



ALDI SUPERMERCADOS, S.L.

TITULAR:	ALDI SUPERMERCADOS, S.L.
TIPUS PROJECTE:	ESTUDI DE DETALL
TÍTOL:	MODIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE L'ILLA 20 DEL PLA PARCIAL "LES ILLES2 DE VILASECA.
ADREÇA:	VIA MÀXIMA – ILLA 20 PLA PARCIAL "LES ILLES" 43480 VILA-SECA (TARRAGONA)
SITUACIÓ:	4923301CF4542D0001KD
EXPEDIENT:	

Març de 2016

ÍNDEX

VOLUM - I

DOCUMENT N ° 1 : MEMÒRIA

ÍNDEX 1

1.	MEMÒRIA.....	3
1.1.	AGENTS	4
1.2.	INFORMACIÓ PRÈVIA	5
1.2.1.	Antecedents.....	5
1.2.2.	Redacció, promoció i tramitació.....	5
1.2.3.	Objecte de l'Estudi de Detall.....	7
1.2.4.	Situació i superfícies.....	8
1.3.	DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.	8
1.3.1.	Objectiu de l'ordenació proposada	8
1.3.2.	Descripció de l'edifici a construir.....	8
1.3.3.	Ordenació i accessos de parcel·la.....	9
1.4.	COMPLIMENT DE NORMATIVES	11
1.4.1.	Marc legal urbanístic.....	11
1.4.2.	Planejament vigent	12

DOCUMENT N ° 2 : PLÀNOLS NORMATIUS

- ❑ plànol ED01: SITUACIÓ
- ❑ plànol ED02: EMPLAÇAMENT
- ❑ plànol ED03: NORMATIU

DOCUMENT N ° 3 :

Còpia de l'escriptura de compraventa a favor de l'empresa ALDI SUPERMERCADOS SL.

DOCUMENT N ° 1:

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA

1.1. Agents

Dades del promotor

Promotor:	ALDI SUPERMERCADOS, S.L.
NIF:	B-63.667.109
Representant:	Juan Carlos Freaan Seger
DNI:	36.977.389-J
Adreça:	C/ Alemanya, núm. 5 (Pol. Ind. Clot del Xarel·lo)
Població:	Masquefa (Anoia)
CP:	08783
Telèfon:	93 773 97 00
Fax:	93 773 97 20
Situació:	CL VIA MAXIMA Suelo PPVI-2 LES ILLES - PA-17 43480 VILA-SECA (TARRAGONA) 4923301CF4542D0001KD

Dades de l'enginyeria

Tipologia del document:	Modificació de l'estudi de detall d'ordenació de l'illa 20 del pla parcial "Les Illes" de Vilaseca
Tècnic redactor:	Jordi Mulà Casagran
Titulació acadèmica:	Enginyer Industrial
NIF/CIF:	40.530.242-X
Núm. Col·legiat:	14.696
Adreça:	Ctra. Antiga, núm. 6
Població:	Santa Cristina d'Aro
CP:	17246
Telèfon:	972 83 79 58 / 661 62 23 75
Correu electrònic:	Jordi.mula@enginyers.net
Data de realització:	Març de 2016

1.2. Informació prèvia

1.2.1. Antecedents

En data 20//07/99 la Comissió territorial d'urbanisme de Tarragona va aprovar definitivament el pla parcial residencial "Les Illes" PP – VI2 . L'aprovació definitiva del pla parcial es va publicar en el DOGC 4985 de data 10/10/2007.

L'article 18 de la normativa del Pla parcial "Les Illes" a l'apartat 6 estableix les següents determinacions respecte a la necessitat d'incorporar un estudi de detall:

"18.6. Estudis de Detall

Per a l'obtenció de les llicències d'edificació i/o parcel·lació serà necessària la tramitació i aprovació d'un Estudi de Detall d'ordenació de volums, per a cada illa, que haurà de complir les següents condicions:

