REQUERIMENTS ARTICLE 65 DEL RPEL - PROJECTE

A) AVANT-PROJECTE PER CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA PARCEL·LA ZV-HOC-CO

La proposta es un aparcament a la parcel·la ZV-HOC-Co del carrer Progrés al servei de la parcel·la HOC amb una concreció de 192 places esgotant la seva superfície de 2.900 m2.

MEMORIA

1.- Memòria descriptiva

- 1.1 Informació Prèvia
  - Emplaçament
  - Entorn Físic
  - Justificació normativa urbanística
- 1.2 Descripció del projecte
  - Descripció general de l'edifici
  - Us característic de l'edifici
  - Relació amb l'entorn
  - Compliment del CTE
  - Resumen de superfícies útils y construïdes
  - Descripció general de paràmetres que determinen las previsions tècniques del projecte

2.- Memòria Constructiva

- 2.1 Sistema de sustentació
- 2.2 Sistema evolvent
- 2.3 Sistema de compartimentació
- 2.4 Sistema de acabats
- 2.5 Sistema de condicionament e instal·lacions

3.- Resumen del Pressupost d'Execució Material

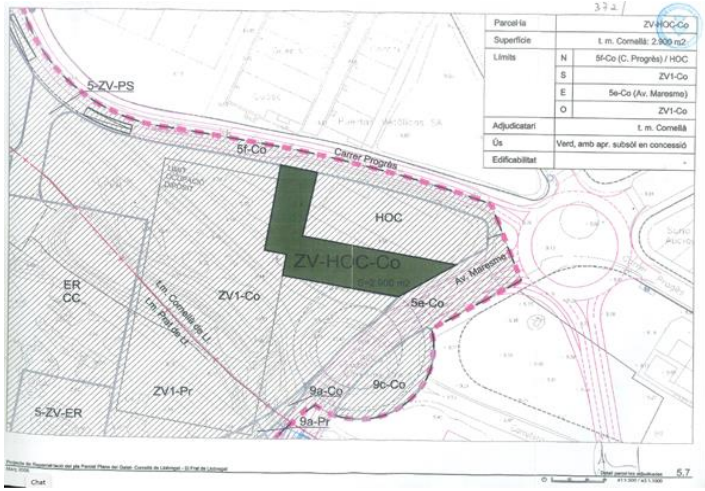
4.- Documentació Gràfica

1.- Memòria descriptiva

1.1 Informació Prèvia

- Emplaçament

Parcel·la ZV-HOC-Co: C/ del Progres y Avda. del Maresme CORNELLA DE LLOBREGAT(BARCELONA) de 2.900 m2 de superfície.



- Entorn Físic

La parcel·la compta amb tot els serveis urbanístics definits al projecte d'Urbanització en desenvolupament del Pla Parcial Plana del Galet.

- Justificació normativa urbanística

Classificació: Sòl Urbà
Qualificació: Zona Verda Pública amb aprofitament subsòl soterrat amb concessió administrativa.

A la regulació d'usos del Subsòl estableix amb claredat que l'espai adjacent a la Parcel·la HOC (Parcel·la ZV-HOC-Co objecte de la concessió administrativa que s'informa) es ocupable en subsòl en règim de concessió administrativa, per usos d'aparcament. Superfície construïda proposada de l'aparcament : 5.711,04 m²

Art.05.- Ocupació i parcel·la mínima.

La parcel·la definida en el pla, de 3.500 m2 de superfície, té el caràcter d'unitat mínima de projecte. Pot ser dividida en dues parcel·les mitjançant el corresponent projecte de parcel·lació, que haurà de fixar les edificabilitats assignades a cadascuna i el repartiment entre elles de les càrregues urbanístiques que es derivin de l'instrument de reparcel·lació que s'aprovi en el seu dia. Les condicions que aquest pla estableix per al desenvolupament de l'edificació en la parcel·la seran aplicables a cadascuna de les dues resultants. La tramitació d'aquest projecte de parcel·lació es realitzarà d'acord amb la normativa vigent per aquest tipus d'instruments, requerint addicionalment la presentació del projecte del conjunt.

