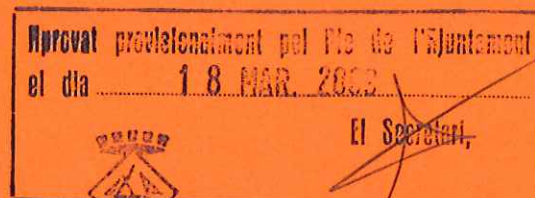


80/2008

62

RGE: 2104 / 17.02.09



Ajuntament de
Premià de Mar

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA PARCIAL PER A REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA

SUBZONA 11.C.6.
DEL PLA PARCIAL INDUSTRIAL
DEL TORRENT MALET (PP2)
PREMIÀ DE MAR

JOAN SERRA VIÑALS

Promotor

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de 2 ABR. 2009

La secretària

M. Teresa Manté i Prats

M. Teresa Manté i Prats

TUSELL ARQUITECTURA S.L.P.

Joan Tusell de Diego

Arquitecte

T-V 064

MEMÒRIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA PARCIAL

1) SITUACIÓ

El solar objecte de la present Modificació Puntual de Pla Parcial està situat a la Zona 11. Volumetria Definida, Subzona 11.C.6. del Pla Parcial Industrial del Torrent Malet (PP2), dins el terme municipal de Premià de Mar.

2) PROMOTOR

El promotor i propietari de l'esmentada Subzona és En Joan Serra Viñals, amb domicili al C/ Torrent Malet, 10, 08330 Premià de Mar (Barcelona), NIF. 36480272-H.

3) ANTECEDENTS

La present Modificació Puntual de Pla Parcial es redacta per a modificar la regulació volumètrica prevista en el Pla Parcial Industrial del Torrent Malet (PP2).

L'esmentat Pla Parcial Industrial del Torrent Malet (PP2), es va redactar com a instrument de Planejament derivat en concordança amb les disposicions del Pla General d'Ordenació vigent de Premià de Mar, aprovat en data 18 de juliol de 1990.

Actualment s'ha efectuat una revisió del Pla General d'Ordenació Urbana, aprovat inicialment en data 21 de juny de 2006, que incorpora les disposicions del Pla Parcial esmentat.

Per tant, es pot afirmar que la proposta de regulació volumètrica recollida en la present Modificació Puntual de Pla Parcial és concordant tant amb el Pla General d'Ordenació vigent de Premià de Mar, com amb la revisió del mateix que es troba aprovat inicialment.

4) OBJECTIU

L'objectiu de la proposta és ordenar els volums definits en el Pla Parcial per a l'esmentada Subzona 11.C.6. de forma que, sense produir cap increment en els paràmetres següents:

- Sòl Privat (Aprofitament).
- Ocupació.
- Edificabilitat (Sostre).
- Índex d'edificabilitat màxima.
- Condicions d'us.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

s'adeqüi d'una manera més racional als objectius de la proposta d'edificació a dur a terme en l'esmentada Subzona, i que es compon d'un restaurant, un complex hotel·ler, i aparcament en plantes soterrani.

5) QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

El solar que es proposa ordenar està qualificat com a Zona 11. Volumetria Definida, Subzona 11.C.6. del Pla Parcial Industrial del Torrent Malet (PP2), quines determinacions son:

“DETERMINACIONS PER LA ZONA 11.C. VOLUMETRIA DEFINIDA

SUBZONES 11.c.6 i 11.c.7

Art. 28.- ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Les determinacions volumètriques dels edificis es defineixen en el plànol d'Ordenació nº 6. “Ordenació, Alineacions i Rasants”.

Per la parcel·la única corresponent a la subzona 11.C.6. l'edificabilitat màxima sobre rasant s'estableix en 5820.00m² de sostre.

Per la parcel·la única corresponent a la subzona 11.C.7. l'edificabilitat màxima sobre rasant s'estableix en 3005.00m² de sostre.

Art. 29.- PARCEL·LA MÍNIMA

Cadascuna de les subzones constitueix una única parcel·la, que es considera indivisible.