- L'àmbit mínim de l'Estudi de Detall serà el d'una illa completa de sòl edificable definida en el Pla Parcial.
- Les illes 15.1 i 15.2 seran objecte d'un únic Estudi de Detall conjunt. Els paràmetres d'edificabilitat i nombre màxim d'habitatges previstos es podran justificar per al conjunt de les dues illes. Es tindrà cura, especialment, de la coherència dels volums en quan al conjunt de la façana principal al vial "G2" i als dos costats del vial de vianants "V4". Per a l'obtenció de les llicències d'edificació s'haurà de realitzar un avantprojecte arquitectònic únic per al conjunt de les dues illes.
- S'haurà de justificar de l'edificabilitat total i nombre d'habitatges no superen els màxims previstos en el Pla parcial.
- Les màximes altures d'edificació es disposaran a les façanes a vials principals (AV. Ramon d'Olzina i Av. Pere Molas, vials G1 i G2), les alçades de la resta d'edificacions, es disposaran en sentit decreixent a mesura que s'allunyin de les esmentades alineacions principals, als efectes d'aconseguir una gradació d'alçades a l'apropar-se a les altres tipologies més baixes de l'entorn.
- Justificació de la possibilitat de complir les condicions restrictives en quan als accessos als aparcaments, d'acord amb l'apartat 4 d'aquest article.
- Els Estudis de Detall no podran alterar cap de les condicions i paràmetres edificatoris establerts en el Pla Parcial.

En data 15 de març de 2010 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Vilaseca va aprovar definitivament l'Estudi de Detall d'ordenació de volums de l'illa 20 del Pla parcial "Les Illes".

1.2.2. Redacció, promoció i tramitació

Aquest document ha estat redactat per l'enginyer industrial Jordi Mulà Casagran, número COEIC 14696, amb domicili al número 6 de la carretera Antiga de Santa Cristina d'Aro (17246). Baix Empordà. Girona.

La societat ALDI SUPERMERCADOS SL, domiciliada al carrer Alemanya número 5, polígon industrial Clot del Xarel·lo del municipi de Masquefa (08783). Anoia. Barcelona, promou i tramita el present Estudi de Detall, en exercici de la iniciativa privada en les propostes de planejament.

Pel que fa a la tramitació, en virtut de la Disposició Transitòria Onzena (Estudis de Detall), del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i de la Llei 3/2012, de Modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, s'estarà a allò establert a l'Art. 66 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels texts legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, que diu:

“Onzena

Estudis de detall

Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i també els que siguin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.”

“Article 66.

Els Estudis de Detall s'han de tramitar d'acord amb el que preveuen els articles 64 i 65 d'aquesta Llei, llevat del que estableix l'article 70”.

Els esmentats articles, tenen el següent contingut referent a la tramitació dels Estudis de Detall:

“Article 64.

1. La tramitació dels projectes d'urbanització, s'ha de subjectar a les regles següents:

L'acord d'aprovació inicial s'ha de prendre dins els trenta dies següents a la presentació del projecte.

L'acord es lliurarà abans de deu dies comptats des de la data de l'adopció al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya o al Butlletí Oficial de la província, si escau.

La informació pública és de quinze dies.

Es pot sol·licitar facultativament l'informe previ del Servei Territorial d'Urbanisme de la Generalitat que correspongui, el qual s'entendrà que és emès pel transcurs del termini d'un mes comptat des de l'entrada d'un exemplar del projecte complet al dit Servei.

L'aprovació definitiva, sense necessitat del tràmit d'aprovació provisional, ha d'ésser acordada per l'administració urbanística actuant que ha atorgat l'aprovació inicial, dins els tres mesos següents a la data, de la publicació; si, havent transcorregut aquest termini, la resolució no ha estat comunicada, el projecte s'entendrà que és aprovat definitivament per silenci administratiu.

Una vegada aprovat definitivament el projecte, l'Administració aprovant trametrà, dins els deu dies següents, un exemplar d'aquest i una còpia de l'expedient administratiu, ambdós complets, a la comissió d'urbanisme competent.

2. Els projectes d'urbanització hauran de complir els plecs generals de condicions tècniques aprovats amb caràcter general pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques i, mínimament, els criteris que aquests continguin”.

“Article 65.

1. Si, havent transcorregut el termini de trenta dies a què es refereix l'article 64.1.a), l'administració competent no ha pres cap acord inicial, el promotor podrà presentar la sol·licitud, acompanyada de tota la documentació, a la comissió d'urbanisme competent, la qual, per subrogació, tramitarà el projecte fins que haurà estat aprovat definitivament.

