



## PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

PLA PER A LA DEFINICIÓ DELS USOS I LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE L'EQUIPAMENT SITUAT ALS CARRERS PICA D'ESTATS, MONTSENY, TURÓ DE L'HOMI I MONTNEGRE, DE SANT VICENÇ DE MONTALT.

EQUIPAMENT I DOTACIONS  
**EQUIPAMENT COMERCIAL, ESPORTIU I SOCIOCULTURAL**

## INDEX

### 1. Memòria

- 1.1. Àmbit i objecte del Pla
- 1.2. Parcel·lació existent en l'àmbit del pla
- 1.3. Planejament vigent
- 1.4. Antecedents i estat actual
- 1.5. Topografia del sector
- 1.6. Fotografies
- 1.7. Objecte i finalitat del pla
- 1.8. Descripció de la proposta
- 1.9. Destinació de l'equipament
- 1.10. Descripció de l'ordenament proposat
- 1.11. Desenvolupament i gestió
- 1.12. Justificació legal

### 2. Normativa

- Capítol I – DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL
  - Article 1 – Objecte i àmbit territorial
  - Article 2 – Contingut
- Capítol II – REGULACIO DEL SISTEMA D'EQUIPAMENT
  - Article 3 – Titularitat
  - Article 4 – Sistema d'ordenació
  - Article 5 – Usos permesos
- Capítol III – CONDICIONS DE L'EDIFICACIO
  - Article 6 – Tipus d'ordenació
  - Article 7 – Perímetre regulador
  - Article 8 – Perfil regulador
  - Article 9 – Cota de planta baixa
- Capítol III – EDIFICABILITAT
  - Article 10 – Sostre màxim edificable
  - Article 11 – Pla d'infraestructures

### 3. Gestió, estudi econòmic i pla de etapes

### 4. Plànols

- Situació
- Ordenació Urbanística
- Avantprojecte del complexe

## 1. MEMORIA

### 1.1. Àmbit i objecte del Pla

L'objecte d'aquest Pla Especial Urbanístic que es desenvolupa, és el de permetre la construcció d'un complexe comercial i esportiu, situat en el solar que es troba limitat per la carretera Nacional II, carrers Pica d'Estats, Montseny, Turó de l'Home i Montnegre, situat al municipi de Sant Vicenç de Montalt, de Barcelona.

### 1.2. Parcel·lació existent en l'àmbit del pla

Es preveu per a això, l'ús d'un terreny de propietat del municipi amb una superfície de 9641,60 m<sup>2</sup> per a la construcció del complexe.

La superfície resultant del solar correspon a l'anterior pla de reparcel·lació, aprovat per les corresponents comissions d'urbanisme.

### 1.3. Planejament Vigent

El sector sobre el que s'aplica aquest pla, ha estat desenvolupat segons l'actuació urbanística, determinada en el vigent Pla Parcial de Can Boada, continguda i resultant de les Normes Subsidiàries de la ordenació urbana i territorial del Municipi de Sant Vicenç de Montalt.

En el vigent Pla Parcial, de la mateixa manera que en les Normes Subsidiàries, es determinen sectors d'actuació que delimiten les zones d'afectació, segons la seva qualificació urbanística.

El sector afectat en aquest cas, correspon a la Ordenació de Sistemes amb clau "Clau E", que correspon a Equipament i Dotacions. Segons la Regulació del sòl, aquest sector està determinat per la Unitat d'Actuació 9.

### 1.4. Antecedents i estat actual

El sector de planejament, està format per un solar delimitat pels carrers Pica d'Estats, Montseny, Turó de l'Home i Montnegre.

La zona on s'ubica aquest solar es bàsicament residencial, ja que el pla especial de Can Boada ho determina d'aquesta manera. Existeix a més, un solar ubicat de forma transversal, que té la clau d'ordenació tipus D. En aquest solar, amb clau D, no existeix avui en dia, cap edificació que respongui als usos permesos per la clau que té assignada. En el seu lloc s'hi troba actualment un espai verd i arbres, que llinda en tres dels seus quatre fronts amb habitatges.

En relació al solar objecte d'aquest Pla, i on es pretén construir el complexe comercial, esportiu i sociocultural, es troba totalment buit d'edificacions, a excepció de l'existència de dos arbres situats en els centres mesurats del solar. Únicament està delimitat per les voreres, que de manera perimetral envolten el solar. Aquestes voreres són d'amplades variables, segons correspongui als diferents carrers i segons els següent detall:

|                  |       |
|------------------|-------|
| c/Pica d'Estats  | 1.10m |
| c/ Montseny      | 1.75m |
| c/Turó de L'Home | 1.80m |
| c/ Montnegre     | 2.80m |

### 1.5. Topografia del sector

La forma del solar es pràcticament rectangular, de característiques similars als solars resultants del pla especial de Can Boada. Pel que fa referència a les dimensions del solar, aquest té en la part mitja una llargada de 176,34m i un ample de 56,00m.

La topografia del solar es pràcticament plana, ja que des del punt més alt fins al punt més baix existeix un desnivell de 2.20m, la qual cosa representa una pendent del 0,01%.



1.6. Fotografies



Alcaldia de Sant Vicenç de Montalt  
Departament d'Urbanisme i Gestió del Territori





10/10/2010





### 1.7. Objecte i finalitat del Pla

La finalitat d'aquest Pla de millora urbana, promogut per l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, té per objecte la regulació de la ordenació del sòl en el solar anteriorment especificat. Aquest Pla ha de permetre la instal·lació d'un conjunt consolidat per un edifici nou, admetent l'ús comercial, com a única modificació important al pla vigent.

L'objecte, en definitiva, és el de proporcionar a aquest sector de la ciutat, un equipament que millori les condicions actuals. La carència d'aquest tipus de activitats, podrà generar un núcli de servei de gran demanda, para un sector que presenta deficiències en aquest aspecte.

### 1.8. Descripció de la proposta

Mitjançant aquesta nova ordenació es podrà construir un únic edifici ubicat en la part central de la parcel·la. Aquest edifici, de dos pisos per sobre la rasant del terreny natural i planta soterrani destinada a aparcament, es compondrà de dos cossos units per dos punts a nivell de planta primera.

L'accés a l'edificació s'ha plantejat des de la part central, per l'eix que divideix els dos cossos, que desemboca tant al carrer Montseny com al carrer Pica d'estats.

En el cos ubicat més al sud s'ubicarà en planta baixa el supermercat d'alimentació i el mercat municipal, amb dos locals de menor superfície annexos a la galeria que divideix els dos cossos de l'edificació. En l'altre lateral de la galeria s'ubiquen 5 locals més.

En relació a aquests locals de recolzament i que comuniquen amb la galeria central, tindran accessos individuals. Aquests locals estaran destinats a satisfer serveis bàsics, com per exemple: farmàcia, quiosc de revistes, perruqueria, tintoreria, ferreteria, telefonia, Informàtica, etc.

L'accés per a vianants al local de supermercat, s'ha plantejat des de la part central del corredor que divideix els dos cossos.

En el cos ubicat més al nord, es destinarà a l'ús esportiu i sociocultural, que s'allargassarà en planta pis per sobre del cos ubicat al sud. L'accés cap a l'interior

d'aquest edifici es realitzarà per un dels extrems del corredor, l'ubicat més proper al carrer Montseny.

Aquest volum de doble alçada estarà destinat a piscina coberta i climatitzada principalment. A nivell de planta baixa s'accedirà per un vestíbul que serà la recepció i des de la qual serà possible el pas cap al nucli distribuïdor. Aquest nucli estarà format per una escala en la que es situa un ascensor de vidre, i que ens vincularà a la planta primera de l'edifici. En aquesta zona de planta baixa s'ubicaran dues aules polivalents municipals

A nivell de planta primera es situen els serveis públics de l'activitat de la piscina, tals com vestuaris (ubicats sobre el cos de supermercat-mercat, administració i infermeria, així com la pròpia piscina. La connexió de les zones de vestuari amb la piscina s'ha solucionat mitjançant la col·locació d'una passarel·la coberta de vidre que uneix els dos cossos de l'edifici. Per finalitzar, a nivell de la planta primera sobre el cos supermercat-mercat, s'ubica una zona destinada a sales d'activitats que envolten un pati obert interior. Aquest edifici que serà, sens dubte, d'una forma particular, disposarà al seu voltant d'espais verds, de manera que existeixi una separació considerable entre els habitatges i l'edifici de doble alçada.

Es dotarà la parcel·la d'aparcament de vehicles a l'aire lliure, el qual contarà amb arbres entre les fileres de cotxes, permetent d'aquesta manera crear un espai més oxigenat.

Els accessos per a vehicles han estat plantejats de manera que no es generin conflictes amb el flux del trànsit diari. Per a aquesta raó es proposa que tant l'accés de cotxes com el transport de mercaderies es realitzi mitjançant una sortida del lateral de la N-II, per a incorporar-se al carrer Pica d'Estats.

L'objectiu final d'aquest conjunt és el de cobrir les necessitats de l'equipament del sector, però un altre objectiu de gran importància és el de crear una zona tranquil·la entra la zona residencial, la N-II i el ferrocarril, que són fonts generadores de sorolls constants.

### 1.9. Destinació de l'equipament

S'ha considerat el creixement demogràfic del sector, especialment el referent a l'ús residencial. És per això que l'usuari principal al que es destina aquest



equipament és el ciutadà resident en un radi immediat d'un kilòmetre, considerant una projecció d'abast de fins a 3 km o més.

Al tractar-se d'activitats complementàries de la vida quotidiana, el perfil d'usuari al que es troba destinat aquest complex, és una família en general, amb edats compreses entre els 10 ai els 80 anys.



#### 1.10. Descripció de l'ordenament proposat

Les condicions urbanístiques que es proposen per al sector d'aquest pla especial, són, en definitiva, les mateixes que actualment defineix el sector d'actuació, únicament s'hi afegeix un ús més, que és el comercial, de manera que això no modifiqui els paràmetres addicionals.

Es consideraran a més els paràmetres aplicats dins el terme municipal de Sant Vicenç de Montalt.

Aquests criteris adoptats permeten integrar urbanísticament el nou complex comercial i esportiu amb el residencial.

Com a condicions s'han considerat els paràmetres indicats en l'actual i vigent pla, que està regulat per les NORMES COMPLEMENTÀRIES I SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT, aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 12 de febrer de 1986, i publicades en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 685 amb data 14 de maig de 1986, y el Pla Parcial de Can Boada, aprovat definitivament por acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 21/12/1988, publicat en el DOGC de 24 de Maig de 1989.

S'estableixen per a aquest solar els següents nous paràmetres:

- Condicions d'us
  - o Comercial
  - o Esportiu - Educatiu
  - o Socio-Cultural

*Segons el que està estipulat en el Títol II, Capítol VII, Article 37, apartat 4, 11 i 13.*

- Tipus d'ordenació
  - o Volumetria específica

- Índex d'edificabilitat bruta o zonal  
0,5 m<sup>2</sup> de sostre por m<sup>2</sup> de terra
- Alineació de l'edificació  
Alineat a la via pública
- Altura màxima  
9,15 mts
- Número màxim de plantes  
PB+2 plantes
- Cota de referència de la planta baixa  
0,60 mts

*Segons el que queda estipulat al Títol III, Capítol IV, Article 62.*

#### 1.11. Desenvolupament i gestió

Aquest Pla Urbanístic delimita un únic Polígon d'Actuació Urbanística, corresponent a un sector del planejament, el qual s'executarà mitjançant el sistema de sectors d'urbanització prioritària, en els termes estipulats segons el conveni firmat entre l'Ajuntament i el beneficiari.

D'altra banda, serà condició necessària per al desenvolupament d'aquest Pla, la obtenció de la Llicència d'Edificació, previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme corresponent.

#### 1.12. Justificació legal

Aquest Pla es redacta en compliment de les previsions de desenvolupament dels equipaments comunitaris, segons el que queda establert en l'Article 15, del Capítol III, de las NORMES COMPLEMENTÀRIES I SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT.

Examinades les determinacions i les finalitats dels diferents instruments de Planejament Urbanístic tipificats en el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovada el 26 de Julio de 2005 (Decret Legislatiu 1/2005), expressament en l'Article 67, punt 1, s'ha de concloure que la figura de planejament vigent adequada és el PLA ESPECIAL URBANÍSTIC, tal i como es proposa.

Barcelona, desembre de 2009

L'arquitecte redactor del Pla



Sergio Nicastro Jofré