El perímetre regulador definit als plànols serà ocupable al 100% a la planta baixa i a les dues primeres plantes. A la planta tercera i superiors l'ocupació s'haurà de reduir al 50%.

L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum d'edificació incloent els cossos sortints.

L'ocupació en plantes soterrani pot assolir el 100% de la parcel·la.

El Pla defineix un espai adjacent de 2.900 m2, ocupable en subsòl en règim de concessió administrativa, per usos d'aparcament.

Es torna a reiterar a l'hora d'establir el número de places, en el fet que computaran les places ubicades al subsòl de la subzona (ZV-HOC-Co)

Art.08.- Previsions d'aparcament

Les previsions d'aparcament en el subsòl sota l'espai privat i d'acord amb els usos establerts serà:

- Ús hoteler..... 1 plaça/habitació
- Ús oficines..... 1 plaça/50 m2 de sup. construïda

Per poder complir amb aquestes previsions es podrà computar les places ubicades en el subsòl de la subzona ZV-HOC.

El Pla reprèn la regulació del subsòl amb la secció 4, tot establint que el Pla reserva diferents subzones susceptibles d'aprofitament:

SECCIÓ 4. NORMES RELATIVES A LA REGULACIÓ D'USOS AL SUBSÒL

Art. 22.- Règim general aplicable al subsòl

El subsòl del sòl zonificat per a usos privats (Zona EE – Estadi, Zona HOC - centre hoteler i Zona CC-ER - centre comercial i recreatiu), es podrà ocupar en el 100% de la projecció de la parcel·la per als usos d'aparcament, vestidors, sales de convencions i serveis complementaris admissibles al subsòl per les reglamentacions tècniques aplicables. També queda subjecte a la reglamentació general establerta en les NNUU del PGM-76 per a les plantes soterrànies.

Addicionalment aquest Pla Parcial defineix unes subzones, adjacents a determinades zones privades, caracteritzades per ser susceptibles d'aprofitament, mantenint sempre l'ús públic de la seva superfície. Estan sempre situades sota el sòl de Sistemes.

Les superfícies màximes d'aquestes subzones i les seves ubicacions són les següents:

Les subzones son adjacents a determinades zones privades, com es el nostre cas, adjacents a la Zona HOC. En aquesta subzona concretament s'estableix que l'ús admès es aparcament subterrani i accessos, entre d'altres.

Art. 23.- La subzona ZV-HOC-Hoteler-Oficines-Comercial complementari.

La seva superfície és de 2.900 m2. Admet els següents usos: aparcament subterrani i accessos, serveis complementaris de l'activitat principal hotelera de la parcel·la HOC.

La llosa superior d'aquest espai forma part de l'espai públic del Parc de la Ribera, i s'urbanitzarà i pavimentarà segons les determinacions del Projecte d'Urbanització. Tindrà la resistència necessària per tal de garantir el pas de vehicles de manteniment i suportar una capa de terra vegetal de 100 cm. sobre el 50% de la seva superfície.

El manteniment de la seva superfície (impermeabilitat, solidesa estructural i ancoratge d'elements de mobiliari urbà o d'enllumenat públic i similars) correspondrà al concessionari. S'exclou la neteja i reposició de jardineria o lluminàries.

1.2 Descripció del projecte

- Descripció general de l'edifici

Es tracta d'una edificació en subsòl, desenvolupada en dos plantes soterranis destinada a Aparcament. L'accés es produeix per la carrer Progrés mitjançant rampa de 6 metres d'amplada i una pendent del 16% i es desenvolupa en tram recte. Abans de la arribada a vial es situa una zona de 5 metres de fondària i un amplada de 6 metres.

L'accés de vianants es resol amb tres accessos, dos des de l'edificació de la parcel·la HOC i un des de escala especialment protegida que comunica amb l'espai exterior a la banda sud de l'edificació. L'accés a l'edificació de la parcel·la HOC es fa a traves de vestíbuls d'independència comunicats amb escales especialment protegides que acaben a la planta bixa façana sud.