2. Si, havent transcorregut el termini de tres mesos a què es refereix l'article 64.1.d), l'administració competent no ha convocat la informació pública, el promotor podrà presentar la sol·licitud, acompanyada

de tota la documentació, a la comissió d'urbanisme competent, la qual, per subrogació, l'aprovarà definitivament, prèvia obertura de la informació pública, dins els tres mesos següents a la data de la publicació de l'edecte corresponent; es produirà silenci administratiu positiu si, un cop transcorregut aquest termini, la resolució no ha estat comunicada.

3. En ambdós supòsits d'aquest article la comissió ha de donar una audiència de deu dies a l'ajuntament de què es tracti”.

“Article 70.

1. Quan el promotor entengui que un pla parcial, un projecte d'urbanització, un estudi de detall, una delimitació de polígon o una unitat d'actuació i l'acte de constitució definitiva de les juntes de compensació han estat aprovats per silenci administratiu, haurà de trametre un exemplar complet del projecte de què es tracti a la comissió d'urbanisme competent.

2. En tots els supòsits a què fa referència aquest article, la comissió d'urbanisme, a instància de part, ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentària de l'acte presumpte”.

1.2.3. Objecte de l'Estudi de Detall.

L'objecte d'aquest Estudi de Detall és donar resposta a allò establert a l'article 18.6. Estudis de Detall de la normativa del Pla Parcial “Les Illes”. Previ a l'obtenció de les llicències d'edificació la normativa del pla parcial estableix la obligatorietat de tramitar i aprovar un Estudi de Detall d'ordenació de volums, per a cada illa, que haurà de complir entre d'altres la condició que el seu àmbit mínim sigui el d'una illa completa de sòl edificable definida en el Pla Parcial.

El Pla parcial preveia la necessitat de tramitar un estudi de detall previ a l'obtenció de les llicències d'edificació amb l'objectiu d'establir una ordenació uniforme per a cadascuna de les illes d'aprofitament privat del pla, evitant d'aquesta forma que en cas de posterior parcel·lació del terreny que conforma una illa, es produís una disparitat de solucions volumètriques i compositives en els edificis que desvirtués l'ordenació originalment prevista. Per tant, l'estudi de detall, actua com una mena de profilaxi amb l'objectiu d'evitar que en cas de parcel·lació, les diferents actuacions edificatòries no mantinguin un mateix criteri formal i compositiu que faci impossible l'obtenció d'una imatge unitària final a cadascuna de les illes, tal com preveia l'ordenació proposada del pla parcial.

En aquest cas, la proposta edificatòria prevista compleix dues condicions que fan innecessària la definició d'un estudi de detall:

1. La proposta no preveu la segregació o parcel·lació de cap fracció o porció del terreny que conforma la totalitat de l'Illa 20 del Pla parcial.
2. La proposta consisteix en la construcció d'un únic edifici conformat per un únic volum, pel que no existeix cap possibilitat que es desenvolupi una proposta final que desvirtuï la voluntat inicial del planificador pel que fa a l'obtenció d'una imatge unitària per a cadascuna de les illes.

No obstant això, l'estudi de detall que es presenta recull els paràmetres i característiques de la proposta edificatòria per tal de donar compliment a les condicions de l'article 18.6 del pla parcial i per a garantir, que en cas d'evolució, modificació, alteració de les condicions d'ús i edificació del solar, sigui prescriptiva la necessitat d'ajustar aquesta a les condicions establertes a l'estudi de detall o bé tramitar la seva modificació.

1.2.4. Situació i superfícies.

El solar objecte del present estudi de detall està situat a la VIA MAXIMA, concretament a l'illa 20 de l'àmbit del Pla parcial "Les Illes" del municipi de Vilaseca (43480), el solar té referència cadastral número 4923301CF4542D0001KD,

UTM-X	344.825,0
UTM-Y	4.552.175,0

El solar té una superfície total de cinc mil cent noranta-set metres quadrats (5.197,00m²).

