està recollida en el PPO del Sector Sobre l'Aragai com a:

- Classificació del sòl:** Sòl urbanitzable
- Qualificació del sòl:** Ús Terciari (art.51 del PP)
- Normativa d'aplicació:** Volumetria específica (art. 52 del PP.)
Clau 14i. ZC

·Paràmetres referits a l'illa

Paràmetre		Ordenances d'edificació. Paràmetres comuns a tots els tipus d'ordenació PP.
Sòl	...	Urbanitzable
Zona	...	Comercial (ZC) Clau 14i
Ordenació	art.52	Volumetria específica
Ocupació	art.53	50%
Edificabilitat màx.	Art.21	2206,60 m2
Cossos sortints	art.55	No està permès
Usos Permesos	art.56	Hoteler, Comercial, Sanitari, Educatiu, Recreatiu, Esportiu, Socio-cultural, Aparcament en soterrani, Elements Infraestructures en PS-PB.
Adaptació topogràfica	art.28	Els lindars de cada terrassa no podran superar +1.5 m/- 1.5 m de la cota natural del lindar.

·Paràmetres referits a l'edificació

<i>Paràmetre</i>		<i>Ordenances d'edificació. Paràmetres comuns a tots els tipus d'ordenació PP.</i>	<i>Parametres d'ordenació proposats per l'Estudi de Detall</i>
Alçada reguladora		8mts.	
Nombre de plantes	art.54	PB+P1	PS+PB+P1
Alçada lliure Plantes		>3 mts.	>3 mts.
Elements sortints	art.26	Façanes confrontades 1/10 entre plans façana. Màx. 1.50 m	Façanes confrontades mínim 20m. entre elles
Front a Avda.Collada	<i>Separació > 5m</i>
Front a Ronda Ibèrica	<i>Separació >5m</i>
Front a Carrer del Pit Roig	art. 37	Distància mínima a llindars 3m	<i>Separació > 3m</i>
Unitat Arquitectònica	art.30	Unitat de composició núm 1 segons plànol O.3	<i>Divisió en dos unitats de composició independents, 1.1 i 1.2</i>
	Acabat exterior		<i>Per definir en projecte Basic</i>
	Coberta		<i>Coberta de xapa metàl·lica</i>
	Tanques	art.39 0.80m opaques 1.00m reixa o vegetació	
	Estació Transformadora		<i>Integració en els tancaments de façana</i>
	Elements de captació solar		<i>Col.locats a coberta</i>

5. NORMATIVA ESPECIFICA DE L'ESTUDI DE DETALL

Art. 1

L'ocupació de la parcel·la serà del 50%, podent-se repartir aquesta en dos volums independents.

Art. 2

La parcel·la quedarà dividida per dues fases d'execució de les obres d'edificació, FASE 1 i FASE 2 (veure plànol 04), sempre garantint desde l'inici la creació d'accessos tant de transit rodat com peatonal.

L'ordenació proposada en el present ED no es unívoca, en conseqüència, el sostre edificable de la Fase 2 serà el resultant que no s'hagi esgotat a la Fase 1.

Art. 3

L'alçada reguladora màxima permesa serà 8m. i el màxim nombre de plantes serà PS+PB+PP

Art. 4

Les plantes soterrades només estaran permeses sota el volum edificat, total o parcialment, però mai superant el 50% d'ocupació de la parcel·la i respectant les mateixes distàncies a l'indar que si d'una construcció en superfície es tractes, a excepció de les rampes i accesos a la planta sota rasant, que podran envair aquestes distàncies.

Durant la redacció del projecte, si fos convenient, es podrà ajustar la posició d'aquest accesos, segons la necessitat del propi projecte d'edificació.

Art. 5

Les separacions mínimes de la edificació, a carrer seran les següents: (Veure plànol 04)

Avda La Collada 5 metres

Ronda Ibèrica 5 metres

Carrer del Pit Roig 3 metres

Aquestes distàncies mínimes s'hauran de respectar tant en superfície com en plantes sota rasant.

