

Aprobat per Plé
 el dia 23.03.14
 Premià de Mar, a 24 de 03 de 2014


 La Secretària,
 Ajuntament de
 Premià de Mar

2013/151493/B-213
 20/2013.1
 29/7/14 169-210

AJUNTAMENT DE PREMIÀ DE MAR

169

Oficina:

Data: 30-06-2014 11:32

Registre: 2014 / 5407

Registre General d'Entrada

RSSTT 1004/01.07.14

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PREMIÀ DE MAR CORRESPONENT A LA FINCA DEL C/ NURIA Nº 50-54

Documentació: 1- Memòria

2- Normativa

3- Plànols – 1- Situació

2- Cadastral

3- Plantes edificació actual

4- Seccions edificació actual

4- Documentació complementaria:

1- Títols de propietat: Agrupació de finques

2- Constitució Societat Residencia Geriàtrica Anna

3- Acreditació de servei del Centre de dia

4- Acreditació del servei de Residencia geriàtrica

5- Contracte administratiu de gestió amb el Institut
 d' Assistència i Serveis Socials de la Generalitat
 de Catalunya

6- Llicència d'activitats

7- Fotografies

8- Certificació registral de la finca

Diligència: Per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió 25 de setembre de 2014, va acordar donar conformitat al text refós de la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal referent a la finca del carrer Núria, 50-54, de Premià de Mar, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de data 4 de juny de 2014, tot incorporant d'ofici que la valoració econòmica de la cessió de sistemes d'espais lliures es concretarà en el tràmit de concessió de la llicència, tal com estableix la DA2a, del DL 1/2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

La secretària de la Comissió Territorial
 d'Urbanisme de Barcelona

M. Teresa Manté i Prats

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme de Mar, Juny de 2014

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona
 en sessió de **04 JUNY 2014**
 i acordada la seva publicació a
 d'executivitat en sessió de **25 SET. 2014**

La secretària
 M. Teresa Manté i Prats

ANTECEDENTS

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona adoptà, en data 6 de novembre de 2013, la resolució corresponent al informe previ preceptiu sobre la proposta de la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Premià de Mar referent a la finca de carrer Núria 50-54, per a la modificació de la seva qualificació urbanística

El pla que es redacta en la present documentació recull les consideracions amb les que es condiona l'informe favorable de la Comissió:

Punt 1-1: "Cal preveure la cessió de sòl amb aprofitament que correspongui en aplicació del article 43.1.b) del Decret legislatiu 1/2010, modificat per la Llei 3/2012"

Punt 1-2: " Tenint en compte que hi ha increment d'edificabilitat, li serà d'aplicació el que estableix l'article 100 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme"

Aquets dos punts es complimenten, justifiquen i avaluen en el punt **1-10 Modificació de l'edificabilitat i aprofitament**

Punt 1-3: " Pel que fa a la regulació del edifici, es recomana simplificar la fitxa normativa del document, en qualsevol cas caldria ajustar els paràmetres del apartat 1-4-13 *Construccions sobre l'alçada reguladora*, als que estableix la normativa per la clau 13b existent"

Tant mateix en la Valoració del expedient es cita al respecte: "Pel que fa a la regulació del equipament que es proposa, seria recomanable simplificar la fitxa normativa amb el paràmetres bàsics com tipologia, superfície de la parcel·la, índex d'edificabilitat, Ocupació, separacions a veïns, alçada reguladora, i usos. En qualsevol cas, i en referència a les construccions admissibles sobre l'alçada reguladora (punt 1-4-13 de la normativa) no es admissible l'arrencada de la coberta inclinada del edifici per sobre dels 2,40 metres admesos per a l'alçada reguladora, ni la construcció de les caixes d'ascensor amb una alçada màxima de 1,50 metres per damunt del pla inclinat de coberta"

Aquest tercer punt es complimenta i precisa:

- Es simplifica la fitxa normativa en l'apartat: **FITXA EQUIPAMENT C/ NURIA 50-54** d'acord amb la consideració feta en l'escrit de la recomanació de valoració del expedient
- Es limita l'alçada de l'arrencada de la coberta a un màxim de 2,40 metres pel damunt de l'alçada reguladora
- Respecte a les construccions pel damunt del pla inclinat de coberta es fa palesa la necessitat d'admetre volums per sobre del mateix, per tal de possibilitar la parada de l'ascensor en la planta golfes, imprescindible per a l'ús a que es destina l'equipament, sanitari -assistencial (residència geriàtrica).

Tot i la simplificació de la fitxa normativa, es manté en l'apartat 1-4 ORDENACIÓ PROPOSADA, la comparació detallada entre els paràmetres edificatòris de la zona 13b del POUM i els de la modificació del POUM en l'àmbit de la finca, per tal de clarificar l'abast de la modificació en els dits paràmetres.

1-MEMÒRIA

1-1 FORMULACIÓ DE LA MODIFICACIÓ:

1-1-1 Iniciativa:

Marta Gomez Juncà DNI nº 77615652J en representació de Residencia Geriàtrica Anna S.L., B64176951, domiciliada al c/ Nuria nº 50-54 08330 Premià de Mar, telefono 937548552

1-1-2 Redactor:

Pere Tor Bertran, DNI 38752995L, col·legiat amb el nº 4683/3 al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya i domicili al c/ Aurora nº 14 08330, Premià de Mar

1-1-3 Àmbit de la modificació puntual:

La finca situada al c/ Núria nº 50-54 de Premià de Mar, ubicada en l'illa formada pels carrers de la Mercè, Joan Prim, Núria i Elisenda de Moncada

1-1-4 Propietats afectades:

Únicament la finca descrita en l'apartat anterior, propietat de Miguel Angel Gomez Cerezo i M^a Teresa Juncà Parra, DNI nº 77601853Z i 36506198T domiciliats al c/ Núria nº 50, 08330 Premià de Mar

Referència cadastral de la finca 6442106 DF 4964S-0001 WW

Dades de la finca registral: Registre de la Propietat nº 2 de Mataró, volum 3125, llibre 357 de Premià de Mar, foli 220 finca 22288, procedent de l'agrupació de les números 3344 i 7130 del mateix Registre de la Propietat, folis 140 i 137

1-1-5 Objectiu de la Modificació:

La modificació de la qualificació urbanística actual de Ciutat Jardí Intensiva, clau 13 b per tal d'incloure la finca dintre el Sistema General d'Equipaments, clau 5 de titularitat privada amb l'ús sanitari assistencial

1-2 INFORMACIÓ PRÈVIA:

1-2-1 Emplaçament:

C/ Núria nº 50-54 de Premià de Mar; la finca s'ubica en una illa completament consolidada en l'eixampla urbà dels anys setanta amb una configuració a base d'edificacions aïllades i/o aparellades de caràcter residencial.

