NORMATIVA

Cap. 1 de l'Avantprojecte general del PAU.5a (aprovat el 19 maig de 2008)

1. Disposicions Generals

Article 1: Àmbit d'aplicació
Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat del Polígon d'Actuació Pau 5a del carrer / M. Barba i Roca de Vilafranca del Penedès.

Article 2. Marc legal de referència
El present document, pren com a marc legal de referència el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilafranca del Penedès (POUM 2003), i la fitxa que aquest document inclou del polígon d'Actuació Urbanística PAU-5a.

Article 3: Definició de conceptes
Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empren són els definits a la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilafranca del Penedès, i per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Article 4: Projecte d'urbanització
El projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions d'aquest Avantprojecte General, que recull les alineacions i rasants determinades pel Pla Especial Viari dels polígons d'actuació 5a,5b i 6, redactat el juliol de 2005.

Article 5: Àmbit de l'Avantprojecte General
El present avantprojecte afecta a una superfície total de 22.885 m2.

Article 6: Sistema d'ordenació
S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons volumetria específica en configuració flexible.

Cap.2 de l'Avantprojecte general del PAU.5a (aprovat el 19 maig de 2008)

2. Règim urbanístic del sòl

Article 7 : Condicions d'ús i zonificació
El present Avantprojecte General manté la zonificació prevista en la fitxa del PAU 5a, que va determinar quatre illes de sòl privat. Les illes A i B destinades a zones residencials i les illes C i D a zones comercial-terciaria.

Article 8: Zonificació
Sòl privat:

	Verd privat	Edificacions	Total
Illa A	1.853 m²	3.613 m²	5.466 m²
Illa B			
Parcel·la B	968 m²	1608 m²	2576 m²
Parcel·la B'	354 m²	1031 m²	1385 m²
Total illes residencials	3.175 m²	6.252 m²	9.427 m²
Illa C		796 m²	796 m²
Illa D	330 m²	2.046 m²	2.376 m²
Total illes comercial-terciari		2.842 m²	3.172 m²
Total sòl privat	3.505 m²	9.094 m²	12.599 m²

Sòl públic:
Jardins públics: 2559 m2
Vialitat: 7727 m2
El Verd privat situat entre les illes C i D, es podrà destinar a accés al supermercat o a l'aparcament (amb rampa o no) de vehicles en superfície. En aquest espai s'hauran de respectar en tot moment les servituds de pas existents per a vehicles i persones. El seu subsòl es podrà destinar a aparcament.

Cap.3 de l'Avantprojecte general del PAU.5a (aprovat el 19 maig de 2008)

3. Normes per a les illes residencials A i B

Article 9: Definició de conceptes

a) Definició de planta baixa:

En la illa A:

La cota de planta baixa estarà situada a la cota de +224.33 (cota màxima rasant en el perímetre de la illa), o bé +221.33, que es corresponen amb les cotes de les plataformes del verd privat interior d'illa, sempre i quan aquella planta es destini a ús habitatge.
En el cas de la planta baixa destinada a habitatge situada a cota +221.33, aquesta reculará almenys 7 m. respecte el pla de la façana a carrer.
En cas que la planta baixa es destini a ús comercial, la cota de planta baixa serà aquella el paviment de la qual estarà situat com a màxim 60 cm. per sobre o per sota de la rasant del vial. Per sota de la planta baixa, les plantes inferiors només es podran destinar a aparcaments, trasters o instal·lacions pròpies de l'edifici.

En la illa B
La cota de planta baixa estarà situada a la cota de +225.08 (cota màxima rasant en el perímetre de la illa), o bé +222.08, que es corresponen amb les cotes de les plataformes del verd privat interior d'illa, sempre i quan aquella planta es destini a ús habitatge.
En el cas de la planta baixa destinada a habitatge situada a cota +222.08, aquesta reculará almenys 7 m. respecte el pla de la façana a carrer.
En cas que la planta baixa es destini a ús comercial, la cota de planta baixa serà aquella el paviment de la qual estarà situat com a màxim 60 cm. per sobre o per sota de la rasant del vial. Per sota de la planta baixa, les plantes inferiors només es podran destinar a aparcaments, trasters o instal·lacions pròpies de l'edifici.

En les illes C i D:
La cota de planta baixa serà aquella el paviment de la qual estarà situat com a màxim 60 cm. per sobre o per sota de la rasant del vial. Per sota de la planta baixa, les plantes inferiors només es podran destinar a aparcament, trasters o cambres tècniques pròpies de l'edifici.

Altells en planta baixa:
En les illes residencials A i B, es prohibeix la construcció d'altells en planta baixa, ja que aquest computen a efectes d'edificabilitat i la volumetria proposada esgota el sostre màxim edificable.

Alçada lliure mínima de la planta baixa:
Atès que la proposta volumètrica defineix la ubicació del sostre edificable residencial en planta baixa, diferenciat i separat clarament del sostre destinat a ús comercial, es proposa un ajust del paràmetre que fixa l'alçada lliure de la planta baixa, que quedarà fixat de la següent manera:

En la planta baixa destinada a ús residencial, el promig de l'alçada lliure no serà inferior a 2,5m, si bé han de respectar sempre les alçades mínimes que estableix l'art. 156 del POUM.
En la planta baixa destinada a ús comercial, l'alçada lliure mínima serà de 3,70m.

Punt d'aplicació de la ARM:
Punt de la cota del carrer sobre el qual s'aplicarà l'ARM per a cadascuna de les illes.
El punt d'aplicació de la ARM serà el punt més alt del perímetre de la illa en contacte amb un vial d'ús públic.

