

Exp. P-12-2007

INFORME DE VIABILITAT DE CONSTRUCCIÓ D'UN APARCAMENT A LA PLAÇA DEL DOCTOR GUARDIET

Per tal de valorar la viabilitat de construcció d'un aparcament soterrat a la plaça del Dr. Guardiet es procedeix a fer una exposició i anàlisi dels condicionants que podrien afectar a la seva execució.

S'adjunta proposta gràfica utilitzada com a base d'aquest estudi.

1. CONDICIONANTS URBANÍSTICS

- Peatonalització del Barri Centre

El centre de Rubí tendeix a la vianalització. L'illa de vianants, etc.. són actuacions que s'estan realitzant amb aquest objectiu.

La recuperació dels centres històrics com a espai públic de relació és una pràctica habitual i recomanada en altres centres històrics de moltes ciutats catalanes. Respecte al patrimoni arquitectònic, democratització dels espais públics, dinamització comercial, etc, són aspectes a fomentar.

A falta d'un anàlisi de la mobilitat i la vianalització més complert, els estudis pel POUM aconsellen la realització d'aparcaments perifèrics per evitar la introducció de vehicles al centre històric.

2. CONDICIONANTS DE L'OFERTA D'APARCAMENTS EN L'ENTORN IMMEDIAT

- Proximitat d'aparcaments gratuïts com l'Escardívol.

- Proximitat d'aparcaments de rotació com l'aparcament de la plaça de Salvador Allende i zona blava.

3. CONDICIONANTS CONSTRUCTIUS

- Precedents que possibiliten la troballa de restes arqueològiques. Seguiment arqueològic preceptiu i dificultat de construcció.

El seguiment arqueològic realitzat en l'execució de l'actual plaça constata la presència de restes corresponents a l'època ibèrica, romana i medieval. La memòria d'excavació no invalida la possibilitat de trobar més restes arqueològiques.

La construcció de l'aparcament hauria de tenir en compte la possibilitat de trobar restes arqueològiques que, depenent de la seva magnitud, podrien dificultar la construcció de l'aparcament.

El procés de gestió i cost del seguiment arqueològic no es pot quantificar ja que estaria supeditat a les troballes en el moment d'excavació.

Exp. P-12-2007

- Col·lectors i serveis existents perimetrals que limitarien la dimensió en planta de l'aparcament.

Els serveis perimetrals dels carrers: aigua, gas, electricitat, enllumenat, telefonia i sobretot els col·lectors de clavegueram del carrer Riera i el carrer Maximí Fornés (amb profunditats que arriben fins a de 3 metres) limitarien les dimensions en planta de l'aparcament.

- Nivell freàtic.

Considerant que el carrer Riera era un antic torrent, s'hauria de verificar que el nivell freàtic del terreny no afectaria a la impermeabilització i evacuació de les aigües de les plantes inferiors de l'aparcament. S'hauria de realitzar un estudi geotècnic complet.

- Previsió de tala o replantació de l'arbrat.

La construcció de l'aparcament, implicaria la tala o replantació de tot l'arbrat de la plaça actual, exceptuant només les dues fileres de tipuanes. En la replantació, la probabilitat d'èxit és molt baixa.

- Fonamentació de l'església. Necessitat de separació.

La proximitat de la fonamentació de l'església aconsella enretirar-se com a mínim 5 metres (recomanable 8 metres) de la seva façana per tal de preservar la seva estabilitat i en conseqüència també limita les dimensions en planta de l'aparcament.

- La plantació d'arbrat obligaria a enfonsar encara més l'aparcament.

Per poder plantar arbrat en la superfície que ocuparia l'aparcament, seria necessari enfonsar el sostre de la planta superior com a mínim 1,5m.

4. CONDICIONANTS ECONÒMICS

- Fonamentació de l'església. Necessitat de separació, inversió econòmica en la solució estructural.

L'estructura de l'aparcament hauria de tenir en compte la proximitat a l'Església de Sant Pere per assegurar la seva estabilitat. La solució constructiva complexa requeriria una inversió adequada per evitar possibles patologies.

- La solució estructural del forjat superior per permetre la plantació implicaria un cost econòmic addicional a una construcció convencional.

El volum de terres, la sobrecàrrega del reblert i d'aigua, i la impermeabilització afectaria al cost de construcció del forjat superior.

Exp. P-12-2007

- Cost d'impermeabilització per la possibilitat d'existència d'un nivell freàtic a poca profunditat.

Si el nivell freàtic afecta a les plantes inferiors de l'aparcament, s'haurien de preveure solucions constructives addicionals a les habituals.

- Cost de construcció de l'aparcament.

Per al càlcul de construcció de l'aparcament, s'ha considerat una superfície en planta de 1950 m2 amb un rendiment de 61 places per planta. Aquesta dimensió és el resultat de la separació de 8 metres de l'església i dels serveis afectats perimetralment.

Per a aquest càlcul, s'han utilitzat els Barems Orientatius i els Preus de Referència de construcció recomanats pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC).

S'ha realitzat el càlcul de despeses de construcció de l'aparcament per obtenir un preu de construcció per plaça.

Per un aparcament de 3 plantes (183 places i 5.850 m2 de superfície) l'import de construcció seria de 3.612.054,24€ (IVA inclòs) amb un preu per plaça d'uns 19.738,00€ (IVA inclòs).

Aquest preu no inclou els increments econòmics derivats de les solucions estructurals específiques que s'haurien de realitzar per la proximitat de l'església, pel reforç del forjat superior, ni les possibles impermeabilitzacions per un nivell freàtic superficial. Per a aquestes valoracions s'haurien de realitzar un estudi més acurat.

5. REPERCUSIONS DE LA CONSTRUCCIÓ DE L'APARCAMENT EN EL DISSENY DE LA PLAÇA

- Rampa perpendicular al carrer Maximí i Fonés. Trencaria el passeig peatonal d'aquest carrer. Atès la profunditat de la primera planta de l'aparcament, tindria major presència en la superfície de la plaça.

La rampa de l'aparcament només podria situar-se perpendicular al carrer Maximí i Fonés, ja que és l'únic carrer amb circulació rodada tenint en compte que la plaça es planteja com a peatonal. Com aquest carrer és només d'un sentit, per garantir els accessos i les sortides dels vehicles, només podria ser perpendicular. Aquest fet, trencaria el recorregut peatonal de la vorera d'aquest carrer que es veuria interromput per l'entrada continua de vehicles.

A més, el fet d'enfonsar l'aparcament per aconseguir zones de plantació, faria que la longitud d'aquesta rampa fos major.

- Presència de les comunicacions verticals i ventilació de l'aparcament.

- Arbrat de petites dimensions

El creixement de l'arbrat sobre l'aparcament estaria condicionat al reblert de terres. En qualsevol cas, l'arbrat resultant seria petit i de creixement lent.

- Entrada i sortida constant de vehicles a l'accés de l'aparcament que trencarien el passeig de la vorera del carrer Maximí Fonés.

Exp. P-12-2007

CONCLUSIONS

A la vista dels condicionants i repercussions analitzats, es considera que fer un aparcament soterrat a la plaça del Dr. Guardiet no és aconsellable. Destaquen, entre altres, els següents agreujants:

- Increment de circulació rodada al centre de Rubí.
- Una complexitat constructiva per sobre de l'habitual.
- Una construcció supeditada als resultats d'un seguiment arqueològic.
- Un cost de construcció elevat amb una repercussió econòmica elevada per plaça d'aparcament difícil de suportar.