1.3. Descripció de la proposta.

1.3.1. Objectiu de l'ordenació proposada

L'objectiu de l'ordenació proposada és permetre la implantació a l'illa 20 del pla parcial "Les Illes" d'un equipament comercial destinat a l'ús de supermercat. La proposta d'ALDI consisteix en desenvolupar una proposta formada per un únic edifici amb una ocupació en planta inferior a aquella que el planejament estableix com a màxima per a aquesta zona. La resta de l'espai lliure d'edificació es destinarà a aparcament en superfície al servei de l'equipament comercial, accessos i circulació de vehicles.

1.3.2. Descripció de l'edifici a construir

El solar on es desenvolupa la proposta està format per una porció de terreny de forma rectangular amb els costats més llargs en forma de corba suau, amb una superfície de cinc mil cent noranta-set metres quadrats (5.197,00m²). El solar limita al nord-oest amb el carrer Josep Carner amb una corba suau de vuitanta-dos metres (82,00) i un xamfrà en forma de corba de cinc coma cinquanta (5,50m) amb el límit sud-oest; al sud-oest limita amb una recta de cinquanta metres (50,00m) amb el carrer d'Ausiàs Marc i un xamfrà en forma de corba de cinc coma cinquanta (5,50m) amb el límit nord-oest i amb un xamfrà en forma de corba de cinc coma cinquanta (5,50m) amb el límit sud-est; al sud-est limita amb una corba suau amb una longitud de noranta-vuit coma cinquanta metres (98,50) metres amb la Via Màxima i amb un xamfrà en forma de corba amb el límit sud-oest amb una longitud de cinc coma cinquanta metres (5,50m); i finalment limita al nord-est amb la zona verda paral·lela amb Raval de la Mar amb una recta de cinquanta-quatre metres (54,00m).

La proposta edificatòria consisteix en la construcció d'un únic edifici de planta rectangular, amb el costat més allargat situat en paral·lel a la traça del carrer Josep Carner i separat de tots els límits com a mínim 5 metres. El volum edificat consisteix en un paral·lelepípede amb un costat més llarg que correspon a les façanes que donen al carrer Josep Carner i Via Màxima, aquest costat té una longitud aproximada total de setanta-dos metres (72,00m) i un costat més curt o lateral que correspon a les façanes que donen al carrer d'Ausiàs Marc i al Raval de la Mar, amb una longitud total aproximada de vint-i-cinc metres (25,00m).

L'edifici presenta unes façanes planes, amb obertures corregudes a les façanes que donen al carrer de Josep Carner i a la Via Màxima, i una obertura tipus aparador a la façana que dona al Raval de la Mar. Aquesta darrer obertura, que cobreix tota l'altura del local gira a la façana que dona a la Via Màxima per

a conformar l'accés a l'equipament comercial. Des d'un punt de vista compositiu l'edifici presenta una basament opac, format per panells de formigó prefabricat pintat fins a una altura màxima de tres coma cinquanta metres (3,50m), a partir d'aquest punt, es proposa la col·locació d'un frontal en base a uns panells de fusta laminada tipus "Trespa" de color antracita 7016. Aquesta frontal té una altura total de dos coma trenta metres (2,30m) i té una doble funció, d'una banda conforma la coronació de l'edifici, per una altra permet la transició entre el pla de façana i la coberta terminal de l'edifici. El frontal o coronació de l'edifici envolta sobresurt del pla de façana deu centímetres (10,00cm), a la façana que dona a la Via Màxima i al Raval del la Mar, per tal de millorar el comportament de l'edifici pel que fa a la radiació solar, aquest frontal vola vuitanta centímetres (80,00cm) respecte al pla de façana. El frontal sobresurt tres metres (3,00m) a la zona d'accés per tal de conformar una marquesina. La coberta de l'edifici és plana amb un lleuger pendent del 2%, essent el punt més baix de recollida d'aigua a la façana Josep Carner, tot i que els baixants i resta d'element tècnics queden ocults a l'interior de l'edificació.

1.3.3. Ordenació i accessos de parcel·la

L'edifici suposa en el seu conjunt una ocupació en planta d'un 50% de la parcel·la, el que fa que la resta d'espai del solar es manté lliure d'edificacions per tal de poder-lo destinar a aparcament de vehicles al servei dels usuaris de les instal·lacions, carrils de maniobra i accés dels vehicles i zona de càrrega de descàrrega de mercaderies.

A aquests efectes es proposen tres accessos a les instal·lacions, dos accessos situats sobre la traça de la Via Màxima, concretament en els dos límits laterals de la finca, un que dona al carrer d'Ausiàs Marc i un que dona a la Raval de la Mar. Un altre accés situat sobre la traça del carrer Josep Carner en el límit que dona a la Raval de la Mar. En el plànol ED03 es descriuen de forma orientativa aquests tres accessos.

D'acord amb la normativa del Pla parcial els aparcaments en planta baixa només s'admetran en el cas que siguin col·lectius, per a un mínim de 12 vehicles, o bé ocupin la totalitat de la planta baixa d'una edificació. En aquest cas el destí de la proposta és un únic establiment comercial, l'aparcament que es proposa preveu un nombre de places superior a aquell que estableix en caràcter obligatori, aproximadament 100 places. Per raons funcionals i vinculades a les característiques de la proposta, l'aparcament s'ha de situar en superfície, i aquests efectes té un funcionament i característiques homologables a les d'un aparcament col·lectiu amb un nombre de places superior a 12.

Pel que fa a la normativa del pla parcial respecte als espais lliures d'edificació, l'article 9 estableix que els espais privats lliures d'edificació seran enjardinats i d'ús comunitari o privatiu. El mateix article estableix que conjuntament amb el projecte d'edificació s'haurà de presentar la proposta d'ordenació dels espais lliures, especificant i detallant el tipus de tanca, accessos – vianants i vehicles –, circulacions interiors, superfícies enjardinades, paviments, localització i tipus de vegetació, instal·lacions d'enllumenat i reg automàtic etc. Es delimitaran els espais d'ús privatiu i/o comunitari.

Pel que fa la proposta final es preveu enjardinar tot els espais que no es destinen a aparcament ni vialitat, mentre que totes les places d'aparcament es realitzaran per mitjà d'un paviment de junta verda. El projecte d'edificació incorporarà una proposta d'ordenació dels espais lliures d'edificació, especificant i detallant el tipus de tanca, els accessos de vianants i vehicles, les circulacions interiors, les superfícies

enjardinades, els paviments, la localització i el tipus de vegetació, les instal·lacions d'enllumenat i el reg automàtic.

Finalment el projecte preveu una instal·lació oberta, sense l'existència de tanques o barreres que impedeixin el lliure accés les vianants, a excepció fet dels accessos per a vehicles que comptaran amb una porta per tal d'evitar l'accés de vehicles fora de l'horari comercial i les zones que puguin comportar perill per a les persones (moll de càrrega, zona de la compactadora).

1.4.Compliment de normatives

1.4.1. Marc legal urbanístic.

El marc urbanístic legal de la present modificació d'Estudi de Detall, ve donat pel que disposa la Disposició Transitòria Onzena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme. La Disposició Transitòria Onzena del DL 1/2010, diu:

“Estudis de detall.

Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment d'entrada en vigor d'aquesta Llei, i també els que siguin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica”.

El Pla general a Vilaseca és el resultat de la revisió de la versió del Pla general aprovada definitivament el 14 de desembre de 1976, que a la vegada era el resultat de la revisió del Pla general de 1963. En aquests moments és d'aplicació la normativa del Text refós de les normes urbanístiques del planejament general aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en la secció de 8 de març de 2007 i publicades en el DOGC número 4905 de data 15-06-2007. En aquest sentit, i pel que fa a la normativa urbanística municipal, el marc legal del present estudi de detall ve establert a l'article 20 Estudis de Detall de la normativa:

“Article 20. Estudis de Detall.

Els estudis de detall han de respectar les determinacions del Pla general, i en el seu cas, dels Plans parcials o dels Plans especials de reforma interior.

En cap cas podran reduir les superfícies destinades a vialitat i a espais lliures, ni com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions, podran originar augments de volum.

L'ordenació de volums que puguin realitzar els Estudis de detall no pot implicar augment de l'ocupació del sòl ni de les alçades màximes, ni increment de la densitat d'habitatges.”

Pel que fa al marc legal general en matèria d'urbanisme, el present estudi de detall ve determinat per allò establert al DL 1/1990, de 12 de juny, pel qual s'aprova la refosa dels texts legals vigents a Catalunya.

A l'article 26 del DL 1/1990, queda definit l'objecte dels Estudis de Detall, la finalitat dels seus continguts i les condicions que li son aplicables:

“Article 26.

1. Els Estudis de Detall es podran formular quan siguin precisos per completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en els plans Generals per al sòl urbà i en els plans parcials.

2. El seu contingut tindrà per finalitat preveure o reajustar, segons els casos:

L'assenyalament d'alineacions i rasants; i/o L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del Pla.

3. Els Estudis de Detall mantindran les determinacions fonamentals del Pla, sense alterar l'aprofitament que correspon als terrenys compresos en l'Estudi. En cap cas podran ocasionar perjudici ni afectar les condicions de l'ordenació dels predis que hi limiten.
4. També es podran formular Estudis de Detall quan siguin precisos per completar el senyalament d'alineacions i rasants, respecte a les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament.
5. Els Estudis de Detall comprendran els documents justificatius dels extrems assenyalats en el número 2”.

1.4.2. Planejament vigent

El terreny vinculat a l'estudi de detall està afectat pel planejament general de Vila-seca i pel pla parcial residencial “Les Illes” PP – VI2 aprovat definitivament per la comissió territorial d'urbanisme de Tarragona de data 20/07/99. D'acord amb aquest planejament aquests terrenys es classifiquen de sòl urbà Zona Plurifamiliar aïllada, clau PA – Illa 20.

Pel que fa a les condicions generals d'ús es considera una activitat:

Es descriu una taula resum amb les característiques urbanístiques més rellevants. Per a la definició dels paràmetres es pren com a referència la qualificació de la zona Plurifamiliar aïllada, clau PA – ILLA 20. Els percentatges, superfícies i distàncies les reflecteixen els principals paràmetres de la proposta edificatòria, no obstant això, aquests tenen caràcter orientatiu, pel que la definició final quedarà establerta al projecte bàsic i executiu que es presentarà a l'hora d'obtenir la llicència de construcció.

Concepte	Pla parcial residencial “Les Illes” PP – VI2	Estudi de detall aprovat 15 de març de 2010	Proposta de l'estudi de detall
Ordenació	Zona plurifamiliar aïllada. PA – Illa 20	Zona plurifamiliar aïllada. PA – Illa 20	Zona plurifamiliar aïllada. PA – Illa 20
Parcel·la mínima	mín. 2.000	mín. 2.000	5.197,00 (L'existent provinent de l'illa 20 del Pla parcial. Es considera parcel·la mínima indivisible.)
Façana (m)	mín.30,0	mín.30,0	>30,0 (L'existent provinent de l'illa 20 del Pla parcial. Es considera parcel·la mínima indivisible.)
Edificabilitat (m ² st / m ² s)	màx. 2,0	màx. 2,0	1,00
Sup. Edificada (m ² st)	10.394,00	11.700,00 Bloc 1 8.500,00 Bloc 2 3.200,00 La suma de les edificabilitats no superarà l'edificabilitat màxima	5.197,00 (Corresponent a una edificabilitat de 1,00 m ² st/ m ² sòl.)
Ocupació de l'edifici (%)	50%	50%	50%

Sup. Ocupada (m²)	-	2.598,50 Bloc 1 1.729,58 Bloc 2 566,47	2.598,50
Separació a límits (m)	Carrers 5,0 m Laterals 5,0 m	Carrers 5,0 m Laterals 5,0 m Separació entre ed.: 10,0m	Carrers > 5,0 m Laterals > 5,0 m
Alçada de l'edificació (m)	20,30	20,30	8,00
Nombre de plantes	PB+5	PB+5	PB+1
Nombre d'habitatges	94 habitatges	94 habitatges Bloc 1: 82 habitatges Bloc 2: 30 habitatges El nombre total d'habitatges dels dos blocs no superarà el de 94.	0 habitatges
Usos	Comercial		Comercial

Els paràmetres de la proposta s'ajusten a aquests establerts per la normativa del Pla parcial "Les illes" i per la normativa del Pla General vigent. Els projectes d'edificació que desenvolupin aquest estudi de detall s'hauran de subjectar a les següents disposicions:

1. L'illa 20, objecte del present estudi de detall, constitueix una parcel·la única i no serà objecte de cap mena de segregació ni parcel·lació.
2. El contingut dels plànols ED03 d'aquest estudi de Detall tindran caràcter normatiu.
3. L'edificació així com tots els elements tècnics vinculats a aquesta no podran superar els perímetres dels gàlibs definits al plànol ED03.
4. El sostre edificable màxim del conjunt no superarà en cap cas els 5.197,00m² sobre rasant, en aplicació dels paràmetres del Pla Parcial. Sense superar aquest límit, aquesta edificabilitat es distribuirà en dues plantes.
5. L'alçada de l'edifici serà com a màxim de 8,00 metres, corresponents a planta baixa + 1 planta pis.
6. L'espai lliure de la parcel·la es destinarà a aparcament en superfície al servei de l'equipament comercial. L'aspecte del conjunt haurà de ser el més similar a un jardí - zona verda, tot els espais que no es destinen a aparcament ni vialitat hauran d'anar enjardinats, mentre que totes les places d'aparcament es realitzaran per mitjà d'un paviment de junta verda i en la mesura de les possibilitats hauran d'incorporar arbrat. El projecte d'edificació incorporarà una proposta d'ordenació de l'espai lliure d'edificació, especificant i detallant el tipus de tanca, els accessos de vianants i vehicles, les circulacions interiors, les superfícies enjardinades, els paviments, la localització i el tipus de vegetació, les instal·lacions d'enllumenat i el reg automàtic.
7. Pels aspectes normatius que no es contemplen en aquest estudi de detall s'estarà al que determinen el Pla parcial les Illes i el Pla general d'Ordenació Municipal de Vilaseca.
8. L'aprovació del present estudi de detall suposa la derogació de l'estudi de detall d'ordenació de volums de l'illa 20 del Pla parcial "Les Illes" aprovat definitivament per la Junta de Govern Local del 15 de març de 2010.
9. La coberta terminal de l'edifici previst serà fàcilment visible des del conjunt d'edificacions que envolten l'illa 20, ja que es tracta en el seu conjunt d'edificis residencials de planta baixa i cinc planes pis. Per aquest motiu la coberta terminal haurà de ser tractada com la cinquena façana

de l'edifici, de forma que els acabats i la disposició dels elements que la conformin presentin un grau d'ordenació i d'aparença visual adequada.

10. Només existiran tres accessos a la parcel·la: dos accessos situats sobre la traça de la Via Màxima, concretament en els dos límits laterals de la finca, un que donarà al carrer d'Ausiàs Marc i un que donarà a la Raval de la Mar. Un altre accés es situarà sobre la traça del carrer Josep Carner en el límit que dona a la Raval de la Mar. En el plànol ED03 es descriuen de forma orientativa aquests tres accessos.

RESUM DE PARÀMETRES:

Concepte	Modificació de l'estudi de detall de l'illa 20 del pla parcial "Les Illes"
Ordenació	Edificació aïllada. Zona plurifamiliar aïllada. PA – Illa 20
Parcel·la mínima	5.197,00m². L'existent provinent de l'illa 20 del Pla parcial. Es considera parcel·la mínima indivisible.
Façana (m)	L'existent que coincideix amb l'illa 20 del Pla parcial.
Edificabilitat (m² st / m²s)	1,00
Sup. Edif. màxima (m² st)	5.197,00
Ocupació màxima de l'edifici (%)	50%
Sup. Màxima d'Ocupació (m²)	2.598,50
Separació a límits (m)	Carrers> 5,0 m Laterals> 5,0 m L'edificació es situarà en el costat de la parcel·la que dona al carrer Josep Carner d'acord amb el plànol adjunt d'ordenació.
Alçada de l'edificació (m)	8,00
Nombre de plantes màxima	PB+1
Nombre d'habitatges	0,00
Ús	Comercial

Vilaseca, Març de 2016

LA PROPIETAT.-

L'ENGINYER INDUSTRIAL.-

Jordi Mulà Casagran
COEIC. 14.696



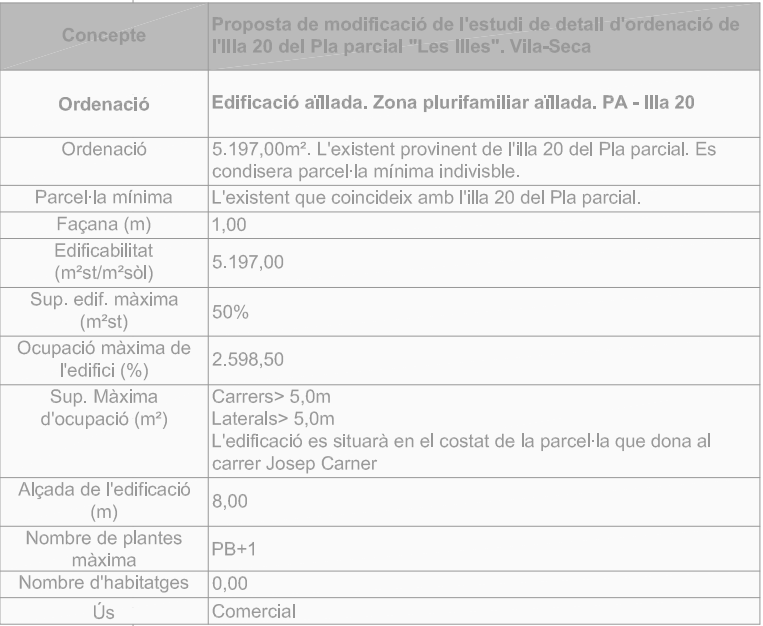
DOCUMENT N ° 2:






PLÀNOLS

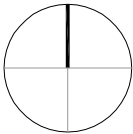
RELACIÓ DE PLÀNOLS:

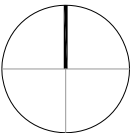
PLÀNOLS NORMATIUS

- ❑ plànol ED01: SITUACIÓ
- ❑ plànol ED02: EMPLAÇAMENT
- ❑ plànol ED03: NORMATIU



LLEGGENDA	
LÍMIT PARCEL·LA	
GÀLIB MÀXIM DE MOVIMENT	
RECLUADA	
ACCÉS ORIENTATIU	
SEPARACIONS MÍNIMES	





Data:	10-03-2016
Dibuixat:	CAD
Aprobat:	JMC

Nom Fitxer:	V:\Akl\ (Obres 2014-2016)\ Akl\ Vilaseca-ViaMàxima\2.2-Estudi de detall\02-Plans\A01 Situació
-------------	---

Títol Projecte:	ESTUDI DE DETALL - ILLA 20 - PARCEL·LA PA-17 P.P. LES ILLES (P.P. VI - 2) DE VILASECA
-----------------	--



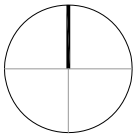
Promotor:	ALDI SUPERMERCADOS S.L.
-----------	-------------------------

Propietat:	
------------	--

Enginyer:	Jordi Mulà Casagran Nº COEIC: 14.696
-----------	---

Plànol:	EMPLAÇAMENT (PLÀNOL NORMATIU)	
Situación:	Via Màxima	Municipi: Vilaseca (Tarragona)

Nº:	ED02	
Escala:	1/500	Din: A3



Data: 10-03-2016		Nom Fitxer: V:\Akd\ (Obres 2014-2016)\ Akd\ Vilaseca-ViaMaxima\2.2-Estudi de detall\02-Plànols\ A01 Situació	Títol Projecte: ESTUDI DE DETALL - ILLA 20 - PARCEL·LA PA-17 P.P. LES ILLES (P.P. VI - 2) DE VILASECA		Promotor: ALDI SUPERMERCADOS S.L.	Propietat:	Enginyer: Jordi Mulà Casagran Nº COEIC: 14.696	Plànol: SITUACIÓ (PLÀNOL NORMATIU)		Nº: ED01		
Dibuixat:	CAD							Situación: Via Màxima	Municipio: Vilaseca (Tarragona)		Escala: 1/2.000	Din: A3
Aprovat:	JMC											