La superfície del solar es de 489,73 m2 amb els següents lindars:

Nord: 22,10 m. Al carrer de situació

Sud: 22,10 m. Amb finca veïna del carrer de la Mercè

Est i Oest: 22,16 m. Amb les finques veïnes números 48 i 56 del carrer Núria



1-2-2 Situació urbanística actual:

Planejament vigent: POUM de Premia de Mar

Classificació urbanística: Sol urbà consolidat

Qualificació urbanística: Zona 13b: Ciutat Jardí Intensiva

1-2-3 Edificacions i us actual:

La finca actual, resultat de l'agrupació de la parcel·la del nº 54, en la que existia un habitatge aïllat i la parcel·la del nº 50-52, conte una edificació, resultat de la reforma i ampliació de la inicial, destinada a l'actual residència geriàtrica i centre de dia:

1-2-3-1 Superfície del solar: 489,73 m²

1-2-3-2 Superfícies construïdes:

Planta soterrani	214,60 m ²
Planta baixa	211,20 m ²
Planta 1 ^a	209,81 m ²
Planta golfes	147,71 m ²
TOTAL	783,33 m ²

A la superfície de la planta golfes hi ha inclosa la de l'edificació lleugera (vidre-alumini) del recinte cobert de la piscina (70,19 m²)

La superfície sobre la rasant es doncs de 568,72 m²

1-2-3-3 Programa funcional i superfícies útils:

Planta soterrani:	Sala d'activitats	58,00 m ²
	Vestuari i banys	15,70 "
	Atenció especial	9,50 "
	Cuina i magatzems (3)	27,00 "
	Infermeria	7,00 "
	Bugaderia	5,20 "
	Vestuari treballadors	11,00 "
	Neteja	4,70 "
	Passos, escala -ascensor	18,35 "
	Mortuori	3,70 "
	TOTAL Soterrani	160,15 m ²
Planta baixa	Recepció	3,30 m ²
	Administració	11,30 "
	Sala d'estar	49,40 "
	Bany sala	8,90 "
	2 hab. Senzilles amb bany	2x9,40 18,80 "
	2 " " " 2x9,65	19,30 "
	2 " Dobles amb bany 2x14,30	28,60 "
	TOTAL planta baixa	152,50 m ²
Planta primera	2 hab. Senzilles amb bany	2x9,40 18,80 m ²
	2 " " " 2x9,65	19,30 "
	2 " dobles " 2x14,30	28,60 "
	1 " " " "	16,60 "
	1 " " " "	14,30 "
	1 " " " "	12,63 "
	1 " senzilla " "	9,80 "

	Sala d'estar	21,00 "
	Passos i distribuïdor	10,45 "
	TOTAL planta primera	161,48 m2
Planta golfes	2 hab. Dobles amb bany 2x17,16	34,32 m2
	2 trasters	4,98 "
	1 bany	2,90 "
	Passos i distribuïdor	11,16 "
	Piscina coberta	68,00 "
	TOTAL planta golfes	121,36 m2
	Total edifici	585,49 m2

La comunicació interior entre plantes es realitza a través de l'escala i ascensor. A més de l'accés principal, en planta baixa, existeix un accés de servei a la planta soterrani mitjançant una rampa
Places de residents màxima: 27

1-2-4 Serveis urbanístics:

La finca disposa de la totalitat dels serveis urbanístics propis del sol urbà

1-3 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present modificació es tramita com a Modificació puntual del POUM de Premià de Mar, d'acord amb l'article 8 B, punt 1 del mateix, no alterant-se l'estructura general del territori ni introduint nous criteris sobre la classificació del sol, tal com proscriu el punt 2 del mateix apartat.

La modificació proposada es justifica en base a:

1er. Modificar la qualificació urbanística de la finca, substituint la de Ciutat Jardí Intensiva, clau 13b, per la del Sistema General d'Equipaments, clau 5, de caràcter privat i amb l'ús específic Sanitari –Assistencial. D'aquesta manera la qualificació s'ajusta al ús actual, per tal de que el mateix sigui l'específic i exclusiu sense l'actual adjectivació de "condicionat" que l'hi atorga l'actual qualificació de zona 13b. Les condicions a les que es sotmetrà l'equipament, en tot cas, es defineixen en la mateixa proposta de modificació i es referiran, entre d'altres, a la seva màxima capacitat

2on. Modificar alguns dels paràmetres edificatòries actuals per tal de possibilitar el desenvolupament del equipament amb garanties d'operativitat al que fa a la seva grandària o capacitat en ordre a la consecució d'una millor rendibilitat, possibilitant, així, la prossecució en el servei:

- Edificabilitat neta: L'actual, corresponent a la zona 13b de 0,8m2/m2 + 25 m2 d'edificació auxiliar, s'incrementa fins a 1,2 m2/m2 establint-la d'acord amb un promig dels equipaments :

Equipaments anteriors al POUM i referendats per el mateix POUM:

Nº 7: Can Manent, camí Ral 60, llar d'avis:	1 m2/m2
Nº14: Centre Cívic, C/Esperança/C/ Nord:	1,4 "
Nº15: Escola Assis C/ de la Plaça 35-41 :	1,08 "
Nº21: Religió, C/ Lurdes 21	1,26 "
Nº24: Biblioteca C/ Montserrat 101-103	1,76 "
Nº26 Docent C/ Joan Prim/ Mercè	2,12 "
Nº29 Docent C/M. Jacint Verdaguer 101	1,35 "



