

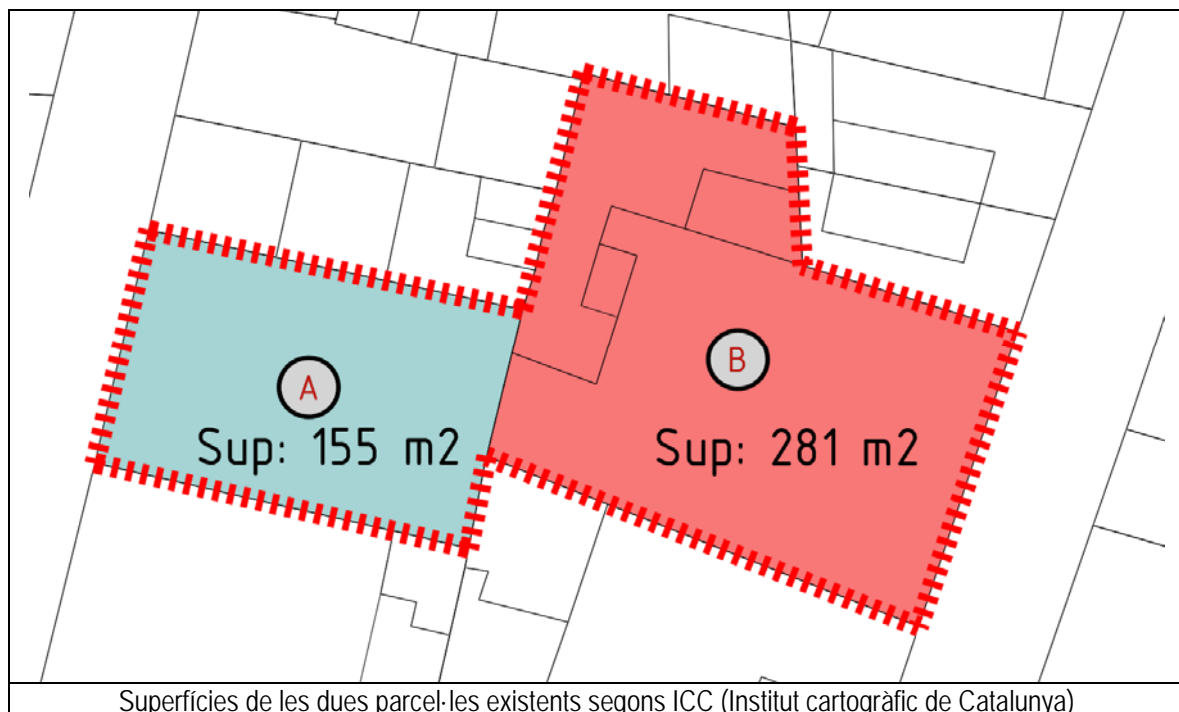
PRE-ESTUDI DE PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI D'HABITATGES PLURIFAMILIAR ALS CARRERS DE SOGUÉS I SANTA MAGDALENA DE VILANOVA I LA GELTRÚ.

ANTECEDENTS I ENCAIX

1. Preexistències:

El preestudi s'emmarca en ple nucli urbà del municipi de Vilanova i la Geltrú. Més en concret en dues parcel·les de la mateixa illa situades als carrers de Sogués i Sta. Magdalena. Ambdues finques confronten per la cara de l'interior de l'illa.

A manca d'una informació més acurada al respecte de les parcel·les objectes d'estudi i de l'amidament real, tenim unes superfícies de parcel·la de 155 m² per a la "A" i 281 m² per a la "B", que sumades en un supòsit de agrupació de finques en resultarien 436 m²



2. Informació urbanística:

Al municipi de Vilanova i la Geltrú li és d'aplicació la normativa urbanística corresponent al Text Refós de la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) aprovat en data del 2 de juliol del 2001 a efectes de la seva executivitat.

Aquest Pla qualifica urbanísticament ambdues parcel·les de **Clau 4. Zona d'Eixample**, que compren les zones d'expansió urbana, organitzades en illes tancades. Es tracta d'una segona corona del casc antic del municipi.

2.1. Paràmetres Urbanístics Segons el PGOU:

PARÀMETRE	PGM	ESTAT ACTUAL	COMPLIMENT
Clau	4	-	-
Parcel·la mínima	-	-	✓
Edificabilitat	Illa tancada	-	-
Façana Mínima	8 m	9,7 i 12,6 m.	✓
Profunditat Màxima	13 m	-	-
Alçada Reguladora Màxima (A.R.M.)	9,80 m. (PB + 2)	-	-
Ocupació	-	-	-
Densitat habitatges	Mínim Sup Útil 36 m ²	-	-
Dotació aparcament	1 plça/Habitatge	-	-

A mode de resum: Les dues finques compleixen amb els requisits de condició de solar al complir amb les façanes mínimes i no haver-hi en quant a parcel·la mínima. De les superfícies de les parcel·les abans descrites només seran edificables els inclosos dins una profunditat màxima de 13 m, donant com a resultat unes superfícies construïdes per planta de 128 m² i 177 m² respectivament. S'ha d' allotjar una plaça aparcament per cada habitatge nou (al pati només s'hi poden fer 4).

3. Possible solució a adoptar:



- Edifici A: Planta baixa amb 1 habitatge + 2 Plantes Pis de 2 habitatges: TOTAL: 5 Habitatges
- Edifici B: Planta baixa amb 1 habitatge + 2 Plantes Pis de 3 habitatges: TOTAL: 7 Habitatges
- **TOTAL HABITATGES 12**
- **S'haurà de preveure una planta soterrada per encabir-hi 8 places d'aparcament (al pati màxim 4)**