Art. 6

Les adaptacions del terreny es faran de manera que no sobrepassin mai 1.5 m per sobre de la cota del carrer.

Art. 7

Es prohibeix la col·locació de tanques en la totalitat del perímetre del recinte, ja que es tracta d'un recinte amb ús de pública concurrència. Només es permetran les tanques que siguin degudament justificades per tal de garantir seguretat enfront al risc de caigudes.



Les tanques del recinte que siguin necessàries, es projectaran conjuntament amb la edificació, per tal que el conjunt garanteixi una coherència; aquestes es regularan segons els **Art.39 i Art .30** del Pla Parcial

Art 39"Les tanques front a vial, o entre predis colindants, no ultrapassaran amb material opac l'alçada de 0.80 m. Per sobre d'aquesta alçada podrà completar-se només amb reixes o filats recoberts, en el seu cas, amb vegetació d'arbust en una alçada complementària d'1,00 m. "

Art 30 "En referència a l'article 30 del Pla Parcial sobre la Unitat de Composició Arquitectònica :

"A l'objecte de garantir una mínima coherència arquitectònica de l'edificació que es realitzi al sector, en el cas que aquesta es plantegi desenvolupar mitjançant projectes de menor abast que les "unitats de composició arquitectònica", definides en el plànol d'ordenació O.3, amb el primer projecte d'obres que es presenti a l'Ajuntament per sol·licitar la corresponent llicència, s'acompanyarà un Estudi Previ de la resta d'edificació, que haurà de ser conformat per l'Administració municipal.

Els aspectes que s'hauran de tenir en compte en l'esmentat Estudi Previ seran els inherents a la composició arquitectònica del conjunt i als materials d'acabat exterior, i com a mínim els següents:

- Definició dels perímetres i plans de façanes de les edificacions i tipus de coberta.*
- Determinació de les alçades relatives de les edificacions.*
- Definició de les característiques de les tanques de les finques, especialment de les parcel·les corresponents a l'edificació residencial en filera.*
- Definició dels materials de façana i cobertes, precisant, així mateix, l'elecció del camp cromàtic i textura a emprar."*

Tan sols es farà excepció, en quan a l'alçada de les tanques marcada per l'Art.39 del PP , en el cas de tractar-se d'un mur de contenció de terres que coincideixi amb la tanca o bé en el cas que l'Estació Transformadora es trobi integrada en el conjunt de la tanca. En tots els casos s'acompanyarà alçat en el projecte d'Edificació.

Art.8

Les estacions transformadores s'integraran en el conjunt de la edificació de la manera més coherent possible, a ésser possible amb el tancament de parcel·la.

Art.9

Els elements de captació solar tèrmics o fotovoltaics que incorpori el projecte hauran de tenir el menor impacte visual possible o bé estar plenament integrats en el disseny arquitectònic, sense menystenir la seva funcionalitat. En cas de que el projecte no incorpori dits elements haurà de justificar la viabilitat d'incorporar-los posteriorment sense alteracions volumètriques ni estructurals, d'acord amb l'Annex de Mesures Complementàries de la Normativa del Pla Parcial

Art.10

Es prioritzarà i protegirà el flux de vianants i bicicletes, en coherència amb els criteris dels articles 15 i 15 del Decret 344/2006.

Segons l'annex 2 d'aquest mateix Decret s'establiran les següents reserves mínimes d'aparcament de bicicletes situats fora de la via pública en funció de les activitats i usos del sòl llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui l'adopció de valors inferiors:

·Ús comercial1 plaça/100 m2 sostre o fracció

Article 15

La xarxa d'itineraris principals per a vianants

15.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada han d'establir una xarxa d'itineraris principals per a vianants, d'acord amb els criteris i requisits que s'estableixen en aquest article. Als efectes d'aquest Decret, s'entén per vianant la persona que es desplaça a peu o amb cadira de rodes amb o sense motor.

