

588

1999/147/B-20
3-8-04

588-627

Aprobat per PLE
el dia 21 JUL 2004
Premià de Mar, a 22 de juliol 2004
La secretària

Ajuntament
Premià de Mar



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 15 DES 2004
La secretària


Mercè Albiol i Núñez

JOAQUIM CASALS I COLL
Arquitecte

c. Mallorca, 325, 2n., 2a. - 08037 Barcelona
tel. 934590732 - fax 934591207



Ajuntament de Premià de Mar

**PLA PARCIAL INDUSTRIAL
DEL TORRENT MALET (PP2).**

MEMÒRIA I NORMATIVES

MAIG DE 2004

NOU TEXT REFÓS

MAIG DE 2004

MEMÒRIA I NORMATIVES.

SUMARI.

0. ANTECEDENTS.

**1. CONVENIÈNCIA, OPORTUNITAT I ANTECEDENTS.
PLANEJAMENT VIGENT.**

2. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI.

3. INFRASTRUCTURES PRESENTS.

**4. INFRASTRUCTURES EN PROJECTE.
INFLUÈNCIA DELS DESENVOLUPAMENTS VEÏNS.**

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

6. RELACIÓ DEL PLA PARCIAL AMB L'ESTRUCTURA URBANA.

7. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ.

7.1. Estructura.

7.2. Carrers.

7.3. Equipaments i espais Lliures Públics.

7.4. Sòl d'ús privat.

7.5. Infraestructures i serveis.

8. QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES.

9. NORMATIVA URBANÍSTICA

**10. EXECUCIÓ DE LA URBANITZACIÓ. SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
I PLA D'ETAPES.**

**11. EXECUCIÓ DE LA URBANITZACIÓ. URBANITZACIÓ BÀSICA I URBANITZACIÓ
COMPLEMENTARIA. DETALL I PARTIDES D'OBRA. PRESSUPOST.**

12. EXECUCIÓ DE LA URBANITZACIÓ. ESTUDI ECONÒMIC.

0. ANTECEDENTS.

En sessió de 14.11.2001 la C. U. B. va suspendre l'Aprovació Definitiva del Pla Parcial fins la presentació d'un Text Refós que incorpores una sèrie de prescripcions.

Del Text Refós, que va ser Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament en data 5 de maig de 2003, la C.U.B en va suspendre novament l'Aprovació Definitiva en tant no s'Aprovés Definitivament la Modificació Puntual del Pla General que el sustentava i, a més, es refessin els càlculs de cessions i sobre tot exclouent els sòls de domini públic inclosos en el sector.

Aquest NOU TEXT REFÓS del Pla Parcial que ara es presenta (maig 2004) desenvolupa i es tramita simultàniament amb el també NOU TEXT REFÓS de la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL EN EL ÀMBIT DEL PLA PARCIAL DEL TORRENT MALET (MAIG 2004)



1. CONVENIÈNCIA, OPORTUNITAT I ANTECEDENTS.
PLANEJAMENT VIGENT.

El projecte de Pla Parcial que segueix constitueix una versió modificada de la tramitada inicialment l'any 1997. El Planejament original del que se'n deriva aquest Pla Parcial és el Pla General de Premià de Mar, Aprovat Definitivament en data 18.07.1990.

Les tramitacions i els acords de Comissió d'Urbanisme han portat, finalment, a una revisió dels paràmetres del Pla Parcial obligant a una Modificació del Planejament General en aquest lloc.

La conveniència de desenvolupar el Pla Parcial del Torrent Malet s'estima en base els següents criteris:

- a) per la presència de petites i mitjanes indústries i tallers que ara com ara se situen en el centre de la ciutat de Premià, en especial en el nucli antic.

Aquestes indústries i tallers tenen, avui, severes dificultats per equilibrar-se amb el seu entorn immediat per el tràfec que generen (en alguns casos camions grans), per el soroll i, en general per les molèsties que ocasionen.

Aquestes indústries podrien tenir cabuda en el sòl que aquí s'ordena.

- b) la manca de sòl industrial adequat en tot el terme municipal fa difícil -cada cop més - el manteniment de l'equilibri, per una banda, entre la necessitat i conveniència de l'existència dels tallers, i per l'altre l'acompliment de les normatives que regulen les seves activitats.

- c) les mancances de l'estructura urbana de la ciutat pel que fa l'estructura general dels accessos, i que l'execució del Pla Parcial millorarà considerablement al obrir l'eix transversal entre la carretera N.II i el camí del Mig, i al apropar la solució a la continuïtat de la Gran Via també fins el Masnou.

- d) la conveniència d'assignar sòls destinats a oficines i que puguin vincular-se a l'activitat estrictament industrial.

- e) la voluntat de persistència de l'activitat relacionada amb la restauració (restaurant El Paller), plenament compatible amb l'activitat industrial; en aquest Pla Parcial aquesta activitat es respecta i s'amplia fins el d'hostalatge.

592
600

QUADRE DEL PLANEJAMENT DE REFERÈNCIA. "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL EN L'ÀMBIT DEL PLA PARCIAL INDUSTRIAL DEL TORRENT MALET".

SUPERFÍCIES

A) SUP. ÀMBIT SOL PRIVAT INICIAL	29.565,08 m2 100% 28.603,47 m2
Subzona 11.C.6. HOTEL-RESTAURANT I ALTRES	3.224,29 m2
Subzona 14.a.1. INDUSTRIAL	8.418,56 m2
Subzona 11.C.7. OFICINES I ALTRES	917,15 m2
B) SUP. SOL PRIVAT	12.560,00 m2 42,48%
SUP. VIALS	10.668,26 m2 36,08%
SUP. VERD PÚBLIC	4.011,58 m2 13,57%
SUP. EQUIPAMENTS	2.325,24 m2 7,87 %
D) SUP. SOSTRE EDIFIC	18.800 m2

SISTEMA D'ACTUACIÓ. Reparcel·lació Modalitat Cooperació.

APROFITAMENT	0,44
EDIFICABILITAT ABSOLUTA	0,64 m2 sostre/m2 sòl del total de l'àmbit.
EDIFICABILITAT BRUTA	0,66 m2 sostre/m2 sòl privat inicial.
OCUPACIÓ	0,32
USOS.	

Subzona 11.c.6. Usos admesos :

- 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.

Subzona 11.c.7. Usos admesos :

- 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, materials de construcció i

articles de sanejament, ferreteria i jardineria.

Específicament per la Subzona 14.a.1., els usos admesos son :

- Industrial fins categoria 4ª.
- Recreatiu.
- Soci-cultural i Religiós.
- 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.
- Per les parcel·les amb façana a Gran Via s'admet l'ús d'oficines.
- S'exclou la possibilitat de una vivenda per indústria.

QUADRE APROFITAMENTS I SOSTRE.

	SÒL PRIVAT (APROFITAMENT)	OCUPACIÓ (SOSTRE)	EDIFICABILITAT
11.C.6. HOTEL-RESTAURANT	3.224,29 m2	2.243,00 m2	5.820,00 m2
14.a.1. INDÚSTRIA	8.418,56 m2	6.598,00 m2	9.975,00 m2
11.C.7. OFICINES	917,15 m2	549,00 m2	3.005,00 m2
	12.560,00m2	9.390,00m2	18.800,00 m2



2. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI.

Àmbit de quasi 3 hectàrees, amb poc pendent; la característica principal serà la de trobar-se creuat pel Torrent Malet.

El torrent reuneix totes les característiques dels rials del Maresme :

- en els moments de pluges intenses aplega un cabal d'aigua considerable i en molt poc temps, atenent a unes conques fluvials petites i molt properes.
- la altíssima artificialització dels sòls de les conques provoca l'arrossegament de sauló en quantitats molt significatives.

Aquestes sorres s'aboquen finalment al mar, però se'n dipositen moltes en l'últim tram del recorregut del torrent, que és més pla.

Aquest últim tram se situa -quasi tot ell - a l'interior de l'Àmbit del Pla Parcial.

- els dipòsits de sauló, que generalment no es netegen o buiden, provoquen l'increment de la rasant de la llera.

El mecanisme així descrit ha portat a la necessitat de recreïxer els marges dels torrents per evitar la inundació dels terrenys adjacents.

Finalment en resulta que la llera del torrent és més alta que el nivell de les terres dels costats. Aquests terrenys no poden servir-se del torrent per desaiguar i s'han de defensar -amb parets i marges - per no resultar inundats.

L'expectativa d'una solució per les conduccions de les aigües del torrent estimula el desenvolupament del Pla Parcial.

El territori de l'àmbit del Pla Parcial forma part d'una resta de terrenys que han quedat darrera la primera línia de mar i contigua a la carretera N.II. Les activitats agrícoles en petita escala conviuen amb les d'emmagatzematge de materials, indústries i erms, en un desordre considerable.

Concretament es presenten :

- en la propietat més gran (Srs. Serra. El Paller) se situa un habitatge (que es l'únic en tot l'àmbit), un Restaurant amb les seves instal·lacions, un conjunt de barraques-magatzem, i un àmbit d'accés i d'aparcament de cotxes relacionats amb el restaurant. Una petita part de la finca es dedica al cultiu (faves).
- en dos terrenys diferenciats s'acumulen materials de construcció.
- algunes barraques - magatzem, en construccions provisionals i d'aspecte precari.

- una nau industrial, en activitat (Impremta l'Abecedari).
- cultius de productes d'horta, patates, faves, etc. amb accés des del Torrent i des del camí del Mig.
- uns erms annexes a les indústries Metallogènia.

El torrent és l'element vertebrador de l'àrea i el que ara genera els conflictes més greus, tant per l'estretor per el tràfec com per les inundacions que periòdicament provoca. Efectivament, l'aigua baixa amb certa força un cop creuat el camí del Mig, i salta als camps dels marge dret, inundant-los. L'aigua busca la sortida cap el terme de El Masnou, en el límit sud-oest de l'Àmbit del Pla Parcial.

Cal destacar la presència d'un sector industrial consolidat en l'extrem Nord de l'Àmbit, vertebrat per el torrent (que en aquell tram està pavimentat). Aquest sector es resol, en el Planejament, mitjançant un Pla Especial de Millora Urbana. També la indústria Metallogènia, al Sud de l'àmbit, propietària d'una fracció de terreny dels que intervenen en aquest Pla Parcial.

3. INFRASTRUCTURES PRESENTS.

Les més significatives són les estacions transformadores (HECSA) i la conducció general de gas, amb les característiques fites, que creua tot l'àmbit seguint Gran Via.

En el límit Sud de l'Àmbit, annexa a la paret de la indústria Metalogènia, es troba una E.T.

En l'Àmbit industrial contigu, entre el Pla Parcial i el camí del Mig, es troba un altre transformador.

Entre els transformadors s'entén, aèria, una conducció elèctrica de M.T. Una torre metàl·lica la suporta; els altres suports són pals de fusta.

Un núvol de conduccions elèctriques i de telèfon creua l'àmbit en totes direccions.

Una claveguera, del tot insuficient, s'entén per el torrent Malet. Aquesta claveguera resulta inoperant els dies de pluja.

Algun equipament d'enllumenat públic en el camí del Mig.

De les instal·lacions presents caldrà respectar l'estesa de gas.



587
605

4. INFRASTRUCTURES EN PROJECTE. INFLUÈNCIA DELS DESENVOLUPAMENTS VEÏNS.

Independentment dels serveis i dotacions que ara es preveuen, existeixen tres operacions exteriors que incideixen fortament en el desenvolupament del Pla Parcial:

4.1. EL COBRIMENT DEL TORRENT MALET.

Operació d'iniciativa extramunicipal que consisteix en cobrir el torrent fins el mar, amb un conducte de formigó armat de secció rectangular, i a partir del terme de Premià de Dalt.

Aquesta iniciativa disposa ja d'un projecte tècnic aprovat, un pressupost i, en el moment de reconsiderar aquest Pla Parcial, ja s'han acabat les obres del cobriment.

La iniciativa correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).

4.2. EL DESENVOLUPAMENT DEL PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA, ANNEXA A AQUEST PLA PARCIAL. Entre l'àmbit i el Camí del Mig.

Aquest P.E.M.U. està determinat en el Planejament General, i afecta el Pla Parcial pel que fa la urbanització del propi Torrent Malet, per la ubicació de la E.T. que servirà el conjunt, i per l'accés al Torrent des del camí del Mig. També afecta pel que fa el soterrament de la línia de M.T. que uneix les dues E.T.

4.3. L'OBERTURA DE LA GRAN VIA.

En l'únic tram ara pendent : entre l'àmbit del Pla Parcial i el Torrent Castells. Resolta aquesta obertura el sector del Torrent Malet romandrà lligat estructuralment i definitiva a tota la ciutat.



5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

La propietat del sòl es troba sensiblement dividida i amb una gran dispersió de proporcions.

S'adjunta el quadre de superfícies i el percentatge.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT PLA PARCIAL.

<u>PROPIETAT</u>		<u>SUPERFÍCIE</u>		<u>COEFICIENT REFERIT SOL PRIVAT</u>	
1.1	VIAL (Torrent Malet)	757,68	2,56%	—	—
1.2	VIAL (camí del Mig)	203,93	0,69%	—	—
2	SRA. JOSEPA DORIA	849,82	2,87%	849,82	2,97%
3	SR. MARTI DORIA	7.654,46	25,89%	7.654,46	26,76%
4	METALOGENIA	1.606,38	5,43%	1.606,38	5,62%
5	SRA. JOSEPA DORIA	2.954,12	9,99%	2.954,12	10,33%
6	SR. GOZALO I OTROS	1.019,96	3,45%	1.019,96	3,57%
7	SR. VAZQUEZ	1.306,49	4,42%	1.306,49	4,57%
8	IMPRESA L'ABECEDARI	970,77	3,28%	970,77	3,39%
9	SR. MARTÍNEZ COLLADO	1.828,60	6,18%	1.828,60	6,39%
10	SRS. SERRA (El Paller)	10.412,87	35,22%	10.412,87	36,40%
TOTAL PLA		29.565,08	100%		
TOTAL SÒL PRIVAT				28.603,47	100%



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

6. RELACIÓ DEL PLA PARCIAL AMB L'ESTRUCTURA URBANA.

Resolta l'estructura viària conforme la modificació del Pla General de Premià de Mar, l'emplaçament del Pla Parcial resulta estratègicament òptima: entre la carretera N.II i el camí del Mig, i damunt l'eix de la Gran Via, que creua longitudinalment tot el terme de Premià i l'uneix amb el Masnou. El Torrent Malet unirà, des de l'Autopista, les zones industrials de Premià de Dalt, Teià i Premià de Mar.

També el carrer de Narcís Monturiol -d'acord amb les determinacions del Pla General - creua l'àmbit del Pla Parcial i segueix (després de saltar per terrenys ara No Urbanitzables) per l'interior de la ciutat fins el torrent de la Font Santa, al límit del terme amb Vilassar després de creuar la carretera de Vilassar de Dalt i l'accés a l'autopista.

Veure en aquest sentit el plànol d'estructura General de Premià de Mar i la situació de l'àmbit del Pla Parcial. Veure també la continuïtat de la Gran Via, cap a ponent, en el plànol d'Ordenació del Pla General de El Masnou.



7. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ.

7.1. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ. ESTRUCTURA.

L'actuació s'estructura a l'entorn de dos vials : la Gran Via i el Torrent Malet. Les connexions amb l'estructura urbana són molt clares; han quedat establertes en el Planejament General i en la primera part de la Memòria d'aquest Pla Parcial.

7.2. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ. CARRERS.

La Gran Via, quina continuïtat fins l'interior de la població està determinada, també té prevista la continuïtat dins el Terme de El Masnou, com consta en el seu Planejament i concretament en el Pla Parcial de Vorammar 2, en tramitació.

La Gran Via té una amplada de 16 metres, el torrent Malet 20, i la resta de vials són de 12 i 17 metres.

Les preceptives reserves per àrees d'aparcament han sigut assenyalades en el Plànol d'ordenació "Vials", E. 1/500. També les places (2%) per a minusvàlids, que en el Projecte d'Urbanització es detallaran al nivell corresponent.

En el plànol de Ordenació "Zonificació i Usos (N. 6)" s'indiquen les rasants dels carrers en les cruïlles. En tot cas, en les execucions s'hauran de produir els acords amb la conducció ja executada de les aigües del torrent Malet.

En aquest Pla Parcial es preveu una RESERVA DE VIAL (Vials, clau 9 del Pla General) també de cessió obligatòria i gratuïta, a la Gran Via, confrontant amb l'edifici Catalogat vinculat a la indústria Metal·logènia (Nº 36. "Can Triginer"). El condicionament d'aquest sòl atindrà tant a la continuïtat de l'Espai Lliure Públic (clau 6) com a l'accessibilitat a l'edifici. En conjunt, la previsió de vialitat en el Pla parcial resulta significativament alta, (35,64 %) contra l'estàndard de 12-18%.

S'ha de senyalar, també, que l'execució del vial Torrent Malet, tant pel que fa el cobriment del torrent com la pròpia obra d'urbanització en superfície correspondran a entitats externes a les propietats de l'àmbit.

Es disposa un carril per bicicletes en previsió del seu enllaç, mitjançant Gran Via (que és pràcticament horitzontal) amb el nucli de Premià de Mar.



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

7.3. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ. EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES PÚBLICS.

Es delimiten conforme al Planejament superior. Els Espais Lliures Públics, tant els identificats així com els de Parc Urbà, s'equipen, indicativament, amb arbres, a raó de un per cada 25 m2. Enllumenat públic, paviment de sauló, papereres i bancs.

També s'equipen amb arbres algunes de les voreres dels carrers.

7.4. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ. SOL INDUSTRIAL I PER ALTRES USOS.

El Pla Parcial ordena el sol privat en base dues Zones :

La Zona específicament industrial, clau "14.a.1", s'ordena en edificis de dimensions moderades, amb façana retirada de la alineació del vial (llevat en el Carrer Narcís Munturiol), i en edificis entre mitgeres en una planta i un altell. En la façana a Gran Via, l'altell es situa a tot el llarg de la façana al carrer.

La Zona 11.C. "Volumetria Definida" s'ordena en edificis reservats per usos hotelers, restauració, o d'oficines. Edifici o edificis separats dels límits de parcel·la. L'aparcament de automòbils es situa majoritàriament en interior de parcel·la, amb normatives específiques.

En el plànol d'ordenació núm. 6 es determinen les distàncies mínimes obligatòries entre edificació i alineació de vial així com la definició de les volumetries. També en el plànol nº 9.

7.5. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ. INFRASTRUCTURES.

Les característiques de traçat i tipus de les xarxes de serveis es dibuixa en el Plànol núm. 7. La imatge de la urbanització, en superfície, es dibuixa en el plànol nº 9.

7.5.1. Electricitat.

Colindant amb l'àmbit del pla Parcial es situen dues Estacions Transformadores. Però vistes les dificultats del servei es preveu la situació de una tercera ET a la cruïlla entre T. Malet i Carrer Narcís Monturiol.

Les estimacions inicials per el dimensionat de l'aparellat es faran per una potencia instal·lada equivalent a 50 W per metre quadrat de parcel·la.

L'estesa del servei creuant el Torrent Malet resulta singular a causa de la escassa diferència entre la rasant del carrer i la rasant del conducte de aigües pluvials. És per això que mereix especial atenció en l'execució dels serveis, cercant el lloc d'una major franquícia entre nivells.



7.5.2. Aigua potable.

La xarxa d'aigua potable del sector es connectarà a la canonada de SOREA que discorre per el camí del Mig.

Previsions de futur aconsellen tancar en anell el circuit (per Gran Via).

La previsió dels hidrants d'incendi s'executarà en el mateix moment que la xarxa de subministra a les parcel·les. El mateix per la xarxa de rec en els Espais Lliures Públics.

7.5.3.

Altres xarxes (telèfon, etc.) es preveuen en el plànol nº 8 i en el nº 7.

7.5.4. Clavegueram i desguàs de pluvials.

La construcció del col·lector d'aigües de pluja del Torrent Malet es considera prèvia a la de la resta de serveis, per més que correspongui a iniciatives externes a l'àmbit del Pla Parcial.

Les dificultats en la definició de rasants per aquest col·lector, que venen motivades per la proximitat del mar i per la necessitat de disposar d'un pendent mínim per evitar els dipòsits de sorra, porten a pensar en la dificultat de creuar per sobre amb les esteses dels serveis, i en particular, el conducte de aigües brutes. Això obliga a la construcció de dues esteses paral·leles de la claveguera (a banda i banda del col·lector).

Les dificultats esmentades obligaran a efectuar els encreuaments dels serveis (sobre el col·lector) solament en determinats punts i mitjançant protecció especial, a causa de la petita diferència de nivells entre les rasants del carrer i les rasants del col·lector.

La claveguera, també d'aigües negres, que baixa pel carrer de la Metal·logènia i que, previsiblement serà perllongada (cap amunt) creuant el Camí del Mig.

Les aigües de pluja es recullen en la cruïlla del carrer de Narcís Monturiol amb Metal·logènia i, baixant pel mateix carrer de la Metal·logènia, hauran de abocar al col·lector de pluvials principal (T. Malet) necessàriament a contrapendent.

8. QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES

8.1 SUPERFÍCIES DE SÒL.

SUP. ÀMBIT SOL PRIVAT INICIAL		29.565,08m2	100%
		28.603,47 m2	
11.C.6. HOTEL-RESTAURANT I ALTRES	3.224,29 m2		
14.B.2. INDUSTRIAL	8.418,56 m2		
11.C.7. OFICINES I ALTRES	917,15 m2		
		12.560,00 m2	42,48%
VIALS			
VIAL T. MALET	3.384,48 m2		
RESTA VIALS	7.153,54 m2		
RESERVA	130,24 m2		
		10.668,26 m2	36,08%
E. LLIURE			
ESPAI LLIURE 1.	2.814,11 m2		
ESPAI LLIURE 2	365,16 m2		
ESPAI LLIURE 3	832,31m2		
		4.011,58m2	13.57%
EQUIPAMENT			
		2.325,24 m2	
		2.325,24 m2	7,87 %

8.2. QUADRE APROFITAMENTS I SOSTRE.

	SÒL PRIVAT (APROFITAMENT)	OCUPACIÓ	EDIFICABILITAT (SOSTRE)
11.C.6. HOTEL-RESTAURANT	3.224,29 m2	2.243,00 m2	5.820,00 m2
14.B.2. INDÚSTRIA	8.418,56 m2	6.598,00m2	9.975,00 m2
11.C.7. OFICINES	917,15 m2	549,00 m2	3.005,00m2
		12.560,00m2	9.390,00m2
			18.800,00 m2
TOTAL SOL PRIVAT	12.560,00m2	42,48%	
EDIFICABILITAT ABSOLUTA	0,64 m2 sostre/m2 sòl del total de l'àmbit.		
EDIFICABILITAT BRUTA	0.66 m2 sostre/m2 sòl privat inicial.		
OCUPACIÓ	0,32		



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

15

JOAQUIM CASALS I COLL
Arquitecte
c. Mallorca, 325, 2n. 2a. - 08037 Barcelona
tel. 934590732 - fax 934591207

9. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Art. 1. ÀMBIT D'APLICACIÓ:

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial Industrial "Torrent Malet", a Premià de Mar, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que formen part inseparable de la documentació del Pla.

Art. 2. MARC LEGAL DE REFERÈNCIA:

L'àmbit del present planejament està classificat d'Urbanitzable Programat en el Pla General Modificat i per tant la figura de planejament adequada per desenvolupar-lo és el Pla Parcial.

Per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o pugui contenir dubtes d'interpretació s'estarà al que determina el Pla General d'Ordenació de Premià de Mar.

Art. 3. DESENVOLUPAMENT DEL PLA:

El present Pla Parcial conté les determinacions de detall suficients per l'execució de la urbanització bàsica conforme la vigent Llei d'Urbanisme (2/2002 de 14 de MARÇ). Per completar del tot les obres de urbanització i per resoldre el desenvolupament del present Pla Parcial hauran de redactar-se Projecte d'Urbanització complementària i Projecte de Reparcel·lació, els quals respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i de les Normes del Pla General d'Ordenació de Premià de Mar.

Art. 4 PROJECTE D'URBANITZACIÓ COMPLEMENTÀRIA:

1. El Projecte d'Urbanització inclourà totes les tasques d'implantació dels serveis necessaris però no constitutius de la urbanització bàsica, perquè l'àmbit del Pla Parcial resulti connectat eficaçment a la resta d'infraestructures del municipi.

En aquest sentit es determina que el Projecte abastarà totes les tasques necessàries, incloses les externes a l'àmbit, per garantir-ne l'adequada connexió.

2. El Projecte d'Urbanització no podrà modificar les determinacions dels Pla Parcial sense perjudici dels aspectes de detall per millorar-ne l'ajust topogràfic i l'economia dels serveis.

3. El Projecte o Projectes d'Urbanització que desenvolupin les obres complementàries d'urbanització d'aquest Pla Parcial s'ajustarà al que disposen els art. 67-68-69 i 70 del Reglament del Planejament de la Llei del Sòl, i a d'altres condicions que siguin d'aplicació.



Art. 5. MODIFICACIONS

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General d'Ordenació de Premià de Mar i en el mateix Pla Parcial que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran a la normativa vigent en quant la seva tramitació.

No seran supòsits de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny de les obres d'urbanització bàsica que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superior al 3 %.

Art. 6. QUALIFICACIÓ DEL SÒL:

El sòl d'aquest Pla Parcial queda ordenat en Zones i Sistemes:

Zones:	Industrial	14.a.1.
	Volumetria Definida.	11.c.
	Subzones	11.c.7
		11.c.6.

Sistemes:

Sistema Viari i d'aparcaments públics
 Sistema d'Espais lliures Públics. Claus "4" i "6".
 Sistema d'Equipaments. Clau "5".



NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES:

Art. 7. DEFINICIONS.

Les definicions dels termes que s'utilitzen per les determinacions d'aquest Pla Parcial són les mateixes que les establertes en el Pla General de Premià de Mar.

RÈGIM I NORMES PER ALS SISTEMES.

Art. 8. SISTEMA VIARI I APARCAMENTS.

El Sistema Viari comprèn els espais i les instal·lacions d'ús i domini públic, i venen determinats en el plànol d'Ordenació núm. 6. "Zonificació, alineacions i rasants". La Gran Via s'inscriu en el Sistema General de Comunicacions (Art. 43 P.G.), així com el Torrent Malet.

Els sòls afectes a aquest Sistema, i les instal·lacions corresponents, són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Premià de Mar.

Art. 9. SISTEMA DE PARCS I ESPAIS LLIURES PÚBLICS.

Compren els espais, les instal·lacions i l'equipament destinats a aquest fi i determinats gràficament en el plànol d'Ordenació, N. 6, "Zonificació, alineacions i rasants". Escala 1/500.

Les superfícies venen expressades en el quadre de característiques d'aquesta Memòria i Normativa.

Les condicions d'ús i d'edificació venen determinades en el Pla General de Premià de Mar. No s'admet l'accés a finques o solars privats a través d'aquests espais. (Art. 47. P.G.).

Els sols afectes a aquest Sistema i la dotació d'arbrat, extinció d'incendis, enllumenat, etc. són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Premià de Mar.

Art. 10. SISTEMA D'EQUIPAMENTS.

Comprèn els sols destinats a Equipaments per el Planejament General i que es detallen en el PLÀNOL d'Ordenació, N. 6, "Zonificació, alineacions i rasants" Escala 1/500.

Els sols afectes a aquest Sistema són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Premià de Mar.

El règim d'aquests sòls, així com les condicions d'edificació i usos ve determinat en el pla General de Premià de Mar (Arts. 48, 49 i 50).

607
015

DETERMINACIONS PER A LA ZONA INDUSTRIAL. ZONA 14. a. SUBZONA 14.a.1

Art. 11. EDIFICABILITAT.

En aquesta Zona es preveuen edificis industrials, ordenats en planta baixa i una planta pis o altell, i disposats entre mitjeres.

L'Índex d'edificabilitat neta és el que resulta d'aplicar les condicions d'edificació establertes.

Les condicions d'edificació es refereixen, entre altres, a l'ocupació i l'alçada màxima.

Art. 12. OCUPACIÓ.

En el plànol d'Ordenació (Zonificació, usos... núm. 6) venen determinades les alineacions de l'edificació que en cap cas poden ser superades. Les circumstàncies de la Parcel·lació poden obligar a ocupacions menors conforme les condicions d'edificació.

Art. 13. PARCEL·LA MÍNIMA.

S'estableix en 350 m². L'amplada mínima de la parcel·la, mesurada segons la línia de façana, és de 10 m.

Art. 14. ALÇADA MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ.

L'alçada reguladora màxima és de 8 metres. Per damunt de les cobertes s'admeten elements tècnics puntuals amb la deguda justificació en relació als processos productius i que no representin servituds a les parcel·les o finques veïnes.

El nombre màxim de plantes (Planta Baixa, o PB+1), així com la seva disposició, és el que es determina en el plànol d'Ordenació nº 6. Zonificació, alineacions i rasants, i en el plànol nº 9 (Vials, Edificacions).

Art. 15. PUNT D'APLICACIÓ DE L'ALÇADA REGULADORA.

- a. l'alçada reguladora s'aplica en el punt mig de la façana que es considera.
- b. Quan un edifici dona front a dos carrers oposats, l'alçada reguladora es determina a cada façana com si fossin edificis independents.

Art. 16. COMPARTIMENTACIÓ D'EDIFICIS.

En aquesta Zona es permetrà la compartimentació dels edificis industrials en varis establiments industrials en la forma d'indústria entre mitjeres, tant en règim de Propietat Horitzontal com de lloguer, amb les condicions següents:

608
516

1. La concepció de l'edifici i el projecte de l'edifici seran unitaris, així com l'execució. El projecte -i l'execució- respectaran allò que s'estableix en les condicions d'edificació, tanques, etc.

2. Cada establiment haurà de disposar de la pròpia llicència d'activitat.

3. L'amplada de cada establiment serà, com a mínim, de 10 metres en tota la seva extensió.

4. La superfície mínima útil no compartida de cada establiment industrial serà de 350 m². Cada establiment disposarà d'accés independent i directe des de la via pública, en una amplada mínima de 10 metres.

5. La unitat registral mínima serà aquella que tanqui finalment la superfície i condicions establertes en els apartats anteriors.

Art. 17. PLANTA SOTERRANI.

És la situada per dessota de la planta baixa. La utilització d'aquesta planta amb activitats que representin una permanència continuada de personal, o el pas de vehicles contaminants, mereixerà especial atenció (que es justificarà amb precisió) pel que fa a ventilacions i seguretat

Art. 18. APARCAMENT I VEHICLES EN INTERIOR DE PARCEL·LA.

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 100 m². de sostre edificat, conforme l'art. 185 del Pla General de Premià de Mar. La mesura mínima de la plaça serà de 2,5x5 m².

El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i el tractament de les àrees d'aparcament privat afectant la parcel·la.

La previsió de camions, tant pel que fa la maniobra de càrrega i descàrrega com l'aparcament contemplarà que qualsevol moll de càrrega estigui situat a una distància mínima de 17 m. de la façana de la parcel·la. Les mesures mínimes de la plaça seran de 3x17 m².

Art. 19. GUALS.

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

Art. 20. 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. 21. TANQUES.

La tanca del carrer serà unitària per a tota la parcel·la. La tanca entre parcel·les veïnes podrà ser de material opac fins una alçada màxima de 1'80 m. Podrà, també, completar-se amb materials calats, filats o reixes.

La tanca del carrer no superarà l'alçada de 2'20 m.

Art. 22. ESPAIS NO EDIFICABLES EN L'INTERIOR DE LA PARCEL·LA.

Els espais lliures entre la façana i el carrer o carrers podran ser utilitzats per estacionament, molls de càrrega, descàrrega de mercaderies, etc., 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 hauran 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.

Art. 23. LÍNIA DE FAÇANA OBLIGATÒRIA.

Figuren dibuixades en el plànol d'Ordenació núm. 6, entre altres, les alineacions de l'edificació en la façana a carrer. Aquesta línia és obligatòria, en el sentit que, per cada parcel·la, l'edifici s'inicia exactament en aquesta línia.

Art. 24. CONDICIONS D'US.

Els usos admesos en aquesta Subzona son :

Industrial fins categoria 4ª.

Recreatiu.

Soci-cultural i Religios.

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.

Per les parcel·les amb façana a Gran Via s'admet l'ús d'oficines.

S'exclou la possibilitat de una vivenda per indústria.

Pel que fa l'ús i condicions, actes subjectes a llicència municipal, activitats industrials, publicitat, primera ocupació, etc. seran d'aplicació les determinacions del Pla General, així com la resta de normatives vigents.

Art. 25. POTÈNCIA.

La Potència estàndard en l'àmbit del Pla Parcial es considera de l'ordre de 50 W per metre quadrat de parcel·la.

Art. 26. SERVEIS.

Es complirà la legislació vigent en matèria de seguretat, salut i higiene en el treball.

Els serveis sanitaris tindran sempre ventilació directa i estaran previstos a raó d'un inodor i una dutxa per cada vint treballadors o fracció. Aquests serveis estaran disposats de forma que, des de la sala de treball, siguin accessibles a través d'una peça intermitja utilitzable com a vestuari o per a la col·locació dels lavabos. El nombre de lavabos serà d'un per cada deu treballador.

Art. 27. CONDICIONS DE SENYALITZACIÓ EXTERIOR I INTERIOR:

1. Senyalització exterior:

La informació que s'utilitza per indicar el trajecte viari a seguir per tal de trobar el Polígon Industrial del Torrent Malet, i en última instància, una parcel·la dins d'aquest polígon, així com tota la informació complementària de serveis que la complexitat d'un polígon industrial requereix, configuren el contingut de la senyalització exterior

Per a tot el que fa referència a la senyalització exterior s'estarà a les determinacions que s'estableixen al quadern de disseny SEPI (Senyalització Exterior per a Polígons Industrials), realitzat per l'Institut Català del Sòl.

En la via pública, es limita la senyalització de l'empresa inclosa en el sector a uns panells que, juntament amb uns plànols - guia, se situaran als accessos de l'actuació industrial. Es prohibeix tota la resta de senyals indicatives referents a l'empresa.

Tots els suports publicitaris i la senyalització admesa dins de l'àmbit de l'actuació hauran de ser construïts amb materials inalterables.

2. Senyalització interior:

Es restringirà tota senyalització o publicitat dins del recinte de la parcel·la: els cartells o rètols hauran d'estar inclosos dins del volum edificat de les edificacions, sense sobresortir cap element per sobre d'aquest. En tot cas, caldrà el corresponent permís municipal.

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 5820,00 m2 de sostre.

Per la parcel·la única corresponent a la Subzona 11.C.7. l'edificabilitat màxima sobre rasant s'estableix en 3005,00 m2 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.

El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i el tractament de

620
622

2. En la Subzona 11.C.7. no es comptabilitzarà 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 vorera.

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 hauran 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.

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, materials 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 prohibeixen expressament, en totes les Subzones. :

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

10. EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL.
SISTEMA D'ACTUACIÓ.
PLA D'ETAPES.

La totalitat de l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic del Torrent Malet es constitueix com un únic Polígon d'Actuació Urbanística.

El Sistema d'Actuació Urbanística és el de Reparcel·lació en la modalitat de Cooperació. Tot això conforme l'Art.133 i següents de la vigent Llei d'Urbanisme.

El Sistema d'actuació per Reparcel·lació tindrà per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística. El Projecte de Reparcel·lació fixarà els sòls de cessió corresponents al 10 % de l'Aprofitament Mig.

L'administració, titular del 10 % de l'aprofitament mig, participarà en els costos d'urbanització en aquesta proporció.

Les cessions gratuïtes de sòl es faran a favor del municipi, lliures de càrregues, gravamens i degudament urbanitzats.

Els costos d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris afectats llevat de les obres del cobriment del torrent Malet i la urbanització del carrer del mateix nom.

En funció de l'estat dels projectes de sectors co-lindants (P.E.M.U. carrer Metalogènia, Torrent Malet més avall, etc.), serà convenient reservar i acordar alguns petits trams urbanització per garantir-ne precisament l'entroncament.

En aquest Pla Parcial es contempla l'execució de l'urbanització en una sola etapa de quatre anys.



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

11. EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL.
URBANITZACIÓ BÀSICA I URBANITZACIÓ COMPLEMENTÀRIA.
DETALL. PARTIDES D'OBRA.

11. 1.- REPLANTEIG DEL VIALS. GEOMETRIES.

La definició de la Gran Via és l'origen de la resta de definicions dels vials.

En aquest sentit, i per el tram comprés entre Malet i Metal·logènia, s'accepta l'alineació tant de la façana de la indústria L'Abecedari com la del mur confrontant de la indústria Metal·logènia, situat a 15 m. Veure el topogràfic estat actual amb l'enllaç de Gran Via a Torrent Castells. Amplada final de Gran Via 16 m.

Els carrers Torrent Malet i Metal·logènia es tracen perpendiculars a Gran Via. L'alineació dreta del Torrent Malet passa pel punt 001 (exterior a l'àmbit). La verificació de l'alineació serà el paral·lelisme amb la façana lateral de la indústria L'Abecedari, a 5 m. Amplada del Torrent 20 m. mesurats des de l'alineació dreta.

L'alineació Oest del carrer Metal·logènia té el seu origen en 002. Les referències per verificar-la seran la intersecció de l'alineació amb les tanques i edificacions de la indústria Metal·logènia. Amplada del carrer 12 m.

El carrer Narcís Monturiol vindrà definit per l'alineació de la façana de la nau industrial existent, banda muntanya. Aquí l'amplada és de 17 m. Més a llevant, l'amplada és de 12 m. La reculada del carrer, ja tocant a Torrent Malet, resulta de les marques de propietat, àmpliament visibles sobre el terreny.

A camí del Mig, en el Plànol "Definició de la urbanització" es dibuixen les alineacions.

Sota la Gran Via, Torrent Malet segueix amb 20 m. d'amplada, conforme l'alineació de la façana de la nau industrial Metal·logènia.

Les curvatures de les alineacions es grafien en els plànols. També es grafien les cotes que serveixen per els traçats de divisòries sense referències sobre el terreny.

L'Espai lliure damunt Gran Via té una profunditat de 47,5 m.

L'Espai lliure 2, sota Gran Via, es separa d'"Equipaments" per una línia que és perllongació de la que físicament es presenta a la indústria Metal·logènia.

En la resta de límits (al Nord i al Sud) les definicions les proporcionen els límits de propietat, àmpliament identificables sobre el terreny.

Replantejades i verificades les alineacions de l'Espai Públic, les seccions transversals dels vials vindran definides conforme el dibuix de cadascuna. Veure els plànols de seccions transversals.



Les rasants s'expressen en el mateix plànol. Les més delicades corresponen a les cruïlles Malet - Gran Via i Metalogènia - Gran Via. En el primer cas per la necessitat de mantenir (i encara baixar) la cota del Torrent, que resulta més alçat que les terres confrontants. Així, es tracta que les aigües superficials, que es presentaran d'una manera o d'una altra, han de conduir-se cap el mar, abans que es dispersin pels terrenys del que seria la seva conca natural.

Un cop definida la rasant aquí, la cruïlla Gran Via - Metalogènia ha d'aixecar-se de manera que les aigües pluvials puguin orientar-se, per la Gran via, fins a Torrent Malet, a contrapendent.

11.2.- ENDERROCS

L'execució de la urbanització obliga a l'enderroc d'algunes construccions i d'alguns murs que, disposats ara en el que ha de ser l'espai públic, resulten incompatibles amb l'ordenació.

Aquests enderrocs són :

- Afectant el Pla Parcial .
 - Gran Via / Metalogènia. Enderroc mur, de cinc trams.
 - T.Malet / Monturiol. Enderroc bassa i mur confrontant.
 - T.Malet. Enderroc dels murs que tanquen el torrent.
 - T.Malet. Enderroc alguns edificis El Paller, i artificialitzacions en el que serà la Z. Verda. Enderroc mur en la trobada del Torrent Malet amb el Carrer Narcís Monturiol.
 - T.Malet / Gran Via. Enderroc rampa i contrarampa Abecedari.
 - 2 fraccions de mur que segueix aproximadament el que serà el C. Metalogènia.
 - una fracció de mur que discorre pel Camí del Mig

Els enderrocs o demolicions de murs existents afectaran, com a mínim, fins una profunditat de 50 cm de la rasant projectada.



11.3.- CONDICIONAMENT DEL TORRENT MALET.

La construcció del col·lector d'aigües pluvials del Torrent s'ha executat quan es redacta aquesta Memòria. Forma part d'un projecte que depassa d'àmbit d'aquest Pla Parcial. Per més que condueix les aigües de més amunt, també absorbirà les del propi carrer. Es disposen, per aquest fi, uns embornals al centre de la calçada, quina secció forma un aiguafons al centre.

La difícil rasant d'aquest col·lector obliga a preveure dues esteses de clavegueram, una a cada mà del col·lector, atesa la dificultat de creuar-lo per damunt.

El clavegueram es forma amb tub de formigó Ø 60, anellat, sobre llit de formigó. Pous de registre cada 40 m.

El pla preveu l'estesa de la xarxa d'aigües negres sense perdre de vista que els assentaments d'aigües amunt es serviran d'aquests serveis.

11.4.- SECCIONS DELS VIALS.

En el plànol nº 7 es determinen les cinc seccions transversals dels vials, amb la indicació dels serveis que els afecten. Cada servei i la formació del propi paviment venen detallats en els capítols següents.

11.5.- CLAVEGUERAM

Obertura de les rases per clavegueres. Aquesta obertura es produirà després de l'execució de l' explanada i abans de l'execució de la subbase granular.

Amplada mínima a baix, 20 cm. Més que el Ø. Col·locació dels conductes prefabricats de formigó. (sense desperfectes, sense coqueres, sense tramats en les pestanyes de els puntes, etc). Alineació recta. Rejuntat amb morter. Canvi de direcció en el pou de registre.

Els conductes del clavegueram han de quedar protegits amb formigó H-150 fins la meitat del Ø exterior. Al fons de la rasa: 12 cm.

Es construïran les connexions d'escomeses als espais parcel·lats.

Pous de registre amb anells prefabricats, degudament amorterats en les juntes. Reblert i piconat cada 30 cm. Amb terres bones. 90% del PM.



11.6.- MOVIMENTS DE TERRES I FORMACIÓ DELS PAVIMENTS.

Retirada de terra vegetal fins una profunditat de 30 cm. en l'àmbit dels vials. Acopis en futura Z.Verda.

Es formaran els reblerts amb tongades de 20 cm, de gruix i les piconades fins un 95% del PM en la capa de coronació. (mínim 92% PM pel nucli d'explanada)

L'excavació es contempla en terreny fluix.

Explanada material tipus E2.

Per la formació de l'explanada

A verificar : qualitat de les terres, compactació, drenatge.

La qualitat ha de ser, com a mínim en els 30 cm de coronació d'explanada, "sol adequat". No terres amb matèria orgànica.

Pendents transversals del 2% (pel drenatge).

La línia d'explanada afectarà l'espai parcel·lat.

Acceptada la formació de l'explanada s'estendrà la subbase granular (tot-u naturals o artificials, de granulometria contínua). Gruix 15 cm. L'estesa i compactació de aquesta subbase afectarà 50 cm per l'exterior de la futura línia de vorada. Assaigs de densitat in situ, i d'humitat, en seqüències de 5 assaigs per cada 300 m3 de subbase compactada.

La vorada normal, la vorada amb rigola i la vorada remuntable, i els seus fonaments s'executaran un cop resolta la subbase, i en cap cas sobre l'explanada.

Vorades prefabricades de formigó, resistència en probetes cúbiques mínima de 300 Kg/cm2. Assaig mínim de tres mostres.

Formigó per el assentament de la vorada : assaig cada 300 m lineals; resistència mínima 150 Kg/cm2.

Resolta la completa col·locació de les vorades es procedirà a la implantació dels serveis en les voreres i la formació del reblert de coronació.

Els dos carrers principals (Malet i Gran Via) tindran un tràfec considerable, i per això es preveuen amb un paviment tipus V2 (menys de 270 vehicles/dia). Catàleg MOPU T3-T2. Per raons pràctiques, d'execució i intervencions de reposició es preveu que la resta de vials tinguin les mateixes característiques.

Paviment asfàltic entre vorades, sobre base granular: 20 cm.



11.7.- DEFINICIÓ DE L'OBRA URBANITZADORA. PARTIDES D'OBRA.

DEMOLICIONS

Demolició de paviment de formigó, de 10 cm de gruix i 2 m d'amplària, com a màxim, amb martell picador muntat sobre retroexcavadora.

Retroexcavadora amb martell trencador.

Euro/m2.

Demolició de pou de 100x100 cm, de parets de 30 cm de maó, amb mitjans mecànics.

Retroexcavadora de mida mitjana.

Euro/m.

Demolició de murs i construccions existents en el què ha de ser l'espai públic.

Euro /m3

MOVIMENTS DE TERRES

Neteja i esbrossada del terreny, amb mitjans mecànics.

Pala carregadora sobre pneumàtics, de mida mitjana.

Euro/m3.

Excavació i càrrega de terres per a explanació en terreny de trànsit, amb mitjans mecànics.

Pala carregadora sobre erugues, de mida mitjana.

Euro/m3.

Excavació i càrrega de terres per a caixa de paviment en terreny compacte, amb mitjans mecànics.

Pala carregadora sobre pneumàtics, de mida mitjana.

Euro/m3.

Excavació i càrrega de terres per a caixa de paviment en terreny de trànsit, amb mitjans mecànics.

Pala carregadora sobre pneumàtics, de mida mitjana.

Euro/m3.

Excavació de rasa, de 2 m d'amplària i de 4 m de fondària, com a màxim, en terreny flux, amb mitjans mecànics.

Retroexcavadora de mida mitjana.

Euro/m3.

Excavació de pou aïllat de 2 m de fondària, com a màxim, en terreny compacte, amb mitjans mecànics.

Retroexcavadora de mida mitjana.

Euro/m3.

Excavació de pou aïllat de 4 m de fondària, com a màxim, en terreny compacte, amb mitjans mecànics.

Retroexcavadora de mida mitjana.

Euro/m3.

Terraplenada i piconat per a caixa de paviment amb material adequat en tongades de 25 cm, com a màxim, amb compactació del 95% PM.

Pala carregadora sobre pneumàtics de mida mitjana.

Corró vibratori autopropulsat de 12 a 14 t.

euro/m3.

Terraplenada i piconat per a caixa de paviment amb material seleccionat, en tongades de 25 cm, com a màxim, amb compactació del 95% PM.

Pala carregadora sobre pneumàtics de mida mitjana.

Corró vibratori autopropulsat de 12 a 14 t.

euro/m3.

Repàs i piconat de sòl de rasa de 0,60 m d'amplària, com a màxim, amb compactació del 95% PM.

Picó vibrant amb placa de 60 cm d'amplària.

Euro/m2.

Repàs i piconat de sòl de rasa d'1,50 m d'amplària, com a màxim, amb compactació del 95% PM.

Picó vibrant dúplex de 1300 kg.

Euro/m2.

Repàs i piconat d'esplanada, amb compactació del 95% PM.

Motoanivelladora de mida petita.

Corró vibratori autopropulsat de 12 a 14 T.

Euro/m2.

Repàs i piconat de caixa de paviment, amb compactació del 95% PM.

Motoanivelladora de mida petita.

Corró vibratori autopropulsat de 12 a 14 T.

Euro/m2.

Rebliment i piconat de rasa de 0,60 m d'amplària, com a màxim, amb material adequat, en tongades de 25 cm, com a màxim, amb compactació del 95% PM.

Terra adequada.

Retroexcavadora de mida mitjana.

Picó vibrant amb placa de 60 cm d'amplària.

Euro/m3.

TRANSVASAMENT DE TERRES I RUNA

Transvasament de terres dins de l'obra, amb camió de 7 T, carregat mecànicament.

Pala carregadora sobre pneumàtics, de mida mitjana.

Camió de 7 T.

Euro/m3.

Transvasament de terres de préstec d'aportació, amb un recorregut màxim de 2 km, amb camió de 20 T, carregat mecànicament.

Pala carregadora sobre pneumàtics, de mida mitjana.

Camió de 20 T.

Terra de préstec.

Euro/m3.

SUBBASES

Subbase de tot-u artificial, amb estesa i piconat del material al 95% del PM.

Aigua.

Tot-u artificial.

Motoanivelladora de mida petita.

Corró vibratori autopropulsat de 12 a 14 T.

Camió cisterna de 8 m3 per a regar.

Euro/m3.

BASES

Base de granulat de grandària màxima 5-12 mm i cares trencades, amb estesa i piconat del material.

Grava de pedrera de pedra granítica de 5 a 12 mm.

Motoanivelladora de mida petita.

Corró vibratori autopropulsat de 12 a 14 T.

Euro/m3.

Segellat de base de granulat amb sorra natural, amb estesa manual i piconat del material.

Sorra de pedrera de pedra granítica de 0 a 3,5 mm.

Corró vibratori autopropulsat de 12 a 14 T.

Euro/m3.

VORADES

Vorada recta de peces de formigó, de 17x28 cm, col·locada sobre base de formigó H-100 de 20 a 25 cm d'alçària, com a màxim, i rejuntada amb morter M-40/B.

Formigó H-100 de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 40 mm.

Mortor M-40/B.

Peça recta de formigó per a vorada de 17x28 cm.

Euro/m.

Vorada recta de peces de formigó per a gual, de 25x30 cm, col·locada sobre base de formigó H-100 de 25 a 30 cm d'alçària, com a màxim, i rejuntada amb morter M-40/B.

Formigó H-100 de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 40 mm.

Mortor M-40/B.

Peça recta de formigó per a gual, per a vorada, de 25x30 cm.

Euro/m.

Vorada corba de peces de formigó, de 17x28 cm, col·locada sobre base de formigó H-100 de 25 a 30 cm d'alçària, com a màxim, i rejuntada amb morter M-40/B.

Formigó H-100 de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 40 mm.

Mortor M-40/B.

Peça corba de formigó, per a vorades, de 17x28 cm.

RIGOLES

Rigola de formigó H-150 de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, de 30 cm d'amplària i de 25 a 30 cm d'alçària, acabat remolinat.

Formigó H-150 de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm.

Euro /m.

PAVIMENTS DE RAJOLA HIDRÀULICA

Paviment de panot gris de 20x20x4 cm, tipus 2 sobre suport de 3 cm de sorra col·locat a l'estesa amb sorra-ciment 40/B i beurada de ciment portland.

Rajola hidràulica de morter de ciment gris de 20x24x4 cm, tipus 2.

Sorra de pedrera de pedra granítica de 0 a 3,5 mm.

Ciment portland en sacs PA-350.

Sorra-ciment 40/B.

Euro/m2.

PAVIMENTS DE MESCLA BITUMINOSA

Mescla bituminosa en calent de composició semidensa (tipus S-20) amb granulat granític, estesa i compactada al 98% de l'assaig marshall.

Mescla bituminosa en calent de composició semidensa tipus S-20 i granulat granític.

Estenedora per a paviments de mescla bituminosa.

Corró vibratori autopropulsat de 12 a 14 T.

Corró vibratori autopropulsat pneumàtic.

Euro/t.

RECS I VEURADES

Rec d'emprimació amb emulsió asfàltica catiònica, tipus ECL-1 (lenta), amb una dotació d'1,5Kg./m2.

Emulsió asfàltica catiònica tipus ECL-1 (lenta).

Camió cisterna per a rec asfàltic.

Euro/m2.

DRENATGES

Caixa per a embornal de 70x30x85 cm amb parets de 15 cm de gruix de formigó H-100, sobre solera de 10 cm de formigó H-100.

Formigó H-100 de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm.

Motlle metàl·lic, per a encofrat de caixa d'embornal de 70x30x85cm, per a 150 usos.

Desencofrat

Euro/u.

Caixa per a interceptor de 84x50 cm amb parets de 15 cm de gruix de formigó H-100, sobre solera de 10 cm de formigó H-100.

Formigó H-100 de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm.

Plafó metàl·lic de 50x100 cm per a 150 usos.

Desencofrat.

Euro/m.

Bastiment de 50 cm de llum per a interceptor, de perfil d'acer A/37B de 80x80x8 mm i través de passamà de 60 mm cada m, col·locat ancorat al formigó.

Bastiment de 50 cm de llum per a interceptor de perfil d'acer A/37B de 80x80x8 mm i través de passamà de 60 mm cada m.

euro/m.

Reixa per a interceptor, de fosa gris de 982x490x76 mm i 145 kg de pes, col·locada.

Reixa per a interceptor, de fosa gris de 982x490x76 mm i 145 kg. De pes.

Euro/u.

CLAVEGUERES

Claveguera amb tub de formigó de D 60 cm rejuntat interiorment amb morter M-80 amb additius plastificants, solera de 15 cm, rebliment fins a mig tub i argollada amb formigó H-100.

Aigua.

Formigó H-100 de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm.

Tub de formigó vibropressat de D 60 cm.

Retroexcavadora de mida petita.

Mortor M-80, amb additius plastificants.

Euro/m.

SOLERES PER A POUS



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

Solera de formigó H-100 de 20 cm de gruix i planta d'1,20x1,20 m.

Formigó H-100 de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm.

Euro/u.

CANALITZACIONS DE SERVEIS

Canalització amb un tub de PVC corrugat de D 80 mm i dau de recobriment de 30x20 cm amb formigó H-100.

Tub de PVC corrugat de D 80 mm.

Formigó H-100 de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm.

Euro/m.

Canalització amb dos tubs de PVC corrugat de D 80 mm i dau de recobriment de 30x20 cm amb formigó H-100.

Tub de PVC corrugat de D 80 mm.

Formigó H-100 de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm.

Euro/m.

Canalització amb quatre tubs de PVC corrugat de D 80 mm i dau de recobriment de 30x30 cm amb formigó H-100.

Tub de PVC corrugat de D 80 mm.

Formigó H-100 de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm. Euro/m.

PERICONS PER A CANALITZACIONS DE SERVEIS

Pericó de 38x38x55 cm amb parets de 15 cm de gruix de formigó H-100 i solera de maó calat sobre llit de sorra.

Sorra de pedrera de pedra granítica de 0 a 3,5 mm.

Formigó H-100 de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm

Maó calat, de 29x14x10 cm per a revestir.

Motlle metàl·lic, per a encofrat de pericó d'enllumenat de 38x38x55 cm per a 150 usos. Euro/u

Bastiment i tapa per a pericó de serveis de fosa grisa de 420x420x40 mm i de 25 kg de pes, col·locat amb morter M-80/B.

Bastiment i tapa per a pericó de serveis de fosa gris de 420x420x40 mm i de 25 kg de pes.

Euro/u.

ELEMENTS DE SUPORT DE LLUMENERES EXTERIORS

Bàcul, totalment troncocònic de planxa d'acer galvanitzat, de 10 m d'alçària i 2,00 m de sortint, d'un braç amb base platina i porta, col·locat sobre dau de formigó.

Bàcul, totalment troncocònic de xapa d'acer galvanitzat, de 10 m d'alçària i 2,00 m de sortint, d'un braç amb base platina i porta.

Part proporcional d'accessoris per a bàculs.

Camió grua.

Camió cistella.

Euro/u.

LLUMENERES PER A EXTERIORS

Llumenera per a vials, asimètrica, amb difusor cubeta de plàstic, amb làmpada de vapor de mercuri de 125 w, de tipus 2 tancada i acoblada al bàcul.

Llumenera per a vials, asimètrica, amb difusor cubeta de plàstic, amb làmpada de vapor de mercuri de 125 w, de tipus 2 tancada.

Euro/u.

ACCESSORIS

Fotocontrol amb cos d'alumini fos i cèl·lula de sulfur de cadmi, de 2 a 150 lux de sensibilitat, de tipus 1 per a tensió de 220 v i fixat a la paret.

Fotocontrol amb cos de fosa d'aleació d'alumini i cèl·lula de sulfur de cadmi, de 2 a 150 lux de sensibilitat, de tipus 1 per a tensió de 220 v.

Part proporcional d'accessoris per a fotocontrols.

Euro/u.

INSTAL·LACIONS D'EXTINCIÓ



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

Hidrant de columna humida, de 80 mm i muntat a l'exterior.
Hidrant de columna humida, de 80 mm.

Euro/u.

BANCS

Banc de Fusta de Guinea pintat i envernissat, de 200 cm de llargària, amb 18 llistons de 4x4 cm, cargols passadors d'acer cadmiat i suports de fosa, ancorat amb daus de formigó de 30x30x30 cm.

Banc de Fusta de Guinea pintat i envernissat, de 200 cm de llargària, amb 18 llistons de 4x4 cm, cargols passadors d'acer cadmiat i suports de fosa.

Formigó de dosificació 150 kg/m3 de ciment pòrtland, elaborat a l'obra. Euro/u

PAPERERES

Paperera trabucable de D 45 cm de planxa pintada d'1 mm de gruix amb base perforada, vora arrodonida i suports de tub de 50x20x1,5 mm, ancorada amb dos daus de formigó de 30x30x30 cm.

Paperera trabucable de D 45 cm de planxa pintada d'1 mm de gruix amb base perforada, vora arrodonida i suports de tub de 50x20x1,5 mm.

Formigó de dosificació 150 kg/m3 de ciment pòrtland elaborat a l'obra. Euro/u.

CONDICIONAMENT DEL TERRENY

Fresatge de terres vegetals a una fondària de 0,2 m, com a màxim, amb mitjans manuals.

Euro/m2.

Aportació i estesa de sauló garbellat.

Sauló garbellat.

Euro m3.

Anivellament i repassada de terres per a donar el perfil d'acabat.

Euro/m2.

Formació d'escossell per a rec d'arbres i arbusts.

Euro/u.

SUBMINISTRAMENT D'ESPÈCIES VEGETALS

Pi pinyer (pinus pinea) de 3 a 4 m d'alçària, amb pa de terra protegit amb guix.

Pi pinyer (pinus pinea) de 3 a 4 m d'alçària, amb pa de terra protegit amb guix.

Euro/u.

Mimosa (Acàcia dealbata) d'1,5 a 2 m d'alçària, amb contenidor.

Mimosa (Acàcia dealbata) d'1,5 a 2 m d'alçària, amb contenidor.

Euro/u.

Àlber (populus alba) de 16 a 18 cm de circumferència, amb l'arrel nua.

Àlber (populus alba) de 16 a 18 cm de circumferència, amb l'arrel nua.

Euro/u.

ESCOSSELLS I TAPES

Escossell de planxa de ferro 8 mm i 20 cm. d'amplada. Diàmetre 2.30 m.

Formigó H-125 de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 12 mm.

Euro/u.

PLANTACIÓ D'ESPÈCIES VEGETALS

Excavació de sots de 0,8x0,8x0,8 m i plantació d'arbres amb adob, amb mitjans mecànics.

Retroexcavadora de mida petita.

Euro/u.



Construcció de carrers, instal·lació dels serveis i urbanització Espai lliure (no s'inclou el vial Torrent Malet). Enderrocs. No inclou l'IVA.

Total:

7.283,78 m2. de carrers a executar (excepte Torrent Malet).

4.011,58 m2. d'Espai lliure a executar.

S'evaluen en

1.242.694€

Representa : 43.45€/m2 de sòl privat inicial.

Representa : 66,10 €/m2 de sostre edificable.

12. EXECUCIÓ DE LA URBANITZACIÓ.



ESTUDI ECONÒMIC.

L'estudi econòmic del desenvolupament del sector del Pla Parcial serà el resultat de comparar els costos de la implantació (i el valor actual dels terrenys), amb el valor resultant al final del procés. No s'inclou l'IVA en aquesta avaluació.

1.

Estimació valor del sòl abans de la transformació.

510.860 € / HA

Sòl inicial net: $28.603 = 2,86$ HA

Valor del sòl: $510.860 \text{ €} \times 2,86 = 1.461.060 \text{ €}$

2.

Estimació del Pressupost d'execució.

Construcció de carrers, instal·lació dels serveis i urbanització Espai lliure (no s'inclou el vial Torrent Malet). Enderrocs.

Zona verda : $4.011,58 \text{ m}^2 \times 81 \text{ €/m}^2 = 324.938 \text{ €}$

Carrers (no s'inclou el Torrent Malet) $7.283,78 \text{ m}^2 \times 126 \text{ €/m}^2 = 917.756 \text{ €}$

Total 1.242.694€

3.

Despeses tècniques i indemnitzacions :

Inclou : Projectes Mod. Pla General, Pla Parcial, Projecte d'Urbanització i Reparcel·lació, Inscripcions, escripturacions, Indemnitzacions per edificis i instal·lacions que hagin de ser enderrocats.

Total 1.262.125 €

4. ESTIMACIÓ COST TRANSFORMACIÓ: 2.504.819 €

L'ajust pormenoritzat es produirà més endavant, quan es disposin d'un pressupost de contracte amb l'empresa finalment contractada.

5.

Estimació del valor final.

Valor repercusió sostre industrial:

300 €/m²

Valor repercusió sostre oficines i similars:

385 €/m²

Valor repercusió sostre hotelier/restauració i similars.

385 €/m²

Aplicació dels valors repercusió unitaris:

Industrial:	300€/m ² . x 9.975=	2.992.500 €
Oficines:	385€/m ² . x 3.005 =	1.156.925 €
Hotel:	385 €/m ² . x 5.820 =	2.240.700 €

Total estimació valor final del sòl després de la transformació:

6.390.125 €

6.

Repercusió dels costos:

2.504.819 € és el cost estimat de la TRANSFORMACIÓ.

La repercussió mitjana dels costos de transformació per m². de sòl privat resultant és la següent:

$$2.504.819 \text{ €} / 12.560 \text{ m}^2 = 199,4 \text{ €} / \text{m}^2. \text{ sòl privat resultant.}$$

7.

Balanç:

a) Valor inicial	1.461.060 €
b) Cost transformació	2.504.819 €
c) Valor final	6.390.125 €
d) Marge brut (c - a - b)	2.424.246 €



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 **15 DES. 2004**

La secretària

Mercè Albiol i Núñez

El balanç de la transformació és suficientment estimable com per continuar-ne el procés.

8.

Estimació teòrica valor en venda.

Efectuada la transformació urbanística i completat l'aprofitament del sòl, el valor en venda teòric resultant seria :

$$V_{\text{venda}} = 1.4 (V_{\text{sòl}} + V_{\text{constr.}} + V_{\text{urb.}}) = 18.500.000 \text{ €}$$