A les dues plantes soterranis s'ubiquen 192 places d'aparcament en total, 94 al soterrani –1 i 96 al soterrani -2. El Grup electrogen i el dipòsit contra incendis s'ubiquen al soterrani -2

- Us característic de l'edifici

Aparcament

- Relació amb l'entorn

El projecte hauria de garantir la compatibilitat amb l'entorn urbanitzat tot garantint la funcionalitat del conjunt. Els accessos i sortides de l'aparcament en vers l'edificació a la parcel·la HOC ha de garantir les cotes establertes al projecte d'edificació d'aquesta última.

- Compliment del CTE

El projecte atendrà les exigències del Codi Tècnic d'edificació i altra normativa que li sigui d'aplicació atenent a l'ús característic del mateix.

- Resumen de superfícies útils y construïdes

Planta soterrani -2: 2.841,42 m2 construïts
Plata soterrani -1: 2.869,62 m2 construïts

TOTAL : 5.711,04 m2 construïts

- Descripció general de paràmetres que determinen las previsions tècniques del projecte

La superfície haurà d'enjardinar-se per part del concessionari tal com estableix la norma; la llosa superior d'aquest espai forma part de l'espai públic del parc de la Ribera i s'urbanitzarà i pavimentarà segons les determinacions del Projecte d'Urbanització. Tindrà la resistència necessària per tal de garantí el pas de vehicles de manteniment i suportar una capa vegetal de 100 cm sobre el 50 % de la seva superfície.

La finca està qualificada pel Pla Parcial Plana del Galet com a sistema Zona verda amb subsòl d'aparcament i accessos es podrà destinar a completar les reserves d'aparcament de la finca HOC, mitjançant concessió administrativa del seu ús, sempre que resti vigent la llicència d'Activitat a favor del titular d'aquesta. En aquest cas, el manteniment de la seva superfície (impermeabilitat, solidesa estructural i ancoratge d'elements de mobiliari urbà o d'enllumenament públic i similars), correspondran al concessionari. Se'ls hi exclou la neteja, reposició de jardineria o lluminàries.

S'hauran de complir amb la resta de requisits implícits als requeriments de normativa que afecti al propi edifici – llicència urbanística d'edificació, com per exemple la obligació de compliment que admeti el pas de vehicles de bombers.

2.- Memòria Constructiva

2.1 Sistema de sustentació

Cimentació: D'acord amb l'indicat a l'estudi de Geotècnia que es presenti. D'acord amb la tipologia de terreny la cimentació a edificacions similars a prop de l'emplaçament ha sigut de llosa de cimentació per edificacions sota rasant.
Estructura portant: pòrtics de formigó armat sobre piles de secció rectangular. Forjats bidireccionals de formigó armat amb cassetó perdut de cantell aproximant 30 cm

2.2 Sistema evolvent

Tota l'edificació es sota rasant.
La cobertura serà la urbanització del propi espai lliure que representa la parcel·la en la seva totalitat. Els paràmetres seran els establerts al planejament vigent.

2.3 Sistema de compartimentació

A base de material ceràmic foradat o perforat.
Protecció exterior segons DB SI Resistència al foc EI-120 – EI – 60

2.4 Sistema de acabats

El paviment de formigó fresat en zones d'aparcament i circulació. En zones de rampa serà ratllat garantint l'adherència.
Paràmetres segons DB SI 1: classe de reacció al foc A1i A1FL
Seguretat d'utilització segons DE SU 1: classe de relliscant 1.

2.5 Sistema de condicionament e instal·lacions

Tots els necessaris per la funció que te encomanada – Mesures correctores: Aparcament obert al públic, a desenvolupar en projecte executiu.