Nº32 Sanitari-Assistencial C/Martí Cases 19	1,40 “
Nº44 Religiós C/Prim/CCisa	2,97 “
Equipaments de nova creació en el POUM:	
Nº 41 Us `per definir Camí Ral 90	3,00 “
Nº 50 Soci -Cultural Can Sanpere	2,00 “

- Ocupació màxima: L'actual, corresponent a la zona 13b del 40% + 25 m2 auxiliars, s'incrementa fins al 50%, sense que axó signifiqui increment substancial. Aquesta ocupació es tanmateix la assignada a la zona 13b4
- La definició d'un gàlib màxim per a la inscripció del volum edificable, respectant els nous paràmetres d'edificabilitat i ocupació, no representa detriment en les condicions del assoleix per a les finques veïnes i el carrer, doncs el volum així implantat, en qualsevol cas no supera l'alçada màxima definida per a la zona 13b
- Quadre comparatiu, tenint en compte el conjunt de les dues parcel·les inicials:

	POUM	Modificació
Ocupació	$(0,4 \times 489,73 + 2 \times 25) / 489,73 = 50\%$	50%
Edificabilitat	$(0,8 \times 489,73 + 2 \times 25) / 489,73 = 0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$	1,2 m}^2/\text{m}^2
A:R:M:	7 m.	7 m.

1-4 ANÀLISI DE LA PROPOSTA (no es normatiu)

	POUM	MODIFICACIÓ POUM
1-4-1 Qualificació Urbanística :	Zona 13b Ciutat jardí intensiva	Sistema d'equipaments comunitaris Clau 5
1-4-2 Titularitat	Privada	Privada
1-4-3 Ús	Dominant: Unihabitatge	Exclusiu: Sanitari- Assistencial
1-4-4 Tipus ordenació	Aïllada	Aïllada
1-4-5 Edificabilitat neta	0,80 m2/m2	1,2 m}^2/\text{m}^2
1-4-6 Sup. Mínima de la parcel·la	200 m2	489,73 m}^2
1-4-7 Llargària façana	mínim 10 m.	Mínim 22,10 m.
1-4-8 Ocupació màxima	40%	50%
1-4-9 Separacions mínimes		
A carrer	3 m.	3 m.
A laterals	2 m.	2 m.
Al fons parcel·la	2 m.	2 m.
1-4-10 Alçada reguladora Màxima i nº plantes	7 m. Baixa+pis+golfes	7.m. Baixa+pis+golfes

Es defineix el gàlib màxim, dintre el qual es podrà inscriure l'edificació,



sense perjudici en el compliment dels apartats 1-4-5,i 1-4-8, format per els plans verticals coincidents amb les separacions mínimes als lindars i el diedre generat per dos plans inclinats el 30% respecte a la horitzontal, en dues besants, recolzats en l'alçada reguladora sobre el pla a 3 m. del llindar amb el carrer, l'un, i a 2m. del llindar del fons de la parcel·la, l'altre (veure croquis)

1-4-11 Planta baixa	L'alçada màxima de la planta baixa, a comptar des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima, no superarà els 3,50 m.	L'alçada màxima de la planta baixa, a comptar des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima, no superarà els 3,50 m.
1-4-12 Espais lliures d'edificació	Es obligatori conservar al màxim la vegetació existent en els espais lliures d'edificació Es podrà pavimentar l'espai lliure d'edificacions fins a un màxim del 35%. La resta quedarà lliure de pavimentació	Es obligatori conservar al màxim la vegetació existent en els espais lliures d'edificació Es podrà pavimentar tot l'espai lliure d'edificacions fora de una franja perimetral de 50 cm d'amplada en els límits de la parcel·la que permeti les plantacions vegetals
1-4-13 Construccions sobre l'alçada reguladora màxima	Es permeten les cobertes inclinades amb un pendent màxim del 30% i un gàlib interior màxim de 3 metres. Per sobre d'aquesta coberta no s'admetran cobertes planes, siguin total o parcials, ni solucions en mansarda En les cobertes planes s'admet la instal·lació de baranes amb una alçada de 1,20 metres Sobre els plans de coberta inclinada només s'admetrà la construcció de fumerals i antenes, així com els elements tècnics no volumètrics imprescindibles de les instal·lacions d'ús exclusiu de l'edifici	Es permeten les cobertes inclinades amb un pendent màxim del 30% i un gàlib Interior màxim de 3,50 metres Per sobre d'aquesta coberta no s'admetran cobertes planes fora de les de remat de caixes d'ascensor En les cobertes planes s'admet la instal·lació de baranes amb una alçada de 1,20 metres Sobre els plans de coberta inclinada només s'admetrà la construcció de fumerals i antenes, així com elements tècnics no volumètrics imprescindibles de les instal·lacions d'ús exclusiu del edifici i caixes d'ascensor amb una alçada inferior a 1,50 m.
	Sobre els plans de coberta plana només s'admetrà: la construcció de fumerals i	Sobre els plans de coberta plana només s'admetrà: la construcció de fumerals i

antenes;accessos de manteniment que no superin els 2,5 metres d'alçada total i 15 m2 de superfície i els elements tècnics no volumètrics imprescindibles de les instal·lacions d'ús exclusiu de l'edifici. Els volums tècnics no esmentats no podran sobresortir de la coberta
Es podrà construir el volum comprès en el diedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta, recolzada a l'alçada reguladora màxima. En cas que les terrasses siguin inserides a la coberta inclinada, aquestes no ocuparan més d'un 25% de cada pla de coberta (o bé reagrupades en una única terrassa que no ocupi més del 40% de la vessant), mantenint sempre una franja d'1 metre d'amplada de coberta inclinada al voltant de la terrassa
A efectes d'edificabilitat, computen aquelles construccions o la part d'elles que tinguin una alçada útil igual o superior a 1,90 metres

antenes; accessos de manteniment que no superin els 2,5 metres d'alçada total i 15 m2 de superfície i els elements tècnics no volumètrics imprescindibles de les instal·lacions d'ús exclusiu de l'edifici. Els volums tècnics no esmentats no podran sobresortir de la coberta

Es podrà construir el volum comprès en el **gàlib màxim definit en el punt 1-4-10**