Art. 30.- OCUPACIÓ

L'ocupació màxima de l'edificació és la que resulta de les determinacions gràfiques del plànol d'ordenació.

Art. 31.- ALÇADA

El número de plantes dels edificis en aquestes Subzones venen expressats en el mateix plànol d'ordenació.

L'alçada màxima serà la que correspongui al considerar 3.05 m. d'alçada entre el nivell superior del forjat i el mateix nivell en la planta superior.

Per la planta baixa, l'alçada lliure màxima s'estableix en 5.00 m.

Art. 32.- PUNT D'APLICACIÓ DE L'ALÇADA

En la subzona 11.C.7, l'origen de les alçades es situa al Camí del Mig, al centre de la façana.

En la subzona 11.C.6, l'origen de les alçades es situa al Carrer de Narcís Monturiol, al centre de la façana.

Art. 33.- APARCAMENT I VEHICLES EN INTERIOR DE PARCEL·LA

1. El projecte d'edifici i d'ocupació de la parcel·la contindrà la previsió, grafiada adequadament, d'una plaça d'aparcament d'un automòbil per cada 85 m². de sostre edificat. La mesura mínima de la plaça serà de 2,5x5 m².
2. En la Subzona 11.C.7. no es compatibilitzarà als efectes del que s'assenyala en el punt anterior l'espai lliure privat, de 5 metres d'amplada, disposat paral·lelament a Camí del Mig, que romandrà lliure.

Art. 34.- GUALS.

Cada edifici resta obligat a construir el seu propi gual d'accés conforme el tipus establert en aquest projecte. El gual no afectarà -llevat del seu primer metre- la rasant de la vora.

Art. 35.- CONSTRUCCIONS AUXILIARS

Qualsevol construcció auxiliar, annexa, etc. s'admetrà en la mesura que ni ella ni el conjunt edificat no superi les determinacions establertes per les condicions d'edificació de cada parcel·la.

Art. 36.- TANQUES

La tanca de carrer no superarà l'alçada de 2.20 m.

Art. 37.- ESPAIS NO EDIFICABLES EN INTERIOR DE PARCEL·LA

Els espais lliures entre la façana i el carrer o l'espai Lliure Públic podran ser utilitzats per estacionament, però en cap cas per emmagatzematge o activitats directament productives.

Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus en l'àmbit no edificable de la parcel·la.

El projecte d'edificació haurà de contenir la definició i disseny dels espais exteriors.

Els edificis que es construeixin de disposar de les condicions d'entorn i accessos que facilitin la intervenció dels bombers i altres serveis de socors en cas de sinistre; es justificarà en plànols, memòria i documentació complementària.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

65

Art. 38.- CONDICIONS D'ÚS.

Per la Subzona 11.C.7. i conforme es defineixen en l'Art. 56 del Pla general, s'admeten els usos següents:

Oficines.
Serveis privats.
Soci cultural i religiós.
Recreatiu.
Comerç petit, directament relacionat amb el desenvolupament de l'activitat industrial del sector o es limiti als establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, material de construcció i articles de sanejament, ferreteria i jardineria.

Per la Subzona 11.C.6. s'admeten els usos següents:

Hostalatge.
Serveis Privats.
Soci cultural i religiós.
Recreatiu.
Restauració
Comerç petit, directament relacionat amb el desenvolupament de l'activitat industrial del sector o es limiti als establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, ferreteria i jardineria.
Oficines.

Es prohibeix expressament, en totes les Subzones:

Habitatge.
Us industrial en categoria 5ª.
Comercial en superfícies grans i mitjanes.
Càmping i caravanning.
Extractiu.
Ramader.

Així mateix, el Pla General d'Ordenació urbana vigent regula aquesta zona 11 c.6 com segueix:

3.- NORMATIVA

-ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA.