3.- Resumen del Pressupost d'Execució Material

Cost de construcció : Tenint en compte el mòdul de "Valors bàsics dels immobles urbans Agència Tributària de Catalunya 2022" : 420 €/m2 x 5.711,04 m2 de sostre = 2.398.636,8 .- €

4.- Documentació Gràfica

Planta baixa
Planta Soterrani -1
Planta Soterrani -2
Secció AA
Secció BB
Secció CC DD
Secció EE FF
Secció GG

L'Arquitecte Municipal

Carlos Gónzalez Cayuela - DNI 46557355L (TCAT)

Firmado digitalmente por Carlos Gónzalez Cayuela - DNI 46557355L (TCAT)
Fecha: 2025.07.28 10:49:18 +02'00'

Ajuntament de Cornellà de Llobregat

POLITICA TERRITORIAL

Patrimoni - Concessió Administrativa – Procediment Obert
Parcel·la ZV-HOC-Co

DOCUMENT

Projecte : **2025 con adm parcela ZV_HOC _Projecte_st**

IDENTIFICADORS

ALTRES DADES

Codi per a validació: **18DV4-JWYL5-FRWAS**

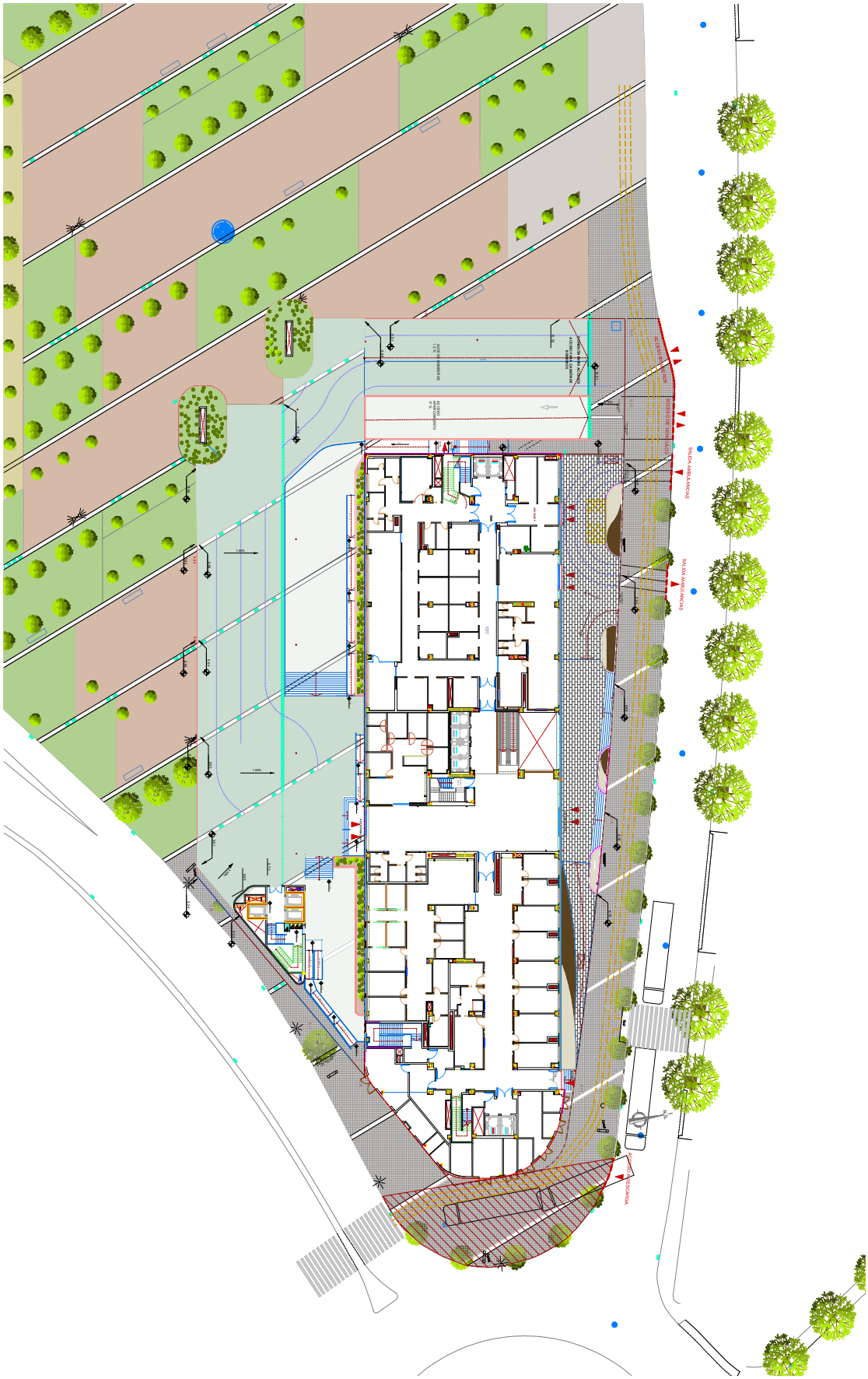
Data d'emissió: **23 de Setembre de 2025 a les 10:43:09**

