

DICIEMBRE 2009

**PROPUESTA DE
MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE NORMAS SUBSIDIARIAS**

COL.LEGI SANTA ROSA DE LIMA

SITUACIÓN Carrer Vall 8 – Carrer Bonaire 1-3
08360 Canet de Mar. Barcelona

PROMOTOR Col.legi Santa Rosa de Lima
Dominiques de l'Anunciata
Provincia San Raimundo Peñafort

Rubén A. Alcolea Rodríguez
arquitecto COAC 32987-8

alcoleaArquitectura
Avda. Montserrat 47-49. 08397 Pineda de Mar. Barcelona
93 767 13 93 / 93 767 21 64 fax . www.alcoleaarquitectura.com

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. Objeto y solución arquitectónica

La presente memoria hace referencia a una propuesta de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Canet de Mar, provincia de Barcelona. Esta documentación está destinada a proporcionar los datos necesarios para la tramitación de la propuesta de modificación, justificar la necesidad de la iniciativa y la oportunidad y conveniencia con relación a los intereses públicos y privados.

2. Emplazamiento

El ámbito de actuación de esta propuesta de modificación puntual de las Normas Subsidiarias afecta a las fincas situadas en la calle Vall números 8-14 y calle Bonaire, números 1-3 (*Ref. Catastral de las fincas Agrupadas 5443213-DG6054S-0001-A-G*), del término municipal de 08360 Canet de Mar, provincia de Barcelona.

3. Promotor

Este proyecto de propuesta de modificación de las Normas Subsidiarias ha sido realizada a petición de Dña. Ángela Pedraz Andrés, con NIF nº 07.767.671-L, en representación del Col.legi Santa Rosa de Lima – Dominiques de l'Anunciata – Provincia San Raimundo de Peñafort, con CIF nº R-5.800.443-C. El peticionario tiene domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Vall, nº12, de 08360 Canet de Mar, provincia de Barcelona.

4. Arquitecto

La presente propuesta de modificación de las NNSS ha sido redactada por el arquitecto Rubén A. Alcolea Rodríguez, colegiado COAC 32987-8, con N.I.F. nº 77.611.367-Y, y domicilio profesional en la Avenida de Montserrat 47-49, bajos, de 08397 Pineda de Mar, provincia de Barcelona, teléfono 93 7671393, fax 93 767 2164 y <http://www.alcoleaarquitectura.com>.

5. Antecedentes

La presente propuesta de modificación de las NNSS afecta a un cambio de uso de las parcelas nº1 y nº2 (indicadas en la documentación gráfica), a los efectos de realizar una agrupación de la Parcela nº1 (Calle Bonaire nº3) con la parcela con frente a la Calle Vall 10-12-14, que forma el Colegio actual existente Santa Rosa de Lima de Canet de Mar (Equipamiento de Uso Docente) y poder dejar así independiente la parcela nº2 (Calle Vall, 8 y Calle Bonaire nº1), de uso Residencia de las Hermanas Dominiques de l'Anunciata de Canet de Mar.

6. información urbanística

PLANEAMIENTO VIGENTE

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Canet de Mar, provincia de Barcelona.
Texto refundido, febrero de 2005.

CALIFICACIÓN DEL SUELO

Las parcelas afectadas por esta propuesta de modificación de NNSS son de carácter urbano.
Parcela Nº1. Calle Bonaire, 3. Uso actual (1a). Calles tradicionales y (1c). Calles comerciales
Parcela Nº2. Calle Vall, 8 y Calle Bonaire, 1. Uso actual (B1). Equipamientos de Uso docente

CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Las parcelas afectadas son totalmente urbanas, y a los efectos de instalaciones urbanas y acceso, cabe decir que: tienen acceso rodado, alineaciones, rasantes, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, conexión a la red de gas y red de evacuación.

3. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE NNSS

1. Justificación de la procedencia de la modificación de las NNSS

El objetivo de esta propuesta de modificación de NNSS es el cambio de uso y de clave urbanística de las parcelas afectadas (Parcela nº1, que corresponde a la calle Bonaire nº3; y Parcela nº2, que corresponde a la calle Vall nº8 y calle Bonaire nº1). Ambas parcelas tienen superficies casi idénticas y están consolidadas dentro de la trama urbana. La edificación existente en ambas parcelas también está consolidada y en funcionamiento, por lo que el cambio de uso previsto, no hace más que intentar reflejar la realidad urbanística y de uso de ambas parcelas.

2. Delimitación del ámbito de la modificación puntual y características de las parcelas

El ámbito de actuación se ciñe a dos parcelas, definidas en los planos como Parcela nº1 y Parcela nº2.

La parcela nº1 corresponde a la calle Bonaire nº3

Tiene una superficie de $117.00 \text{ m}^2 + 19.00 \text{ m}^2 = 136.00 \text{ m}^2$.

La profundidad edificable es de 14.00 m y la longitud de fachada es de 5.20 m.

En la actualidad, el uso destinado según el planeamiento de Canet de Mar es el de:

1a (Calles tradicionales) para la zona de 117.00 m²

1c (Calles comerciales) para la zona de 19.00 m²

**** Se utiliza actualmente, junto a la parcela que tiene frente a la calle Vall nº10-12-14, como parte del Col.legi Santa Rosa de Lima de las hermanas Dominiques de l'Anunciata de Canet de Mar. Esta otra parcela tiene uso B1 – Equipamiento de Uso Docente**

La parcela nº2 corresponde a la calle Vall nº8 y Bonaire nº1.

Tiene una superficie de 135.40 m²

(Patio Delantero: 51.30 m²)

(Edificio existente: 84.10 m²)

En la actualidad, el uso destinada es el de Residencia de las Hermanas Dominiques de l'Anunciata de Canet de Mar **uso B1 – Equipamiento de uso docente.**

**** Se utiliza actualmente como Residencia de Hermanas Dominiques de l'Anunciata de Canet de Mar.**

3. Solución propuesta de modificación puntual.

Ambas parcelas tienen edificaciones consolidadas y se están utilizando desde hace muchos años y aún en la actualidad según los usos descritos, que no corresponden a los previstos según el planeamiento de Canet de Mar.

Se propone, por tanto, un “intercambio” de los usos previstos entre ambas parcelas, que tienen superficies similares, adecuándolos por tanto a la realidad construida y consolidada. Además, **estó permitirá la agrupación del colegio actual existente** (con la Clave B1 - Equipamiento Docente) situado en la parcela con frente a la calle Vall, 10-12-14, junto a la parcela nº1 (Calle bonaire nº3), y **dejar delimitado e independiente el uso de la Residencia de las Hermanas Dominiques**, situadas en la parcela nº2 (calle Vall nº8 y calle Bonaire 1). En esta última parcela, **se define, además, el patio delantero como Zona de Verde Privado, con el fin de evitar el aumento de edificabilidad.**

Por tanto, se solicita el cambio de uso:

Parcela nº1 – Calle Bonaire ,3

Cambiar los usos actuales de (1a) calles tradicionales y (1c) calles comerciales por el uso B1 - equipamientos Uso Docente.

Parcela nº2 – Calle Vall, 8 y Calle Bonaire, 1

Cambiar el uso actual de B1 - equipamientos Uso Docente por el uso (1a) calles tradicionales.

Se define una zona de verde privado en el patio delantero existente, con el fin de evitar incremento de edificabilidad.

4. Viabilidad y oportunidad de la propuesta de modificación

Dado que las parcelas consideradas tienen superficies similares –casi idénticas- y se encuentran muy cerca una de otra, parece muy razonable el “intercambio” de usos previstos, sobretudo teniendo en cuenta que eso evitaría la adecuación de los edificios existentes, que están consolidados y en uso, y permitiría, además, poder independizar totalmente el colegio actual de la zona delimitada para residencia de las hermanas Dominiques.

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS

Se adjunta la siguiente documentación gráfica:

P-1. Situación y fotografías de estado actual de fachadas. A4 a 1:150

Situación del ámbito de actuación (parcelas 1 y 2) dentro del casco de Canet de Mar.
Fotografías del estado actual de los edificios consolidados en esas parcelas.

P-2. Uso actual de fincas y propuesta de cambio de uso que se solicita. A3 a 1:300

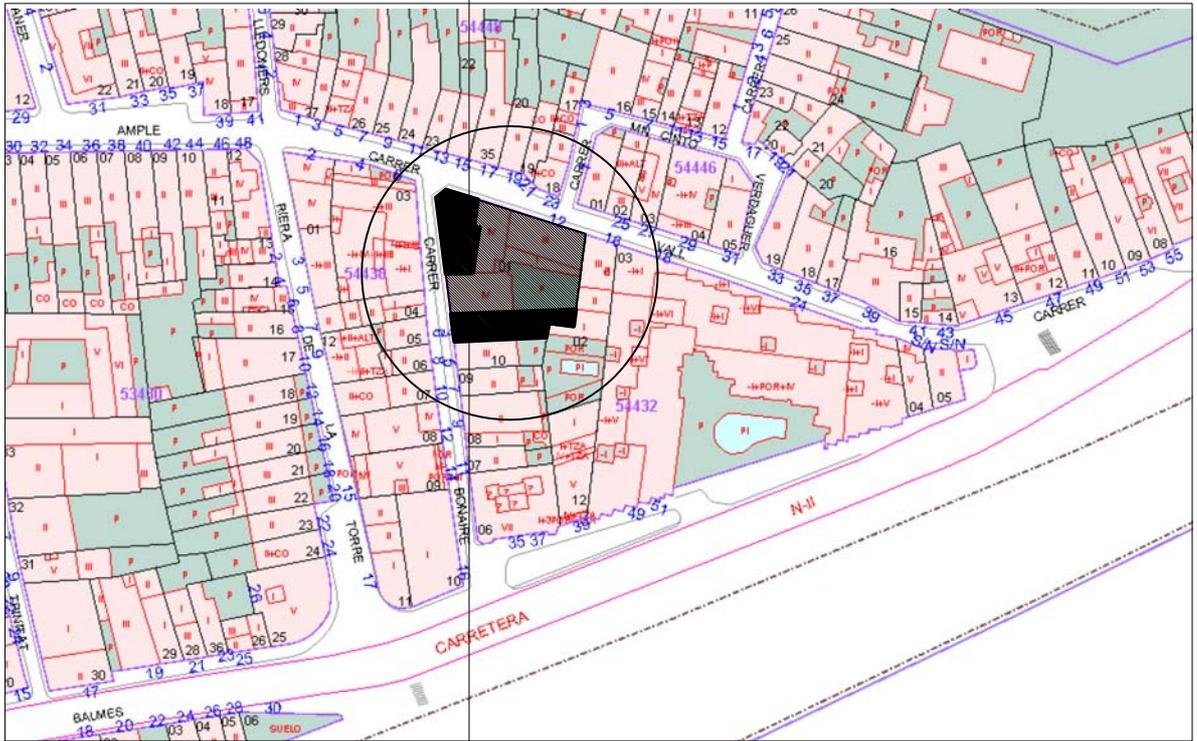
Descripción del uso actual de las fincas, con indicación de superficies y clave urbanística.
Se aporta la propuesta de modificación, a los efectos de agrupación del Colegio Actual Existente y dejar delimitado el uso de la residencia de las hermanas Dominiques de l'Anunciata.

Pineda de Mar, a 4 de diciembre de 2009.

Rubén A. Alcolea Rodríguez, arquitecto
Colegiado COAC 32987-8

La propiedad: **Col.legi Santa Rosa de Lima
Dominiques de L'Anunciata**

PARCELA Nº 2
C/ VALL Nº 8 - C/ VONAIRE Nº 1



SITUACIÓN

PARCELA Nº 1
C/ BONAIRE Nº 3



EDIFICIO COMUNIDAD Y C/ BONAIRE EDIFICIO COLEGIO Y C/ VALL
FOTOGRAFÍAS DE LAS FACHADAS EXISTENTES

P1

1 / 2 DICIEMBRE 2009

SITUACIÓN
FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL
A4 1:150

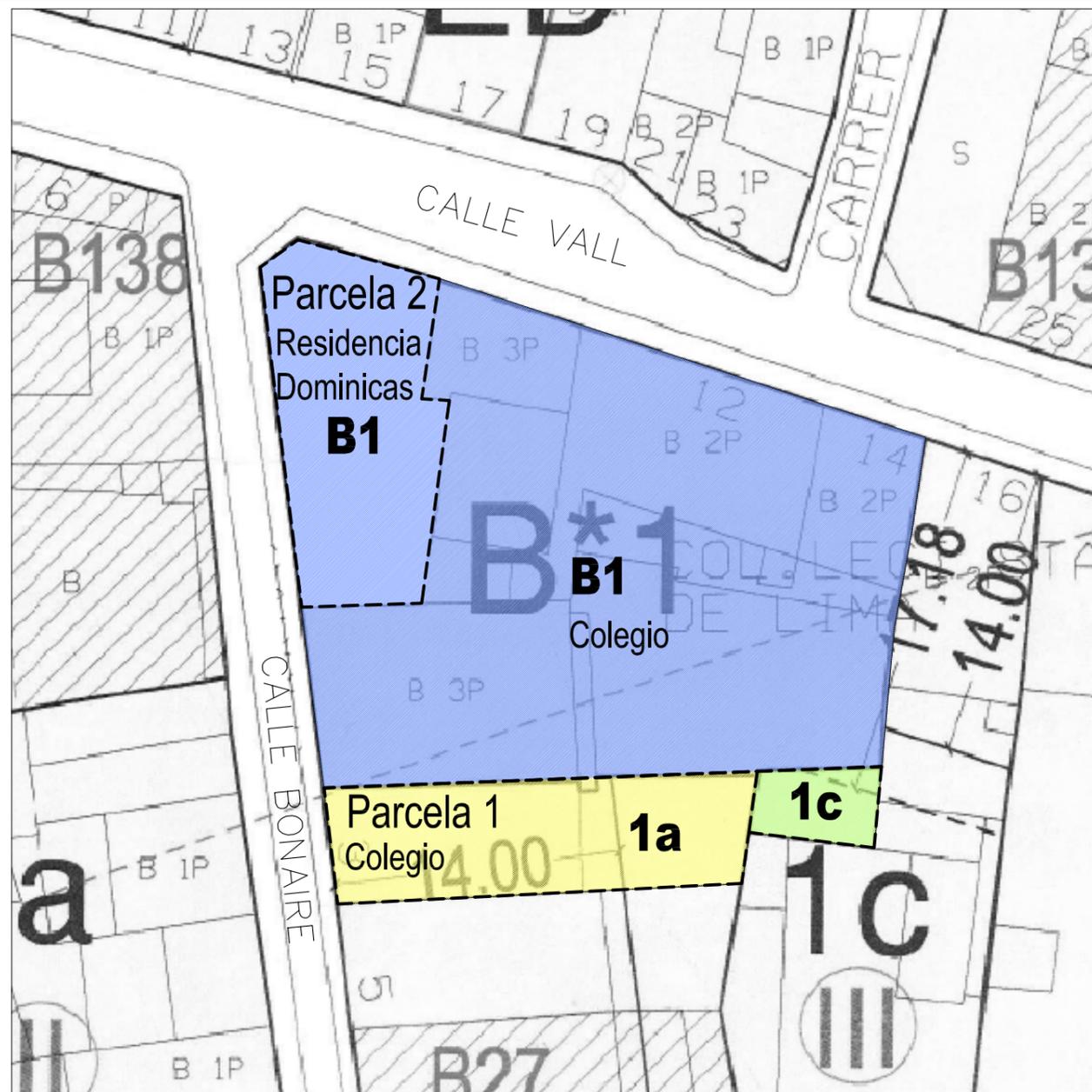
DICIEMBRE 2009 **1A781P**

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
DE NORMAS SUBSIDIARIAS

ARQUITECTO COAC 32987-8
RUBÉN A. ALCOLEA RODRÍGUEZ

PROMOTOR
COL.LEGI SANTA ROSA DE LIMA
DOMINIQUE DE L'ANUNCIATA

EMPLAZAMIENTO
PARCELA 1. C/ BONAIRE, 3
PARCELA 2. C/ VALL 8 Y C/BONAIRE 1
08360 CANET DE MAR. BARCELONA



ESTADO ACTUAL DEL USO DE LAS PARCELAS. SEGÚN EL PLANEAMIENTO DE CANET DE MAR

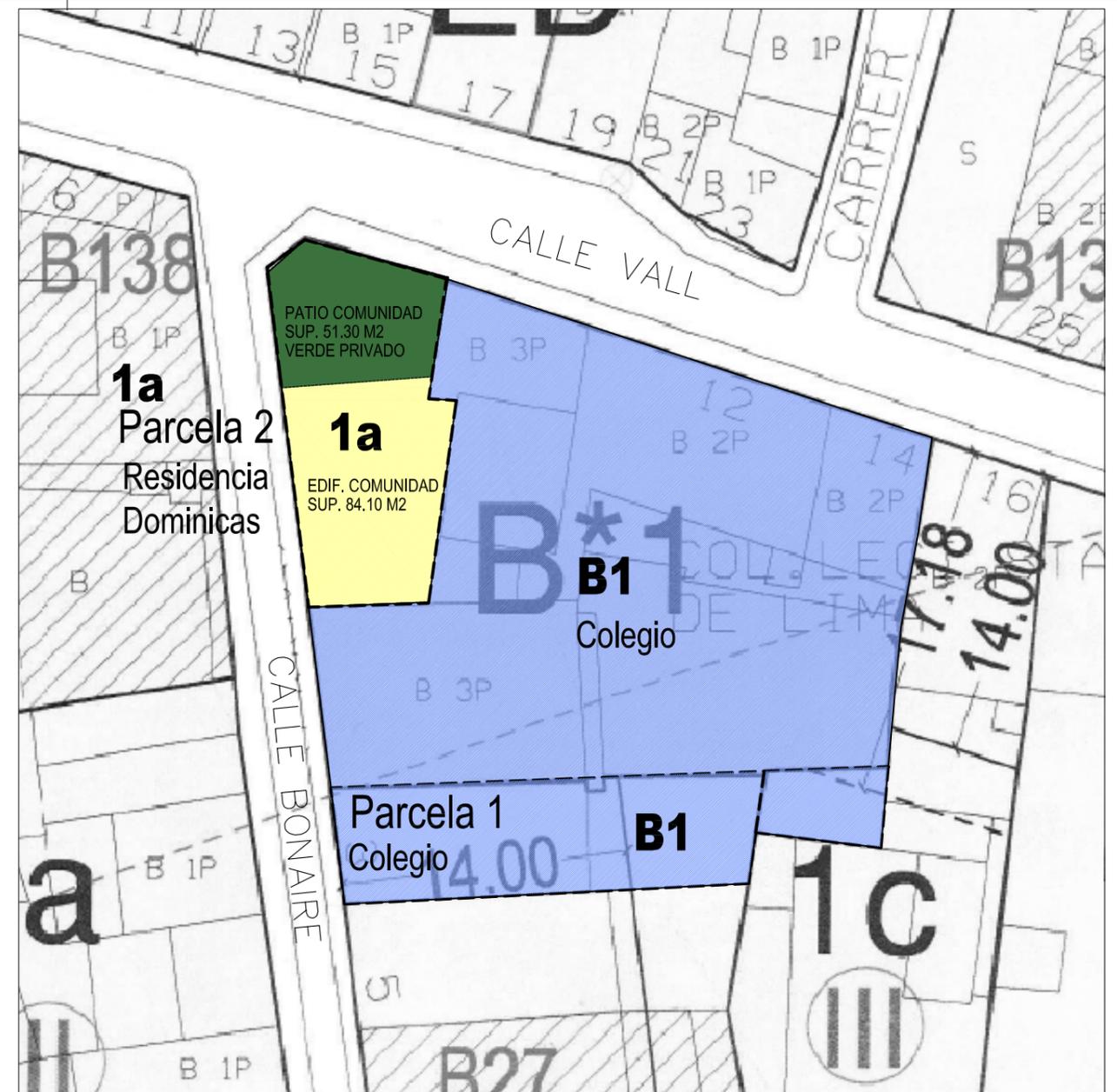
PARCELA N° 1	PARCELA N° 2
C/ BONAIRE N° 3	C/ VALL N° 8 y C/ BONAIRE N° 1
SUP. PARCELA: 117.00 M2 + 19.00 M2 = 136.00 M2 PROF. EDIFICABLE: 14.00 M FACHADA: 5.20 M	SUP. PARCELA: 135.40 M2 PATIO DELANTERO : 51.30 M2 EDIFICIO EXISTENTE : 84,10 M2
USO SEGÚN PLANEAMITO DE CANET DE MAR - 1a (Calles Tradicionales) - (117.00 M2) - 1c (Calles Comerciales) - (19.00 M2)	USO SEGÚN PLANEAMITO DE CANET DE MAR - B1 (Equipamiento Docente)
* Se utiliza actualmente como parte del Colegio existente Dominicas de la Anunciata de Canet de Mar (Uso B1 - Equipamiento Docente) junto con la parcela que tiene frente a la Calle Vall, 10-12-14.	* Se utiliza actualmente como Residencia de las Hermanas Dominicas de la Anunciata de Canet de Mar (Uso 1a - Calles Tradicionales).

Se solicita el CAMBIO DE USO:

- de la Parcela n° 1 de 1a (Calles Tradicionales) y 1c (Calles Comerciales) a B1 (Equipamientos de Uso Docente).
- de la Parcela n° 2 de B1 (Equipamientos de Uso Docente) a 1a (Calles Tradicionales).

** En esta parcela n°2 se grafía expresamente el patio delantero que pasará a ser zona de VERDE PRIVADO, con una superficie de 51,30 m2. El resto de la parcela es el edificio existente, con una superficie de ocupación en planta de 84,10 m2, que no podrá ver incrementada su edificabilidad.

A los efectos de AGRUPACIÓN del COLEGIO ACTUAL EXISTENTE (Equipamientos de Uso Docente) y dejar delimitado el USO de la RESIDENCIA de las Hermanas Dominicas sita en la Parcela n° 2.



CAMBIO DE USO QUE SE SOLICITA

Se adjunta la escritura de Agrupación de todas las fincas.

	B1 - Equipamientos Uso Docente
	1a - Calles de casas alineadas, Calles Tradicionales
	Zona de Verde Privado
	1c - Calles de casas alineadas, Calles Comerciales

P2
2 / 2 DICIEMBRE 2009

USO ACTUAL DE PARCELAS
PROPUESTA CAMBIO DE USO
A3 1:300

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS
1A781P
DICIEMBRE 2009
EMPLAZAMIENTO
PARCELA 1. C/ BONAIRE, 3
PARCELA 2. C/ VALL 8 Y C/BONAIRE 1
08360 CANET DE MAR. BARCELONA

ARQUITECTO COAC 32987-8
RUBÉN A. ALCOLEA RODRÍGUEZ

PROMOTOR
COL.LEGI SANTA ROSA DE LIMA
DOMINIQUE DE L'ANUNCIATA