En cas de que les terrasses siguin inserides a la coberta inclinada, aquestes no ocuparan més d'un 25% de cada pla de coberta (o bé reagrupades en una única terrassa que no ocupi més del 40% de la vessant), mantenint sempre la franja d'1 metre d'amplada de coberta inclinada al voltant de la terrassa
A efectes d'edificabilitat,computen aquelles construccions o la part d'elles que tinguin una alçada útil igual o superior a 1,90 metres

**No es admissible l'arrencada de la coberta inclinada del edifici per sobre de 2,40 metres de l'alçada reguladora
A l'espai resultant sota la coberta s'hi podran ubicar peces bàsiques del programa del equipament**

1-4-14 Cossos sortints: S'admeten els balcons,cornises i ràfecs de coberta
Tots aquets elements computaran al 100% a efectes d'ocupació i distàncies mínimes a llindars, excepte els balcons i els ràfecs de coberta que no superin els 50 cm i les cornises que no superin els 25 cm. Les lloses dels balcons no superaran els 18 cm. de gruix

S'admeten els balcons, cornises i ràfecs de coberta
Tots aquets elements computaran al 100% a efectes d'ocupació i distàncies mínimes a llindars, excepte els balcons i els ràfecs de coberta que no superin els 50 cm i les cornises que no superin els 25cm
Les lloses dels balcons no superaran els 18 cm. de gruix

1-4-15 Construccions auxiliars Al marge de l'edificabilitat i ocupació màxima s'autoritzen construccions auxiliars amb una ocupació màxima de 25 m2 i una alçada de 3,50 metres

Al marge de l'edificabilitat i ocupació màxima, **no s'autoritza construcció auxiliar**

S'admet el cobriment de les rampes d'accés als garatges construïts en plantes soterrani, sempre que no superi el nivell de terres del jardí i de la parcel·la veïna en un màxim de 0,30 m.

S'admet el cobriment de les rampes d'accés als garatges construïts en plantes soterrani, sempre que no superi el nivell de les terres del jardí i de la parcel·la veïna en un màxim de 0,30 m.

1-4-16 Tanques

Les tanques de carrer seran objecte de detall dins del projecte arquitectònic
En qualsevol cas podran ser opaques fins a una alçada màxima de 1,80m. Alçades mes grans es podran tancar amb elements vegetals tipus bardissa o arbust d'esporgada
En les tanques en separacions de parcel·les, l'alçada màxima absoluta, comptant amb els elements vegetals, serà igual o inferior a la separació de l'edificació amb el límit de parcel·la i mai superior a 3 metres

Les tanques de carrer seran objecte de detall dins del projecte arquitectònic
En qualsevol cas podran ser opaques fins a una alçada màxima de 1,80 m. Alçades mes grans es podran tancar amb elements vegetals tipus bardissa o arbust d'esporgada
En les tanques en separacions de parcel·les, l'alçada màxima absoluta, comptant amb els elements vegetals, serà igual o inferior a la separació de l'edificació amb el límit de parcel·la i mai superior a 3 metres

1-4-17 Subsòl

No es permet l'ocupació més enllà de l'ocupació màxima

No es permet l'ocupació més enllà de l'ocupació màxima

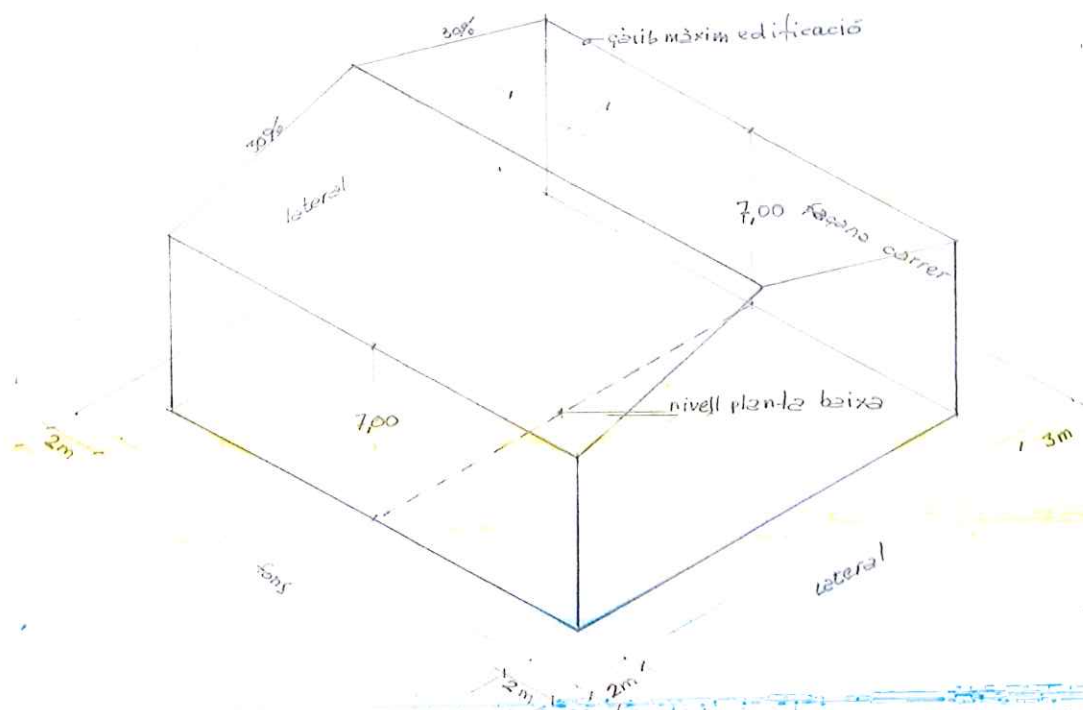
1-4-18 Aparcament

En obres de nova planta serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² de sostre construïts, a no ser que es demostrï de manera fefaent la impossibilitat del compliment d'aquesta prescripció.
No es comptabilitzaran als efectes del que s'assenyala en el punt anterior els espais lliures d'edificació

En obres de nova planta serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² de sostre construïts, a no ser que es demostrï de manera fefaent la impossibilitat del compliment d'aquesta prescripció.
No es comptabilitzaran als efectes del que s'assenyala en el punt anterior els espais lliures d'edificació

1-4-9 Ampliació del Equipament

**La capacitat màxima del equipament resta limitada
A 33 places de residents**



1-4-10 Definició gèlib màxim edificació

1-5 ESTUDI ECONÒMIC FINANCER I MITJANS ECONÒMICS

S'omet l'estudi econòmic en base a que el desenvolupament de la Modificació puntual del POUM no exigirà inversió i compromisos en obres d'urbanització
Els mitjans econòmics necessaris, en tot cas, es compaginaran amb la disponibilitat dels propis de la Propietat, que amb l'aprovació de la present modificació millorarà la rendibilitat del centre.