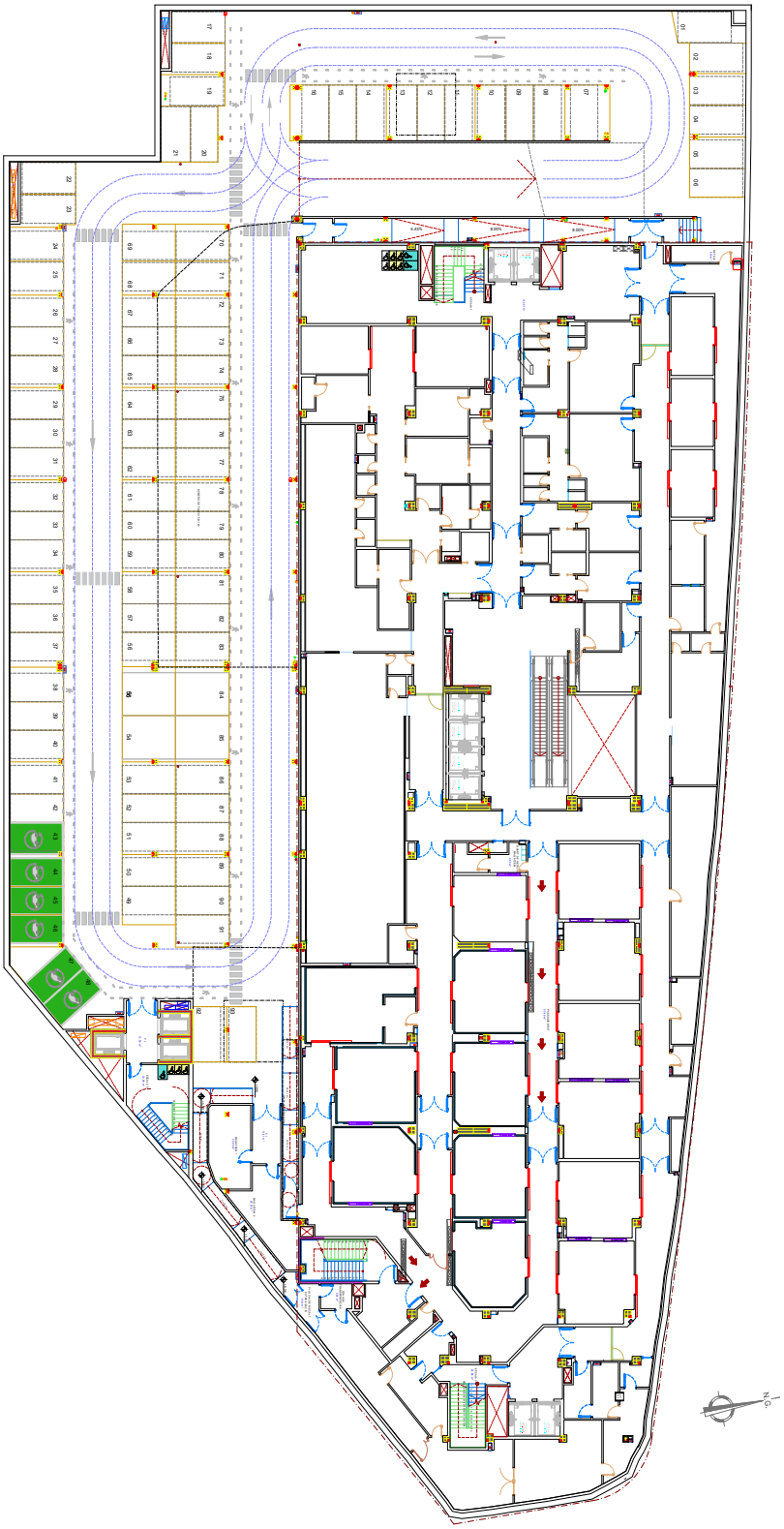
Pàgina 6 de 13

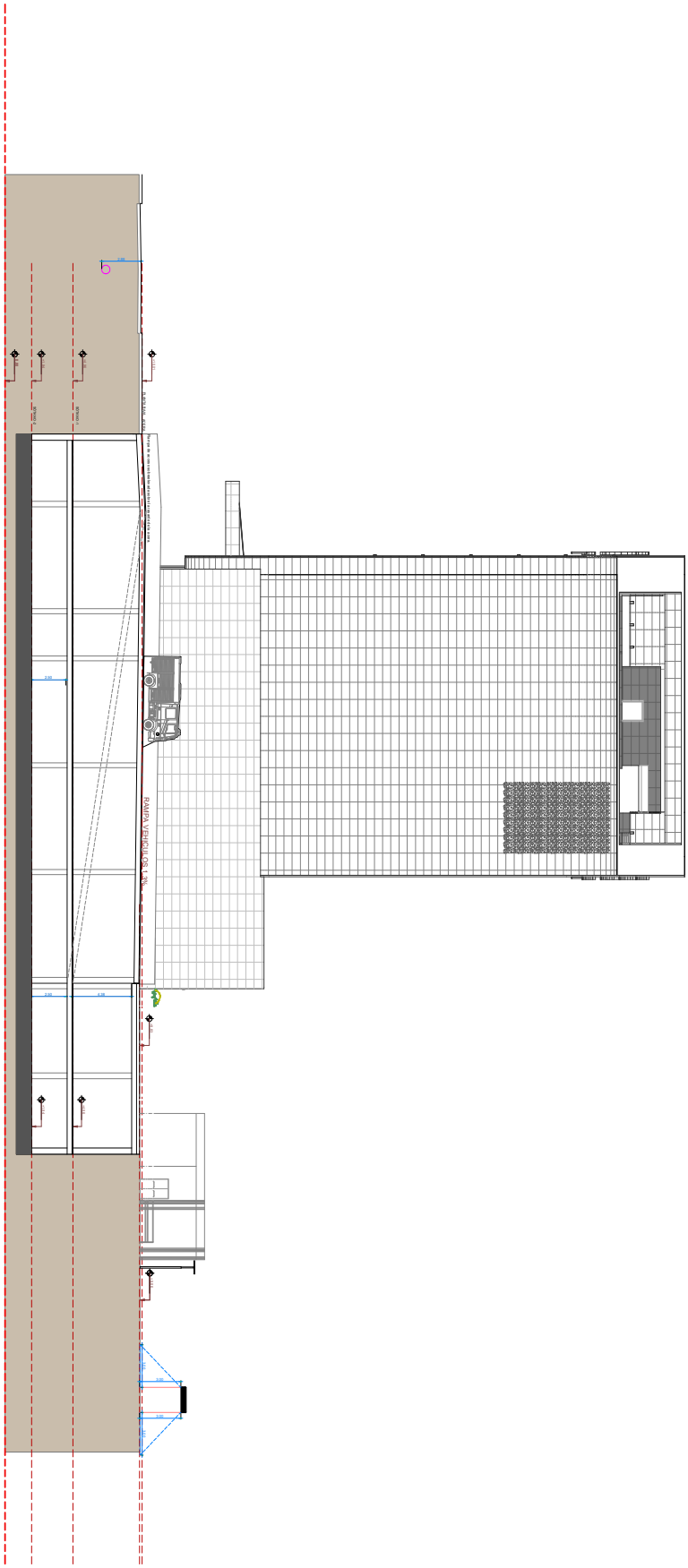
SIGNATURES

ESTAT

NO REQUEREIX SIGNATURES







SECCION G-G'