Art. 120. Edificabilitat
Art. 120.3.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Subzona 11.c.6.... Edificabilitat màxima 5.820 m2 de sostre.
Índex d'edificabilitat màxima: $e = 1.8 \text{ m}^2/\text{m}^2$

166

Subzona 11.c.7....Edificabilitat màxima 3.005 m2 de sostre sobre rasant
Camí del Mig.
Índex d'edificabilitat màxima: $e = 3.27 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Art. 121. Condicions d'edificació

Art. 121.3 En la subzona 11.c., les condicions de l'edificació es concreten en els documents annexes. En tots els casos es tramitarà un Estudi de Detall per a precisar la composició i fixació dels volums edificables, llevat de les Subzones 11.c.6 i 11.c.7, on les condicions d'edificació es resoldran en el corresponent Pla Parcial.

Art. 123. Usos.

Art. 123.3. En la Subzona 11.c., els usos admesos son els mateixos que en la Zona 12. Específicament per les Subzones 11.c.6 i 11.c.7, s'admeten els usos següents.

Subzona 11.c.6. Usos admesos:

- Hostalatge.
- Serveis privats.
- Soci cultural i religió.
- Recreatiu.
- Restauració.
- Comerç petit, directament relacionat amb el desenvolupament de l'activitat industrial del sector o es limiti als establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, ferreteria i jardineria.
- Oficines

Subzona 11.c.7. Usos admesos:

- Oficines
- Serveis privats
- Soci cultural i religió.
- Recreatiu.
- Comerç petit, directament relacionat amb el desenvolupament de l'activitat industrial del sector o es limiti als establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construccions i articles de sanejament, ferreteria i jardineria.”



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6) PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA PARCIAL

167

Es presenta aquest document de Modificació Puntual de Pla Parcial amb la següent relació de paràmetres urbanístics:

	PLA PARCIAL ACTUAL	PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE P.PARCIAL
Sòl Privat (Aprofitament):	3.224,29 m2	3.224,29 m2
Ocupació:	2.243,00 m2	2.040,75 m2
Edificabilitat (Sostre):	5.820,00 m2	5.820,00 m2
Índex d'edificabilitat màxima:	180 m2/m2	1,80 m2/m2
Alçada màxima:	PB+3	PB+3
Condicions d'ús:	Els admesos en el PP.	Els admesos en el PP.
Distribució de l'edificabilitat per plantes:		
Planta Baixa	2.243,00 m2	2.040,75 m2
Planta Primera	1.192,33 m2	2.040,75 m2
Planta Segona	1.192,33 m2	869,25 m2
Planta Tercera	1.192,33 m2	869,25 m2
Total	5.820,00 m2	= 5.820,00 m2

7) JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

La proposta que es recull en la present Modificació Puntual de Pla Parcial consisteix en una modificació de la regulació de la composició volumètrica continguda en el Pla Parcial, per tal d'adequar-se millor a les característiques de les edificacions que es pretenen dur a terme en la Subzona que ens ocupa.

Així, es considera que l'ús principal de l'edificació que es destinarà a un complex hotel·ler reclama, en una situació de proximitat al mar, que la pràctica totalitat de les habitacions residencials gaudeixin de vistes sobre el mateix i, per tant, no sembla adient que l'ordenació obligui a disposar habitacions amb vista a la muntanya privant-les del tret distintiu que afegeix valor als hotels en zona costera.

També cal considerar que les activitats complementaries que l'hotel pugui oferir, tant necessàries per diferenciar la seva oferta i rendibilitzar els hotels en zones tant pròximes a Barcelona, necessiten ubicar-se en amplies àrees que ocupen gran superfície en planta i, per tant, sembla correcte proposar que la distribució de l'edificabilitat contempli un repartiment que atorgui més superfície a les Plantes Baixa i Primera, més adients per ubicar les activitats complementaries, i menys superfície en les plantes superiors en que pràcticament només s'atendrà a l'activitat residencial.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

D'altra banda cal considerar que l'activitat hotelera vol ser complementada per un restaurant que pretén tenir entitat per sí mateix amb independència de la seva possible vinculació amb l'hotel.

Per últim, la composició volumètrica proposada permet adoptar un model estructural amb intereixos a distàncies fàcilment adaptables als espais més exigents en quant a la disposició de l'estructura com son, d'una banda la disposició de les habitacions, i de l'altre els aparcaments en soterrani.