1-6 SISTEMA D'ACTUACIÓ

Tractant-se d'un sol urbà que disposa de tots els serveis urbanístics, sense que estigui pendent de gestió urbanística del sol, no procedeix la definició de cap Sistema d'actuació, tal com especifica la legislació urbanística

1-7 PLA D'ETAPES

Les actuacions derivades de la present Modificació puntual es limitaran, en tot cas, a l'acció edificatòria que es realitzarà immediatament un cop sigui efectiva l'aprovació de la present modificació



1-8 ESTUDI DE LES CONSECUENCIES SOCIALS I ECONÒMIQUES DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

La preservació del equipament per a l'ús sanitari – assistencial esdevé un factor de consolidació del Standard d'equipaments de la població, possibilitant, amb l'ampliació del mateix la prossecució i increment de les ajudes que l'Administració destina en el sector en l'àmbit de la població

1-9 MESURES DE GARANTIA EN DEFENSA DE LA POBLACIÓ AFECTADA

Tal com s'ha senyalat, en el punt anterior, de la modificació del POUM no se'n deriven conseqüències de caràcter pejoratiu que requereixin mesures pal·liatives.

L'entorn immediat de l'illa, on s'ubica la finca objecte de la modificació, no es veu perjudicat per l'increment d'edificabilitat, donat de que es manté l'alçada màxima reguladora en el perímetre del àmbit edificable de la parcel·la. Al que fa a l'activitat que s'hi desenvolupa, aquesta ja es produeix actualment amb el respecte a la Normativa Urbanística

1-10 MODIFICACIÓ DE L'EDIFICABILITAT I L' APROFITAMENT

1-10-1 Modificació de l'edificabilitat

Superfície de la parcel·la: 489,73m²

Paràmetres edificatòris s/ POUM: Zona 13b - Ocupació 40%

- Edificació adicional auxiliar p.b. 25 m²

- Edificabilitat 0,8 m²/m²

Edificabilitat resultant: Sota rasant:	0,4 x 489,73 =	195,89 m ²
Sobre rasant:	0,8 x 489,73 =	391,78 m ²
Edificació auxiliar	25	25,00 m ²
TOTAL		612,67 m ²

Paràmetres edificatòris s/ MODIFICACIÓ - Ocupació 50 %

- Edificabilitat 1,2 m²/m²

Edificabilitat resultant: Sota rasant:	0,5 x 489,73 =	244,86 m ²
Sobre rasant:	1,2 x 489,73 =	587,68 m ²
TOTAL		832,54 m ²

Increment edificabilitat: 832,54-391,78 (1)= 440,76 m²

(1): Es comptabilitza únicament l'edificació principal sobre rasant

1-10-2 Modificació del aprofitament

Es calcula en base del valor de repercussió del sòl per els diferents usos establerts en la Ponència de Valors Cadastrals de Premia de Mar de l'any 2012 que estableix:

Polígon on s'ubica la finca: 003, ciutat jardí

Zona de valor: R29

Valors de repercussió bàsica VRB (€/m²):

Us	vivenda	comercial	oficines	industrial	turístic	annexes	garatges	z. verda	equipaments
VRB	661	331	397	331	661	trasters	100	264	264

Aprofitament s/ POUM: Zona 13b:

Pl. Soterrani: us garatge, trasters, annexes: 195,89 m² x 100 €/m²= 19.589,00 €

Pl. Sobre rasant: us vivenda: 391,78 m² x 661 €/m²= 258,966,58 €

Aprobat per Ple
 el dia 23 d'Oct de 14
 Premià de Mar, a 24 de Oct de 2014
 La Secretària.



Ajuntament de
Premià de Mar

Edif. Auxiliar p.b.

25 m2 x 100 €/m2 = 2.500,00 €
 TOTAL 281.055,81 €

Aprofitament s/ MODIFICACIÓ:

Pl. Soterrani: us equipaments:

244,86 m2 x 264 €/m2 = 64.643,04 €

Pl. Sobre rasant: us equipaments:

587,68 m2 x 264 €/m2 = 155.147,52 €

TOTAL 219.790,56 €

No hi ha increment de l'aprofitament

1-10-3 Quantificació de les cessions

La modificació del POUM en l'àmbit de la finca del carrer Núria 50-54 situada en sòl urbà significa un increment de 440,76 m2 de l'edificabilitat de la mateixa, no significant, però, increment en el seu aprofitament.

Aquesta circumstància comporta la cessió de sòl per a incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments de 20 metres quadrats per cada 100 metres quadrats de sostre (Art. 100.1 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme):

$$20 \times 440,76 / 100 = 88,15 \text{ m}^2$$

Donat de que hi concorren les condicions de la disposició adicional 2ª, punt 4, del art. 100.4.c i del art. 43.3 del D.L. 1/2010 de 3 d'agost, es oportuna la substitució de la cessió per l'abonament del seu valor en metàl·lic que es xifra en:

$$88,15 \text{ m}^2 \times 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 264 \text{ €} = 1.163,58 \text{ €, on:}$$

88,15 m2 correspon al sol de cessió calculat en l'apartat i destinats a sistemes urbanístics
 0,05 m2/m2 correspon a l'edificabilitat de les zones verdes (art. 73 de les NNUU del POUM)
 264 €/m2 correspon al valor de repercussió bàsica en les zones verdes, corresponent a la Ponència de Valors Cadastrals de 2012 de Premià de Mar.