15.2 La xarxa d'itineraris principals per a vianants, a la qual s'ha de donar prioritat sobre la resta de modes de transport, ha d'assegurar la connectivitat amb els indrets on es generi un nombre important de desplaçaments a peu o amb mitjans auxiliars i com a mínim els següents:

- a) Estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans i altres nodes de transport col·lectiu.*
- b) Equipaments comunitaris, com equipaments sanitaris, educatius, culturals i administratius.*
- c) Mercats, zones i centres comercials.*
- d) Instal·lacions recreatives i esportives.*
- e) Espais lliures amb una forta freqüentació, com zones verdes, parcs urbans, franja costanera i vores de rius.*
- f) Àrees d'activitat laboral, com polígons industrials, parcs tecnològics, etc.*

15.3 La xarxa d'itineraris principals per a vianants s'ha de definir en base a criteris que permetin evitar els accidents de trànsit. A aquests efectes:

- a) Es consideren els carrers d'ús exclusiu per a vianants, els carrers de convivència i els carrers de zona 30, en aquest ordre, com a més idonis per establir els itineraris per a les persones vianants.*
- b) Els eixos en planta d'aquests itineraris han de tenir un traçat el més directe i natural possible i, en conseqüència, tant la reordenació de les cruïlles com la seva concepció han de tenir en compte aquest criteri.*
- c) En rambles i passejos centrals destinats a la circulació de les persones vianants, s'han d'evitar els canvis de trajectòria deguts a la manca de passos de vianants alineats amb l'eix principal de la circulació de les persones vianants.*

15.4 Els itineraris principals per a vianants han de ser continus, formant una xarxa que, de manera complementària amb la resta de vores, doni una total accessibilitat al municipi per a les persones vianants. Si s'escau, aquesta xarxa s'ha de coordinar amb la dels municipis veïns.

15.5 Els itineraris principals per a vianants han d'estar coordinats amb els itineraris per a transport públic i col·lectiu.

15.6 Els itineraris principals per a vianants fora de població s'han de segregar i protegir adequadament quan transcorrin pel costat de la xarxa viària.

15.7 Tots els itineraris per vianants seran adaptats d'acord amb les normes d'accessibilitat urbanística previstes al Codi d'accessibilitat.

Article 17

Xarxa d'itineraris per a bicicletes



17.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada han d'establir una xarxa d'itineraris per a bicicletes, d'acord amb els criteris i requisits que s'estableixen en aquest article.

17.2 La xarxa d'itineraris per a bicicletes han d'assegurar la connectivitat amb els indrets on es generin el major nombre de desplaçaments i, com a mínim, amb els assenyalats a l'article 15.2.

17.3 Els itineraris per a bicicletes han de ser continus, formant una xarxa i preferentment hauran de discórrer per vies ciclistes segregades o carrils-bici protegits.

17.4 La xarxa d'itineraris per a bicicletes s'ha de preveure connectada amb la xarxa de bicicletes de la resta del municipi i, si s'escau, amb la dels municipis veïns i s'ha de coordinar amb la xarxa d'itineraris per a transport públic i col·lectiu.

17.5 Els itineraris per a bicicletes no es poden fer passar per carreteres de doble calçada ni per carreteres de calçada única amb una intensitat mitjana diària superior a 3.000 vehicles, llevat que es segreguin de la via mitjançant mecanismes adequats de protecció.

17.6 Es poden preveure itineraris de bicicletes per carrers de zona 30 en cohabitació amb la resta dels vehicles.

Art.11

Es disposaran proteccions solars per a bicicletes i cotxes en una part significativa de les places obligatòries, be sigui mitjançant vegetació o bé coberts lleugers. (Veure plànol 5.1)

Art.12

Els accessos adaptats per a vianants i bicicletes des de la Ronda Iberica i l'Avinguda de La Collada es produiran ja en la Fase 1 del Projecte. Veure plànol 05 de l'ED.

Art.13

L'espai exterior central que enfronta les dues façanes de les dues Fases, tindrà com a mínim 20 metres d'amplada.