Alçada Reguladora màxima (ARM):
És l'alçada que poden assolir les edificacions, s'amidarà des de la cota del paviment de carrer on està indicat el punt d'aplicació de la ARM fins a la rasant superior del forjat de coberta.
Per sobre de les alçades màximes fixades només es permeten els elements fixats a l'article 92.3 de la normativa del POUM 2003. Les cobertes seran planes.
L'alçada de l'edificació en les illes A i B es determina de la següent manera:

En cadascuna de les illes s'agafa com a punt de referència la rasant més alta de les quatre cantonades.
En aquest punt de referència l'alçada màxima de l'edificació que es proposa és de 18,00m (equivalent a 6 plantes) que conforma la coronació màxima de tota l'illa.
A la part interior de les illes l'alçada màxima a la part alta de la plataforma és també de 18,00m i a la plataforma baixa és de 21,00m (equivalent a 7 plantes).
En els fronts a carrers l'alçada varia segons les rasants establertes pel pla especial viari.
En el cos baix de l'edificació, que dóna front al carrer d'Ordal, l'alçada en relació a l'interior d'illa és de 6 m (equivalent a PB+P1)

L'alçada màxima de l'edificació en la illa C serà, com indica la fitxa del PAU 5a, de PB+2 (10,5m).
L'alçada màxima de l'edificació en la illa D serà, com indica la fitxa del PAU 5a, de PB+1 (10m)

Fondària Edificable
És la fondària màxima amidada des de la línia de façana davantera, dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ser sobrepassada per la façana posterior.

Gàlib edificatori o volumètric:
Perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació. La línia que la defineix no pot ser ultrapassada en cap cas per l'edificació.

Ocupació sòl edificable sobre rasant:
Es la superfície màxima d'ocupació de l'edificació de les plantes sobre rasant, en la planta baixa de la parcel·la.

Ocupació sòl edificable sota rasant:
Es la superfície màxima d'ocupació de l'edificació de les plantes sota rasant, en la planta baixa de la parcel·la.

Cossos sortints:
Són les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de la línia d'edificació o de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable màxima o del gàlib màxim.
Tal i com determina l'article 83 del POUM, els cossos sortints oberts poden ocupar com a màxim 2/3 de la totalitat de longitud de façana.
Els cossos sortints en les illes A i B tindran les següents característiques:
En les façanes dels carrers de Santa Fe del Penedès i carrer d'Ordal, el vol màxim serà de 1,5 m.
En les façanes dels carrers de Mossèn Trens, Gloria Lasso i Lavern, tenint en compte que el pla de façana en les plantes destinades a ús residencial estarà reculat 1,5 m. respecte el límit de la parcel·la, els cossos sortints oberts tindran un vol màxim de 1,5 m. i es situaran dins de sòl privat.
S'admet la continuïtat de la barana entre els cossos sortints.

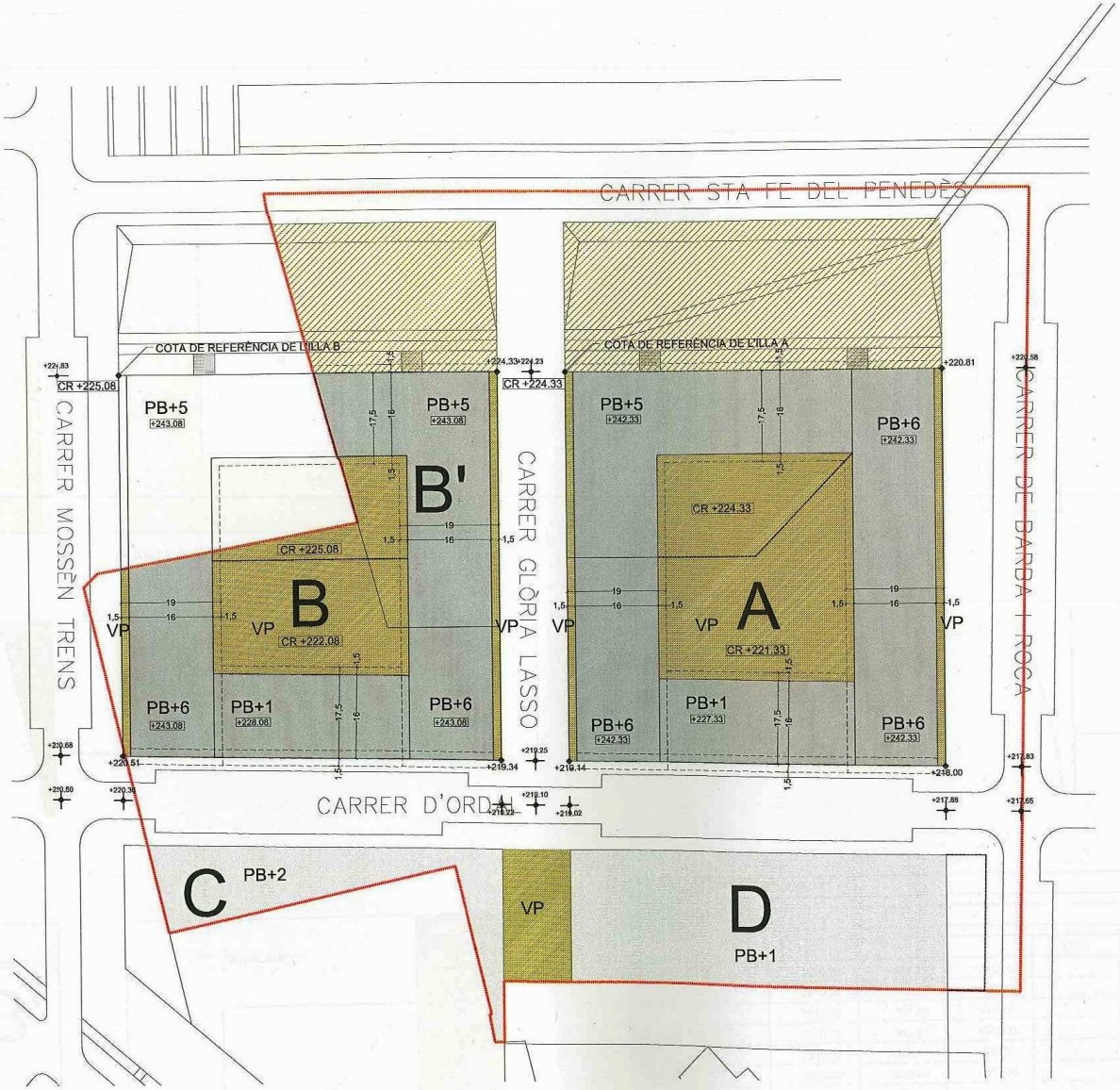
Aparcaments:
Els aparcament es disposaran a les plantes soterrani, poden ocupar part dels espais destinats a verd privat. Un mínim del 50% del verd privat no tindrà aparcament en el seu subsòl per poder disposar de vegetació.