En la mateixa Ponència de Valors s'especifica un coeficient de relació de mercat de 0,5, per la qual cosa el VALOR DE MERCAT DEL SÒL DE CESSIÓ OBLIGADA es de:

$$1.163,58 \times 2 = 2327,16 \text{ €}$$

Premià de Mar, Juny de 2014

RESIDÈNCIA GERIÀTRICA ANNA S.L.
 N.I.F. B-64176951

Anna

Marta Gomez Juncà

c/ Núria, 52
 08330 - PREMIÀ DE MAR

Marta Gomez Juncà
 En representació de Residència Geriàtrica Anna

Pere Tor Bertran

Pere Tor Bertran,
 Arquitecte

NORMATIVA
FITXA EQUIPAMENT N° 58,C/ NURIA 50-54

TITULARITAT: Privada

USOS PERMESOS. Sanitari – assistencial

Capacitat màxima residents: 33 places

TIPOLOGIA: Edificació aïllada

SUPERFÍCIE MÍNIMA DE LA PARCEL·LA: 489 M2

FAÇANA MÍNIMA DE LA PARCEL·LA: 22 M.

INDEX D'EDIFICABILITAT: 1,2 m2 st./m2 sòl

OCUPACIÓ MÀXIMA: 50%

SEPARACIÓ LLINDARS: 3 metres a carrer

2 metres a veïns

ALÇADA REGULADORA: 7 metres; l'alçada reguladora es mesurarà sobre els plans verticals paral·lels a 3 i 2 metres respectivament del llindar amb el carrer i el fons de la parcel·la

Nº MÀXIM DE PLANTES: Planta baixa + planta pis + golfes; a l'espai de les golfes s'hi podran ubicar peces bàsiques del programa funcional

CONSTRUCCIONS SOBRE L'ALÇADA REGULADORA: Es permeten les cobertes inclinades amb dos vessants i amb un pendent del 30% i un gàlib interior màxim de 3,50 m..

Per sobre d'aquesta coberta no s'admetran cobertes planes fora de les de remat de caixes d'escala i ascensor, que podran assolir un màxim de 1,50 m. per sobre de la inclinada.

CESSIONS: cessió (prèvia a l'atorgament de llicència d'obres) per tal d'incrementar la reserva de zones verdes, espais lliures i equipaments de 88,15 m2, que es substituirà per el seu valor econòmic(art. 100.4.c del TRLU) de 2.327,16 €



Premià de Mar Juny de 2014

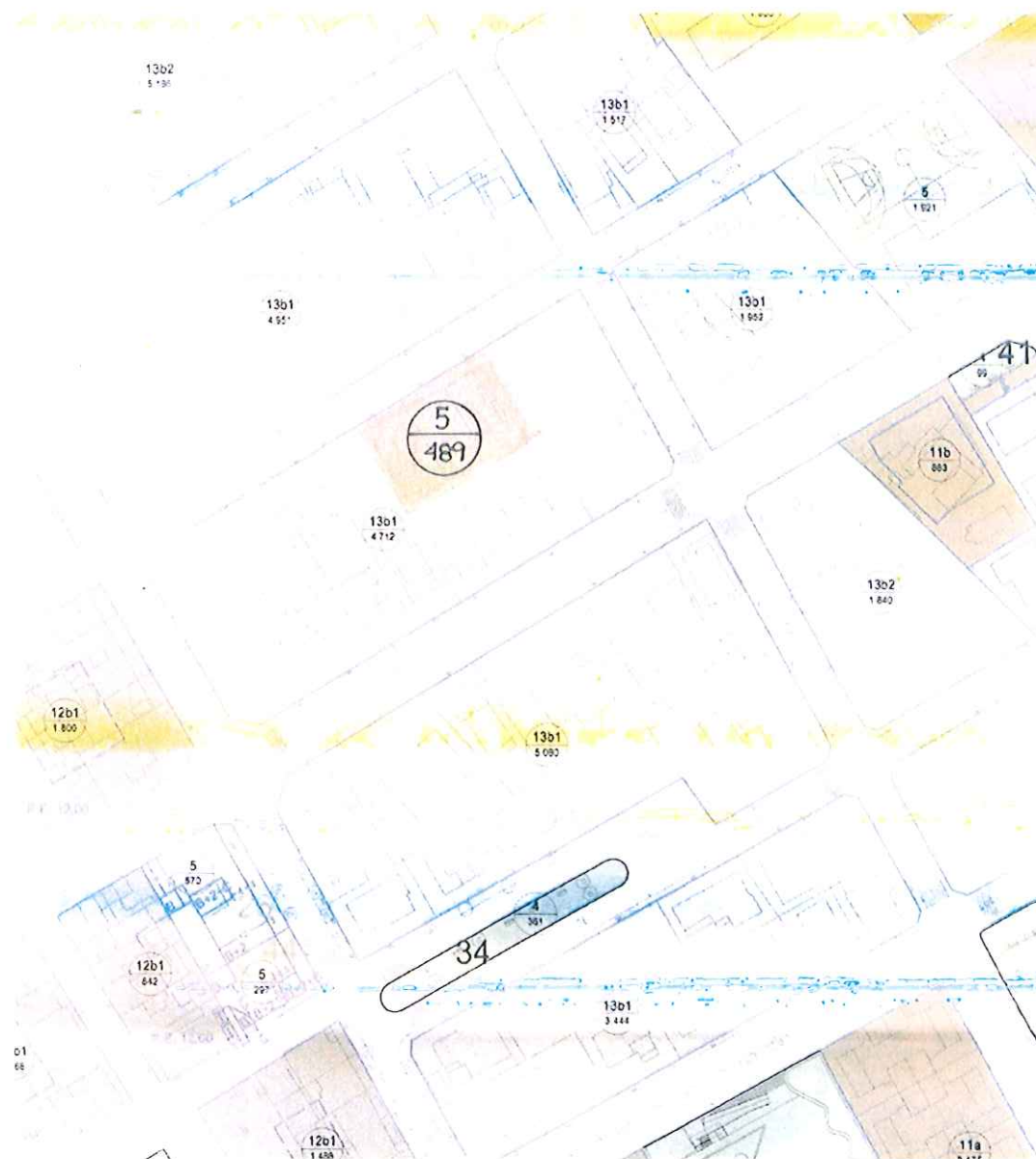
RESIDÈNCIA GERIÀTRICA ANNA S.L.
N.I.F. B-64176951
c/ Núria, 52
08330 - PREMIÀ DE MAR

