

2. ORDENACIÓ URBANÍSTICA PROPOSADA

2.1.- OBJECTIUS GENERALS D'ORDENACIÓ

Tal i com s'ha comentat, l'objectiu de l'Estudi de Detall és el d'establir els paràmetres urbanístics de l'àmbit, que contemplin la situació real de la finca, amb l'edifici existent rehabilitat, i que permetin certes ampliacions del mateix edifici per tal de poder assolir les exigències programàtiques de l'activitat que s'hi desenvolupa, sempre d'una manera integrada amb l'entorn. També pretén establir els paràmetres urbanístics en cas que, en un futur, s'optés per un enderroc de l'edificació existent i la construcció d'una nova edificació assistencial.

2.1.1.- Justificació de la implantació volumètrica; relació amb l'entorn

Tot i que a les parcel·les del voltant, corresponents a la clau 4d6 (zona d'edificació aïllada amb parcel·la petita) es permet PB+1PP, a l'àmbit de l'Estudi de Detall es permet PB+2PP, al tractar-se de dotacions i serveis.

El volum construïble haurà de mantenir-se dins els marges de separació a carrer i a veïns, i s'ha d'ajustar als paràmetres d'edificabilitat, d'ocupació màxima i de número de plantes establerts en el Pla General per a les zones 6a.

Com ja s'ha dit, no es disposa de projecte global d'ampliació del centre assistencial actual. De totes maneres, i per tal de no limitar les possibles ampliacions de l'edifici actual (l'edifici actual representa, aproximadament, un 44% de l'edificabilitat possible), es proposa la definició d'una evolvent màxima dins la qual s'hi podrà ubicar la resta de l'edificabilitat que no està consolidada, en el benentès que mai es podrà esgotar el volum definit ja que implicaria sobrepassar l'edificabilitat màxima. Així doncs, l'envolupant proposada ofereix més de 2.000 m² de possible posició dels 1.292,52m² d'edificabilitat permesa. S'ha de tenir en compte que, d'aquesta edificabilitat, 633,11m² formen part de l'edificació actual i 659,41m² és la superfície de sostre no consolidat.

S'aprofita la redacció de l'estudi de detall per matissar i limitar alguns dels paràmetres aplicables, especialment en el cas d'ampliacions de l'edifici actual. Concretament, es proposa :

- Limitar el nombre de plantes en la plataforma superior per tal de no sobrepassar el paràmetre d'alçat aparent. El mur de contenció que separa la parcel·la amb la plataforma de la piscina del club tennis Mataró fa que amb PB+2, a la plataforma inferior de la parcel·la que ens ocupa, quedi esgotat el paràmetre de l'alçat aparent (PB+3).
- Limitar l'ocupació a nivell de planta segona per tal de reduir l'impacte visual de les possibles ampliacions de l'edifici existent.
- Ampliar l'alçada reguladora màxima a 11,00m per possibilitar l'ampliació d'una segona planta amb alçades equivalents a les actuals. Aquest paràmetre també s'aplicaria en el cas d'enderroc de l'edifici existent, entenent que l'ús assistencial requereix unes alçades superiors a les definides, per defecte, en el Pla General, degut al pas d'instal·lacions.

En cas d'enderroc i construcció d'una nova edificació, s'entén que només caldria redefinir el nivell natural del terreny, actualment, fortament modificat. Per la resta, s'aplicarien les determinacions generals del Pla General per la zona 6a aplicant, només, un increment de fins a 11,00m a l'alçada reguladora màxima.

2.2.- PARÀMETRES URBANÍSTICS APLICABLES

Els paràmetres urbanístics proposats per l'àmbit objecte de l'Estudi de Detall parteixen dels paràmetres de l'article 319bis, i de tots els que hi estan relacionats, del Pla General de Mataró, sense aportar cap particularitat diferent a la que remet el Pla General, excepte pel que fa a l'alçada reguladora.

2.2.1.- Paràmetres referits a la parcel·lació

S'aplicaran directament els establerts en el Pla General per a la zona 6a.

2.2.2.- Paràmetres referits al carrer

S'aplicaran directament els establerts en el Pla General per a la zona 6a, amb la concreció de l'alineació de l'edificació situada a 5,00m de l'alineació a vial que estableix el planejament derivat de la zona.

2.2.3.- Paràmetres referits a la parcel·la

En general, s'aplicaran directament els establerts en el Pla General per a la zona 6a, amb les següents particularitats:

- El coeficient d'edificabilitat neta és l'assenyalat en el planejament derivat de la zona (Pla Parcial Can Quirze)
- L'alçada reguladora s'incrementa fins a 11,00m per a possibilitar una segona planta en l'edifici actual i, en general, facilitar la implantació de les instal·lacions que requereixen els edificis de serveis.
- Les separacions mínimes són les derivades del planejament derivat de la zona (Pla Parcial Can Quirze)
- Per a facilitar la continuïtat de l'activitat, a les parts de l'edifici que no compleixen amb les separacions mínimes a límits se'ls aplicarà les determinacions del Pla General per als volums disconformes.
- Es defineix el perfil natural del terreny en el cas de construcció d'un nou edifici per enderroc de l'existent.
- Permetre la flexibilització d'alguns dels paràmetres, no bàsics, a través d'un nou estudi de detall, si la viabilitat d'implantació d'un nou ús admès ho fes necessari.

2.2.4.- Paràmetres referits a l'edificació

S'aplicaran directament els establerts en el Pla General per a la zona 6a.

2.2.5.- Condicions d'ús

S'aplicarà directament el que estableix el Pla General per a la zona 6a.

2.2.6.- Condicions d'ús d'aparcament

S'aplicarà directament el que estableix el Pla General per a l'ús geriàtric.

3. NORMATIVA

3.1.- CONCRECIÓ DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

A continuació es detallen les condicions i paràmetres específics, que aquest Estudi de Detall proposa per la zona 6a2 "El Mirador".

3.1.1.- Condicions de parcel·lació a la zona 6a3

PARÀMETRES URBANÍSTICS	CONDICIONS GENERALS	CONDICIONS PARTICULARS
Parcel·lació i reparcel·lació	Art. 58	-
Parcel·la mínima	Art. 60	L'existent
Front mínim de parcel·la	Art. 61	L'existent
Fons de parcel·la	Art. 62	-
Fondària mínima de parcel·la	Art. 63	L'existent

3.1.2.- Condicions d'edificació a la zona 6a3

PARÀMETRES URBANÍSTICS	CONDICIONS GENERALS	CONDICIONS PARTICULARS
Alineació de carrer	Art. 68	Segons plànol de regulació detallada en sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	Art. 69	-
Rasant de carrer	Art. 70	-
Amplada de vial	Art. 71	-
Alineació de l'edificació	Art. 72	L'alineació de l'edificació queda definida per el paràmetre de 5 m de separació a vial.
Alçada reguladora referida al carrer	Art. 73	-
Punt aplicació A.R. referida al carrer	Art. 74	-
Nombre de plantes referides al carrer	Art. 75	-
Planta baixa referida al carrer	Art. 76	-

3.1.3.- Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 6a3

PARÀMETRES URBANÍSTICS	CONDICIONS GENERALS	CONDICIONS PARTICULARS
Solar	Art. 80	1.615,65 m ²
Coeficient d'edificabilitat neta	Art. 81	0,80 m ² sostre / m ² terreny
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art. 82	1.292,52 m ² sostre (1.615,65x0,80)
Coeficient de volum edificable net	Art. 83	-
Coeficient d'edificació complementari net	Art. 84	-
Densitat màxima 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 parcel·la	Art. 86	70 % (dins el gàlib màxim d'ocupació definit al plànol O.2.a, en el cas d'ampliacions de l'edifici existent.

Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art. 87	Serà preferentment enjardinat, podent-se mantenir com aparcament els espais directament connectats amb el carrer d'accés.
Dimensions i mida de la parcel·la	Art. 89	Les de la parcel·la existent
Alçada reguladora referida a parcel·la	Art. 90	11,00m corresponent a PB+2.
Punt d'aplicació de l'A.R. ref. a parcel·la	Art. 91	-
Nombre de plantes referit a parcel·la	Art. 92	PB+2 Amb les limitacions definides en el plànol O.2.b, en el cas d'ampliacions de l'edifici existent.
Planta baixa referida a parcel·la	Art. 93	-
Separacions mínimes	Art. 94	5,00 m En el cas d'ampliacions del volum actual, la part de l'edifici existent que no s'ajusta a les separacions mínimes estarà subjecte a les limitacions regulades a l'art 52 i 53 d'aquest Pla General.
Tanques	Art. 95	-
Adaptació topogràfica i moviment terres	Art. 96	En el cas d'enderroc de l'edifici existent s'haurà de considerar com a nivell natural el definit en els plànols d'ordenació O.4.2

3.1.4.- Paràmetres referits a l'edificació de la zona 6a3

PARÀMETRES URBANÍSTICS	CONDICIONS GENERALS	CONDICIONS PARTICULARS
Posició de l'edificació	Art. 98	Es respectaran les separacions mínimes de la zona 5.00 metres.
Edificació principal i auxiliar	Art. 99	-
Planta baixa	Art. 100	-
Planta soterrani	Art. 101	-
Plantes pis	Art. 102	-
Planta coberta	Art. 103	-
Planta sotacoberta	Art. 104	-
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 el cas d'ampliacions de l'edifici existent, aquestes s'adaptaran a les preexistències formant un conjunt arquitectònic harmònic.

3.1.5.- Condicions d'ús de la zona 6a3

TIPUS	COMPATIBILITAT
Habitatge Unifamiliar, Plurifamiliar, Rural	Incompatible
Hoteler	Compatible
Comerç petit	Compatible
Comerç mitjà, gran	Condicionat (1)
Oficines i serveis	Compatible
Restauració	Compatible
Recreatiu	Condicionat (1)
Magatzems	Incompatible
Indústria I, II, III	Incompatible
Educatiu	Compatible
Assistencial	Compatible
Sanitari	Compatible
Sòcio-cultural	Compatible
Esportiu	Compatible
Administratiu	Compatible
Serveis tècnics	Compatible
Estacionament i aparcament	Condicionat (2)
Agrícola	Incompatible
Pecuari	Incompatible
Forestal	Incompatible
Altres usos	Condicionat (2)

(1) Condicionats a estar inclosos en la trama urbana consolidada (TUC), d'acord amb l'equivalència d'usos del nou apartat 9.1 de l'article 130 d'aquestes NN.UU. i també a la següent condició (2).

(2) els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia d'ajustar-se a allò que assenyalava 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 l'ús dominant establert pel Pla General per a les zones o sectors colindants. La justificació 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.

3.1.6.- Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 6a3

TIPUS	CONDICIONS GENERALS	CONDICIONS PARTICULARS
Regulació particular de l'ús d'aparcament	Art. 140	S'aplicarà el que disposa l'art 104.11 de les NNUU

Sant Pol de Mar, desembre de 2018

L'ARQUITECTA