La part de la planta soterrani que es troba per sota del nivell de les terres de l'interior de les illes, però al mateix nivell de la planta baixa destinada a ús comercial, es destinarà a aparcament, traters o magatzems

L'avantprojecte General estableix també la necessitat de disposar en alguns punts de 3 plantes soterrani que estaran situades com a màxim fins a 9m de fondària des de la cota del sòl, per tal d'assolir les places mínimes requerides el POUM.

Ordenació de les zones de verd públic

Les dues zones de verd públic que es troben entre les edificacions residencials i el carrer de Santa Fe es tracten com a zones de protecció del ferrocarril, que en aquest indret quedarà a cel obert.
Es proposa la creació d'un talús enjardinat que protegeixi visualment i acústicament part de les noves edificacions.
Entre el talús i les noves edificacions es proposa un pas de vianants que donarà accés a les diferents porteries dels edificis d'habitatges. Des d'aquest pas surt un altre camí que puja fins la part superior del talús i connecta amb la nova passera per vianants que es contruirà per sobre del ferrocarril. Amb aquesta solució s'aconsegueix arribar fins a la nova passera amb un pendent inferior al 6% i s'elimina un dels pilars previstos.



CR +00.00 COTES DE REFERÈNCIA

	VERD PRIVAT	EDIFICACIONS	TOTAL sòl privat
PARCEL·LA A	1853 m2	3613 m2	5466 m2
PARCEL·LA B	968 m2	1608 m2	2576 m2
PARCEL·LA B'	354 m2	1031 m2	1385 m2
TOTAL ILLES RESIDENCIALS	3175 m2	6252 m2	9427 m2
PARCEL·LA C		796 m2	796 m2
PARCEL·LA D	330 m2	2046 m2	2376 m2
TOTAL ILLES COMERCIAL+TERCIARI	330 m2	2850 m2	3172 m2
TOTAL SÒL PRIVAT	3505 m2	9102 m2	12599 m2

POLÍGON D'ACTUACIÓ 5a CARRER DE BARBA I ROCA
VILAFRANCA DEL PENEDÈS

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

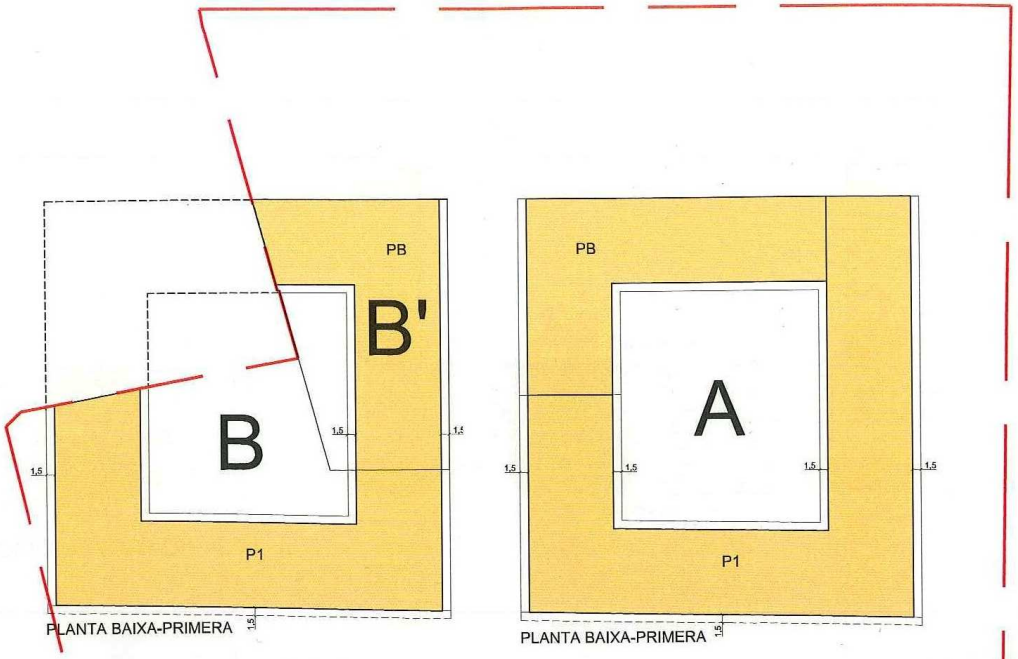
AVANTPROJECTE GENERAL
ORDENACIÓ
ORDENACIÓ VOLUMETRICA

O-02

481-AVP-VOLUMETR
A3 E:1/100
A1 E:1/50

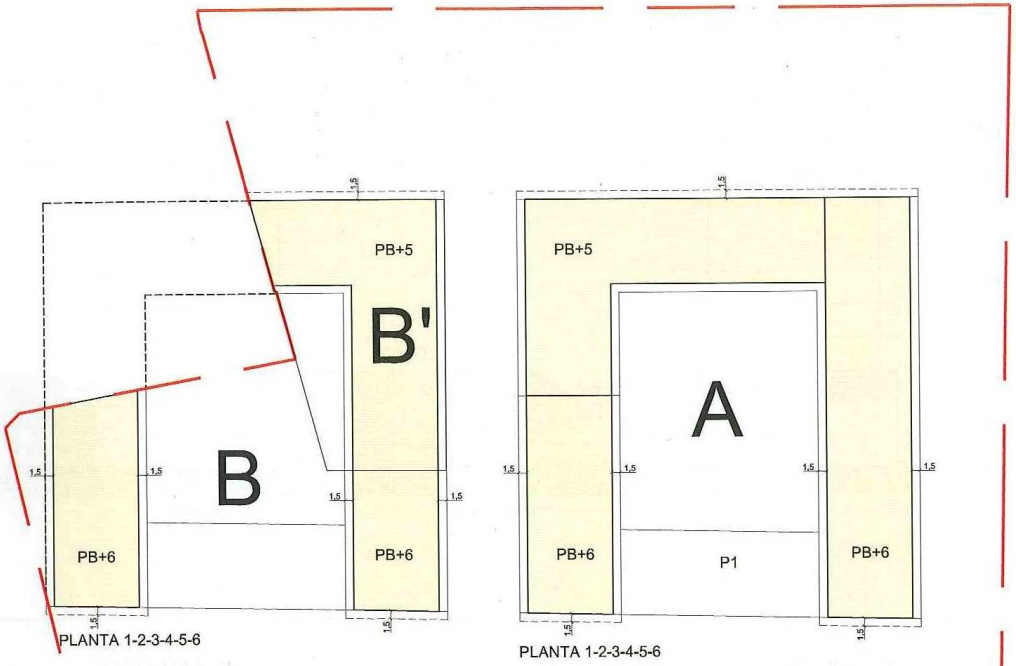
OCTUBRE 2007

BATLLE I ROIG ARQUITECTES



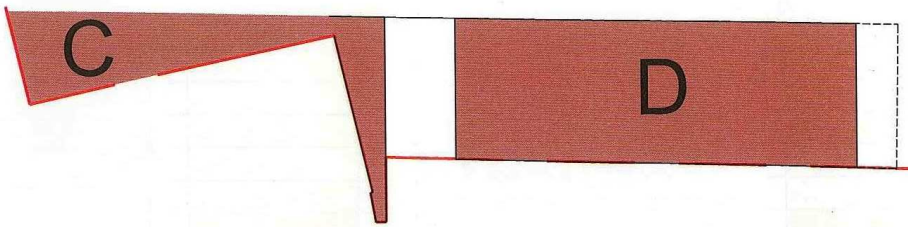
PLANTA BAIXA-PRIMERA

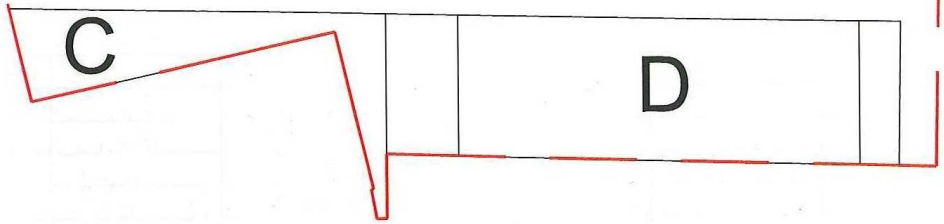
PLANTA BAIXA-PRIMERA

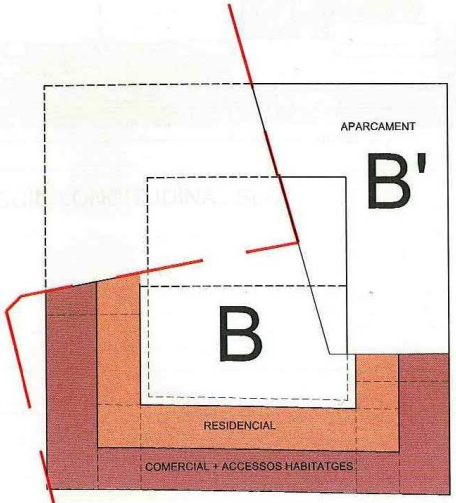


PLANTA 1-2-3-4-5-6

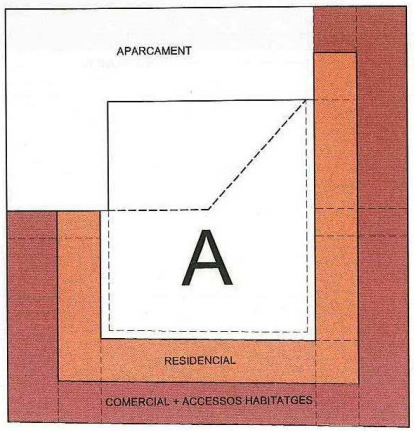
PLANTA 1-2-3-4-5-6







PLANTA BAIXA



PLANTA BAIXA

CÀLCUL ORIENTATIU EDIFICABILITAT

SUPERFÍCIE RESIDENCIAL

	A	B	B'	TOTAL	PAU-5a
P+5	2910.20	967.11	1000.00		
P+4	2910.20	967.11	1000.00		
P+3	2910.20	967.11	1000.00		
P+2	2910.20	967.11	1000.00		
P+1	2910.20	967.11	1000.00		
P BAIXA	3505.89	1562.44	1000.00		
P SÒCOL	1279.59	976.53			
TOTAL	19336.48	7374.52	6000.00	32711,00 m2	32711,00 m2

SUPERFÍCIE COMERCIAL

	A	B	B'	C	D	TOTAL	PAU-5a
P+2							
P+1							
P BAIXA							
P SÒCOL	1132.29	776.97					
TOTAL	1132.00	777.00	0.00	1258.00	2606.00	5773.00 m2	5773.00 m2

P 1-6 | PB-P1 | PB

US RESIDENCIAL

US COMERCIAL

US APARCAMENT

POLÍGON D'ACTUACIÓ 5a CARRER DE BARBA I ROCA
VILAFRANCA DEL PENEDÈS

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

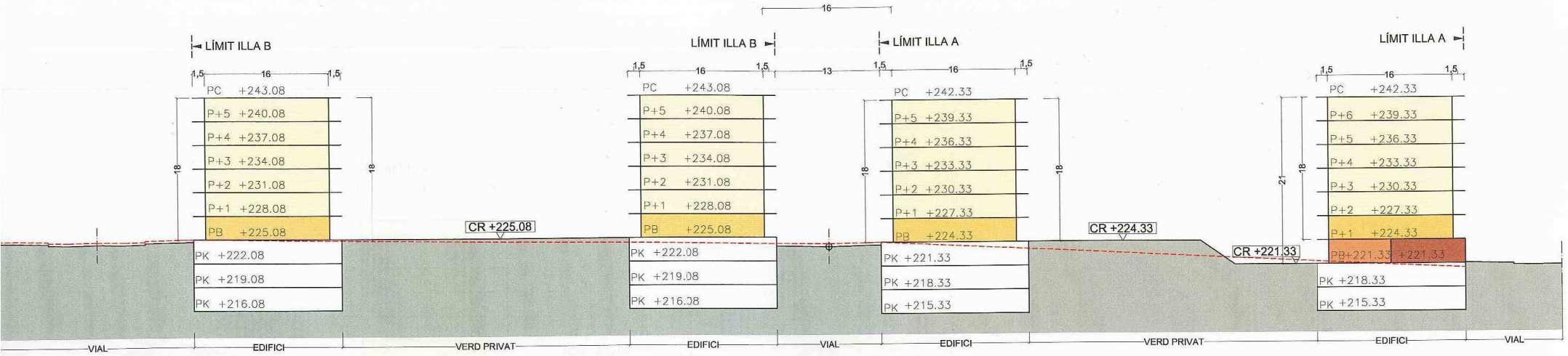
AVANTPROJECTE GENERAL
ORDENACIÓ
CÀLCUL ORIENTATIU EDIFICABILITAT

O-03

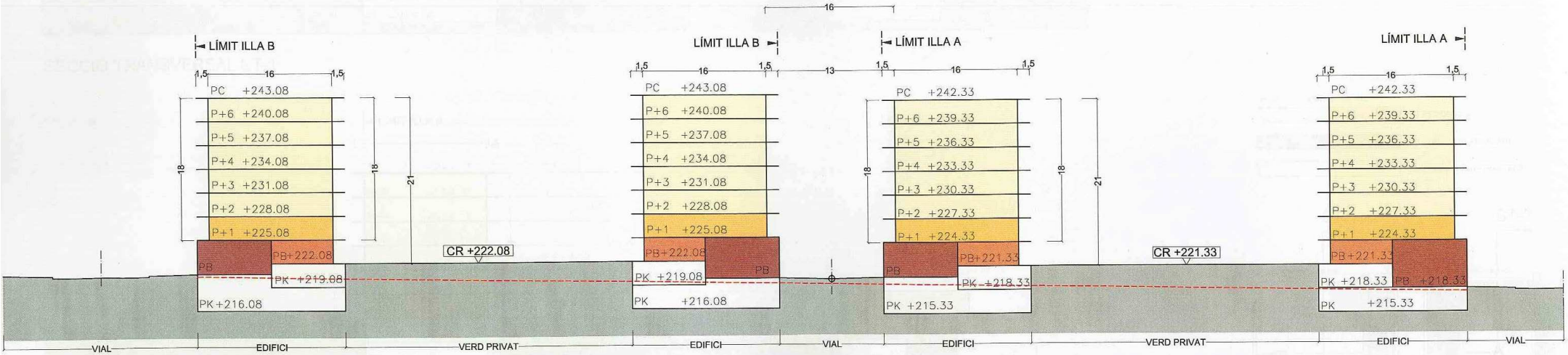
481-AV-PLANTES GENERALS.DW
A3 E:1/100
A1 E:1/50

OCTUBRE 2007

BATLLE I ROIG ARQUITECTES
MANUEL FLORENTÍN 15 08950 ESPLUGUES DE LLOBREGAT T-93 4579884 F-93 4591224 batlleiroig@batlleiroig.co



SECCIÓ LONGITUDINAL SL-1



SECCIÓ LONGITUDINAL SL-2

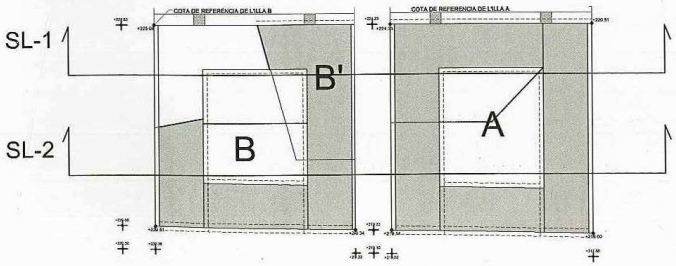
CR +00.00 COTES DE REFERÈNCIA

P 1-6 PB/P1 PB

US RESIDENCIAL

US COMERCIAL+TERCIARI

US APARCAMENT+TRASTERS



POLÍGON D'ACTUACIÓ 5a CARRER DE BARBA I ROCA
VILAFRANCA DEL PENEDÈS

D-04

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

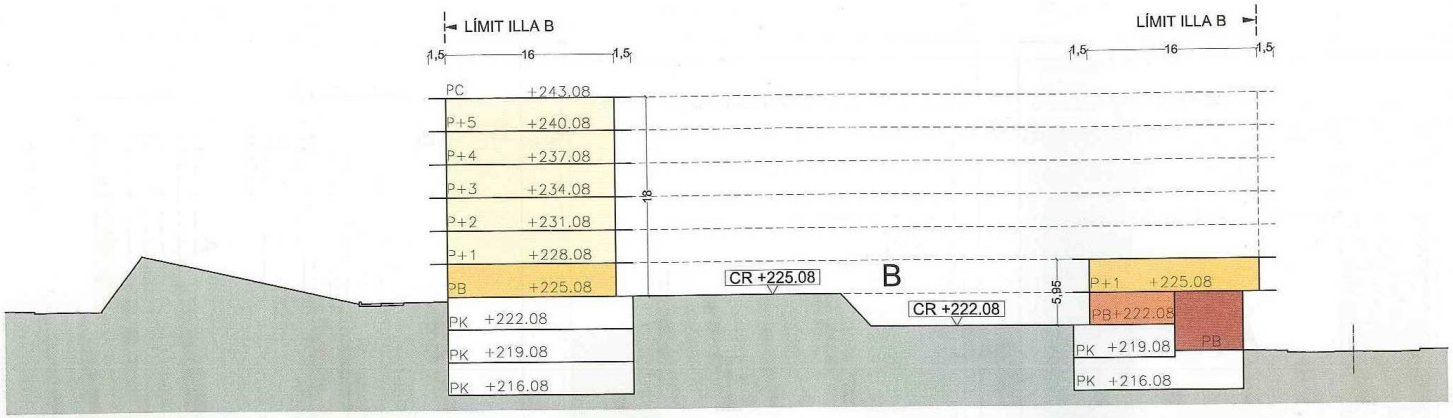
AVANTPROJECTE GENERAL
ORDENACIÓ
SECCIONS LONGITUDINALS GENERALS

O-04

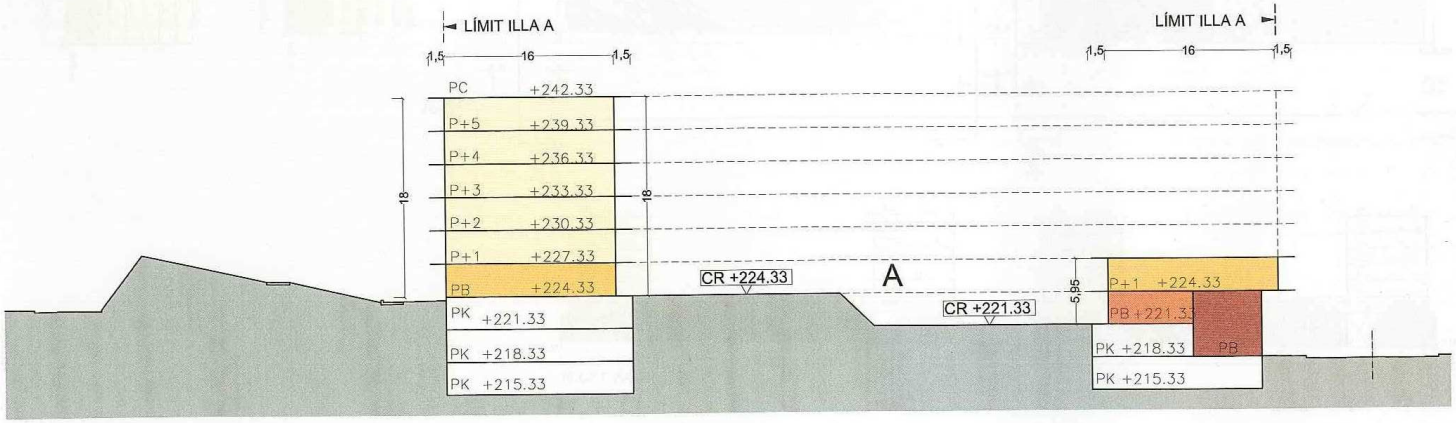
481-AVP-ORDENACIO
A3 E:1/500
A1 E:1/250

OCTUBRE 2007

BATLLE I ROIG ARQUITECTES
MANUEL FLORENTÍN 15 08950 ESPLUGUES DE LLOBREGAT T-93 4579884 F-93 4591224 batlleiroig@batlleiroig.com



SECCIÓ TRANSVERSAL ST-1



SECCIÓ TRANSVERSAL ST-2

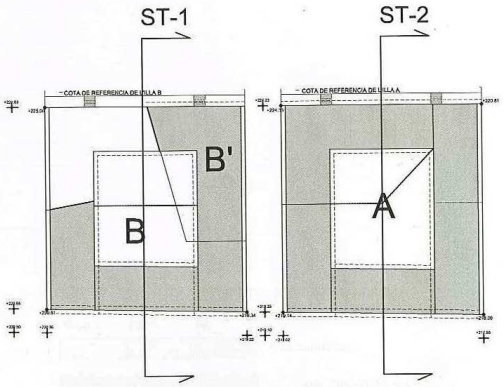
CR +00.00 COTES DE REFERÈNCIA

P 1-6 PB/P1 PB

US RESIDENCIAL

US COMERCIAL+TERCIARI

US APARCAMENT+TRASTERS



POLÍGON D'ACTUACIÓ 5a CARRER DE BARBA I ROCA
VILAFRANCA DEL PENEDÈS

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

AVANTPROJECTE GENERAL
ORDENACIÓ
SECCIONS TRANSVERSALS GENERALS

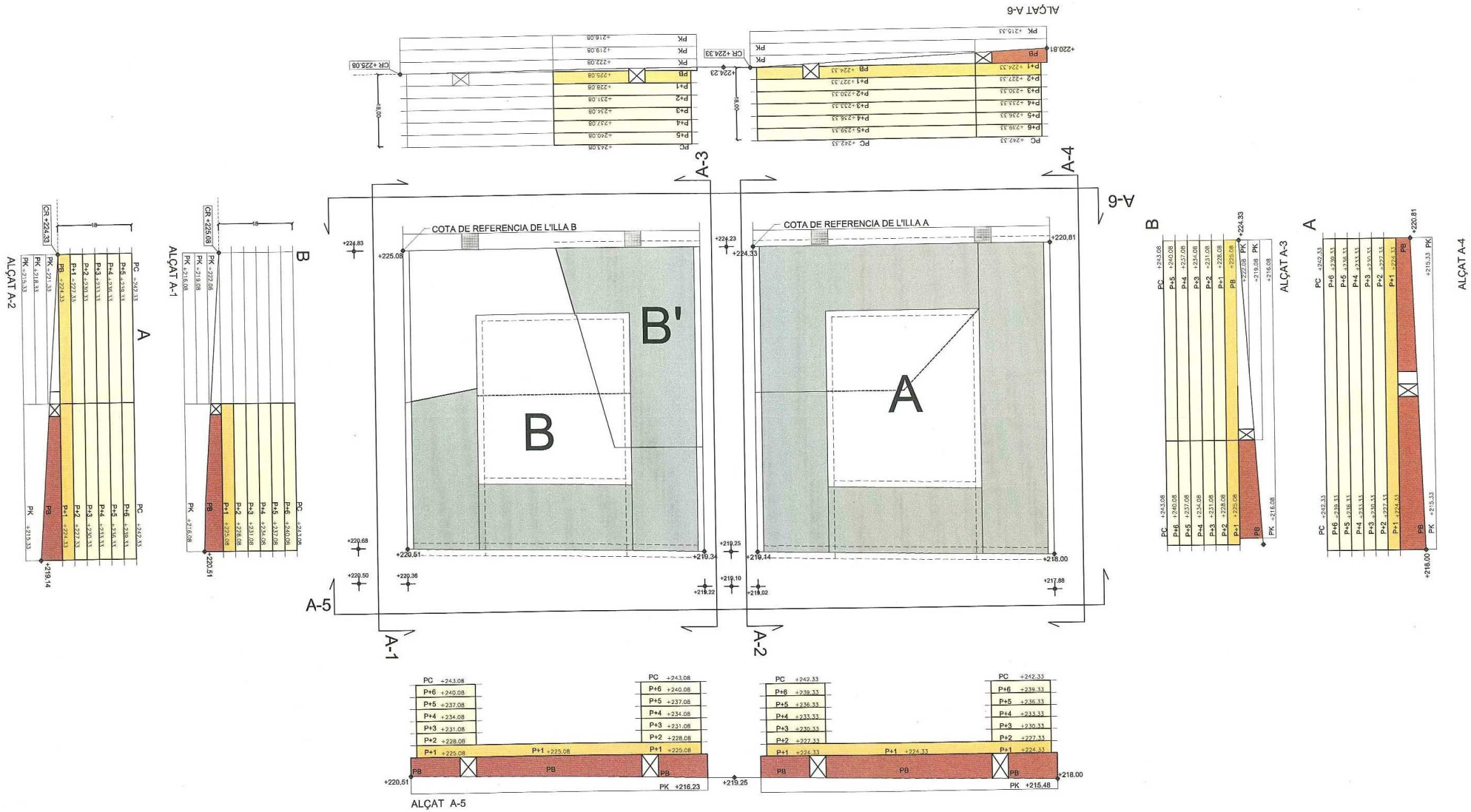
O-05

481-AVP-ORDENACIÓ
A3 E:1/500
A1 E:1/250

OCTUBRE 2007

BATLLE I ROIG ARQUITECTES

MANUEL FLORENTÍN 15 08950 ESPLUGUES DE LLOBREGAT T-93 4579984 F-93 4591224 batlleiroig@batlleiroig.com



CR +00.00 COTES DE REFERÈNCIA

P 1-6 PB/P1 PB

US RESIDENCIAL

US COMERCIAL+TERCIARI

US APARCAMENT+TRASTERS

POLÍGON D'ACTUACIÓ 5a CARRER DE BARBA I ROC

VILAFRANCA DEL PENEDÈS

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

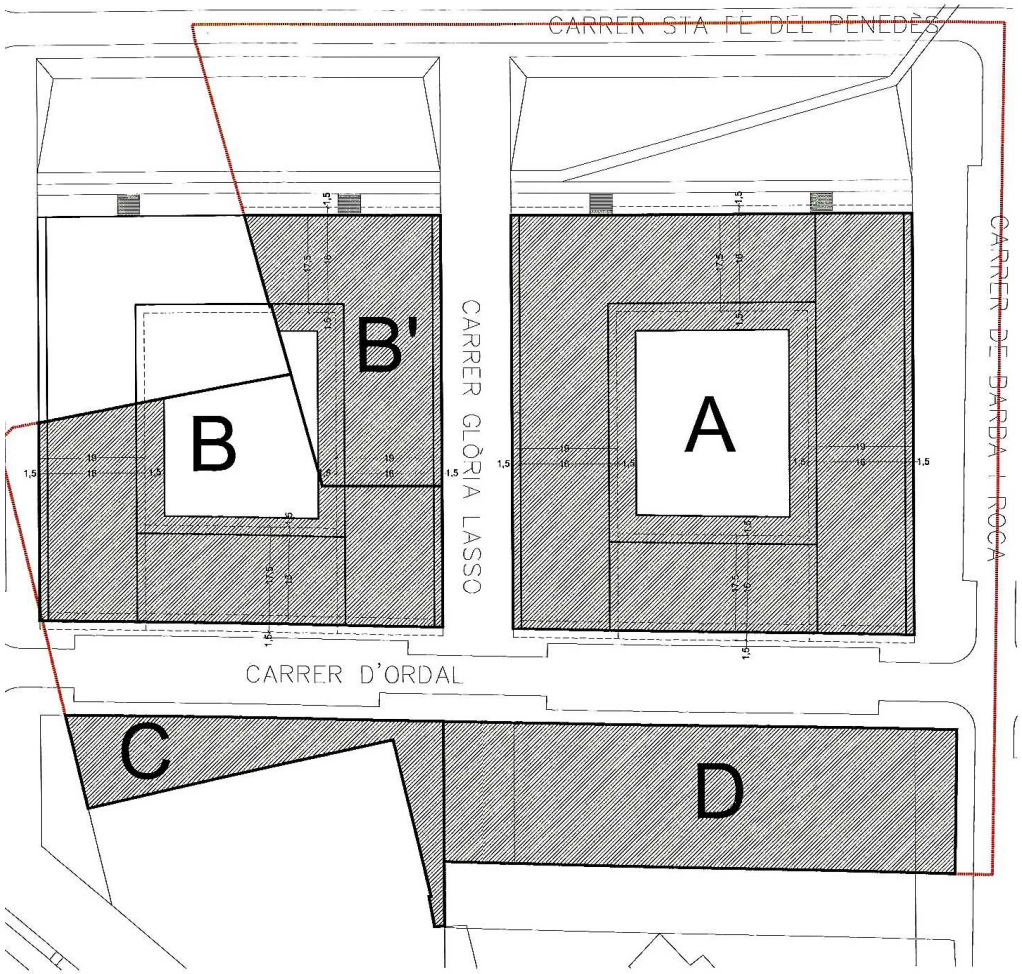
AVANTPROJECTE GENERAL
ORDENACIÓ
ALÇATS GENERALS

O-0

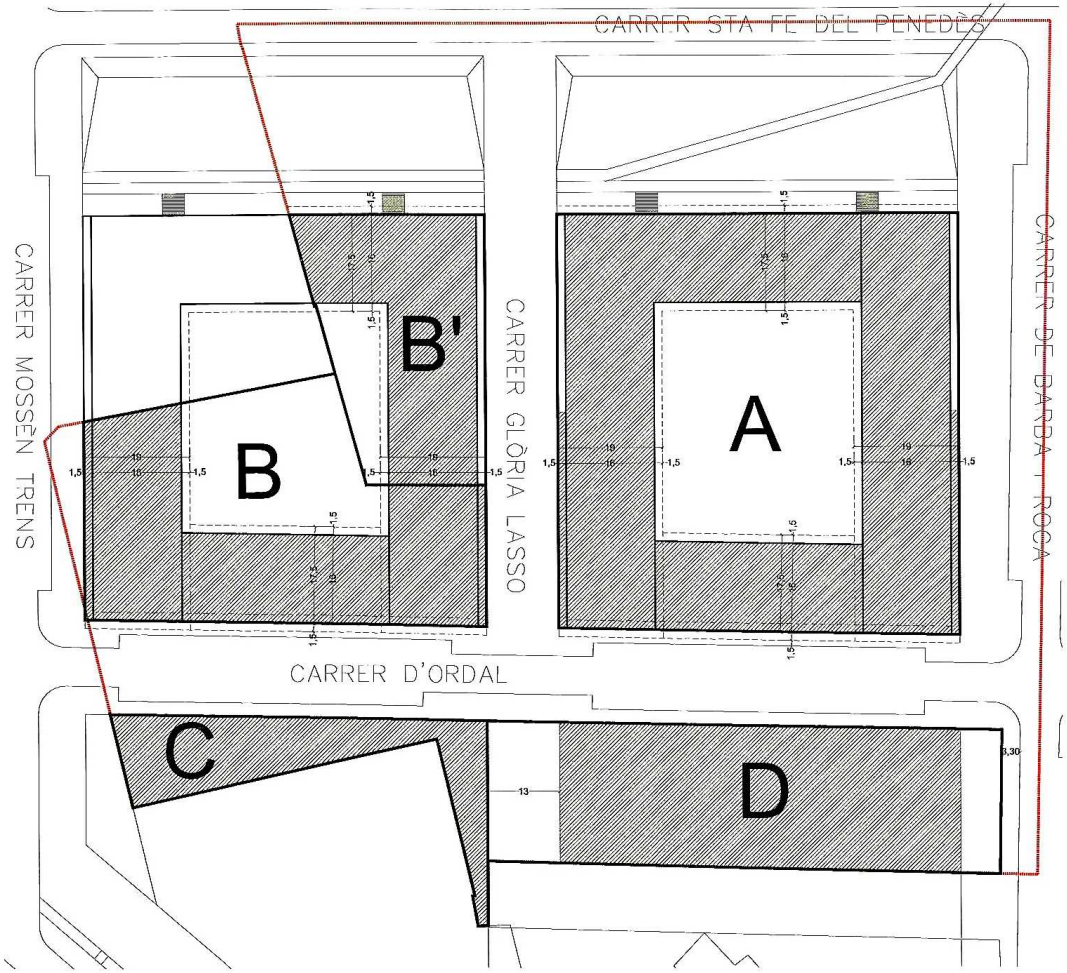
481-AVP-ORDENA
A3 E:1/1
A1 E:1/

OCTUBRE 2007

BATLLE I ROIG ARQUITECTES
MANUEL FLORENTÍN 15 08850 ESPLUGUES DE LLOBREGAT T-93 4578884 F-93 4591224 batlleiroig@batlleiroig.c



OCUPACIÓ SÒL EDIFICABLE SOTA RASANT



OCUPACIÓ SÒL EDIFICABLE SOBRE RASANT

ZONA NO OCUPABLE SOTA RASANT (50% del verd privat en les illes A i B)

	VERD PRIVAT TOTAL	%	VERD PRIVAT no ocupable
PARCEL·LA A	1853 m2	50%	926.5 m2
PARCEL·LA B	968 m2	50%	484 m2
PARCEL·LA B'	354 m2	50%	177 m2

POLÍGON D'ACTUACIÓ 5a CARRER DE BARBA I ROCA
VILAFRANCA DEL PENEDÈS

D-04

INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.

AVANTPROJECTE GENERAL
ORDENACIÓ
OCUPACIÓ SÒL EDIFICABLE

O-07

481-AV-SOL EDIFICABLE
A3 E:1/1000
A1 E:1/500

OCTUBRE 2007

BATLLE I ROIG ARQUITECTES
MANUEL FLORENTÍN 15 08950 ESPLUGUES DE LLOBREGAT T-93 4579984 F-93 4591224 batlleiroig@batlleiroig.com