Marta Gomez Juncà

En representació de Residència Geriàtrica Anna

Pere Tor Bertran, arquitecte

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



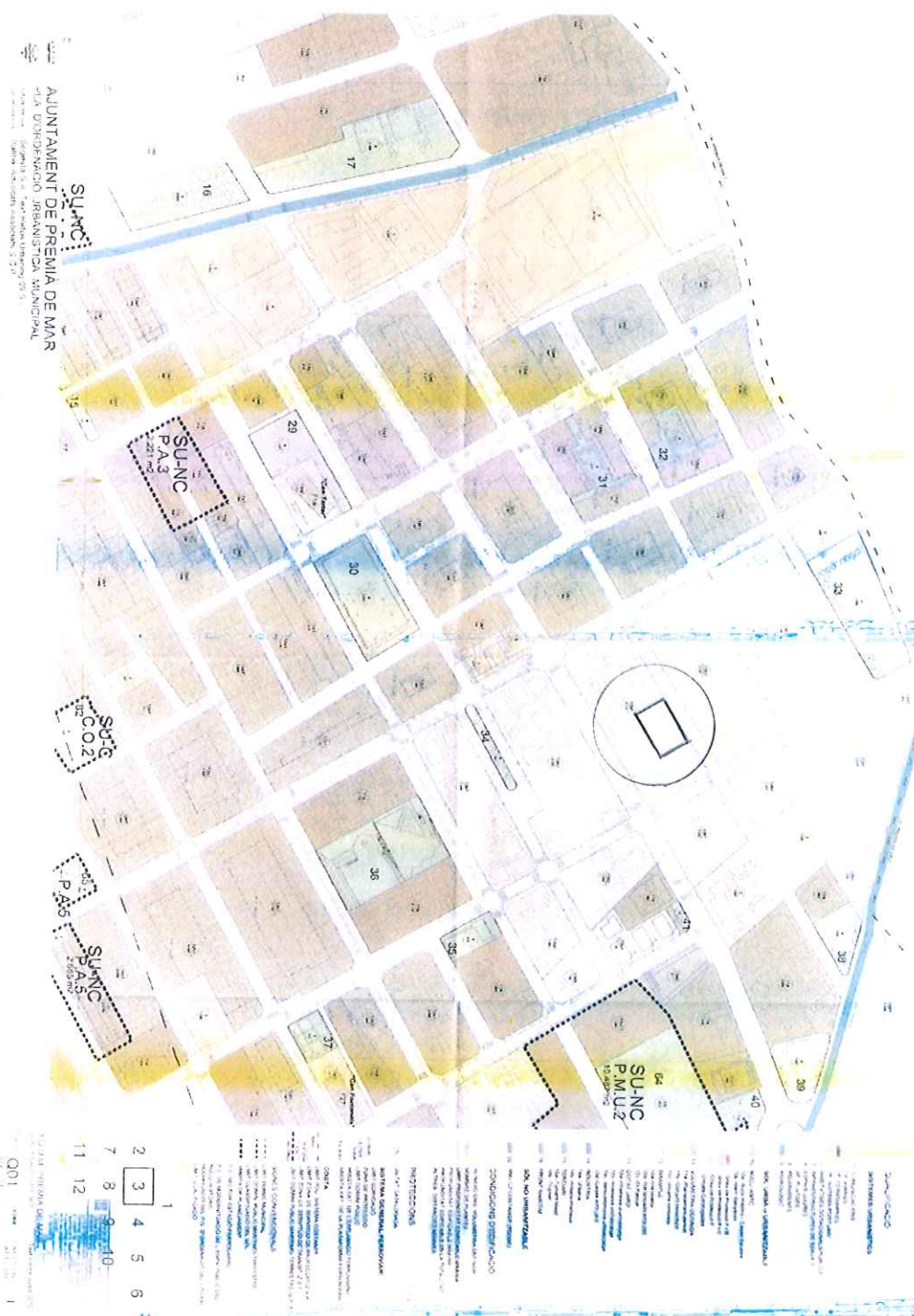
equipament n°58



3 PLÀNOLS

- 1- Situació
- 2- Cadastral
- 3- Plantes edificació actual
- 4- Seccions edificació actual