Art.14

El tractament dels espais exteriors s'haurà d'incloure en el propi projecte d'edificació de cada fase.

El terreny pertanyent a la Fase 2 que inicialment no s'edificarà, haurà de rebre un tractament provisional, que quedarà incorporat en el projecte de la Fase 1. (veure plànol 07)

Art.15

Es prioritzarà el drenatge natural per filtració directa de l'aigua de pluja. El tractament de les superfícies exteriors es projectarà amb un criteri de reducció de la part pavimentada enfront a la part enjardinada. El 25% del sòl no ocupable serà enjardinat, com a mínim, de manera que l'aigua es pugui filtrar directament al sòl.

Art.16

El sistema d'evacuació d'aigües de pluja serà separatiu i les aigües de pluja s'aprofitaran per a rec mitjançant cisternes d'acumulació, d'acord amb l'Annex de Mesures Complementàries de la Normativa del Pla Parcial, i sense perjudici del compliment de l'ordenança municipal d'estalvi d'aigua i d'altres regulacions en la matèria.

Art.17

Es plantarà un arbre per cada 100m² de sòl no ocupat per edificació.

Ex: Sup. Parcel.la= 4235,50 m²

50% ocupació= 2117,75m² sòl lliure x 0.1= **22 arbres mínim**

Les espècies vegetals que es plantin a les zones ajardinades hauran d'estar adaptades al clima mediterrani litoral per tal de garantir-ne un bon manteniment i duració de les mateixes.



6. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Atenent els paràmetres urbanístics fixats en el Pla Parcial per aquesta parcel·la, s'havia previst un tipus d'ordenació volumètrica i només s'hi havien fixat els paràmetres de sostre edificable, ocupació i alçada reguladora.

En la solució proposada s'ha previst l'adaptació de l'edifici a la topografia actual del terreny condicionat pels límits de la parcel·la definida pel Pla Parcial. Per altra banda, els canvis introduïts són a fi de facilitar la realització d'un programa funcional adequat a les possibilitats edificatòries i garantir una coherència al conjunt.

Un cop definits els paràmetres generals per la parcel·la en qüestió, en aquest Estudi de Detall s'incorpora també un avantprojecte no vinculant a l'aprovació del mateix. Aquest avantprojecte s'ajusta a l'Estudi de Detall i proposa la construcció de dos edificis comercials independents situats de forma enfrontada i de manera que l'assoleïment d' ambdós edificis no es vegi perjudicada segons l'Art. 8 de PP.

Amb el repartiment de la ocupació de parcel·la en dos edificis aconseguim que les edificacions resultants no es percebin com a peces desproporcionades respecte els edificis d'habitatges de l'entorn més proper, sense modificar en cap moment l'edificabilitat i l'ocupació definides pel Pla Parcial.

L'accés peatonal es produeix tant per la Ronda Ibèrica com per l'Avinguda de la Collada, accedint per unes rampes pavimentades que ens situen a la cota +93.00 i que mitjançant passos de vianants es comunica amb l'altre edificació. D'altra banda, els vehicles només poden accedir al recinte per l'Avinguda de la Collada, on a través d'un pas central s'accedeix a l'aparcament en superfície o bé cap a l'aparcament soterrat.

L'edifici de la Fase I se situa a la cota +93.45, mentre que el de la Fase II ho fa a la cota +93.00. Tots els desnivells per tal d'accedir a les edificacions es salvaran mitjançant rampes accessibles a peatons.

L'espai lliure de parcel·la que no necessiti de ser pavimentat, s'ajardinarà, per tal de permetre una millor filtració i drenatge de l'aigua de pluja

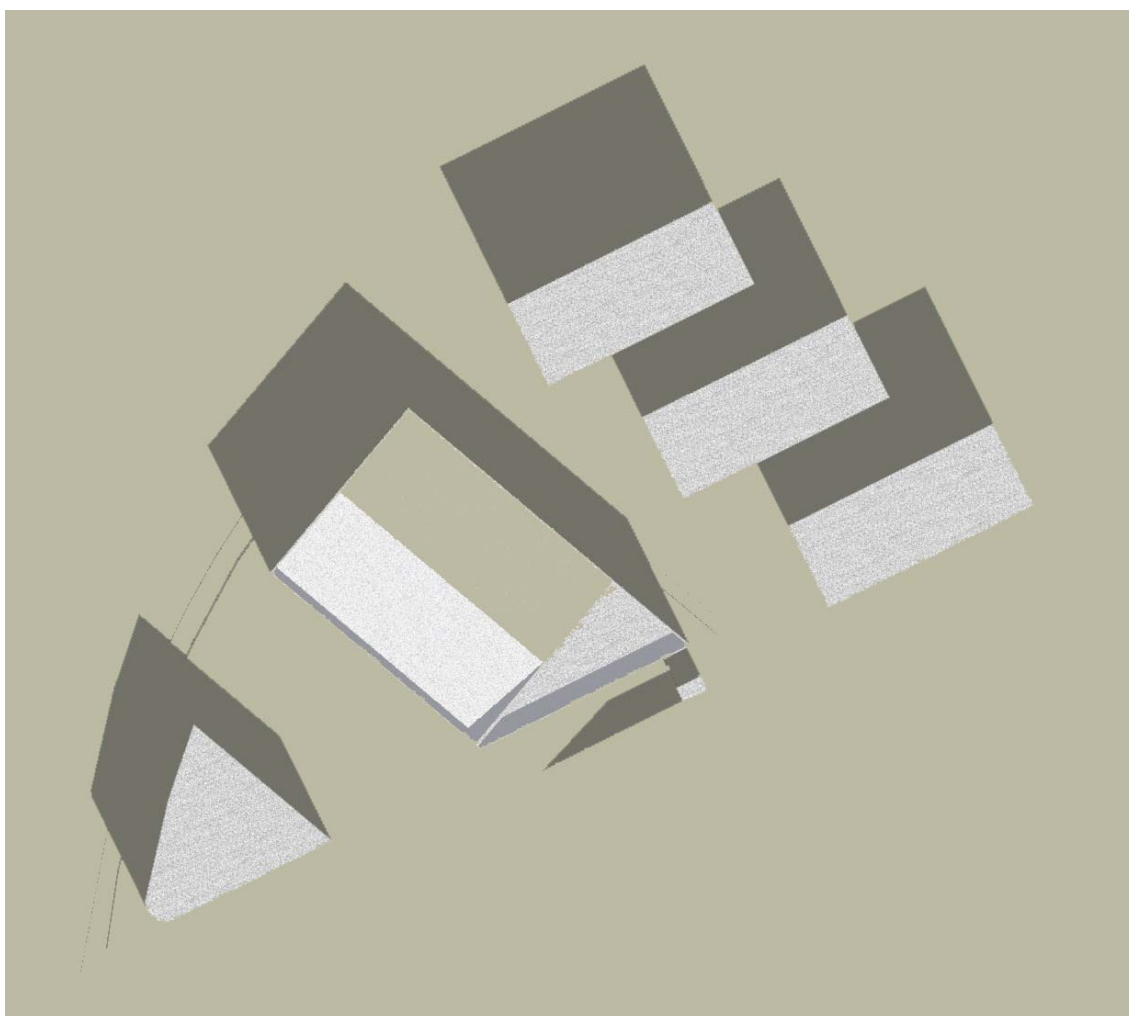
Vilanova i la Geltrú a 24 de Març de 2009

Olga Clavé i Alemany
Arquitecte

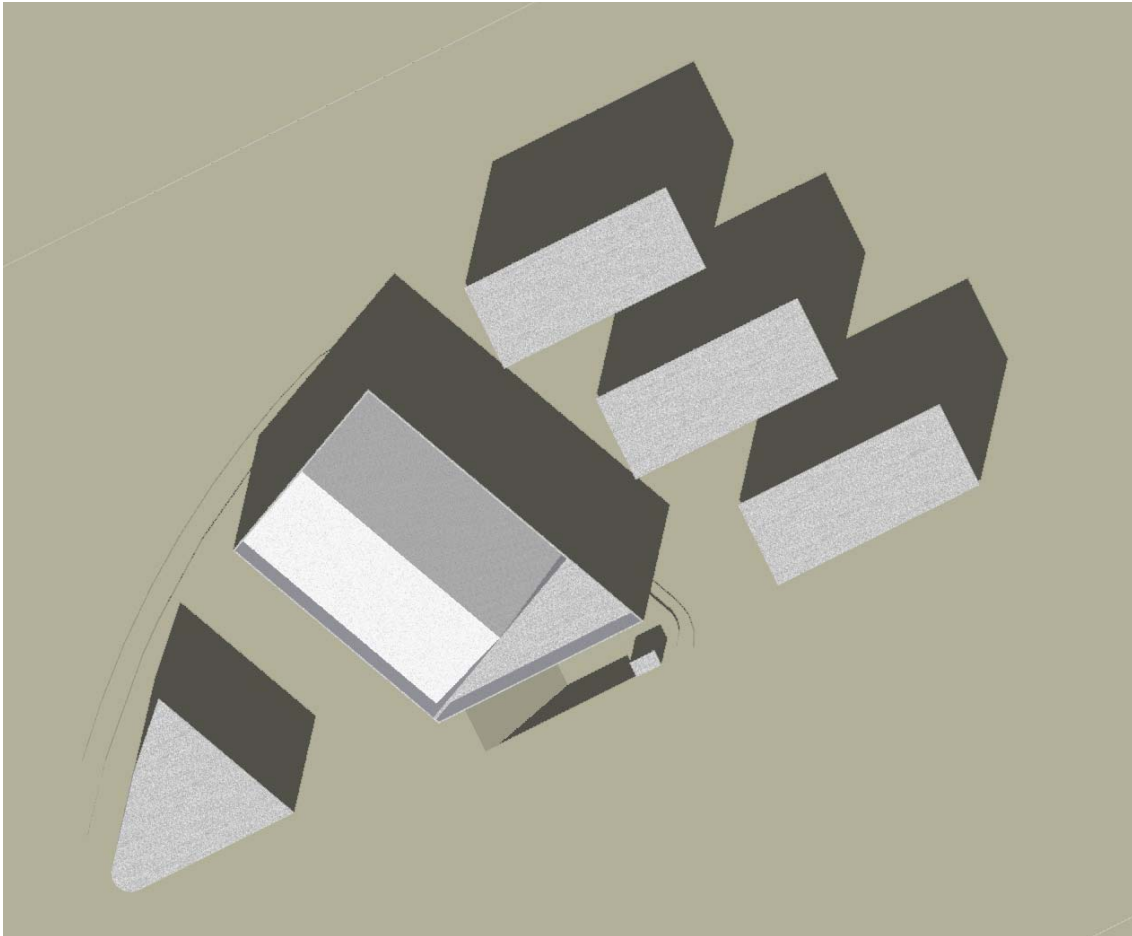


7. PLANOL OMBRES

Segons l'Art. 8 de la Normativa del Pla Parcial, els Estudis de Detall que pretenguin modificar la Unitat de Composició Arquitectònica, que apareixen en el plànol 0.3, caldrà que incorporin un plànol d'ombres justificant que les edificacions tindran per el cap baix, una hora de sol el 21 de gener entre les 10 i les 14 hores.



21 de Gener 10:00 a.m.



21 de Gener 2:00 p.m.

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

00 EMPLAÇAMENT

01 SITUACIÓ

02 SECCIONS CARRERS

03 PROPOSTA PLA PARCIAL

04 ORDENACIÓ ESTUDI DE DETALL

05 PROPOSTA VOLUMS

5.1.PLANTA SOTERRANI PROPOSTA

5.2.PLANTA BAIXA PROPOSTA

06 SECCIONS TRANSVERSALS

6.1 SECCIONS LONGITUDINALS

07 PROPOSTA DE PAVIMENTS