ENTIDAD AJUNTAMENT DE VIELHA E MIJARAN - CIF P2530400G - NOMBRE HERVADA VIDAL PILAR - NIF 32406874N

Firmado digitalmente por ENTIDAD AJUNTAMENT DE VIELHA E MIJARAN - CIF P2530400G - NOMBRE HERVADA VIDAL PILAR - NIF 32406874N
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=FNMT, ou=FNMT Clase 2 CA, ou=703011994, cn=ENTIDAD AJUNTAMENT DE VIELHA E MIJARAN - CIF P2530400G - NOMBRE HERVADA VIDAL PILAR - NIF 32406874N
Fecha: 2012.06.22 10:32:57 +02'00'

ESTUDIO DE DETALLE NÚM. 1 DE VIELHA

Tramitado por:

Junta de Compensación de la Reparcelación voluntaria de la UA .1 de Vielha

Redactado por

Miguel Galipienzo Garcia, Arquitecto

ÍNDICE:

MEMORIA

1. Antecedentes urbanísticos
2. Ámbito del estudio de detalle
3. Tratamiento de la edificación unifamiliar preexistente
4. Edificaciones, volumetría y usos previstos

PLANOS

01 - Situación
02 - Estado actual y planeamiento actual
03 – Reparcelaciones y cesiones
04 – Planta baja
05 – Planta sótano
06 – Planta cubierta
07- Secciones
08-Secciones

MEMORIA

1. Antecedentes urbanísticos

Conjuntamente al desarrollo de la UA .1 de Vielha, las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Val d'Aran de 1981 preveían la tramitación de un Estudio de detalle (ED1). El artículo 148.4 de las normas determinaban como finalidad este estudio de detalle *ordenar la edificación con la volumetría prevista para la zona.* Si bien a Ley de urbanismo de 2005 ya no prevé esta figura de planeamiento, es obligado cumplir con la determinación establecida en las Normas vigentes. El Estudio de detalle está promovido por la Junta de Compensación de la Reparcelación voluntaria de la UA .1 de Vielha.

2. Ámbito del Estudio de detalle

El ámbito del Estudio es el mismo fijado por la Unidad de Actuación 1 de Vielha. Los usos actuales son residenciales, comercial y libre privado. Con la excepción de la vivienda de la Sra. Caubet emplazada en la parcela excluida de la reparcelación, todas las demás edificaciones existentes no se mantendrán una vez hecha la reparcelación.

Tal y como ha quedado definido en el proyecto de reparcelación, corresponden al ámbito del Estudio de detalle las siguientes superficies y parámetros urbanísticos:

Superficie total: 5.860,00 m2
Superficie adscrita a vialidad: 1.190,30 m2
Superficie de suelo edificable: 4.669,70 m2
Ocupación máxima por la unidad: 2.350,00 m2
Edificabilidad máxima admitida: 7.050,00 m2
Densidad máxima admitida: 47 viviendas.

La edificación prevista deberá cumplir las condiciones establecidos por las zonas 3b con ordenación de edificación aislada, subzona 1:

Parcela mínima: 400 m2, frente mínimo 14 ml

Número de plantas: PB +3 P (ámbito frente a Ctra. N-230 y la C-28)

Separaciones mínimas a linderos: 4 m

3. Tratamiento de la edificación unifamiliar preexistente

La parcela inicial 01 propiedad de Dña. Carmen Caubet Tersa incluye una edificación preexistente construida con anterioridad a la redacción de las Normas vigentes. Esta parcela ha sido excluida del proceso de reparcelación de la UA. 1 y no será objeto de definición volumétrica de este Estudio de Detalle.

4. Edificaciones, ordenación, volumetría y usos previstos

La ordenación de la edificación prevista se circunscribe únicamente a la parcela A resultante de la reparcelación. Los propietarios quieren impulsar la construcción de un establecimiento para uso comercial, disponiendo la nueva edificación en un único volumen que cumplirá con los parámetros fijados en a este Estudio de Detalle.

Las necesidades funcionales de este tipo de establecimiento comercial aconsejan la concentración del suelo comercial en el menor número de plantas. Esta premisa determina la conveniencia de agotar la ocupación máxima permitida en detrimento del número de plantas. Este Estudio propone pues un único volumen rectangular (truncado por las condiciones geométricas de la parcela) con una ocupación máxima sobre rasante de 2.197,38 m2 de suelo, correspondiente al 50% que fijan las normas vigentes en Ensanche 3b. Si bien la normativa particular para estos parcelas permite la construcción de edificios de PB +3, se propone un edificio de PB +2 para permitir una mayor altura libre entre plantas.

En este caso, se plantea que la planta comercial será únicamente la planta baja (desde la avenida Castiero), y las plantas inferiores tendrán por uso principal el de aparcamiento vinculado, estando el acceso de éste a cota desde la Avd, Alcalde Calbetó, en la esquina con la calle Anglada, encontrándose por debajo de la rasante de la Avenida Alcalde Calbetó, convirtiéndose en sótano y disminuyendo gradualmente la altura percibida en una planta. También se plantea una planta primera para dependencias anexas al edificio.

El Estudio de Detalle permitirá que se pueda superar el límite del 50% de ocupación siempre que se trate de volúmenes que en ningún caso emerjan sobre la rasante definida por las calles perimetrales. El plano 04 determina la situación en que se admite esta mayor ocupación bajo rasante, la cual siempre será bajo rasante, no pudiendo tener ningún tipo de reflejo en la planta superior. Todo el suelo no ocupado por la edificación tendrá consideración de suelo libre privado, admitiendo el uso para aparcamiento descubierto en superficie. Quedando todo el retranqueo de 4 metros del edificio, desde la Avd, Alcalde Calbetó, a la misma cota de la calle, generando un espacio privado de uso público que se integrará con la calle. Por otro lado en el retanqueo efectuado desde la Avd. Castiero, se creará un espacio privado de uso público que servirá de acceso al supermercado.

Se fijan las siguientes condiciones de edificación:

- Sup. de parcela = 4.394,77 m2
- Ocupación máxima = 4.394,77 m2 x 0,5
  sobre rasante (50%) = 2.197,38 m2
- Ocupación máxima
  bajo rasante (62%) = 2 .721, 00 m2
- Edificabilidad máx. = 4.394,77 m2 x 1,5
  = 6. 592,15 m2 techo
- Altura edificación: PB + 2
- Altura reguladora máxima: 12 m al punto medio de la Avenida Alcalde Calbetó Barra.
- Uso permitido: Comercial y aparcamiento vinculado, y todos los demás usos permitidos según el artículo 91 de las Normas vigentes.

La edificación cumplirá con el resto de condiciones normativas propias de la zonificación 3B subzona 1 recogidas en el Título tercero Capítulo séptimo de las Normas.

Vielha, Mayo de 2012 .

Miguel Galipienzo Garcia. Arqto .