Plànol 1



177

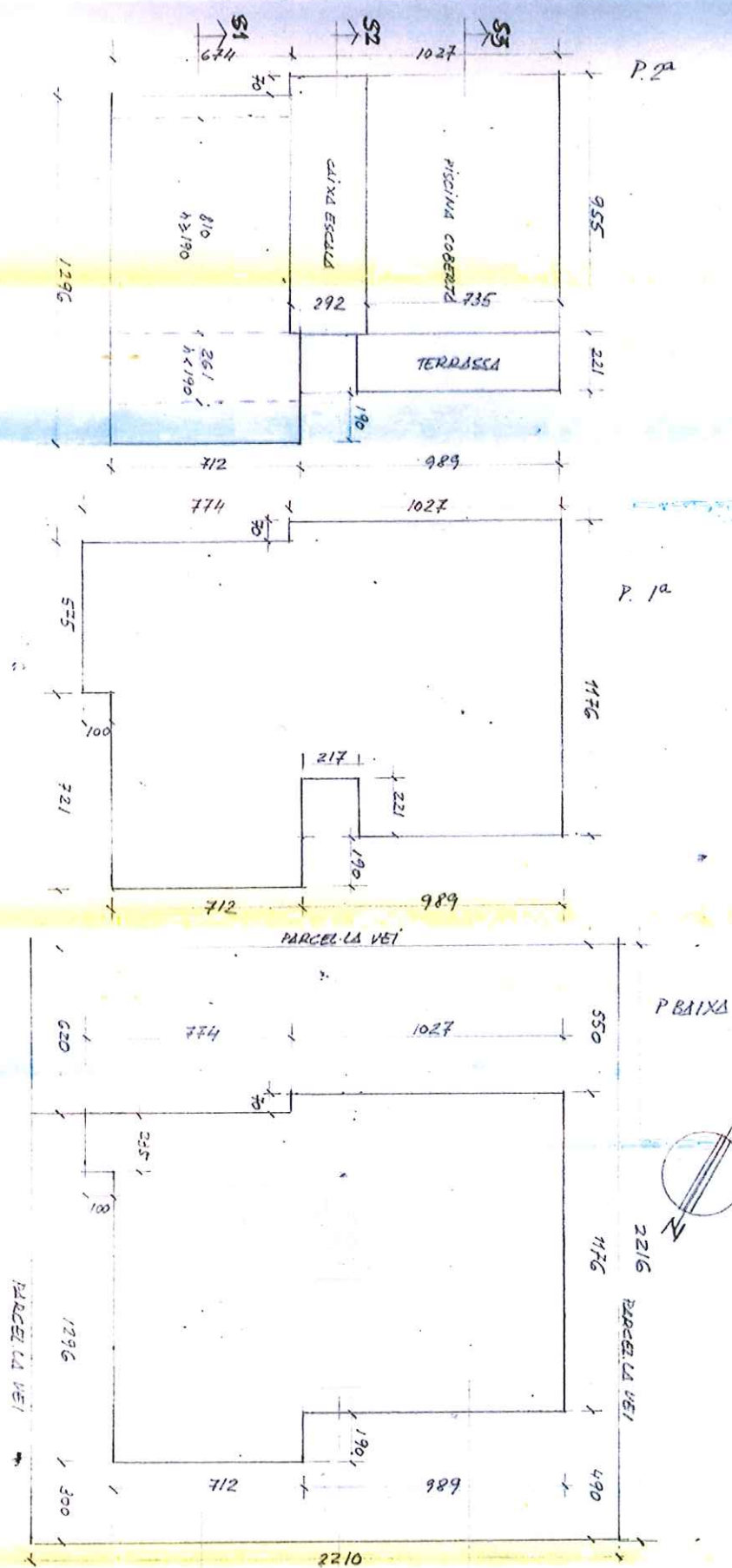


Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 04 JUNY 2014 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 25 SEPT 2014

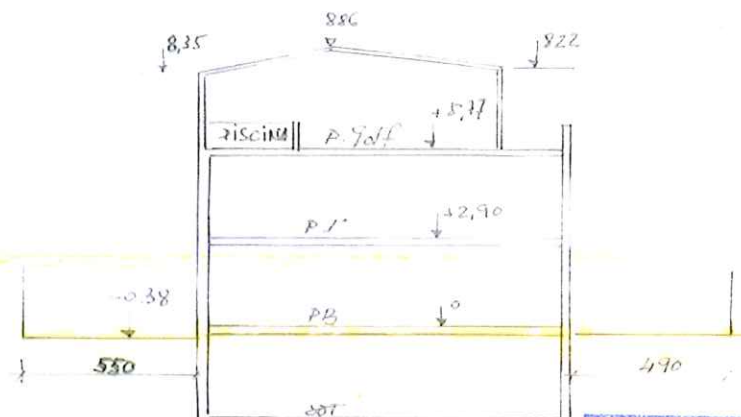
M. Teresa Manté I Prats

25 SET. 2014

Plànol 3



Plànol 4



S-3

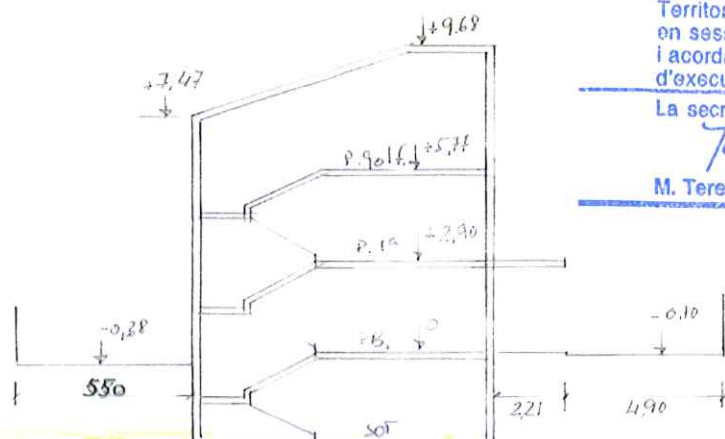


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

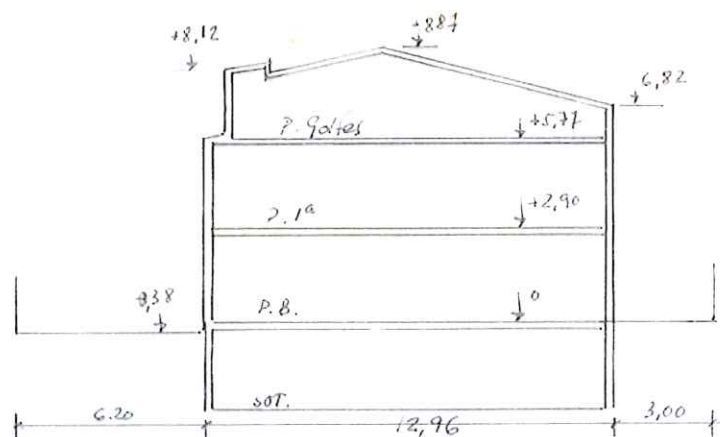
Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de 10 JUNY 2014
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de 25 SET. 2014

La secretària

M. Teresa Manté i Prats



S-2



S-1

SECCIONS ESC. 1/200

4 DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

- 1-Títol de propietat: Agrupació de finques
- 2- Constitució de Societat
- 3- Acreditació del servei de Centre de dia
- 4- Acreditació del servei de Residència geriàtrica
- 5- Contracte administratiu de gestió amb el Institut
d'Assistència i Serveis Socials de la Generalitat de Catalunya
- 6- Llicència d'activitats
- 7-Fotografies
- 8- Certificació registral

Expedient: 2013 / 051493 / B

DILIGÈNCIA DIGITAL

Per fer constar que les pàgines 0179-0210 d'aquest document han estat extretes, ja que contenen documentació pròpiament administrativa amb dades de caràcter personal

Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya