

ÍNDEX

1. *m e m ò r i a*
2. *M O D E L D E C I U T A T*
3. *P R O P O S T A*
- 4 a i 4 b. *P R O J E C T E S*
- 5 a i 5 b. *U R B A N I T Z A C I Ó*
- 6 a i 6 b. *E D I F I C A C I Ó*
7. *V I S I O N S*
8. *V I S I O N S*
9. *V I S I O N S*

m e m ò r i a

Féieu una consulta sobre tipologia residencial, però el nostre equip creu que és convenient replantejar el punt de partida de l'Ordenació, entenent que hi ha una millor alternativa tant per a la ciutat com per a l'antiga propietat dels terrenys i per Layetana Immobiliària.

Creiem que a l'hora de l'arquitectura i de la formalització dels edificis s'ha d'actuar amb complicitat amb un model de ciutat. En el cas del Plà del Castell és possible una ordenació més eficient que consideri:

- L'extensió del sector i el seu vincle amb un segon espai vacant a l'altra costat de les vies del tren en façana mar (veure full 2).
- El perfil del terreny, amb un pendent en sentit muntanya-mar des de la cota +10 m a +4,5 m, que a la pràctica converteix tot el sector en primera línia de mar.
- La proximitat a l'estació de tren, junt amb el valor que li aporta el fet trobar-se posicionada entre un teixit dens i una perspectiva oberta sobre un futur parc, són oportunitats immillorables per a **CONSTRUIR CENTRALITAT**.

Qüestionem que el planejament existent estigui creant les condicions perquè aquest valor de CENTRALITAT es consolidi.

Cunit és un exemple paradigmàtic d'una ciutat nascuda d'un patró d'edificació turística aïllada que constitueix un teixit que anomenaríem de "continu suburbà". Una ciutat, per tant, disgregada, construïda amb edificis aïllats en parcel·les en un creixement d'una extensió quasi il·limitada. El solar que estudiem és una de les dues grans peces buides que queden a prop del nucli antic.

L'Ordenació del Planejament que se'n liura proposa, bàsicament, traçar un sistema de tres carrers muntanya-mar i un sistema de carrers, paral·lels al mar, de connexió amb el nucli antic i el passeig de l'estació. Dels carrers muntanya-mar la via central és, de fet, l'única que té caràcter urbà fins i tot acabant amb un túnel que ha de passar sota les vies del tren i connectar amb el sector mar.

Els altres dos carrers de l'Ordenació són pràcticament carrers de servei, darreres, amb una renúncia total a la seva "oportunitat urbana".

L'edificació està constituïda per blocs aïllats sense espais comunitaris dins d'uns gàlib molt restrictius en altures i profunditats que restringeixen tipològicament tant el comercial com el residencial.

En resum, creiem que es tracta d'una proposta innecessàriament rígida que no aprofita les **oportunitats del solar**, insisteix en el caràcter suburbà i no de CIUTAT -fins i tot estant pròxim al cas antic- i FA INNECESSÀRIAMENT COMPLEX EL CONJUNT, forçant-lo a absorbir la presència central de la via en túnel sota les vies del tren al seu tram final.

Sincerament pensem que és possible replantejar el criteri d'ordenació del sector **respectant escrupolosament les quantificacions que es fan sobre règim del Sòl i Ordenació¹ i Sostre² en el planejament existent** (veurefulls 1 i 3).

Això és possible redissenyan el sistema viari, qüestionant el **nombre de vies muntanya-mar** i la **posició del túnel** per tal de no interferir en les peces construïdes ni hipotecar possibles canvis futurs associats a la transformació de les vies del tren, així com **flexibilitzant la posició i la dimensió del residencial i el comercial dotant al conjunt d'espais comunitaris**.

1. RÈGIM DEL SÒL

Comparativa entre la PROPOSTA R + B i el Planejament existent.

PROPOSTA R + B – RÈGIM DE SÒL Sector A

SUPERFÍCIE ÀMBIT	118.801 m ²
SÒL PRIVAT	18.965 m ²
SÒL EQUIPAMENTS	10.925 m ²
JARDÍ URBÀ	7.042 m ²
VIALITAT	39.215 m ²
PARC CENTRAL DE CUNIT	42.654 m ²

OPERACIONS.

1. REDISSENY DEL SISTEMA VIARI.

Els canvis sobre l'esquema del viari que proposem són:

Passar de 3 a 2 carrers.

- La NOVA VIA 1, que enllaçarà directament amb l'estació, amb una secció asimètrica d'ILLA-PARC de 30 metres d'amplie. (secció 1, panel núm. 5a-b URBANITZACIÓ) ampliable visualment com descriu el punt 3.
- La NOVA VIA 2, de secció asimètrica ILLA-EQUIPAMENTS de 30 metres d'amplie.

Desplaçament del túnel sota vies:

La nova via 2 que es bifurca en el seu final en una via que arriba fins el passeig de l'estació i una segona que descendeix descoberta fins a ser túnel sota les vies del tren. Aquest ramal és alternatiu o complementari al pas també en túnel que proposem per a l'existent carrer de l'Estació.

Per tant, el túnel manté la connectivitat del sector sense tenir una posició central limitadora per al desenvolupament del conjunt.

En termes de fases d'execució del sector, aquest canvi permetria deslligar els calendaris del projecte del túnel i de la resta d'urbanització.

Quantitativament el sòl assignat a viari s'ha mantingut estrictament idèntic a l'assenyalat en el Planejament¹. (veure full 3)

D'aquest replantejament del sistema viari resulta la possibilitat de substituir el sistema CARRER-EDIFICI per un sistema d'ILLES.

2. SISTEMA DE CINC ILLES

Creiem que un teixit en illes:

- Enriqueix el caràcter de continuïtat urbana del conjunt que considerem el valor d'inversió preferent i diferencial del Plà del Castell.
- Al no dispersar el sòl públic en tres carrers sinó en dos, permet concentrar sòl privat i, per tant, dotar d'espais comunitari i verd privat com a espais de transició entre el públic (carrer i parc) i el privat (residencial) al sector.
- Flexibilitza la col·locació i la dimensió del comercial i la tipologia residencial.

Si bé als panells 4a, 4b i 6 s'ha grafiat un avantprojecte d'ordenació concret, la nostra proposta s'ha d'entendre, sens dubte, com una proposta de **model urbà** i, per tant, com un marc general de discussió on caldrà desenvolupar, junt amb els operadors, les tipologies edificatòries més apropiades.

La proposta grafiada és una corona de PB+ 3 amb permeabilitats a l'interior de l'illa i l'emergència de torres amb un gàlib màxim de PB+7 (veure panel 3a i 3b) per a les unitats 1 a 3 i PB+2 i pb+7 per a les unitats 4 i 5.

Les plantes baixes serien comercials en les unitats 1 a 2 i és possible opcionalment ocupar comercialment tota la planta baixa en l'unitat 3.

És possible ordenar les illes amb altres configuracions així com redistribuir el sostre i el comercial entre aquestes.

Al full 6 desenvolupem a escala 1:100 algunes de les tipologies residencials possibles sense entrar en precisions formals que creiem poden abordar-se en un segon estudi.

3. ACTUACIÓ SOBRE LA VORA DEL PARC.

Podríem imaginar-nos la construcció del parc central de Cunit organitzada en dues fases. Una primera, i prioritària, que faria actuacions sobre els límits, estenent la condició de carrer de la nova via 1 cap a l'interior del parc (veure planta 1:1000 panel 4 i vistes panel 7-8-9). En una segona fase s'actuarà sobre la part central. Les primeres operacions haurien de ser petites intervencions de jardins senzills o peces esportives aïllades i altres usos tancats en recintes o oberts a la via i a l'interior del parc, amb unes qualitats d'urbanització mes pròximes a la idea de carrer que a la idea de parc o plaça, i per tant amb costos de construcció mínims. Algunes d'aquestes peces podrien ser provisionals i ser ampliades o substituïdes en el moment d'executar la fase 2 del parc.

Aquest calendari evitaria la demora que provocaria l'espera d'un sol projecte per a solucionar un conjunt d'una extensió apreciable en comparació amb la dimensió del municipi i que, no obstant, és imprescindible per acompanyar la imatge de peça urbana del conjunt del Plà del Castell.

Breument aquests són els punts essencials de la nostra proposta.

Creiem que de no haver-se realitzat abans, aquest és el moment per fer aquestes precisions sobre el MODEL de CIUTAT que el Plà del Castell demanda.

Gràcies per haver demanat la nostra col·laboració en aquest treball.

Miguel Roldán + Mercedes Berenguer.

Barcelona, setembre 2006.

2. SOSTRE

Comparativa entre la PROPOSTA R + B i el Planejament existent.

PROPOSTA R + B – RÈGIM DE SÒL Sector A

SUPERFÍCIE ÀMBIT	118.801 m ²
SÒL PRIVAT	18.965 m ²
SÒL EQUIPAMENTS	10.925 m ²
JARDÍ URBÀ	7.042 m ²
VIALITAT	39.215 m ²
PARC CENTRAL DE CUNIT	42.654 m ²

PLANEJAMENT – RÈGIM DE SÒL Sector A

SUPERFÍCIE ÀMBIT	118.801 m ²
SÒL PRIVAT	18.965 m ²
SÒL EQUIPAMENTS	10.925 m ²
JARDÍ URBÀ	7.042 m ²
VIALITAT	39.215 m ²
PARC CENTRAL DE CUNIT	42.654 m ²

PROPOSTA R + B

Residencial	12.460 m ²
Comercial	2.375 m ²
Residencial	10.460 m ²
Comercial	1.950 m ²
Residencial	8.300 m ²
Comercial	2.275 m ²
Residencial	8.900 m ²
Comercial	0 m ²
Residencial	6.400 m ²
Comercial	0 m ²
TOTAL RESIDENCIAL	46.520 m ²
TOTAL COMERCIAL	6.600 m ²
SECTOR A	53.120 m ²

PLANEJAMENT

Residencial	4.135 m ²
Comercial	1.500 m ²
Residencial	7.000 m ²
Comercial	800 m ²
Residencial	3.300 m ²
Comercial	1.300 m ²
Residencial	5.400 m ²
Comercial	750 m ²
Residencial	5.700 m ²
Comercial	750 m ²
Residencial	3.750 m ²
Comercial	625 m ²
Residencial	3.750 m ²
Comercial	875 m ²
Residencial	7.650 m ²
Comercial	0 m ²
Residencial	5.835 m ²
Comercial	0 m ²
TOTAL RESIDENCIAL	46.520 m ²
TOTAL COMERCIAL	6.600 m ²
SECTOR A	53.120 m ²