La composició volumètrica proposada aporta claredat a la concepció de les edificacions i racionalitat per a la seva realització material, de manera que permetria, fins i tot, la construcció independent per fases de les dos activitats principals restaurant i hotel, sense perjudici de la unitat formal del conjunt resultant.

8) MODIFICACIONS NORMATIVES DE LA PROPOSTA

Tot seguit es reproduïxen els articles que es proposen modificar del Pla Parcial Industrial del Torrent Malet (PP2) amb indicació dels textos a afegir o suprimir.

Pla Parcial Industrial del Torrent Malet (PP2):

DETERMINACIONS PER LA ZONA 11.C. VOLUMETRIA DEFINIDA

SUBZONES 11.c.6 i 11.c.7

Art. 28.- ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Les determinacions volumètriques dels edificis es defineixen en el plànol d'Ordenació nº 6. "Ordenació, Alineacions i Rasants".

S'AFEGEIX:

"A efectes de les determinacions volumètriques de la subzona 11.C.6, la definició serà la contemplada en els plànols de la Modificació Puntual de Pla Parcial."

Per la parcel·la única corresponent a la subzona 11.C.6. l'edificabilitat màxima sobre rasant s'estableix en 5820.00m² de sostre.

Per la parcel·la única corresponent a la subzona 11.C.7. l'edificabilitat màxima sobre rasant s'estableix en 3005.00m² de sostre.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Art. 30.- OCUPACIÓ

69

L'ocupació màxima de l'edificació és la que resulta de les determinacions gràfiques del plànol d'ordenació.

S'AFEGEIX:

"Aquesta ocupació màxima no pot ser ultrapassada per l'ocupació resultant de les determinacions gràfiques contingudes en els plànols de la Modificació Puntual de Pla Parcial."

Art. 31.- ALÇADA

El número de plantes dels edificis en aquestes Subzones venen expressats en el mateix plànol d'ordenació.

ES SUPRIMEIX:

"L'alçada màxima serà la que correspongui al considerar 3.05 m. d'alçada entre el nivell superior del forjat i el mateix nivell en la planta superior."

Per la planta baixa, l'alçada lliure màxima s'estableix en 5.00 m.

S'AFEGEIX:

"Per a la subzona 11.C.6, l'alçada màxima serà la que correspongui al considerar:

En els volums en planta baixa + un pis (PB+1).....8.20 m.

En els volums en planta baixa + tres plantes pis (PB+3).....15.20 m."

9) REFÓS DE NORMATIVA DE LA PROPOSTA

Tot seguit es reproduïx com a Text Refós el redactat de la Normativa del Pla Parcial Industrial del Torrent Malet (PP2), amb inclusió de les modificacions normatives de la proposta de Modificació Puntual de Pla Parcial, sense cap incidència en el Pla General d'Ordenació Urbana vigent.

Pla Parcial Industrial del Torrent Malet (PP2):

DETERMINACIONS PER LA ZONA 11.C. VOLUMETRIA DEFINIDA

SUBZONES 11.c.6 i 11.c.7

Art. 28.- ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

70

Les determinacions volumètriques dels edificis es defineixen en el plànol d'Ordenació nº 6. "Ordenació, Alineacions i Rasants".

A efectes de les determinacions volumètriques de la subzona 11.C.6, la definició serà la contemplada en els plànols de la Modificació Puntual de Pla Parcial.

Per la parcel·la única corresponent a la subzona 11.C.6. l'edificabilitat màxima sobre rasant s'estableix en 5820.00m² de sostre.

Per la parcel·la única corresponent a la subzona 11.C.7. l'edificabilitat màxima sobre rasant s'estableix en 3005.00m² de sostre.

Art. 29.- PARCEL·LA MÍNIMA

Cadascuna de les subzones constitueix una única parcel·la, que es considera indivisible.

Art. 30.- OCUPACIÓ

L'ocupació màxima de l'edificació és la que resulta de les determinacions gràfiques del plànol d'ordenació.

Aquesta ocupació màxima no pot ser ultrapassada per l'ocupació resultant de les determinacions gràfiques contingudes en els plànols de la Modificació Puntual de Pla Parcial.

Art. 31.- ALÇADA

El número de plantes dels edificis en aquestes Subzones venen expressats en el mateix plànol d'ordenació.

Per la planta baixa, l'alçada lliure màxima s'estableix en 5.00 m.

Per a la subzona 11.C.6, l'alçada màxima serà la que correspongui al considerar:

En els volums en planta baixa + un pis (PB+1).....8.20 m.

En els volums en planta baixa + tres plantes pis (PB+3).....15.20 m.

Art. 32.- PUNT D'APLICACIÓ DE L'ALÇADA

En la subzona 11.C.7, l'origen de les alçades es situa al Camí del Mig, al centre de la façana.

En la subzona 11.C.6, l'origen de les alçades es situa al Carrer de Narcís Monturiol, al centre de la façana.



71

Art. 33.- APARCAMENT I VEHICLES EN INTERIOR DE PARCEL·LA

1. El projecte d'edifici i d'ocupació de la parcel·la contindrà la previsió, grafiada adequadament, d'una plaça d'aparcament d'un automòbil per cada 85 m². de sostre edificat. La mesura mínima de la plaça serà de 2,5x5 m².
2. En la Subzona 11.C.7. no es compatibilitzarà als efectes del que s'assenyala en el punt anterior l'espai lliure privat, de 5 metres d'amplada, disposat paral·lelament a Camí del Mig, que romandrà lliure.

Art. 34.- GUALS.

Cada edifici resta obligat a construir el seu propi gual d'accés conforme el tipus establert en aquest projecte. El gual no afectarà -llevat del seu primer metre- la rasant de la vora.

Art. 35.- CONSTRUCCIONS AUXILIARS

Qualsevol construcció auxiliar, annexa, etc. s'admetrà en la mesura que ni ella ni el conjunt edificat no superi les determinacions establertes per les condicions d'edificació de cada parcel·la.

Art. 36.- TANQUES

La tanca de carrer no superarà l'alçada de 2.20 m.

Art. 37.- ESPAIS NO EDIFICABLES EN INTERIOR DE PARCEL·LA

Els espais lliures entre la façana i el carrer o l'espai Lliure Públic podran ser utilitzats per estacionament, però en cap cas per emmagatzematge o activitats directament productives.

Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus en l'àmbit no edificable de la parcel·la.

El projecte d'edificació haurà de contenir la definició i disseny dels espais exteriors.

Els edificis que es construeixin de disposar de les condicions d'entorn i accessos que facilitin la intervenció dels bombers i altres serveis de socors en cas de sinistre; es justificarà en plànols, memòria i documentació complementària.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Art. 38.- CONDICIONS D'ÚS.



Per la Subzona 11.C.7. i conforme es defineixen en l'Art. 56 del Pla general, s'admeten els usos següents:

Oficines.
Serveis privats.
Soci cultural i religió.
Recreatiu.
Comerç petit, directament relacionat amb el desenvolupament de l'activitat industrial del sector o es limiti als establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, material de construcció i articles de sanejament, ferreteria i jardineria.

Per la Subzona 11.C.6. s'admeten els usos següents:

Hostalatge.
Serveis Privats.
Soci cultural i religió.
Recreatiu.
Restauració
Comerç petit, directament relacionat amb el desenvolupament de l'activitat industrial del sector o es limiti als establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, ferreteria i jardineria.
Oficines.

Es prohibeix expressament, en totes les Subzones:

Habitatge.
Us industrial en categoria 5ª.
Comercial en superfícies grans i mitjanes.
Càmping i caravanning.
Extractiu.
Ramader.

10) LLISTAT DE PLÀNOLS

01. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT
02. ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA: ORIGINAL I PROPOSTA
03. SECCIONS, ALÇATS I AXONOMETRIA: ORIGINAL I PROPOSTA

Vilassar de Mar, febrer de 2009

L'Arquitecte


Joan tusell de diego
arquitecte



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona