

1. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

1.1.- INTRODUCCIÓ

1.1.1.- Finca objecte de l'Estudi de Detall

La finca objecte de l'Estudi de Detall està situada al Carrer del Tennis nº33 de Mataró, parcel·la 43 del projecte de reparcel·lació de la unitat d'actuació número 62, sector "Can Quirze". La seva referència cadastral és la següent: 5109712DG5050N0001TL.

1.1.2.- Titularitat

GESTIONS PATRIMONIALS DEL MARESME S.L, amb CIF B-62263710, i domicili fiscal al mateix Carrer del Tennis nº33 de Mataró, és el propietari de la finca objecte de l'Estudi de Detall.

1.1.3.- Descripció de la finca

SUPERFÍCIES:

La parcel·la, segons dades cadastrals, té una superfície de 1.623,00m². En realitat, però, segons plànol topogràfic que es va realitzar amb motiu d'un anterior estudi de detall, la parcel·la té una superfície de 1615,65 m².

Pel que fa a la construcció existent, la seva superfície edificada és de 633,11m², segons els plànols aportats per la propietat. Aquesta és superior a la superfície que consta a les dades cadastrals, la qual és de 572,00m²

TOPOGRAFIA:

La zona on es troba la finca té una topografia molt pronunciada. Coincidint amb la construcció original dels anys 70, es varen fer unes adaptacions topogràfiques considerables per tal de crear una explanada que servis de suport a l'edifici que, en aquell moment, es va crear com a seu del club social del tennis Mataró. Així doncs, la finca es caracteritza topogràficament per dues plataformes connectades mitjançant una rampa de gran amplada. La plataforma superior està a nivell del carrer d'accés i la inferior, on s'implanta l'edifici, uns 7,00m més avall.

EDIFICACIÓ EXISTENT:

L'edificació actual és d'un sol cos de PB+1PP (planta baixa i una planta pis). La coberta d'aquest edifici, en part plana transitable i en part inclinada acabada amb teules àrabs, queda situada sensiblement a nivell del mateix carrer del Tennis, per la qual cosa l'edificació pràcticament no es percep. L'ús principal d'aquesta edificació està destinat a l'activitat esmentada, corresponent a assistencial per a gent gran.

LÍMITS:

La finca limita, a la cara nord, amb el carrer del Tennis, mentre que les altres cares limiten amb les finques veïnes: a est, amb la finca del carrer del Tennis nº31 (al nord) i nº27 (al sud), mentre que a sud i oest amb la finca del carrer del Tennis nº1. Pel que fa al carrer i a les finques de l'est, els límits són físics i inequívocs, tractant-se de murs d'obra o de tanques amb vegetació. Pel que fa al límit sud i oest, amb la finca del carrer del Tennis nº1, aquests són una mica difusos, al tractar-se anteriorment de la mateixa finca. Tot i així, estan executats amb tanques metàl·liques, baranes o cordes.

1.2.- ANTECEDENTS

La finca objecte de l'Estudi de Detall formava part de l'antic club de tennis, i la construcció que se situa a l'interior n'era el restaurant. Amb la segregació de les finques, es va realitzar un Estudi de Detall de la finca corresponent al Carrer del Tennis 33, amb l'objectiu de descriure els paràmetres urbanístics per a la construcció d'un nou volum capaç d'assolir les exigències programàtiques del canvi d'activitat de la parcel·la cap a un ús assistencial, així com per ajustar els límits de la mateixa parcel·la.

Tot i que es va realitzar l'Estudi de Detall l'any 2009, finalment el procés d'enderroc de l'edifici existent i construcció del nou edifici no es va dur a terme, principalment per la situació econòmica global del país en aquest moment. Així doncs, el programa funcional del centre de dia es va concentrar a l'edificació existent.

Aquest Estudi de Detall realitzat es va invalidar recentment per part de l'Ajuntament de Mataró, atenent al fet que no es corresponia amb la situació real de la finca ni amb les intencions d'actuació en ella.

1.3.- OBJECTIU DE L'ESTUDI DE DETALL

Un cop invalidat l'Estudi de Detall basat en l'enderroc de l'edifici existent, per no ajustar-se a la realitat i necessitats actuals, cal, en compliment de les determinacions específiques de l'art. 97 aplicable a l'àmbit, que es redacti un nou estudi de detall prèviament a la tramitació i obtenció de qualsevol llicència d'obres a la finca.

Per bé que, a dia d'avui, no existeix cap projecte global de transformació del centre geriàtric, també és objectiu d'aquest estudi de detall el fet d'establir els paràmetres bàsics vinculats a l'ús actual, perquè en un futur no se n'hagi de redactar cap més, tant si s'amplia mica en mica l'edifici existent com si s'enderroca i se'n fa un de nou.

1.4.- JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL

El Planejament vigent vincula el desenvolupament d'aquest àmbit a la redacció d'un planejament derivat en forma d'Estudi de Detall. Tal i com diu l'article 319bis: "Serà obligatori, previ a la concessió de la llicència d'edificació, la tramitació d'un Estudi de Detall que abarqui la totalitat de la subzona quan es pretengui augmentar l'edificació existent. L'Estudi de Detall haurà de definir com a mínim el següent: volum i edificabilitat existent, volum i edificabilitat final, composició i materials, rasant i alineacions i qualsevol altra element addicional que garanteixi una bona imatge arquitectònica".

En el cas que ens ocupa, a part de definir aquests paràmetres per tal de limitar les ampliacions de l'edifici existent, també s'especificarà els paràmetres a seguir en cas d'enderroc de l'edificació existent i construcció d'una nova edificació, sobretot pel que fa al moviment de terres, pel qual s'haurà de tenir en compte el perfil natural de terres inicial, el qual es defineix en els plànols d'ordenació.

1.5.- PLANEJAMENT VIGENT I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Tal i com preveu el Planejament vigent, el REFÓS DEL PLA GENERAL DE MATARÓ de l'any 2005, l'àmbit del present Estudi de Detall es troba classificat urbanísticament com a sòl urbà, amb la qualificació de Clau 6 (Zona de dotacions i serveis privats), concretament corresponent a la Subzona 6a3 – Tennis Mataró 1, formant part del Pla Parcial de Can Quirze. L'article 319bis del Pla General, exposat a continuació, és el que en regula el seu desenvolupament, recollint els sòls destinats a acollir usos i activitats no residencials de caràcter privat:

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL DOTZÈ. SECTOR DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS. CLAU 6

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS

article 319. Zona de dotacions i serveis privats. Clau 6

1. Compren els sòls destinats a acollir usos i activitats no residencials de caràcter privat que defineixen diferents polaritats al interior de la ciutat i que a la vegada complementen el sistema de dotacions públiques incloses dintre dels equipaments d'aquest Pla General

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6.

2. Subzones. El Pla General identifica una subzona per aquelles dotacions i serveis privats existents en la ciutat consolidada. La resta de subzones es definiran en els corresponents Plans Parcial i Especials o Estudis de Detall previstos per aquest Pla General. En les determinacions d'aquests Plans Parcial i Especials, s'estableixen les condicions particulars que tindran de complir les dotacions i serveis privats i que de forma genèrica s'inclouen en els paràmetres d'aquesta zona.

La subzona que diferencia el present Pla General és la següent:

Subzona del Pla General	Clau	Art.
- Dotacions i serveis privats existents	Clau 6a	Art. 319
- Col·legi Meritxell	Clau 6a1	Art. 319bis
- Residència "El Mirador"	Clau 6a2	Art. 319bis
- Tennis Mataró – 1	Clau 6a3	Art. 319bis
- Dotacions i serveis privats de nova creació	Clau 6b	Art. 319
- "Fàbrica Minguell"	Clau 6b16	Art. 319bis2

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL DOTZÈ. SECTOR DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS. CLAU 8

article 319bis. Subzona 6a1 - Col·legi Meritxell, 6a2 – Residència "El Mirador" i 6a3 –Tennis Mataró – 1

Compren els sòls destinats a acollir usos i activitats no residencials de caràcter privat.

El Pla Parcial de Can Quirze crea tres subzones relacionades amb tres usos existents en la Unitat d'Actuació i que es recullen per possibilitar la continuïtat de les activitats. S'indiquen a continuació amb els subíndexs corresponents:

- 6a1 - Col·legi Meritxell.
- 6a2 - Residència "El Mirador".
- 6a3 - Tennis Mataró - 1

3. Condicions de parcel·lació de les zones 6a1, 6a2, 6a3

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	A totes les subzones de la zona 6a, es consideren les parcel·les existents parcel·les indivisibles
Front mínim de parcel·la	art.61	Els existents.
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	Les existents.

4. Condicions d'edificació de les zones 6a1, 6a2, 6a3.

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 6a1, 6a2, 6a3.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	-
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alineació de l'edificació	art.72	-
Alç. reguladora referida al carrer	art.73	-
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	-
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	-
Planta baixa referida al carrer	art.76	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 6a1, 6a2, 6a3.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.80	-
Coefficient d'edificabilitat neta	art.81	6a1 - 0,60 m2st/m2s (Col·legi Meritxell) 6a2 - 0,80 m2st/m2s (Residència El Mirador) 6a3 - 0,80 m2st/m2s (Club de Tennis 1)
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.82	6a1 - 8.448,04 m2st 6a2 - 1.736,48 m2st 6a3 - 1.302,45 m2st
Coef. de volum edificable net	art.83	-
Coefficient d'edif. complementari net	art.84	-

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

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL DOTZÈ. SECTOR DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS. CLAU 6

Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'explotació, vigilància o guarda del servei
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	70%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Serà preferentment ajardinat.
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	A les subzones 6a1, 6a2, 6a3, les dimensions i mides de les parcel·les són les grafiades en el plànol d'ordenació n°O.3" El projecte de reparcel·lació farà constar la condició de indivisibles d'aquestes parcel·les.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	S'ajustarà a allò que assenyali l'Estudi de Detall corresponent.
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	PB+2
Planta baixa referida a parcel·la	art.93	-
Separacions mínimes	art.94	5 m.
Tanques	art.95	-
Adapt. tográf. i mov de terres	art.96	-
Estudi de Detall	art.97	Serà obligatori, previ a la concessió de la llicència d'edificació, la tramitació d'un Estudi de Detall que abarqui la totalitat de la subzona, quan es pretengui augmentar l'edificació existent. L'Estudi de detall haurà de definir com a mínim el següent: volum i edificabilitat existent, volum i edificabilitat final, composició i materials, rasant i alineacions i qualsevol altra element adicional que garanteixi una bona imatge arquitectònica.

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 6a1, 6a2, 6a3.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	No s'estableixen alineacions obligatòries. En els plànols d'ordenació es reflecteixen les edificacions existents actualment. No obstant les obres d'ampliació hauran de respectar les separacions mínimes de la zona 4d6.
Edificació pral. i auxiliar	art.99	-
Planta baixa	art.100	-
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	-
Planta sotacoberta	art.104	No s'admet.
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	-
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	En l'Estudi de Detall es concretarà tot el que respecte a la composició de les façanes.

5.a. Condicions d'ús de la subzona 6a1 - Col·legi Meritxell



TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL DOTZÈ. SECTOR DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS. CLAU 6

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Dominant	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

5.b. Condicions d'ús de la subzona 6a2 - Residència "El Mirador"

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Dominant	Dominant	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

5.c. . Condicions d'ús de la subzona 6a3 - Tennis Mataró 1.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Dominant	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

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

TEXT REFÓS NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL DE MATARÓ.2005

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES
CAPÍTOL DOTZÈ. SECTOR DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS. CLAU 6

- (1) Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia d'ajustar-se a allò que assenyala el planejament derivat i de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a les zones o sectors colindants. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altra document que estableixi l'ordenança corresponent.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 6a1, 6a2, 6a3.

Regulació particular de l'ús d'aparcament:	D'acord amb l'art.104 de les NNUU.
--	------------------------------------

1.6.- DESCRIPCIÓ DEL LLOC I ESTAT ACTUAL

Tai i com s'ha comentat, la finca objecte de l'Estudi de Detall disposa d'una superfície gràfica de 1.615,65 m². Des del Carrer del Tennis, que és des d'on es produeix l'accés, es pot percebre el mur que fa de tanca, amb dues portes independents per a vianants i vehicles, així com un espai pla utilitzat com a aparcament privat, de sauló. També és pot percebre, al mateix nivell, la coberta de l'edificació, en part plana i en part inclinada, ja que l'edifici queda situat a una cota inferior.

Accedint a la finca per la porta de vianants hi ha una rampa descendent en ziga-zaga, la qual baixa fins a nivell de planta primera, uns 3,5m per sota el nivell del carrer, per tal de poder dotar el centre de dia d'un accés adaptat per a les persones. La rampa per a vehicles també arriba fins a aquesta planta primera, i segueix avall fins a nivell de planta baixa, uns 7,0m per sota el nivell del carrer, on hi trobem l'esplanada principal, tot i que aquest accés es troba tancat amb una tanca metàl·lica, amb una porta per a utilitzacions puntuals, al tractar-se del jardí d'esbarjo de les persones.

Així doncs, l'accés al centre de dia es produeix per la planta primera, on hi trobem la recepció, el despatx de direcció, vestidors i serveis, una sala d'estar i un cinema/ludoteca. A la planta baixa hi trobem els vestidors per usuaris, el menjador, la cuina, una unitat de psicogeriatria i infermeria, una sala de perruqueria/podologia i una de fisioteràpia, a més de la gran esplanada corresponent al jardí.

Des d'aquesta esplanada es pot percebre la totalitat de l'edificació per la seva cara sud i oest, amb grans obertures en aquestes dues façanes. Majoritàriament està composta per PB+1PP (planta baixa i una planta pis), tot i que en algun punt només disposa de PB. Una part d'aquesta planta baixa, la que queda situada al nord-oest, està en situació de volum disconforme, quedant dins els límits de separació amb els veïns, amb una façana lateral al mateix límit de la finca. Des d'aquesta planta baixa de l'edificació hi ha dues rampes que comuniquen amb el jardí, una d'elles paral·lela a la façana oest.

1.7.- REPORTATGE FOTOGRÀFIC

Les fotografies que es mostren a continuació formen part de la finca objecte de l'Estudi de Detall, així com del seu entorn immediat.



Portes d'accés independents per a vehicles i persones



Coberta plana i inclinada de l'edifici, i aparcament privat



Part de la finca que limita amb el carrer i amb l'est, al fons



Límit nord, amb l'estació transformadora al fons, a l'exterior



Rampa d'accés per a vianants



Rampa d'accés i accés a l'edifici, a la planta primera



Rampa d'accés per a vehicles



Accés a l'edifici, a la planta primera



Tanca de separació cap a l'esplanada inferior



Rampa cap a l'esplanada inferior, corresponent al jardí de PB



Façana sud



Façana sud



Façana oest



Façana oest



Façana oest, volum disconforme situat al nord



Façana nord (vista des de l'aparcament a nivell de carrer)



Rampa i límit est



Límit sud-est



Esplanada i límit sud, format per una barana



Límit sud



Límit oest, format per una barana sobre el Tennis



Límit nord, format per tanca metàl·lica