

ESTUDI DE DETALL pro1805

d' ORDENACIÓ DE VOLUMS de l' ILLA 6.2 del PLA PARCIAL PP-VI-2 "LES ILLES"

C/ Josep Vicenç Foix (illa 6.2) emplaçament
43480 Vila-seca

TRANSMABER S.L. promotor

MARÇ 2020 data

Λ r k h Λ m
taller d'arquitectura

Adam Tugues Breyse
Arquitecte col. 59295-1

M + 34 679 402 882
a d a m @ c o a c . n e t
Ample 16 | Torredembarra



MM. memòria

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de Vila-seca. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ens amb el CVE 6066651773D747ED9F27612883ACG0AD i data d'emissió 07/10/2020 a les 14:37:32

00 - ÍNDEX DE LA MEMÒRIA

MM. memòria	1
00 - ÍNDEX DE LA MEMÒRIA	2
01 - DADES GENERALS	3
02 - ANTECEDENTS.....	4
03 - OBJECTE	4
04 - CONDICIONS ESPECÍFIQUES	4
05 - JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA	5
06 - DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA	6
07 - COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT DERIVAT	8
08 - SUPERFÍCIES, GÀLIBS, I ORDENANCES.....	12
09 - ÍNDEX DE LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	14
DG. documentació gràfica	15

01 - DADES GENERALS

Títol del projecte:

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE L' ILLA 6.2 DEL PLA PARCIAL "LES ILLES" PP-VI-2 DE VILA-SECA

EMPLAÇAMENT

Adreça	Carrer Josep Vicenç Foix Carrer de l'Era del Delme	Illa	6.2 Pla Parcial "Les Illes" PP.VI-2
Ref. Cadastral	4423701CF4542C0001TR		
Municipi	Vila-Seca	Codi postal	43480
Comarca	Tarragonès	Província	Tarragona

PROMOTOR(S)

Promotor	TRANSMABER S.L.	CIF	B43069806
Representant	ELENA MARRON REIGOSA	NIF	39721082J
Correu electrònic	inmobiliaria@transmaber.es	Telèfon	649 427 435
Seu social	Carrer Santa Joaquina de Vedruna	Núm.	23 A Pis: 5è
Municipi	Tarragona	Codi postal	43007

REDACTOR(S)

Arquitecte	Adam Tugues Breyse	NIF	47655606C
		Col·legiat N°	59295
Correu electrònic	adam@coac.net	Telèfon	679402882
Adreça	Carrer Ample	Núm.	16
Municipi	Torredembarra	Codi postal	43830

02 - ANTECEDENTS

L' Ajuntament de Vila-Seca acordà, en data de 18 de Setembre de 1998, l'aprovació provisional de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana en el sector "Les Illes" (Pla Parcial VI-2), la qual es va aprobar definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, en sessió del dia 3 de Febrer de 1999.

L'àmbit de referència del present document, es situa en l' illa 6.2 de l'esmentat Pla Parcial Residencial, que pertany a la zona d'habitatges unifamiliars en filera (UF).

03 - OBJECTE

El present Estudi de Detall d'Ordenació de Volums, defineix el seu àmbit d'actuació en l' illa 6.2 del Pla Parcial VI-2 "Les illes".

L'objecte del present Estudi de Detall, és complimentar dins d'aquest àmbit el punt 2.2.4 relatiu al "Sòl d'ús privat i edificació" del Text Refós del Pla Parcial "Les Illes" amb data de Setembre de 1999, on diu:
"Amb la finalitat de poder adaptar-se millor a les necessitats de la demanda es preveu l'obligatorietat d'un Estudi de Detall d' Ordenació de Volums que defineixi amb precisió la distribució dels volums edificables, úsos i espais lliures en cada illa."

El present Estudi de Detall, també incorpora modificacions de la proposta d'ordenació grafiada en el *Plànol 7 – Plànol d'imatge* del Pla Parcial, sent aquestes admèses segons el que s'extreu del punt 2.2.4 relatiu al relatiu al "Sòl d'ús privat i edificació" del Text Refós del Pla Parcial "Les Illes" amb data de Setembre de 1999, on diu:
"També s'admet la possibilitat de modificar alguns paràmetres de l'ordenació de les zones edificables, segons les condicions generals que es fixen a les ordenances reguladores per a cada tipologia."

04 - CONDICIONS ESPECÍFIQUES

A l'apartat 7 de l'article 20 del del PP "Les Illes", s'estableix que per a l'obtenció de les llicències d'edificació serà necessària la tramitació i aprovació d'un Estudi de Detall d'Ordenació de Volums, per a cada illa, que haurà de complir amb 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.
- S'haurà de justificar que l'edificabilitat total i nombre d'habitatges no superen els màxims previstos en el Pla Parcial.
- A l'illa 6.2 s'establiran fileres d'edificació amb façana principal al Carrer de l' Era del Delme.
- Es tindran en compte les condicions d'ordenació de la parcel·la que es defineixen a l'apartat 3 d'aquest article, especialment pel que fa al control de les visuals des del Barri Miramar, i en concret dels carrers Miramar, Migdia, i Mossèn Lluís Batlle.
- No es preveuen úsos diferents als d'habitatge
- Els Estudis de Detall no podran alterar cap de les condicions i paràmetres edificatòris establerts en el

05 - JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

RÈGIM URBANÍSTIC

S'extreu del Pla d'Ordenació Urbana Municipal, i del Pla Parcial Residència "Les Illes" (PP.VI-2), de Vila-Seca, la parcel·la objecte es troba en **zona UF - illa 6.2**. Els paràmetres urbanístics específics de la zona s'estableixen en l'art. 20 del Text refós del Pla Parcial "Les illes".

L'ordenació proposada per la parcel·la objecte és de 17 Habitatges unifamiliars en filera, disposats en 2 barres de 8 i 9 habitatges cada una orientades a sud-est i Sud-Oest, tal i com es veu grafiat en el *Plànol 7 – Plànol d'imatge* del Pla Parcial "Les illes", en l'illa 6.2. La barra de 8 habitatges es situa en paral·lel al Carrer de l' Era del Delme. Mentre que la barra de 9 habitatges es situa paral·lel al tram peatonal del Carrer Mossèn Lluís Batlle, i perpendicular al Carrer de l' Era del Delme.

Es reproduïx a continuació el quadre de característiques i edificabilitat en el sòl del Pla Parcial "Les Illes", que es defineix per a l' illa objecte d'aquest Estudi de Detall.

Illa	Zona	Núm. Màxim Habitatges	Superfície Sòl Privat (m²)	Índex net Edificabilitat (m²st/ m²s)	Sostre edificable (m²)
6.2	UF	17	3.930,00	0,70	2.751,00

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Analitzada la normativa urbanística formada per la documentació escrita i la documentació gràfica del Pla Parcial "Les Illes", es conclou que la disposició de les 2 barres d'habitatges que s'hi grafia no sembla adequada tenint en compte el nombre d'habitatges que s'hi han d'implantar.

Al buscar el màxim aprofitament de sostre edificable, l'amplada es veu limitada pel nombre d'habitatges en cada filera, i les separacions mínimes a carrer de 3,00m. (art.20, punt 4.4) i les separacions mínimes entre façanes principals (8m.) i testeres (4m.) de les fileres dins de la parcel·la (art. 20, punt 4.10).

Definida gràficament la implantació reflectida en la normativa, es constata que l'amplada de les unitats residencials individuals quedaria molt reduïda, tot just per sobre del mínim establert per la normativa urbanística que és de 5,80m. (art. 20, punt 4.7), amb una profunditat de 14,00m.

Tenint en compte els gruixos de separacions entres habitatges quedarien unes dimensions d'amplada molt reduïdes que dificultaria la distribució del programa de l'habitatge. A més, també generaria uns habitatges desproporcionats en planta, amb poca longitud de façana respecte la mitgera, quedant uns interiors molt allargats i estrets.

Així doncs, el primer que proposa l' Estudi de Detall és donar solució a aquestes mancances, sense alterar o modificar les condicions i paràmetres edificatòris establerts per Pla Parcial fixant-se el següents objectius:

- Modificar la ordenació volumètrica definida en el *Plànol 7 – Plànol d'imatge* del Pla Parcial "Les illes", en l' illa 6.2 , respectant la disposició volumètrica de les dues barres previstes pel pla parcial, però amb 3 habitatges menys que es situaran en una tercera barra d'habitatges al costat sud de la parcel·la,

quedant la proposta en tres barres A, B, i C.

- La tercera barra C estarà formada per 3 habitatges, i comptarà amb una façana mínima de 30m. o més, segons l' establert en els punts 2.2 i 4.9 de l'article 20 del PP "Les Illes". Aquesta modificació no penalitza el control de les visuals des del Carrer Mossèn Lluís Batlle segons establert en apartat 3 de l'article 20 del PP "Les Illes".
- L'espai lliure comunitari es disposarà com a eix vertebrador del conjunt residencial, creant un seguit d'espais lliures d'edificació d'ús comunitari de diferents dimensions al llarg dels seu recorregut, evitant així passos estrets i llargs sense ús.
- L'accés rodat a l'aparcament preveu situar una única rampa en la zona topogràficament més baixa de la parcel·la optimitzant així la seva llargada i ocupació necessària per accedir al soterrani amb vehicles. L'amplada de la rampa així com els carrils interiors de circulació del soterrani que donen accés als diferents aparcaments individuals, es dimensionaran en el projecte d'edificació seguint els paràmetres establerts en l'article 108 del Planejament General.

D'altra banda, les mateixes ordenances del Pla Parcial per a l'obtenció de la llicència d'edificació, imposen a per a aquesta illa 6.2 l' obligatorietat de la redacció d'un Estudi de Detall d'ordenació de volums, al que aquest expedient dona compliment.

06 – DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

La proposta que es realitza, es pot definir segons els següents grans trets característics:

6.1 - MODIFICAR ORDENACIÓ: INCORPORACIÓ DE TERCERA BARRA D'HABITATGES (TIPOLOGIA C)

Modificar l'ordenació proposada en el "Planol 7 – Plànol d'imatge" del Pla Parcial "Les Illes", creant una tercera barra d'habitatges situades al sud de la parcel·la anomenada C, per descongestionar les barres anomenades A i B, guanyant així amplada dels habitatges.

D'aquesta manera es creen habitatges en les barres A i B amb una amplada entre eixos de 6,30m. , superior als 5,80m. establerts per la normativa, amb una amplada útil resultant de 6,00m. que permet encabir el programa dels habitatges segons els paràmetres establerts en el "D.142/2012 sobre les condicions mínimes d'habitabilitat", amb major facilitat.

De la mateixa manera, es redueix la profunditat a uns 12,90m., donant lloc a uns habitatges més proporcionats pel que fa la relació amplada de façana i mitgera cega. També fa que l'espai comunitari gaudeixi de més separació entre barres, creant així un interior d'illa més agradable.

Tots els habitatges disposen d'accés directe per a vianants des dels carrers confrontants, així com sortida a l'espai lliure interior de parcel·la d'ús privatiu i comunitari.

6.2 - DOTAR DE DIVERSITAT TIPOLÒGICA PER AMPLIAR LA OFERTA COMERCIAL

En lloc de diferenciar les testeres creant alguna finestra de més en banys i escales, com es realitza normalment; es gira la orientació dels habitatges testers on la orientació solar és favorable, per situar les obertures a la façana llarga ben orientada, afavorint així que totes les estances tinguin una orientació solar òptima, i també que la major part de l'espai lliure d'ús privatiu estigui situat davant la façana en qüestió ampliant la relació

entre el jardí i l'interior de l'habitatge al màxim.

En la barra C, s'agruparàn 3 habitatges (art.20 punt 4.9) amb una façana mínima de 30m. (art.20 punt 2.2); de manera a generar una tipologia diferenciada de la resta. La intenció de la tipologia C és que encara que no sigui gaire més gran que la resta d'habitatges en A i B, tingui uns espais i un programa més exclusiu, amb menys habitacions, però més amplitud en algunes de les estances, i la creació de dobles espais en l'Estar-Menjador.

En total s'obtindran 17 habitatges de les següents tipologies:

TIPOLOGIES	UNITATS
A.0	1
A.1	3
A.2	2
A.3	1
B.0	1
B.1	3
B.2	2
B.3	1
C.1	1
C.2	1
C.3	1
TOTAL	17

A nivell programàtic, també s'ha optat per donar diferents opcions a l'usuari final:

En les tipologies A.0, B.0, A.1, B.1, A.2, i B.2, s'ha dotat d'una cuina americana, però que fàcilment es pot tancar quedant una cuina tancada per als usuaris que així ho desitgin.

En les tipologies A.3, B.3, i C.1, es proposa una cuina americana oberta, a més de la incorporació d'un nucli de previsió d'ascensor que comuniqui totes les plantes. D'aquesta manera 5 unitats d'habitatge, s'encaren a millorar l'accessibilitat del conjunt residencial.

En totes les testeres A.0, B.0, A.3, i B.3, s'ajustaran al màxim les zones de circulació, per donar major amplitud a l'aparcament d'aquestes. En aquestes 4 unitats tipològiques, es preveu que l'aparcament sigui per 3 vehicles enlloc de 2 com a la resta, creant també així diversitat tipològica dels aparcaments.

D'aquesta manera, la proposta obté una major diversitat tipològica, per donar una millor sortida comercial als habitatges resultants.

6.3 - PRIORITZAR L'EDIFICABILITAT DE SOSTRE PER ALS ESPAIS HABITABLES INTERIORS

El projecte parteix de la base de complir amb el màxim aprofitament del sostre edificable, per donar als habitatges el màxim de superfície útil/construïda, en detriment d'altres espais exteriors privatis com ara balcons i/o porxos coberts, ni solàriums al terrat que necessiten d'un badalot per accedir-hi. Tant els balcons coberts, com els badalots, computen a nivell de superfície de sostre edificada, i per tant resten superfície habitable als habitatges.

Rarament els solàriums i els balcons, situats a als terrats o les plantes pis, s'utilitzen amb regularitat en aquest tipus de d'habitatges. Els habitatges unifamiliars en filera compten amb espais exteriors d'ús privatiu en planta baixa suficients, i a més també compten amb la zona comunitària amb tots els equipaments d'ús comú

necessaris.

Per aquest motiu s'han projectat els habitatges, sense balcons coberts, ni solàriums al terrat que necessiten d'un badalot per accedir-hi. Tant els balcons coberts, com els badalots, computen a nivell de superfície de sostre edificada, i per tant resten superfície habitable als habitatges.

6.4 - ESPAI COMUNITARI SEGREGAT EN ZONES AMB ÚSOS DIFERENCIATS I ACCESSOS AGRADABLES

De la mateixa manera que es busca maximitzar la superfície de sostre edificable per als habitatges, també es busca reduir la superfície d'espai comunitari als mínims establerts per la normativa urbanística, i que generi uns espais més petits i segregats, amb usos diferenciats, que no pas una gran esplanada sense vida.

Amb la incorporació de la tercera barra C, es crea un espai comunitari segregat en diferents zones per evitar els grans espais que finalment no són agradables d'utilitzar i queden com grans esplanades amb poc ús. A més a més, es creen uns accessos a l'espai comunitari agradables i usables i sense ser passadissos llargs de 4.00m. d'amplada entre diferents barres d'habitatges.

Aquest s'articula de la següent manera:

Es generen 2 accessos peatonals situats al C/ Josep Vicenç Foix, disposats entre les edificacions A/C i B/C, que afavoreix la transició entre carrer i espai interior d'illa de manera gradual i agradable. Al modificar la orientació de les testeres diferenciades de A i B, es genera un mur gairebé ceg als accessos, afavorint la privacitat d'aquests habitatges, i a l'hora crea un "embut" juntament amb els murs cegs de la barra C, que ens ajuda a generar una transició entre carrer i espai interior d'illa.

L'accés rodat també es realitza pel mateix carrer Josep Vicenç Foix, aquest es situa en l'espai menys aprofitable de l'espai comunitari.

Els accessos peatonals a l'espai comunitari no són passadissos llargs de 4.00m. d'amplada entre diferents barres d'habitatges com es veu en l'entorn immediat, si no que actuen com a espai de rebuda als usuaris i/o visitants a més d'albergar de forma ordenada les sortides de l'aparcament i la possibilitat de col·locar diferents equipaments com ara bancs, aparcaments de bicicletes, i altre mobiliari urbà.

Una circulació interna uneix els 2 accessos peatonals disposant al llarg del camí de l'equipament de l'espai comunitari format per: la piscina situada en un espai suficientment gran i assolellat per encabir una piscina d'uns 100m² de làmina d'aigua com a màxim, i una petita zona de jocs infantils.

07 – COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT DERIVAT

Les determinacions, condicions urbanístiques i paràmetres que estableix el Pla Parcial Pla Parcial "Les illes" per aquesta illa 6.2 al que l'Estudi de Detall haurà de donar compliment, són les següents.

1 - Tipus Edificatori

Normativa:	Habitatges unifamiliars en filera
Estudi Detall:	Habitatges unifamiliars en filera

2 - Condicions de la Parcel·la

2.1 Superfície mínima

Normativa:	Illa 6.2: Parcel·la única
Estudi Detall:	Illa 6.2: Parcel·la única (3.930,00 m ²)

2.2 Façana mínima a vial:

Normativa:	30,00 m.
Estudi Detall:	Edificis A i B: ≥30,00 m.
	Edifici C: ≥30,00 m.

3 - Condicions d'ordenació de la parcel·la

Superfície mínima d'espai comunitari

Normativa:	25,00% (982,50 m ²)
Estudi Detall:	25,23% (991,51 m ²)

Amplada mínima passsos (carrers) interiors

Normativa:	4,00 m.
Estudi Detall:	≥ 4.00 m.

Els criteris i coherència de l'ordenació i aprofitament dels espais lliures es justifiquen en l'apartat 6.4 del present Estudi de Detall.

El projecte d'edificació comprendrà tot el conjunt residencial i no només una filera completa.

El projecte d'edificació comprendrà la xarxa de serveis interiors, en especial els referents a l'aigua i el sanejament, i tindrà en compte no envair amb edificacions la franja de servitud de 10,00 m. de la canonada del Consorci d'aigües de Tarragona. Es preveu que aquesta franja pugui ser envaïda per les tanques de parcel·la. En el nostre cas, la tanca de parcel·la situada en la façana a vial amb orientació Nord-Est, quedarà dins l'esmentada franja de protecció, que en tot cas quedarà lliure d'edificacions.

4 - Condicions de l'edificació

4.1 Sostre màxim sobre parcel·la edificable

Normativa:	Illa 6.2:	0,70 m ² st/ m ² s
Estudi Detall:	Illa 6.2:	0,70 m ² st/ m ² s

4.2 Nombre màxim d'habitatges

Normativa:	17 Ut.
Estudi Detall:	17 Ut.

4.3 Ocupació màxima de parcel·la

Normativa:	P. Soterrani: 60,00 %
	PB i P1: 50,00 %

	P2:	25,00 % s/ la suma de les sup. Construïdes de PB+P1
Estudi Detall:	P. Soterrani:	56,80 %
	PB i P1:	36,30 %
	P2:	00,00 % No es preveu P2

4.4 Zona de reculada per a PB i PP

Normativa:	3,00 m.
Estudi Detall:	3,00 m.

4.5 Alçades màxima i mínima

Alçada màxima

Normativa:	9,00 m. (PB+P1+P2)
Estudi Detall:	7,00 m. (PB+P1)

Alçada mínima

Normativa:	3,50 m. (PB)
Estudi Detall:	7,00 m. (PB+P1)

4.6 Alçades lliures

Normativa:	mínima PS:	2,30 m.
	mínima PB i PP :	2,50 m.
Estudi Detall:	mínima PS:	≥2,30 m.
	mínima PB i PP :	≥2,50 m.

4.7 Amplada mínima dels habitatges

Normativa:		5,80 m.
Estudi Detall:	Edificis A i B:	6,30 m.
	Edifici C:	9,90 m.

4.8 Cossos sortints

Normativa:	Sí oberts/tancats, fora de la zona de reculada
	Vol màxim cossos oberts: 1,20 m.
Estudi Detall:	Longitud: Lliure
	Tancats, fora de la zona de reculada
	No es preveuen cossos oberts. El vol màxim dels cossos tancats es preveu de 1,20 m.
	Longitud dels cossos lliure, segons documentació gràfica.

4.9 Longitud mínima de la filera

Normativa:		3 habitatges
Estudi Detall:	Edificis A i B:	7 habitatges
	Edifici C:	3 habitatges

4.10 Separació mínima entre edificacions

Normativa:	Entre façanes principals de la filera:	8,00 m.
	Entre testers de cada filera:	4,00 m.
Estudi Detall:	Entre façanes principals de la filera:	≥8,00 m.
	Entre testers de cada filera:	≥4,00 m.

5 - Condicions d'ús

L'ús principal previst és el d'habitatge. Els altres usos admesos compatibles segons el planejament no es contemplen en aquest Estudi de Detall.

Respecte a l'ús preceptiu relatiu a l'aparcament es superarà la previsió mínima de places per habitatge establert en 1,5 places per habitatge.

Normativa:	1,5 places x 17 habitatges = 25,5 places
Estudi Detall:	38 places (13 habitatges amb 2 places + 4 habitatges amb 3 places)

Es preveu que es formalitzi l'aparcament en planta soterrani de forma comunitària, i l'accés a l'aparcament s'efectuarà per una sola rampa situada al Carrer Josep Vicenç Foix.

L'aparcament i els accessos compliran amb la normativa del Pla General i en concret amb les determinacions establertes en l'article 108.

6 – Espais lliures

Es preveu que els espais privats lliures d'edificació siguin enjardinats i d'ús comunitari o privatiu vinculat als habitatges.

No es preveu cap edificació en l'espai lliure. Només es preveu una piscina en l'espai central, així com una zona amb instal·lacions lleugeres de jocs infantils.

El projecte d'edificació inclourà un el projecte d'ordenació dels espais lliures, on s'especificarà i es detallarà els tipus de tanca, els accessos, circulacions interiors, superfícies enjardinades, paviments, localització i tipus de vegetació, instal·lacions d'enllumenat i reg automàtic, etc...

També es preveu delimitar els espais d'ús privatiu i/o comunitari amb un tanca delimitadora.

7 – Estudis de Detall

Les condicions de l'Estudi de Detall d'ordenació de volums necessari per a l'obtenció de la corresponent llicència d'edificació, es contemplen en l'apartat "04 CONDICIONS ESPECÍFIQUES" del present Estudi de Detall.

08 – SUPERFÍCIES, GÀLIBS, I ORDENANCES

Superfícies de zones d'ús comunitari i ús privatiu

La superfície total de l'illa 6.2 és de 3930,00 m², i es distribueix segons el quadre següent:

ILLA 6.2 – QUADRE DE SUPERFÍCIES DE LA PARCEL·LA		
ZONA	m ²	%
ZONA D'ÚS PRIVATIU		
Zona ocupada per les edificacions segons gàlib màxim	1575,36	40,07
Zona lliure d'edificacions d'ús privatiu	1363,43	34,70
TOTAL Superfície d'ús privatiu	2938,79	74,77
ZONA D'ÚS COMUNITARI		
Zona lliure no edificada	842,52	21,44
Zona de rampa d'accés rodat a P.Soterrani	129,70	3,30
Zona d'escaleres d'accés peatonal a P.Soterrani	19,29	0,49
TOTAL superfície zona d'ús comunitari	991,21	25,23
TOTAL SUPERFÍCIE PARCEL·LA ILLA 6.2	3930,00	100,00

Edificabilitat

L'edificabilitat prevista per a cada bloc d'edificació és la següent:

ILLA 6.2 – QUADRE D'EDIFICABILITAT PREVISTA			
NORMATIVA		PROJECTE	
SOSTRE MÀXIM PERMÈS	2.751,00 m²	SOSTRE TOTAL PREVIST	2.748,39 m²
Sostre Màxim	0,70 m²st/m²s	Sostre Projecte	0,70 m²st/m²s
<i>Superfície Parcel·la</i>	<i>3.930,0 m²s</i>		
		BLOC A	1076,92 m ²
		<i>Porxos 26,18</i>	
		<i>* Porxos computats 50%</i>	13,09 m ²
		Sostre total BLOC A	1090,01 m²
		BLOC B	1076,92 m ²
		<i>Porxos 26,18</i>	
		<i>* Porxos computats 50%</i>	13,09 m ²
		Sostre total BLOC B	1090,01 m²
		BLOC C	555,57 m ²
		<i>Porxos 25,59</i>	
		<i>* Porxos computats 50%</i>	12,80 m ²
		Sostre total BLOC C	568,37 m²

Gàlib

Es defineix com a gàlib, el volum de l'envolvent màxima de l'edificació que no segueix el perímetre constructiu; si no que defineix un volum virtual que inclou terrasses, voladus, ràfecs i marquesines dins els seus límits.

El Gàlib es veu representat gràficament a la documentació gràfica del present Estudi de Detall, i es detalla en el següent quadre:

ILLA 6.2 – QUADRE DE GÀLIBS MÀXIMS		
	DIMENSIONS GÀLIB (m)	NÚMERO D'HABITATGES (Ut)
Edifici A	46,20 x 13,20 x 7,00	7
Edifici B	46,20 x 13,20 x 7,00	7
Edifici C	31,20 x 11,40 x 7,00	3
TOTAL		17

Materials bàsics

Els tractament dels acabats exteriors seguirà la normativa urbanística.

Es preveu que la relació d'acabats exteriors sigui la següent:

Cobertes	Material	Color
Cobertes planes no transitables	Graves	Gama Terrosos
Cobertes planes transitables	Ceràmic	Gama Terrosos

Façana	Material	Color
Revestiment façana 1	Aplacat ceràmic	Blanc o Color Clar
Revestiment façana 2	Aplacat ceràmic	Gris clar/mig
Serralleria	Ferro	Gris fosc
Fusteries exteriors	Alumini TPT	Gris fosc
Escopidors i altres	Alumini	Gris fosc

Tanques de separació

El projecte d'edificació definirà les característiques de la totalitat de les tanques de límits a partions i interiors de parcel·la, per tal que confereixin un caràcter unitari al conjunt que no es podrà alterar, tot d'acord amb les especificacions del Pla Parcial.

Aquestes també compliran amb les especificacions de les ordenances del Pla General.

Projecte d'edificació

Per a la construcció del conjunt residencial es redactarà un únic projecte d'edificació.

El projecte podrà ajustar l'edificabilitat assignada per a cada una de les edificacions A, B, i C, definides en la documentació gràfica del present Estudi de Detall, amb una variació màxima del +/- 3%, sense sobrepassar en cap cas l'edificabilitat total màxima permesa de 2.751,00 m².

De la mateixa manera, el projecte podrà ajustar la superfície assignada per a l'espai lliure d'edificació d'ús comunitari definida en el present Estudi de Detall, amb una variació màxima del +/- 3%, sense rebaixar en cap cas la superfície mínima establerta en un 982,50 m².

09 – ÍNDEX DE LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 1-01 - SITUACIÓ
- 1-02 - EMPLAÇAMENT SEGONS PLA PARCIAL
- 1-03 - PLANTA ORDENACIÓ SEGONS PP "LES ILLES"
- 1-04 – PLANTA ORDENACIÓ NOVA PROPOSTA SEGONS E.D.
- 2-01 - PLANTA ILLA 6.2: ORDENACIÓ I GÀLIBS
- 2-02 - ESQUEMA FAÇANES I SECCIÓ TIPUS EDIFICIS A I B
- 2-03 - ESQUEMA FAÇANES I SECCIÓ TIPUS EDIFICI C

Signat a Torredembarra, Març 2020

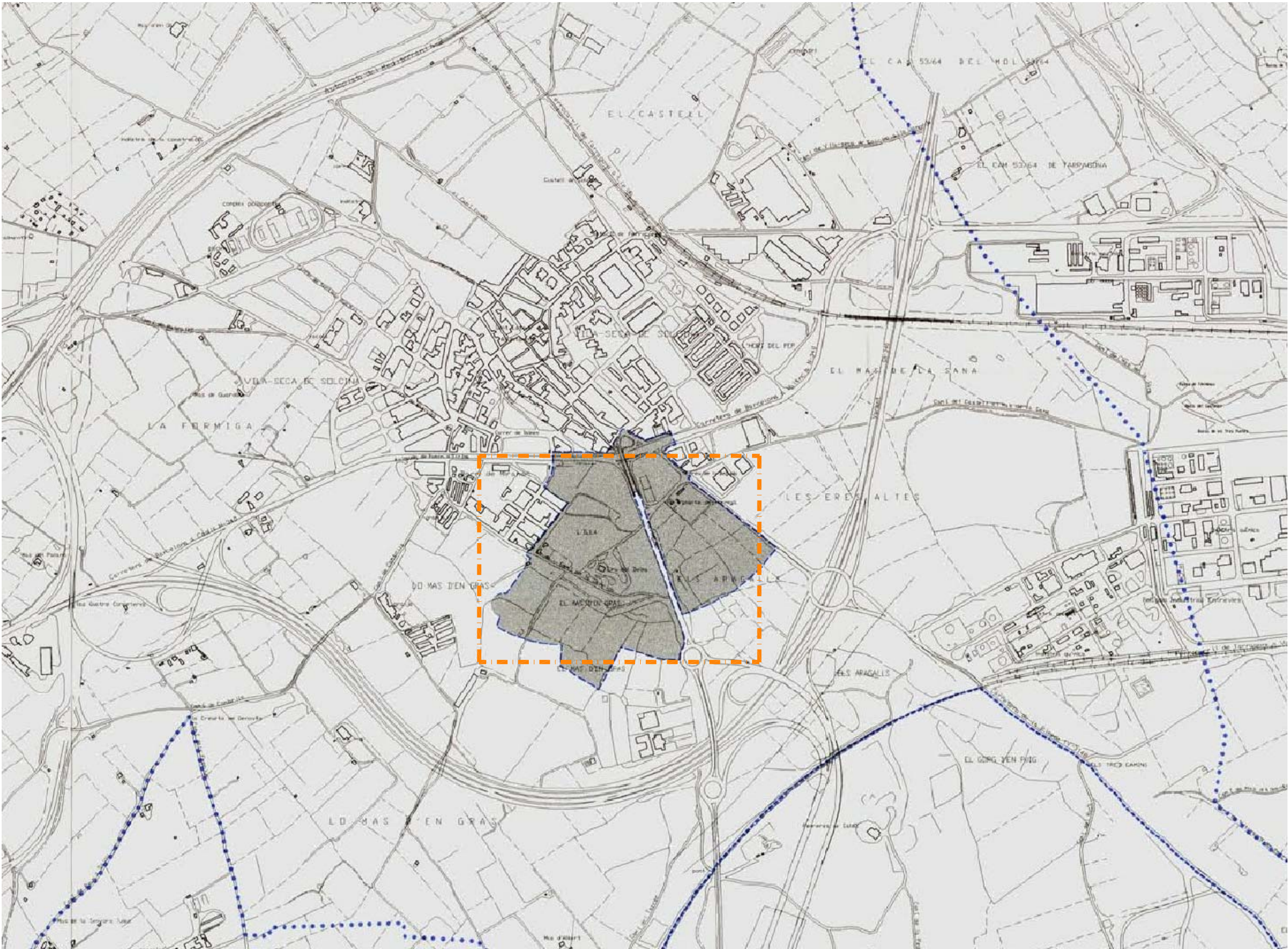
L'ARQUITECTE

ADAM TUGUES BREYSSE

Col·legiat 59292

DG. documentació gràfica

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de Vila-seca. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Enx amb el CVE 6066651773D747ED9F27612883ACG0AD i data d'emissió 07/10/2020 a les 14:37:32



L'arquitecte
ADAM TUGUES BREYSSE
col·legiat 59295-1

Promotor
TRANSMABER S.L.
CIF: B43069806

Emplaçament
C/ JOSEP VICENÇ FOIX
PPIV-2 LES ILLES - UF-2
43007 - TARRAGONA

Fase
ESTUDI DE DETALL
Projecte

ESTUDI DE DETALL
D'ORDENACIÓ DE L'ILLA 6.2
DEL PPIV-2 "LES ILLES"

Nº Projecte
A1903
Nº Plànol

1 - 01

Data
MARÇ 2020
Nº Revisió
ED- 00

Escala
1/10,000 (A3)

Arxiu informació:
A1903- ED-01 SI- SITUIMPL.DWG

Plànol
SITUACIÓ

Orientació - Detall





PARCELA OBJECTE
ILLA 6.2

L'arquitecte
ADAM TUGUES BREYSSE
col·legiat 59295-1

Promotor
TRANSMABER S.L.
CIF: B43069806

Emplaçament
C/ JOSEP VICENÇ FOIX
PPIV-2 LES ILLES - UF-2
43007 - TARRAGONA

Fase
ESTUDI DE DETALL
Projecte

ESTUDI DE DETALL
D'ORDENACIÓ DE L'ILLA 6.2
DEL PPIV-2 "LES ILLES"

Nº Projecte
A1903
Nº Plànol

1 - 02

Data
MARÇ 2020
Nº Revisió
ED- 00

Escala
1/3.000 (A3)

Arxiu informàtic
A1903- ED- 01 SI- SITUEMPL.DWG

Plànol
EMPLAÇAMENT
PLÀNOLS URBANÍSTICS

Orientació - Detall





PLÀNOL ORDENACIÓ PLA PARCIAL LES ILLES

(FONT: PP-IV-2 LES ILLES) | E:1/2.000

ZONES		
PA	PLURIFAMILIAR AÏLLADA	65.705 m2
PV	PLURIFAMILIAR SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL	2.107 m2
UF	UNIFAMILIAR EN FILERA	33.350 m2
TOTAL SÒL PRIVAT		101.162 m2
SISTEMES		
VA	VIARI TIPUS "A"	70.230 m2
VB	VIARI TIPUS "B"	28.863 m2
PJ	ESPAIS VERDS, PARCS I JARDINS	27.441 m2
E	EQUIPAMENTS	38.407 m2
TOTAL CESSIONS		164.941 m2
TOTAL ÀMBIT PLA PARCIAL		266.103 m2
		

ADAM TUGUES BREYSSE
col.legiat 59295-1

TRANSMABER S.L.
CIF: B43069806

3007 - TARRAGONA

ESTUDI DE DETALL

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE L'ILLA 6.2 DEL PPIV-2 "LES ILLES"

1903

1º Plànol

1 - 03

data	Nº Revisió
MARÇ 2020	ED- 00

/2.000 (A3)

A1903- ED- 01 SI- SITUIEMPL.DWG

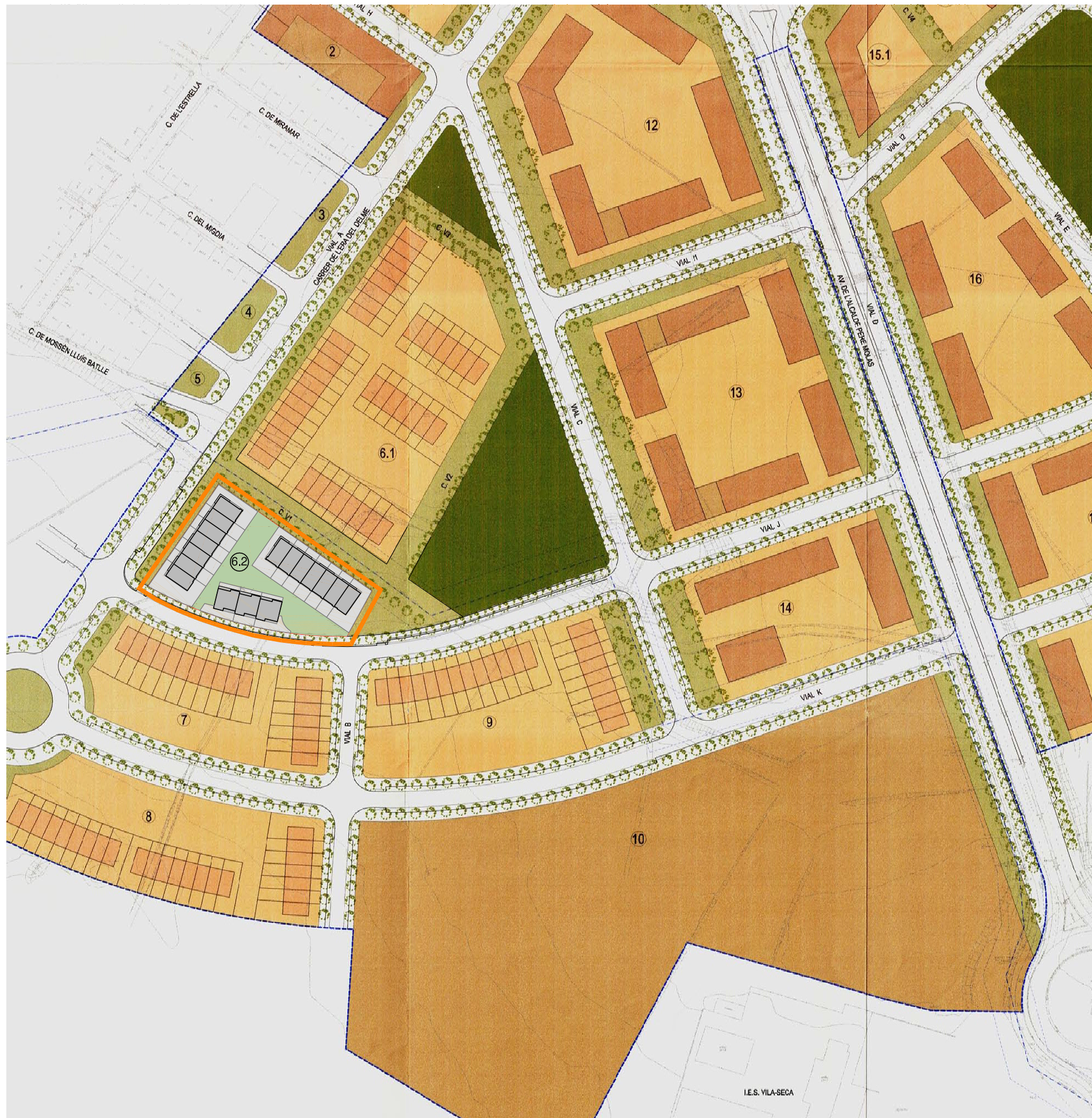
ORDENACIÓ ILLA 6.2
SEGONS PP "LES ILLES"

orientació - Detall



arkham | taller d'arquitectura
c/ ample 16, Batxos
43830 - Torredembarra

Adam Tugues Breyse
architecte col. 59295
adam@coac.net
Tel +34 877 052 916
Mob +34 679 402 882



PROPOSTA DE NOVA ORDENACIÓ ILLA 6.1

(FONT: PP-IV-2 LES ILLES) | E:1/2.000

ZONES		
PA	PLURIFAMILIAR AÏLLADA	65.705 m2
PV	PLURIFAMILIAR SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL	2.107 m2
UF	UNIFAMILIAR EN FILERA	33.350 m2
TOTAL SÒL PRIVAT		101.162 m2
SISTEMES		
VA	VIARI TIPUS "A"	70.230 m2
VB	VIARI TIPUS "B"	28.863 m2
PJ	ESPAIS VERDS, PARCS I JARDINS	27.441 m2
E	EQUIPAMENTS	38.407 m2
TOTAL CESSIONS		164.941 m2
TOTAL ÀMBIT PLA PARCIAL		266.103 m2
		

L'architecte
ADAM TUGUES BREYSSE
col.legiat 59295-1

Promotor
TRANSMABER S.L.
CIF: B43069806

Emplaçament
C/ JOSEP VICENÇ FOIX
PPIV-2 LES ILLES - UF-2
43007 - TARRAGONA

Fase
ESTUDI DE DETALL

Projecte

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE L'ILLA 6.2 DEL PPIV-2 "LES ILLES"

Nº Projecto
A1903

Nº Plànol

1 - 04

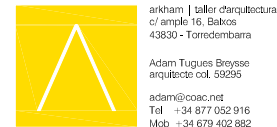
Data	Nº Revisão
MARÇ 2020	ED- 00

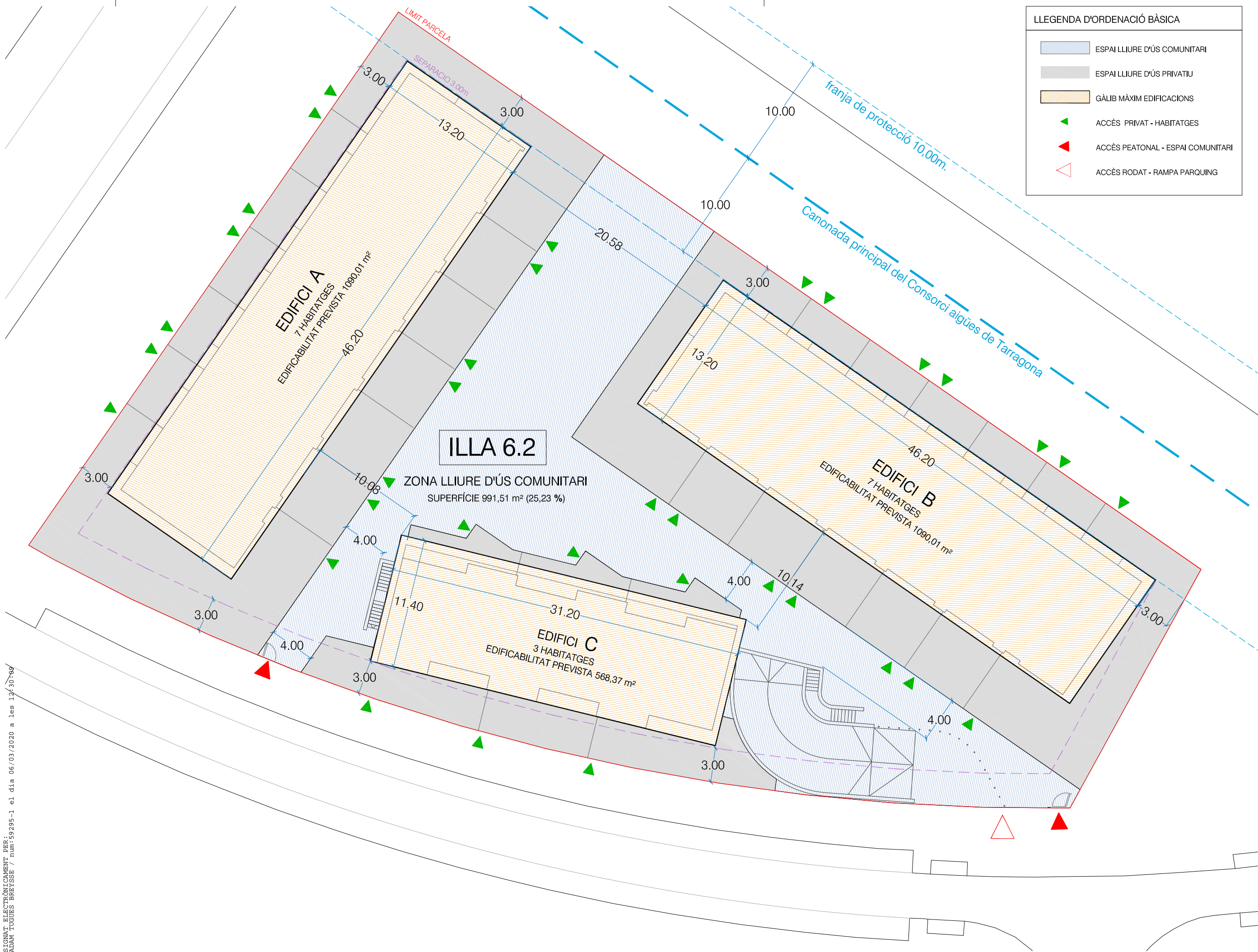
Escala
1/2.000 (A3)

Arxivi informàtic
A1903- ED- 01 SI- SITUIEMPL.DWG

Plànol
ORDENACIÓ ILLA 6.2
NOVA PROPOSTA SEGONS
ESTUDI DE DETALL

Orientació - Detall





LLEGGENDA D'ORDENACIÓ BÀSICA

ESPAI LLIURE D'ÚS COMUNITARI

ESPAI LLIURE D'ÚS PRIVATIU

GÀLIB MÀXIM EDIFICACIONS

ACCÉS PRIVAT - HABITATGES

ACCÉS PEATONAL - ESPAI COMUNITARI

ACCÉS RODAT - RAMPA PARQUING

Visats

L'arquitecte

ADAM TUGUES BREYSSE

col·legiat 59295-1

Promotor

TRANSMABER S.L.

CIF: B43069806

Emplaçament

C/ JOSEP VICENÇ FOIX

PPIV-2 LES ILLES - UF-2

43007 - TARRAGONA

Fase

ESTUDI DE DETALL

Projecte

ESTUDI DE DETALL

D'ORDENACIÓ DE L'ILLA 6.2

DEL PPIV-2 "LES ILLES"

Nº Projecte

A1903

Nº Plànol

2 - 01

Data

MARÇ 2020

Nº Revisió

ED- 00

Escala

1/300 (A3)

Arxiu informàtic

A1903- ED- 02 - ORDENACIÓ.DWG

Plànol

PLANTA PARCEL·LA

ORDENACIÓ I GÀLIB

Orientació - Detall

N

arkham | taller d'arquitectura

c/ ample 16, Batxos

43830 - Torredombarna

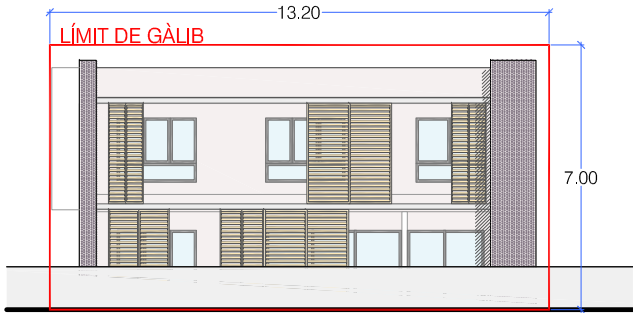
Adam Tugues Breysse

arquitecte col. 59295

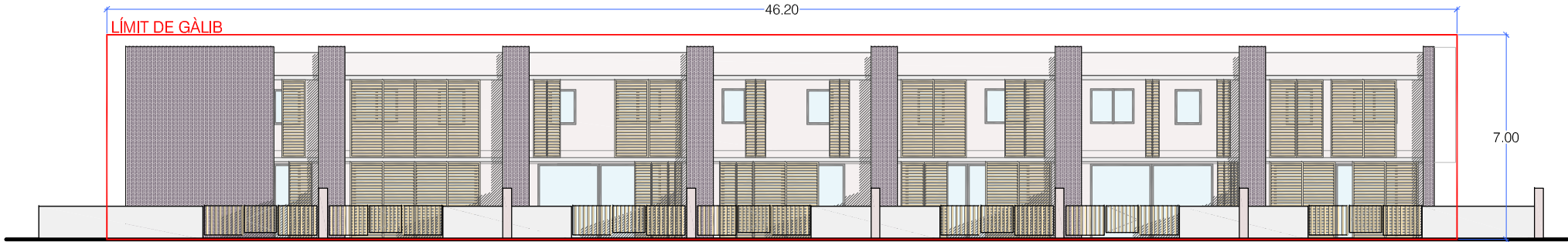
adam@coac.net

Tel +34 877 052 916

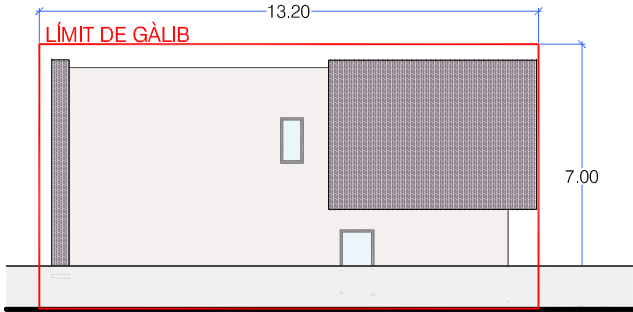
Mob +34 679 402 882



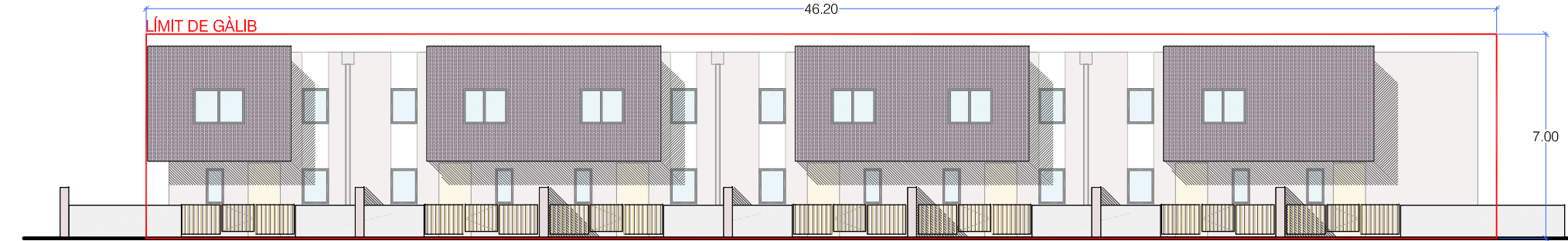
FAÇANA A-B _ TESTERA SUD
E:1/200



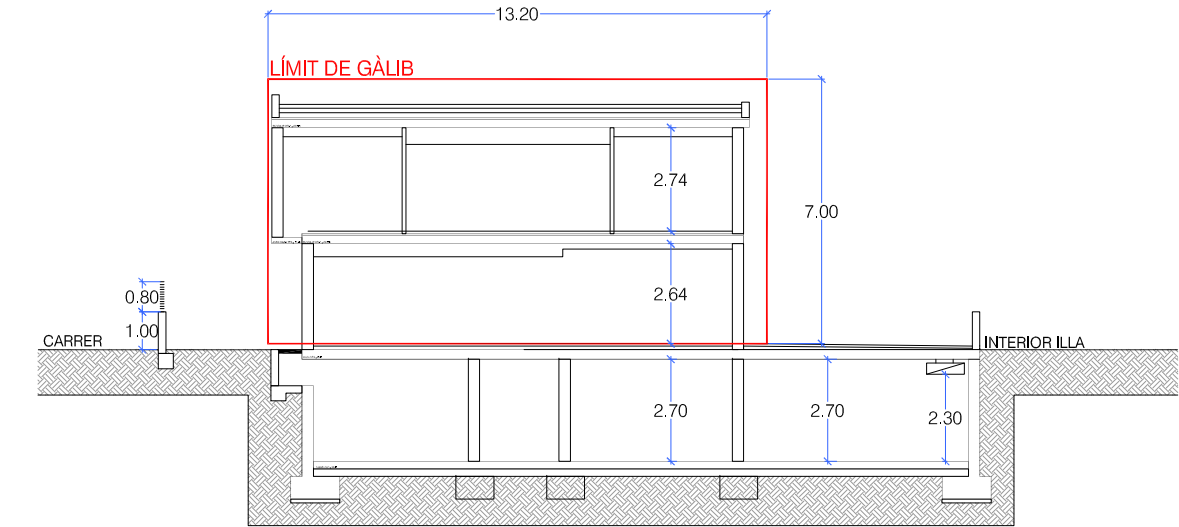
FAÇANA A-B _ SUD
E:1/200



FAÇANA A-B _ TESTERA NORD
E:1/200



FAÇANA A-B _ NORD
E:1/200



SECCIÓ TIPUS A-B
E:1/200



L'arquitecte
ADAM TUGUES BREYSSE
col·legiat 59295-1

Promotor
TRANSMABER S.L.
CIF: B43069806

Emplaçament
C/ JOSEP VICENÇ FOIX
PPIV-2 LES ILLES - UF-2
43007 - TARRAGONA

Fase
ESTUDI DE DETALL
Projecte

ESTUDI DE DETALL
D'ORDENACIÓ DE L'ILLA 6.2
DEL PPIV-2 "LES ILLES"

Nº Projecte
A1903

Nº Plànol

2 - 02

Data
MARÇ 2020

Nº Revisió
ED- 00

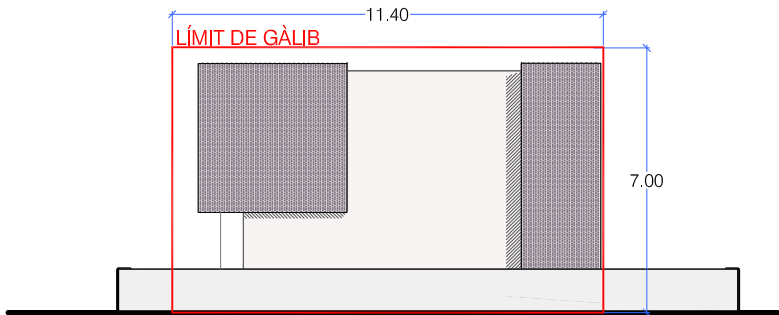
Escala
1/200 (A3)

Arxiu informàtic
A1903- ED- 02 - ORDENACIÓ.DWG

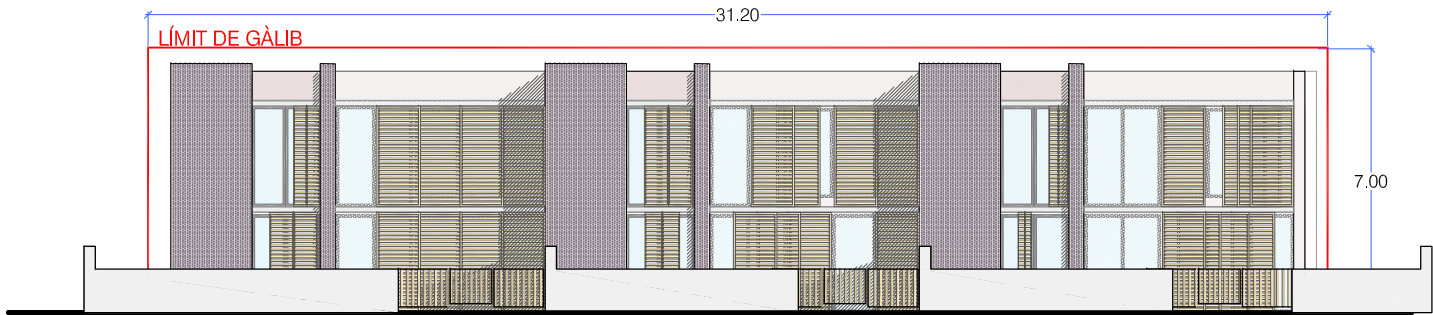
Plànol
ESQUEMES D'ALÇADES
FAÇANES I SECCIÓ TIPUS
EDIFICIS A I B

Orientació - Detall

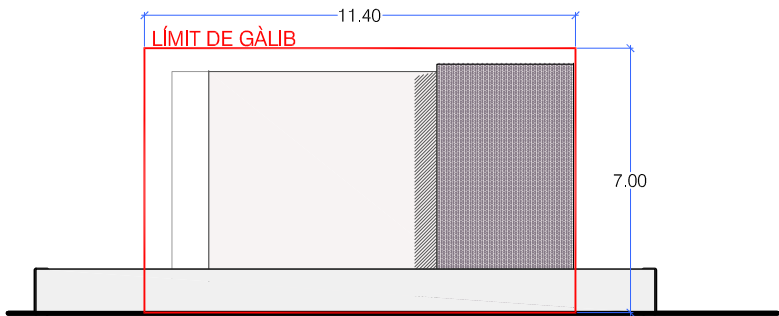




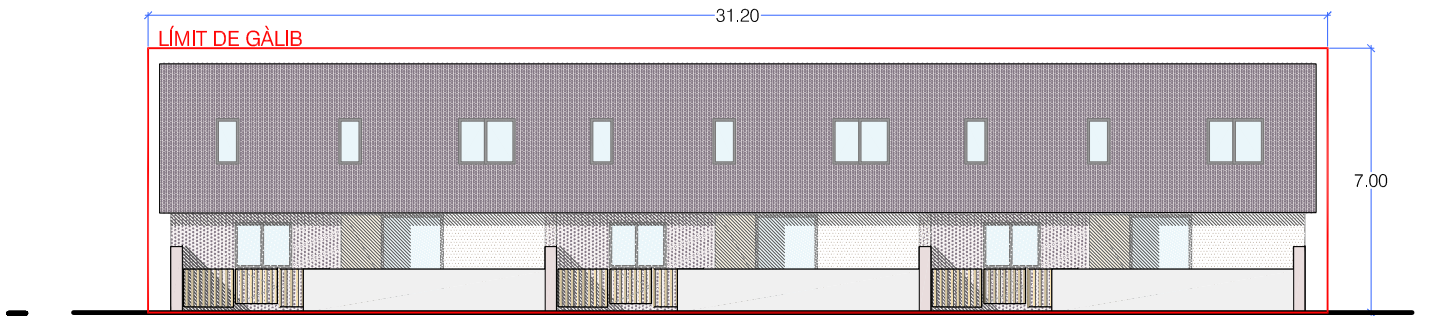
FAÇANA C _ SUD
E:1/200



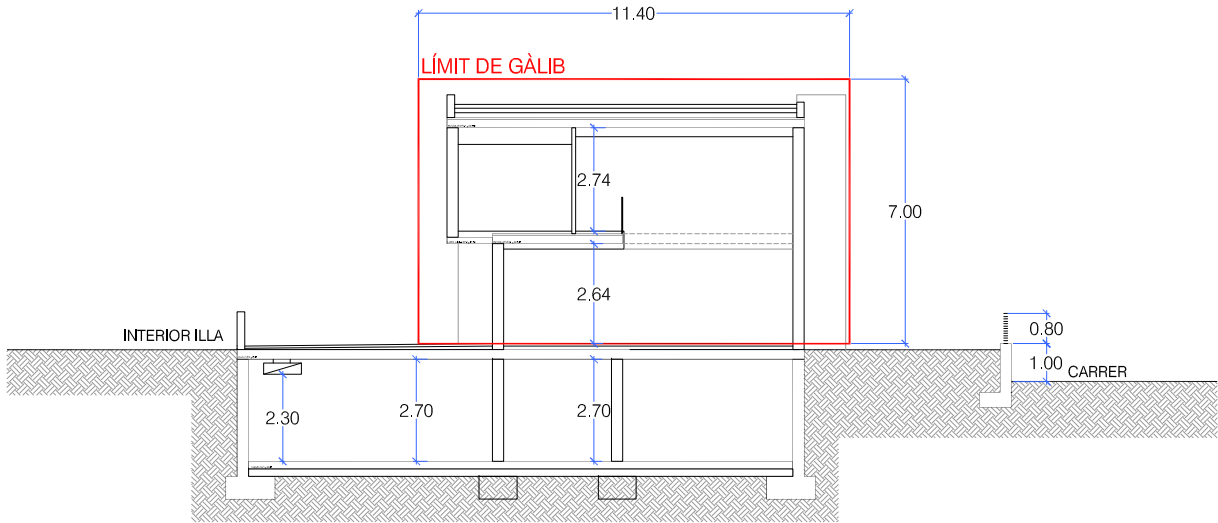
FAÇANA C _ SUD
E:1/200



FAÇANA C _ NORD
E:1/200



FAÇANA C _ NORD
E:1/200



SECCIÓ TIPUS C
E:1/200



L'arquitecte
ADAM TUGUES BREYSSE
col·legiat 59295-1

Promotor
TRANSMABER S.L.
CIF: B43069806

Emplaçament
C/ JOSEP VICENÇ FOIX
PPIV-2 LES ILLES - UF-2
43007 - TARRAGONA

Fase
ESTUDI DE DETALL

Projecte
ESTUDI DE DETALL
D'ORDENACIÓ DE L'ILLA 6.2
DEL PPIV-2 "LES ILLES"

Nº Projecte
A1903

Nº Plànol

2 - 03

Data
MARÇ 2020

Nº Revisió
ED- 00

Escala
1/200 (A3)

Arxiu informàtic
A1903- ED- 02 - ORDENACIÓ.DWG

Plànol
ESQUEMES D'ALÇADES
FAÇANES I SECCIÓ TIPUS
EDIFICI C

Orientació - Detall

