

EDICTE

de 24 de novembre de 2010, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referents al municipi de Premià de Mar.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en les sessions de 2 d'abril de 2009 i de 22 de juliol de 2010, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2008/034637/B

Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Premià de Mar

Acord de 22 de juliol de 2010

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i de conformitat amb les consideracions efectuades per aquesta Comissió, s'acorda:

—1 Donar conformitat al text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal de Premià de Mar, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de data 2 d'abril de 2009, amb la incorporació d'ofici de les prescripcions següents:

1.1 Es modifiquen les fitxes corresponents al Pla parcial número 2 can Torrents, al Pla de millora urbana número 2 can Batlle, al Pla de millora urbana número 3 can Faya i al Polígon d'actuació número 5 Gran Via de Lluís Companys, en el sentit d'incrementar el sostre destinat a habitatge protegit en règim concertat en un 10%, resultant un 40% de sostre destinat a habitatge protegit i un 60% a habitatge lliure, així com el nombre d'habitatges, i es modifica en el mateix sentit la memòria social.

1.2 S'incorpora als articles 70 i 73 de la Normativa, corresponents als sistemes urbanístics de comunicacions i d'espais lliures, l'obligatorietat de redactar un Pla especial de reordenació de la franja del litoral, on s'ordeni i es determini la relació entre la ciutat i la platja a nivell d'accessos, d'aparcaments i les diferents seccions genèriques que inclouen carretera, ferrocarril i platja.

1.3 S'incorpora a les fitxes corresponents al Pla parcial número 2 i al Pla de millora urbana número 2, l'obligació que el 50% dels espais privats lliures d'edificació tinguin un ús públic.

1.4 Pel que fa a la zona de volumetria definida, clau 11:

S'elimina una part del redactat de l'article 38 Subzona 11a per clarificar la prevalença de les fitxes de la clau 11a, quedant com segueix:

“El segon annex d'aquestes Normes estableix els paràmetres d'ordenació corresponents a cada àmbit qualificat amb la clau 11a que seran els prevalents. Això no obstant, es tindran en compte en tots els casos les condicions següents:”

S'estableix en els articles 38, 39 i 40 de la Normativa, corresponents a la zona 11, la densitat màxima en un habitatge per cada 100 m².

Es modifiquen les fitxes corresponents a la zona 11a, tal com segueix:

S'elimina de la fitxa número 1 la superfície de l'àmbit i la distància a carrers i a veïns.

S'afegeix l'ocupació màxima fixant-la en un 100%.

S'esmenen en la fitxa número 2 les referències a la subzona 13b, que ha de ser 13b2.

S'afegeix un apartat corresponent a l'edificabilitat:

A) la de la zona 13b2: 0,80 m² sostre/m² sòl.

B) la resultant dels gàlibs i es dibuixen els gàlibs corresponents a la zona 12a3.

Es modifica la fitxa número 5 en el sentit que segueix:

FITXA NÚMERO 5

Emplaçament:

Illes delimitades pels carrers:

del Carme, d'Elisenda de Montcada i de Núria, i el Torrent de la Font Sana.

de Núria, d'Elisenda de Montcada i de la Mercè, i el Torrent de la Font Sana.
de la Mercè, d'Elisenda de Montcada i de Montserrat, i la carretera de Vilassar de Dalt.

d'Enric Granados, de Mossèn Jacint Verdaguer i del Doctor Baptista i Roca, i la carretera de Vilassar de Dalt.

d'Enric Granados, del Doctor Baptista i Roca, de Mossèn Jacint Verdaguer i de Francesc Mas i Abril.

de Mossèn Jacint Verdaguer i de Francesc Mas i Abril, la Gran Via de Lluís Companys i la carretera de Vilassar de Dalt.

de Santiago Rusiñol, de Francesc Mas i Abril i de Mossèn Jacint Verdaguer.

d'Enric Granados, de Santiago Rusiñol i de Mossèn Jacint Verdaguer, i el Torrent de la Font Sana.

de Mossèn Jacint Verdaguer, de Santiago Rusiñol i de Francesc Mas i Abril, i la Gran Via de Lluís Companys.

de Santiago Rusiñol i del Pintor Pau Roig, i la Gran Via de Lluís Companys.

de Raimon Penyafort, el passatge del Pintor Pau Roig i el Torrent de la Font Sana.

Tipus d'ordenació: Volumetria definida (veure els plànols d'ordenació del Pla d'ordenació urbanística municipal).

Alçada reguladora màxima: 20,00 m.

Parcel·la mínima: 350 m².

Ocupació màxima: 60%.

Distàncies mínimes de l'edificació:

A carrer: 3,00 m.

A veïns: 4,50 m.

Densitat d'habitatges: Densitat màxima segons la zona 12.

Aparcament: Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.

Usos permesos: Els corresponents a la zona 11a.

Es modifiquen les fitxes corresponents a la zona 11b en el sentit d'esmenar les fitxes, de la 8 a la 19, per tal que els números de les fitxes es corresponguin amb els dels plànols, i s'afegeix una fitxa número 30 corresponent al carrer d'Elisenda de Montcada, núm. 38-40 - Carrer de Ramon Llull, núm. 31-33.

S'afegeix a l'article 40, a l'apartat de condicions d'edificació "i la fitxa", quedant redactat tal com segueix: "Les definides en el plànol d'ordenació i la fitxa corresponent excepte les especificitats definides en aquest article."

Es redacta l'apartat corresponent a l'alçada reguladora màxima i al nombre màxim de plantes als articles 38 i 39 de la Normativa, tal com segueix: "En el cas de substitució de l'edificació existent l'alçada màxima serà de 16,50 metres equivalent a PB +4 PP."

S'unifica la denominació d'aquest apartat com a "alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes" en el cas de les tres subzones 11, articles 38, 39 i 40 de la Normativa.

S'afegeix un nou apartat als articles 38 i 39 corresponent a "separacions" amb el contingut següent: "En el cas de substitució de l'edificació existent, les noves construccions mantindran una separació respecte dels límits de parcel·la d'1/5 part de l'alçada en el cas d'edificació aïllada i d'1/3 part de l'alçada en el cas de separació a mitgera."

S'esmena l'errada en el plànol d'ordenació del sòl edificable: l'11c7 corresponent al Polígon d'actuació número 4 és 11c2.

Es redacta a l'article 43, subzona 12a, l'apartat de densitat màxima en la seva primera part, tal com segueix: "Tret d'aquelles parcel·les qualificades com a 12a3 i 12a4 on s'indica expressament el nombre màxim d'habitatges, el nombre màxim admès és el resultat de dividir el sostre edificable per 90."

Es redacta, en el mateix article 43, l'apartat referit a la fondària edificable màxima, tal com segueix: “És la que ve determinada en el plànol d'ordenació corresponent. En el cas de no determinar-se, serà de 12 metres.”

S'afegeix a l'article 44, subzona 12b, a l'apartat relatiu a la fondària edificable: “En els casos en que aplicant una fondària edificable de 12 metres en resulti un pati inferior a 8 metres, l'illa es considerarà totalment edificable (TE). A les illes totalment edificables resten prohibits els habitatges interiors.”

Es redacta l'apartat “separacions” de l'article 45, relatiu a la subzona 12c el Palmar, tal com segueix:

“Separacions i/o alineacions: la preexistent del conjunt que queda reflectida en el plànol d'ordenació.”

S'afegeix al mateix article 45 un apartat relatiu a la densitat que queda fixada en 148 habitatges corresponents a 65,40 hab/ha i es grafien en els plànols d'ordenació les alineacions i les fondàries de la subzona 12c el Palmar.

1.5 Pel que fa al Polígon d'actuació urbanística número 2 barri Banyeres - industrial:

Es fixa la densitat màxima en 8 unitats: 4 a l'edificació ja existent i 4 més a les parcel·les que en resultaran més a llevant.

S'indica que la programació de la rotonda prevista per sobre de la carretera BV-5024 anirà a càrrec del servei de carreteres de la Diputació de Barcelona, atès l'interès demostrat al respecte. Així mateix, el seu finançament anirà a càrrec de la propietat del propi polígon, de la Diputació de Barcelona i de l'aportació municipal, i es manté el sistema de cooperació.

1.6 Es modifiquen la fitxa corresponent al Polígon d'actuació urbanística número 4 Escoda i l'article 40 Subzona 11c. Volums concrets, pel que fa a la subzona 11c2, en el sentit de computar també el sostre sota rasant amb usos principals a efectes d'edificabilitat, quedant fixada aquesta en 3,182 m² sostre/m² sòl.

1.7 Es manté l'alçada de les edificacions del Polígon d'actuació urbanística número 5 ja prevista en el document anterior, amb la fondària màxima de 14 m, i es redueix consegüentment el sostre màxim edificable sense reduir el sostre destinat a habitatge de protecció.

1.8 Pel que fa al Pla parcial número 1:

Se suprimeix el còmput del sostre, deixant únicament l'índex d'edificació brut.

S'inclou la superfície del sistema hidrològic en el quadre de superfícies, sens perjudici que la superfície es pugui ajustar, arran d'un estudi més detallat, en el marc del Pla parcial futur.

Es modifica l'apartat de l'article 55 corresponent a l'ocupació màxima, quedant redactat tal com segueix:

“A la subzona 14b1: 100%, supeditada a que s'acrediti la possibilitat d'efectuar les maniobres de càrrega i descàrrega a l'interior de la finca. En el cas contrari, l'edificació haurà de separar-se 8 metres del vial.

A la subzona 14b2 es determinarà pel plànol d'ordenació del Pla parcial número 1. S'estableix, com a màxim, en un 70%.”

S'afegeix a la prescripció relativa a les separacions del mateix article, en concretar la separació de carrer: 5 m, subzona 14b1, que en el cas de fraccionament de les activitats caldrà una separació a carrer de, com a mínim, 8 metres.

S'incorpora a la fitxa corresponent al Pla parcial número 1, dins de l'apartat 3 Paràmetres bàsics d'ordenació, una nova lletra “f) La façana edificatòria se separarà 8 metres de la línia de vial per tal de garantir un espai de maniobres suficient.”

Es modifiquen els articles 53 i 55, en el sentit d'establir la nomenclatura de la clau 14b2 com a Indústria entre mitgeres.

S'aclareix que les claus 15a1 i 15a2 es refereixen exclusivament al Pla parcial número 1 del Pla d'ordenació urbanística municipal, havent-se produït una errada

en figurar també a la fitxa del Pla parcial número 3, corresponent al Pla parcial Torrent Malet.

1.9 En relació amb el text refós de planejament es completen els extrems següents:

1.9.1 Expedient 1991/001277/B. Modificació del Pla general a l'àmbit de la Unitat d'actuació número 5.

S'incorpora la clau 11c9 corresponent a l'àmbit d'aquesta Modificació, amb una edificabilitat de 2,69 m² sostre/m² sòl, que correspon a 5.100 m² de sostre, i una densitat total neta de 284,50 hab/ha, que correspon a 54 habitatges.

S'esmena l'errada en el plànol d'ordenació del sòl edificable: l'11c7 corresponent al Polígon d'actuació número 4 és 11c2.

1.9.2 Expedient 1992/001600/B. Modificació del Pla general en els volums dels solars sense edificar, que fan cantonada al carrer de Ramon Llull.

S'inclouen les separacions a límits en la clau 12a5.

Es modifica el límit del sòl privat, clau 12a5, per tal de refondre el caràcter d'espai públic del sòl resultat de la cessió de 40,16 m², situats a la cruïlla del carrer de Ramon Llull amb el carrer de la Mercè.

1.9.3 Expedient 1995/000404/B. Modificació del Pla general a l'illa dels carrers de Montserrat, d'Elisenda de Montcada i de Pilar.

S'esmena el paràmetre d'edificabilitat establint-lo en un màxim de 12.780,60 m² de sostre, i el de densitat establint-lo en 128 habitatges.

S'incorpora en la fitxa la referència a que la cessió del sostre construït de 1.000 m² per a usos socials va ser contemplada al Projecte de compensació urbanística, aprovat en data 5 de novembre de 1997, i la seva acceptació va ser aprovada per acord de la Junta de Govern Local en data 18 de febrer de 2002.

1.9.4 Expedient 1997/001901/B. Pla especial d'equipaments als carrers de Joan Prim, de la Mercè i de la Cisa.

S'afegeixen els paràmetres gràfics, així com els de l'ordenació del Pla especial, a les fitxes números 26 i 44.

1.9.5 Expedient 1997/000934/B. Modificació del Pla general al solar del carrer de Ramon Llull, entre els carrers de la Cisa i de la Mercè.

Es refon el gàlib màxim edificable de l'àmbit qualificat d'11b.

1.9.6 Expedient 2000/001741/B. Modificació del Pla general Pla d'ordenació del litoral.

S'incorpora a l'article 70, corresponent al sistema urbanístic de comunicacions, clau 1, i a l'article 73, corresponent al sistema urbanístic d'espais lliures, claus 4 i 4P, l'obligatorietat de redactar un Pla especial de reordenació de la franja del litoral, on s'ordeni i es determini la relació entre la ciutat i la platja a nivell d'accensos, d'aparcaments i les diferents seccions genèriques que inclouen carretera, ferrocarril i platja.

1.9.7 Expedient 2001/000235/B. Modificació del Pla general a l'àmbit del Pla parcial Torrent Malet.

Expedient 1999/000147/B. Pla parcial industrial Torrent Malet, Pla parcial número 2.

Expedient 2008/034935/B. Modificació dels articles 28, 30 i 31 de la Normativa del Pla parcial número 2 Torrent Malet, a la subzona 11c6.

S'incorporen a la fitxa del Pla parcial número 3, delimitat pel Pla d'ordenació urbanística municipal, els paràmetres bàsics definits pel Pla general d'ordenació urbana incorporats al Pla parcial industrial Torrent Malet. Les condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús d'aplicació són les contingudes al planejament derivat esmentat, Pla parcial industrial Torrent Malet i la seva Modificació puntual, aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en dates 15 de desembre de 2004 i 2 d'abril de 2009, respectivament.

Es refonen a la fitxa del Pla parcial número 3, delimitat pel Pla d'ordenació urbanística municipal, les disposicions gràfiques determinades pel planejament derivat.

1.9.8 Expedient 2000/001722/B. Pla especial d'usos del Port.

S'especifica a l'article 70 de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal, en regular el sistema general portuari, clau 1P, l'obligatorietat de tramitar un Pla especial que reguli aquest sistema.

S'incorpora una fitxa del Pla especial, delimitant el seu àmbit i establint els paràmetres i les obligacions que haurà de recollir.

1.9.9 Expedient 1992/001853/B. Modificació del Pla especial de protecció del patrimoni, per ampliar l'escola Assís.

S'incorporen les determinacions gràfiques a la fitxa número 15.

Es mantenen els paràmetres de l'aprovació inicial que refonen els del Pla especial.

1.9.10 Numeració de les fitxes dels equipaments.

S'incorpora la numeració de les fitxes dels equipaments en els plànols d'ordenació.

1.10 S'incorpora la solució d'accés al port que aporta el Pla especial del Port que es tramita en paral·lel, i així es reordena la zonificació en conseqüència per tal de mantenir en tot moment la zona verda.

1.11 S'incorporen les consideracions relatives a l'informe annex de la Normativa, en el sentit següent:

Article 33. Divisió en subzones. Nucli antic.

S'identifica la zona del Nucli antic com a zona 10a als plànols d'ordenació.

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA

S'estableix en els articles 38, 39 i 40 de la Normativa corresponents a la zona 11, la densitat màxima en un habitatge per cada 100 m².

S'afegeix a l'article 40, a l'apartat de condicions d'edificació "i la fitxa", quedant redactat tal com segueix: "Les definides en el plànol d'ordenació i en la fitxa corresponent, excepte les especificitats definides en aquest article."

Es redacta l'apartat corresponent a l'alçada reguladora màxima i al nombre màxim de plantes als articles 38 i 39 de la Normativa, tal com segueix: "En el cas de substitució de l'edificació existent, l'alçada reguladora màxima serà de 16,50 metres, equivalent a PB +4 PP."

S'unifica la denominació d'aquest apartat com a "alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes" en el cas de les tres subzones 11, articles 38, 39 i 40 de la Normativa.

S'afegeix un nou apartat als articles 38 i 39 corresponent a "separacions" amb el contingut següent: "En el cas de substitució de l'edificació existent, les noves construccions mantindran una separació respecte dels límits de parcel·la d'1/5 part de l'alçada en el cas d'edificació aïllada i d'1/3 part de l'alçada en el cas de separació a mitgera."

Es modifica l'article 40 corresponent a la Subzona 11c. Volums concrets, quedant redactat tal com segueix:

Edificabilitat neta

1,30 m² sostre/m² sòl (11c1).

3,226 m² sostre/m² sòl (11c2).

3,50 m² sostre/m² sòl (11c3).

2,75 m² sostre/m² sòl (11c4).

1,297 m² sostre/m² sòl (11c5).

PP-3 (11c6).

PP-3 (11c7).

4 m² sostre/m² sòl (11c8).

2,69 m² sostre/m² sòl (11c9). Gas.

0,60 m² sostre/m² sòl (11c10). Can Faya.

1,336 m² sostre/m² sòl (11c11). Can Batlle.

Densitat màxima

S'afegeix que en la zona 11c9 Gas la densitat màxima serà de 284,50 hab/ha neta (54 habitatges).

Nombre màxim de plantes

Es modifica la zona 11c7 per la zona 11c10 can Faya.

ZONA 12. EIXAMPLE

Es redacta a l'article 43, subzona 12a, l'apartat de densitat màxima en la seva primera part, tal com segueix: "Tret d'aquelles parcel·les qualificades com a 12a3 i 12a4, on s'indica expressament el nombre màxim d'habitatges, el nombre màxim admès és el resultat de dividir el sostre edificable per 90."

Es redacta, en el mateix article 43, l'apartat referit a la fondària edificable màxima, tal com segueix: "És la que ve determinada en el plànol d'ordenació corresponent. En el cas de no determinar-se, serà de 12 metres."

S'afegeix a l'article 44, subzona 12b, a l'apartat relatiu a la fondària edificable màxima: "En els casos en que aplicant una fondària edificable màxima de 12 metres en resulti un pati inferior a 8 metres, l'illa es considerarà totalment edificable (TE). A les illes totalment edificables resten prohibits els habitatges interiors."

Es redacta l'apartat separacions de l'article 45, relatiu a la subzona 12c el Palmar, tal com segueix:

"Separacions i/o alineacions: la preexistent del conjunt que queda reflectida en el plànol d'ordenació."

S'afegeix, al mateix article 45, un apartat relatiu a la densitat que queda fixada en 148 habitatges corresponents a 65,40 hab/ha i es grafien en els plànols d'ordenació les alineacions i les fondàries de la subzona 12c el Palmar.

ZONA 13. CIUTAT JARDÍ

S'afegeix a l'article 18, a l'apartat corresponent a edificació aïllada:

"Els paràmetres que regulen l'edificació relatius a la parcel·la són la superfície i la longitud de façana mínimes."

ZONA 14. INDUSTRIAL

Es denomina la subzona 14b. Industrial intensiva, en comptes d'industrial aïllada intensiva, als articles 53 i 54.

Es modifica l'apartat de l'article 55 corresponent a l'ocupació màxima, quedant redactat tal com segueix:

"A la subzona 14b1: 100%, supeditada a que s'acrediti la possibilitat d'efectuar les maniobres de càrrega i descàrrega a l'interior de la finca. En el cas contrari, l'edificació haurà de separar-se 8 metres del vial.

A la subzona 14b2 es determinarà pel plànol d'ordenació del Pla parcial número 1. S'estableix com a màxim en un 70%."

S'afegeix a la prescripció relativa a separacions del mateix article, en concretar la separació de carrer: 5 m, a la subzona 14b1, que en el cas de fraccionament de les activitats caldrà una separació a carrer de com a mínim 8 metres.

S'incorpora a la fitxa corresponent al Pla parcial número 1, dins de l'apartat 3. Paràmetres bàsics d'ordenació, una nova lletra "f) la façana edificatòria se separarà 8 metres de la línia de vial per tal de garantir un espai de maniobres suficient."

ZONA 15. TERCARI

Article 53. Subzona 15b. Triginer.

S'esmena l'errada de la fitxa del Polígon d'actuació urbanística número 1 per adequar-la a l'article 58 del Pla d'ordenació urbanística municipal: "Pel que fa a la intensitat es determina una superfície mínima dels establiments de 200 m² per a oficines i de 400 m² per a usos comercials i, com a màxim, 3 establiments per planta."

Sistemes

Es complementen les fitxes corresponents als equipaments privats:

Fitxa número 2. Club de Tennis Premià.

Fitxa número 11. Patronat.

Fitxa número 15. Escola Assís.

Fitxa número 21. Església de Santa Maria.

Fitxa número 26. Escola Pilar 2.

Fitxa número 41. Camí Ral, núm. 90.

Fitxa número 44. Carrer de Joan Prim - Carrer de la Cisa.

en el sentit d'especificar el sostre edificat actual i de concretar que, fins i tot en els casos en què en el Pla d'ordenació urbanística municipal estiguin previstes algunes ampliacions, cal fixar les seves condicions d'ordenació a través d'un Pla especial, així com l'establiment d'usos o el seu canvi.

Es completa la fitxa número 18, corresponent a l'equipament públic Escola bresol municipal, centre obert, pista esportiva, en el sentit de fixar el cobriment de la pista esportiva en 1.405 m², i la seva edificabilitat en 1.465 m², establint l'índex d'edificabilitat neta en 1 m² sostre/1 m² sòl.

Disposicions transitòries

S'incorpora a la disposició transitòria segona el redactat següent:

“En les construccions i en les instal·lacions que tinguin un volum disconforme amb els paràmetres imperatius d'aquest planejament urbanístic i que no quedin fora d'ordenació, s'autoritzen les obres de consolidació i de rehabilitació i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques d'aquest planejament.”

S'incorpora un tercer apartat a la disposició transitòria segona amb el redactat següent:

“Qualsevol canvi d'ús que s'efectuï haurà de ser conforme amb el nou planejament.”

Pel que fa a la disposició transitòria tercera:

S'afegeix en el punt 2 la referència al Text refós de la Llei d'urbanisme.

Se substitueix en el punt 3 “es tendirà a exigir” per “s'exigirà”.

Se suprimeix l'últim paràgraf per tal que el redactat sigui més objectivable.

1.12 Es modifica l'article 13 d) de la Normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal, en el sentit d'adaptar-lo a la nova legislació d'equipaments comercials, quedant amb el redactat següent:

“d) Ús comercial:

Comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda o a prestacions de serveis privats al públic tals com perruqueries, salons de bellesa, bugaderies, tintoreries, locutoris i similars. L'establiment d'oferta comercial al detall resta subjecte a allò que determina el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. Atenent a les dimensions i a la grandària de les seves superfícies de venda, i de les seves singularitats, aquests establiments es classifiquen de la manera següent:

a) Per raó de la superfície de venda

Comerç petit: són aquells establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior a 800 m², denominats pel Decret Llei 1/2009 com a petits establiments comercials.

Comerç mitjà: són aquells establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 m² i inferior a 1.300 m², denominats pel Decret Llei 1/2009 com a mitjans establiments comercials.

Comerç gran: són aquells establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m² i inferior a 2.500 m², denominats pel Decret Llei 1/2009 com a grans establiments comercials.

b) Per raó de la singularitat de l'establiment

Establiments comercials singulars: són aquells establiments comercials que presenten una sèrie de particularitats, per raó de l'exercici de la seva activitat, per la seva clientela, per la freqüència de compra dels seus productes, per la vinculació de l'activitat en l'entorn on es du a terme, per la necessitat de més superfície pel que fa als articles exposats i el seu volum, etc. Són establiments comercials singulars els

establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i de carburants, d'embarcacions i d'altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i d'articles de sanejament, i els centres de jardineria i de vivers. Els establiments comercials singulars també es classifiquen en petits establiments comercials, mitjans establiments comercials i grans establiments comercials, d'acord amb els trams de superfície establerts en el punt 4a d'aquest article.”

1.13 Se substitueix la fitxa del Pla especial del Port pel redactat següent:

“Sistema portuari

Pla especial número 5. Port de Premià de Mar

Àmbit d'actuació

L'àmbit del Pla especial comprèn una superfície de 81.648 m², corresponent als terrenys directament vinculats a l'ordenació de terra del Port.

Àmbit de terra del Port de Premià de Mar: 81.648 m².

Àrees d'influència del Pla especial: 23.500 m².

Sostre màxim admès: 22.102 m².

Usos

Principals: esportius, recreatius, d'emmagatzematge i tècnics.

Secundaris: comercials en establiments de fins a 600 m², de restauració i lúdics, en tot cas vinculats al servei del Port.

Objectius i obligacions del Pla especial

a) Costejar l'execució del Passeig Marítim en l'àmbit del Port, amb una superfície mínima de 50 m d'amplada en la majoria del seu recorregut.

b) Concretar l'assumpció dels costos d'urbanització i d'execució de la rotonda d'accés al Port per sobre de la carretera N-II, a l'àrea de can Pou, segons les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal, així com condicionar la vialitat existent i completar-la per tal que es conformi l'itinerari d'accés al Port des de la rotonda, a través dels carrers del Doctor Martí Cases i d'Anoia.

c) Millorar l'accés rodat al Port i materialitzar un nou accés de vianants des del carrer de Santiago Rusiñol.

d) Preveure les actuacions necessàries per al restabliment de la dinàmica litoral segons el Pla de Ports de Catalunya mitjançant el transvasament de sorres des de llevant cap a ponent.

e) Formalitzar una ordenació que preservi la continuïtat visual cap al mar dels carrers de Santiago Rusiñol i de Francesc Mas i Abril.”

1.14 S'afegeix a l'article 74 de la Normativa urbanística, relatiu al sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, el redactat següent:

“En tot cas, les condicions d'ordenació previstes en els plans especials que es redactin s'han d'ajustar a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals, així com als paràmetres bàsics establerts per al tipus d'ordenació de la zona on s'ubiquin o, si escau, de la zona contigua.”

—2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 2 d'abril de 2009 i les normes urbanístiques corresponents al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Premià de Mar.

Acord de 2 d'abril de 2009

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

—1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal de Premià de Mar, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per triplicat, verificat per

l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Informes:

1.1.1 Cal sol·licitar informe a la Secretaria de Telecomunicacions i Societat de la Informació del Departament de Governació i Administracions Públiques, en tant que òrgan competent en matèria d'ordenació de les telecomunicacions.

1.1.2 Cal incorporar en la Normativa les determinacions de l'Autoritat del Transport Metropolità, en el sentit que per a tot el sòl urbà no inclòs en els sectors, cal reservar places per a bicicletes i motocicletes.

1.1.3 Cal incorporar les prescripcions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua relatives a la previsió de la xarxa separativa de sanejament i de la conducció de l'aigua de la pluja en tots aquells sectors i polígons que comportin obres d'urbanització.

1.1.4 Cal mantenir els elements catalogats suprimits, d'acord amb l'informe del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació.

1.1.5 Cal incorporar les esmenes proposades per l'Ajuntament de Premià de Mar en l'escrit de 30 de març de 2009, relatives a l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge.

1.2 Sistemes:

1.2.1 Cal justificar el compliment de l'article 20 del Pla director urbanístic del Sistema Costaner, relatiu a les condicions del sòl urbà i del sòl urbanitzable delimitat amb Pla parcial vigent, en el qual es fixa que s'han de preveure reserves suficients de terrenys per a l'accés al mar i per a aparcaments.

1.2.2 Seria convenient adaptar el Sistema Portuari a la nova delimitació continguda en el Pla especial actualment a tràmit.

1.2.3 Cal justificar les modificacions dels espais lliures i grafiar correctament els sòls situats en l'interior de l'illa delimitada pels carrers del Carme, de Lourdes, de Ramon y Cajal i del General Prim, i justificar com s'obtenen els sòls qualificats d'espais lliures enfront del carrer d'Elisenda de Montcada, entre el carrer de Montserrat i el passatge de Martí Rossell, ja que s'ha previst una altra actuació aïllada per expropiació que s'ha identificat com a Polígon d'actuació.

1.2.4 Cal justificar els càlculs aportats en relació amb el compliment de l'estàndard establert en l'article 58.1.f. del Text refós de la Llei d'urbanisme; cal incrementar els sòls destinats a sistema d'espais lliures en el sòl urbà qualificat, si escau, alguns sòls de certa entitat que en el Pla d'ordenació urbanística municipal es qualifiquen de sistema viari, qualificat també aquella part dels sòls d'equipament que actualment tenen ús d'espai lliure, i preveient reserves majors en els sectors de sòl urbanitzable.

1.2.5 Cal completar la fitxa de l'equipament de la Salle i concretar en la fitxa el sostre màxim de totes les ampliacions proposades.

1.3 Sòl urbà:

1.3.1 Cal ajustar la densitat en el Nucli antic admetent: 1 habitatge en parcel·les de PB +1 PP i façana inferior a 6 m, 2 habitatges en parcel·les de PB +1 PP i façana entre 6 m i 10 m i 1 habitatge per cada 90 m² de sostre en parcel·les de mida superior.

1.3.2 Cal incorporar en la Normativa de cada zona en sòl urbà els seus paràmetres bàsics, atenent a si es tracta de zones d'alineació a vial, de volumetria específica o d'edificació aïllada.

1.3.3 Cal classificar l'àmbit industrial del Torrent Malet de sòl urbanitzable, atès que el Pla parcial aprovat definitivament en data 15 de desembre de 2004 es troba en fase d'execució.

1.3.4 Cal corregir les fitxes dels polígons i substituir el paràmetre d'edificabilitat bruta pel de sostre, ja que l'ordenació i l'aprofitament ja estan determinats en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, així com determinar els sistemes sobre plànol i/o amb una superfície en comptes d'un percentatge, i les densitats pel nombre d'habitatges proposats.

1.3.5 Cal suprimir les consideracions sobre el règim transitori de les edificacions incloses en els polígons d'actuació, ja que el règim general aplicable a les construccions i als usos fora d'ordenació o en volum disconforme ve determinat per la legislació urbanística i per la regulació transitòria del propi Pla d'ordenació urbanística municipal.

1.3.6 Cal incloure en el Polígon d'actuació urbanística número 1 la urbanització dels sòls d'espais lliures enfront de la carretera N-II, pertanyents a l'antiga Unitat d'actuació número 4; corregir, o bé els paràmetres de la fitxa o bé els grafiats, ja que no coincideixen; corregir el plànol ja que el passeig d'accés a la casa sembla que estigui proposat de vialitat pública i en canvi seria aconsellable la seva qualificació dins del sistema d'espais lliures.

1.3.7 Cal completar la fitxa del Polígon d'actuació urbanística número 1, ja que manca la regulació de la intensitat dels usos previstos, per la qual cosa cal la determinació del nombre màxim d'establiments independents i la seva superfície mínima i si es possibiliten usos per plantes en divisió horitzontal. Cal excloure la possibilitat d'usos residencials a la masia de can Malet, d'acord amb els objectius de la proposta.

1.3.8 Cal reduir el sostre del Polígon d'actuació urbanística número 2, que és molt elevat per a usos industrials, ja que representa una edificabilitat neta d'1,28 m² sostre/m² sòl de materialització difícil, i determinar la intensitat de l'ús i per tant el nombre màxim d'establiments i la seva tipologia.

També cal justificar la programació i el finançament de la rotonda prevista per sobre de la carretera BV-5024 confrontant.

1.3.9 Cal corregir els paràmetres del Polígon d'actuació urbanística número 4, ja que l'edificabilitat neta corresponent a 3.057 m² sembla que es correspon al sumatori dels aprofitaments públics i privats previstos.

1.3.10 Cal corregir les superfícies de la fitxa del Polígon d'actuació urbanística número 5, ja que s'ha confós l'espai lliure per l'equipament, diferenciar el nombre d'habitatges de renda lliure dels protegits de manera adequada a la seva destinació, i qualificar l'habitatge protegit. Cal reduir la fondària edificable a 14 metres sense reduir, però, el sostre destinat a habitatge protegit.

1.3.11 Cal aportar la fitxa corresponent del Polígon d'actuació urbanística número 6.

1.3.12 Cal corregir el sector del Pla de millora urbana número 1 can Sanpere i avinguda Roma, corregint els paràmetres de la proposta i quantificant les cessions en un percentatge, i l'edificabilitat bruta respecte de l'àmbit total del sector com a paràmetres mínims. Altrament, seria recomanable formalitzar la cessió dels sòls de ca l'Estevet prèviament a l'executivitat del Pla d'ordenació urbanística municipal. Cal diferenciar els paràmetres normatius dels paràmetres indicatius i establir una densitat bruta per habitatge de renda lliure i una altra per habitatge protegit. Cal corregir, o bé justificar, la duplictat de les línies de límit de l'àmbit i corregir la fitxa excloent la referència a la cessió dels sòls de ca l'Estevet, ja que es tracta d'una determinació que no és pròpia del planejament.

1.3.13 Cal indicar en la fitxa del Pla de millora urbana número 1 l'objectiu de traslladar el mercat per ubicar-lo en l'equipament que es preveu en el sector, i la possibilitat de cobrir el cost del trasllat i la construcció amb la transformació urbanística prevista en l'àmbit on s'ubica actualment.

1.4 Sòl urbanitzable:

1.4.1 Cal diferenciar les determinacions vinculants de les indicatives, quedant com a indicatives el sostre resultant, el nombre d'habitatges i l'ordenació no vinculant. D'aquesta només es podria entendre com a vinculant la vialitat bàsica i la posició de les reserves d'equipaments que conformen l'entorn de l'escola.

1.4.2 Cal establir que els sòls afectats pel Domini Públic Hidràulic no computen a efectes d'edificabilitat.

1.4.3 Cal entendre el percentatge de vialitat com a indicatiu i permetre, si es demostra la seva innecessarietat, la seva reducció en el desenvolupament del Pla

d'ordenació urbanística municipal, sens perjudici de mantenir el percentatge mínim de sistemes.

1.4.4 Cal corregir l'escala de les fitxes.

1.4.5 Cal establir densitats diferenciades per als habitatges de renda lliure i per al de protecció pública, amb l'objecte d'obtenir ratis de superfície per habitatge adequats a cada tipologia.

1.4.6 Cal corregir la fitxa del Pla parcial número 1 Ponent i incrementar la reserva dels espais lliures, que hauria de ser de, com a mínim, el 20% de la superfície de l'àmbit. Altrament, cal ajustar l'edificabilitat a un màxim de 0,50 m² sostre/m² sòl, que permetrà una configuració millor de les naus industrials. cal completar la fitxa amb una limitació de la intensitat d'ús que estableix la superfície mitja d'establiments, que hauria de ser de 500 m². Cal establir una separació de, com a mínim, 10 metres de les edificacions respecte dels sòls no urbanitzables de límit en el terme del Masnou.

1.4.7 Cal corregir la fitxa del sector del Pla parcial número 1 can Torrents, d'acord amb les correccions genèriques exposades, i especialment pel que fa a l'aprofitament, d'acord amb les consideracions de la part valorativa d'aquest acord.

1.5 Cal, d'acord amb l'article 72 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aportar els plànols d'informació següents: plànol de les característiques topogràfiques amb expressió dels límits de pendent del 20% i la xarxa hídrica; plànol de les àrees vulnerables per l'existència de riscos naturals, geològics o tecnològics; plànol dels àmbits objecte de protecció segons la legislació aplicable; plànol de les xarxes generals de serveis existents i de les xarxes viàries existents.

1.6 Cal incorporar les prescripcions contingudes en l'informe annex referents al text refós de planejament.

1.7 Cal incorporar les prescripcions contingudes en l'informe annex de la Normativa.

—2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Premià de Mar.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la notificació o la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, 08029 Barcelona, de 9.30 h a 13.30 h.

Barcelona, 24 de novembre de 2010

M. TERESA MANTÉ PRATS
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

ANNEX

*Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, de Premià de Mar***NORMATIVA URBANÍSTICA.****PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, DE PREMIÀ DE MAR.****TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL****Article 1. Objecte i àmbit territorial del Pla**

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal té per objecte l'ordenació urbanística del terme municipal de Premià de Mar, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Article 2. Marc legal

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i amb la legislació sectorial vigent aplicable.
2. La legislació urbanística d'aplicació en aquest Pla ve constituïda per les normes següents:
 - a) Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, d'aplicació a aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en virtut de la seva disposició transitòria segona, apartat 1.
 - b) Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (en els termes previstos per les seves disposicions transitòries).
 - c) Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.
 - d) La legislació bàsica estatal, constituïda pel Text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny.
3. Aquesta legislació es complementa amb la legislació sectorial aplicable en cada cas i amb les ordenances municipals.

Article 3. Contingut

El Pla d'ordenació urbanística municipal és integrat pels documents següents:

1. Memòria descriptiva i justificativa i estudis complementaris.
2. Plànols d'informació.
3. Plànols d'ordenació.
4. Normes urbanístiques i fitxes urbanístiques.
5. Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
6. Informe d'avaluació ambiental.
7. Memòria social.
8. Catàleg de béns protegits.
9. Annexos.

Article 4. Codi d'identificació

A efectes d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, el codi d'identificació dels plànols és el següent:

CODI D'IDENTIFICACIÓ

1. Sistema urbanístic de comunicacions.
2. Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics.
3. Sistema urbanístic hidrològic.
4. Sistema urbanístic d'espais lliures.
5. Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris.

Zona 10. Nucli antic.

Subzona 10a. Nucli històric i cases barates.

Subzona 10b. Barri Banyeres.

Zona 11. Volumetria definida.

Subzona 11a. Ordenacions procedents de planejament derivat ja aprovat.

Subzona 11b. Conjunt consolidat.

Subzona 11c. Volums concrets.

Zona 12. Eixample.

Subzona 12a. Illa oberta.

Subzona 12b. Illa tancada.

Subzona 12c. El Palmar.

Zona 13. Ciutat jardí.

Subzona 13a. Intensiva plurihabitatge.

Subzona 13b. Intensiva unihabitatge.

Subzona 13c. Semiintensiva unihabitatge.

Subzona 13d. Cases amb jardí.

Zona 14. Industrial.

Subzona 14a. Urbana.

Subzona 14b. Aïllada intensiva.

Zona 15. Terciari.

Subzona 15a.

Subzona 15b. Triginer.

Zona 16. Front marítim.

C-2. Sòl no urbanitzable Costaner.

Article 5. Interpretació

1. La normativa d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'interpretarà d'acord amb la legalitat vigent al moment de la seva aplicació.
2. Els dubtes d'interpretació d'aquest Pla i dels plans derivats es resoldran tenint en compte el contingut de la memòria descriptiva i justificativa, i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes.
3. Les contradiccions entre documents d'igual rang normatiu, així com entre normes i plànols, es resoldran atenent els criteris de menor edificabilitat, menor ocupació del sòl per l'edificació, menor alçada, menor densitat, major dotació per a espais públics i major protecció ambiental.
4. En els supòsits en els quals es doni un conflicte irreductible entre documentació que no pugui ser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic i pel previst en aquest precepte, prevaldrà el que estableixi la documentació escrita, excepte en el cas previst al punt 5.
5. Si es donés un conflicte entre la superfície prevista a la documentació escrita o els plànols i la superfície real de l'àmbit de la disfunció, prevaldrà la superfície real certificada per un plànol topogràfic digitalitzat. En aquest cas, les determinacions previstes en el Pla s'ajustaran a la superfície real sense que s'hagi de modificar aquell.
6. En la interpretació de les determinacions del Pla que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació prevaldran aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.
7. En el cas de contradicció o d'indefinició pel que fa als usos, es tindran en compte els efectes ambientals que aquests puguin produir i les molèsties que es poguessin causar en zones residencials confrontants, d'acord amb els criteris establerts per la legislació ambiental.
8. En tot allò no regulat al planejament derivat serà d'aplicació la normativa i la interpretació de la normativa d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

Article 6. Ajustament d'àmbits

1. L'ajustament dels àmbits dels sectors, dels polígons d'actuació i de qualsevol altre desenvolupament conjunt es farà d'acord amb allò previst a l'article 5 d'aquestes Normes.
2. L'ajustament de l'àmbit dels plans derivats no requerirà l'aprovació prèvia d'una modificació d'aquest Pla quan no alterin l'àmbit en més del 2%, i sempre que no comportin la reducció de la superfície conjunta dels sòls destinats a sistemes urbanístics.

Els ajustaments, degudament justificats, es produiran directament a través del planejament derivat, o dels projectes de reparcel·lació o d'expropiació o de les llicències, quan l'àmbit no requereixi el desenvolupament d'un planejament derivat.

3. Aquestes regles s'aplicaran també als treballs planimètrics de canvi d'escala.

Article 7. Vigència

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.
2. La vigència d'aquest Pla s'inicia el mateix dia de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les normes urbanístiques que incorpora.

Article 8. Revisió i modificació**A) Revisió.**

1. L'alteració d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es portarà a terme a través de la seva revisió o de la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, segons procedeixi en cada cas d'acord amb la Llei.
2. La revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal escaurà quan es doni alguna de les circumstàncies següents:
 - a) Quan s'aprovi un Pla director urbanístic o un planejament d'àmbit supramunicipal que comportin alteracions substancials respecte dels criteris referents a l'estructura general i orgànica del territori o al model d'ordenació o de classificació de sòl previstos en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
 - b) Quan s'hagin complert quinze anys de la seva vigència.
 - c) Quan s'alterin de manera substancial les previsions de població, habitatge, usos i intensitats d'ocupació previstes en aquest Pla.
 - d) Quan disposicions d'ordre superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics més extensos, o advinguin exigències majors de les previstes per a equipaments comunitaris, com a conseqüència del desenvolupament econòmic i social.
 - e) Altres circumstàncies sobrevingudes que afectin factors bàsics del planejament.

B) Modificació.

1. L'alteració puntual de les determinacions del Pla es tramitarà pel procediment de modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. Només podrà modificar-se el Pla d'ordenació urbanística municipal quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri l'estructura general i orgànica del territori, ni estableixi nous criteris sobre la classificació del sòl, amb motiu de l'elecció d'un model territorial diferent o per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes de caràcter demogràfic o econòmic que incideixin substancialment sobre l'ordenació. Tota proposta de modificació haurà de justificar el compliment d'aquest punt, així com l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents, i no podrà disminuir-se la superfície ni la qualitat dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, si bé es podrà admetre justificadament el canvi de la seva destinació, sempre que es mantingui la consideració de sistema públic.
3. El projecte de modificació puntual del Pla haurà de tenir el grau de precisió propi del Pla d'ordenació urbanística municipal i contindrà l'estudi adequat que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió.
4. La previsió, mitjançant planejament parcial o especial, de majors superfícies de sòl destinades a sistemes respecte dels estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no requerirà la seva modificació.

Article 9. Planejament de desenvolupament

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal es desenvolupa per mitjà del planejament urbanístic derivat, que és integrat pels plans especials urbanístics, plans de millora urbana, plans parcials urbanístics i plans parcials urbanístics de delimitació.
2. Correspondrà a l'Administració de la Generalitat de Catalunya l'exercici de les competències per a l'aprovació definitiva dels plans derivats que, segons estableix l'article 79 del Text refós de la Llei d'urbanisme, serien susceptibles de ser aprovats definitivament per l'Ajuntament, tot això segons es preveu a l'apartat 3 de l'article esmentat.

Article 10. Reserva per a habitatges de protecció pública i terminis per a la seva construcció

El Pla d'ordenació urbanística municipal opta per distribuir la reserva legalment establerta per a habitatge protegit proporcionalment en cadascun dels polígons d'actuació del sòl urbà no consolidat i en els sectors del sòl urbanitzable.

Els terminis màxims per a la construcció dels habitatges en règim de protecció pública seran els següents: 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar; 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

TÍTOL II. SÒL URBÀ. DISPOSICIONS GENERALS**CAPÍTOL 1. ZONES****Article 11. Divisió del sòl en zones**

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la divisió del sòl urbà susceptible d'aprofitament privat en zones, i aquestes a la vegada es divideixen en diferents subzones.
2. Per a cada zona i subzona el Pla regula les condicions, sens perjudici de la regulació més detallada que estableixin les ordenances corresponents.
3. Les zones que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal són les següents:
 10. Nucli antic.
 11. Volumetria definida.
 12. Eixample.
 13. Ciutat jardí.
 14. Industrial.
 15. Terciari.
 16. Front marítim.

CAPÍTOL 2. USOS URBANÍSTICS**Subcapítol 1. Disposicions generals****Article 12**

1. Per a l'admissió d'una determinada activitat i ús a les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es tindran en compte els tres nivells de regulació següents:
 - a) L'admissió de l'ús en cada clau de zona segons la seva definició urbanística i el seu grau de compatibilitat, incompatibilitat o condicionaments que s'especifiquin en la regulació de la zona.
 - b) L'admissió de l'ús segons la seva situació relativa.
 - c) L'admissió de l'activitat segons el nivell d'incidència sobre l'entorn i la classificació establerta a l'ordenança municipal corresponent.
2. El Pla es remet a la classificació que, atenent les diferents activitats i usos, estableixi l'ordenança municipal corresponent.
3. En general es consideraran compatibles amb totes les zones del sòl urbà totes aquelles activitats que l'ordenança municipal determini, sempre que no siguin contradictòries amb allò establert pel Pla per a cada zona, subzona o sistema.
4. La regulació més detallada dels usos segons la seva situació relativa es realitza en l'apartat corresponent d'aquest mateix títol de les Normes.
5. Referent a l'emplaçament dels usos i a la compatibilitat entre els mateixos, aquest Pla estableix la regulació dels usos segons la seva activitat.
6. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està adreçada a la producció, a l'intercanvi i al consum.

7. La concreció de cadascuna de les activitats i la seva classificació es regularà en l'ordenança municipal corresponent.
8. Pel que fa a les activitats classificades en els annexos de la Llei d'intervenció integral de l'Administració ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la Llei esmentada i a la normativa sectorial que la desenvolupa.

Subcapítol 2. Tipologia dels usos

Article 13. Els usos previstos en aquest Pla són els següents

a) Ús d'habitatge.

És el relatiu a l'allotjament o residència familiar. S'estableixen les categories següents:

- a.1) **Unihabitatge:** és el situat en edifici isolat o amb accés exclusiu, amb el programa propi d'un únic habitatge.
- a.2) **Plurihabitatge:** és el situat en un edifici que incorpora més d'un habitatge amb accés i elements comuns (dins d'aquesta categoria s'inclouen també els apartaments i els apartaments turístics).

b) Ús residencial.

Comprèn els allotjaments col·lectius destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, residències per a la gent gran, residències d'estudiants, residències militars o religioses, allotjaments comunitaris tutelats de titularitat pública, i altres similars. S'exceptuen d'aquest ús els equipaments comunitaris i els hotelers.

c) Ús hoteler.

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per als transeünts i viatgers, com hotels, motels i, en general, tots aquells establiments del ram de l'hoteleria en les diferents modalitats que permet la legislació sectorial vigent.

d) Ús comercial.

Comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis privats al públic, tals com peruqueries, salons de bellesa, bugaderies, tintoreries, locutoris i similars. L'establiment d'oferta comercial al detall resta subjecte a allò que determina el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. Atenent les dimensions i la grandària de les seves superfícies de venda, i de les seves singularitats, aquests establiments es classifiquen de la manera següent:

a) Per raó de la superfície de venda

- **Comerç petit:** són aquells establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior a 800 m², denominats pel Decret Llei 1/2009, com a *petits establiments comercials*.
- **Comerç mitjà:** són aquells establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 m² i inferior a 1.300 m², denominats pel Decret Llei 1/2009, com a *mitjans establiments comercials*.
- **Comerç gran:** són aquells establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m² i inferior a 2.500 m², denominats pel Decret Llei 1/2009, com a *grans establiments comercials*.

b) Per raó de la singularitat de l'establiment

- **Establiments comercials singulars:** són aquells establiments comercials que presenten un

seguït de particularitats, per raó de l'exercici de la seva activitat, per la seva clientela, per la freqüència de compra dels seus productes, per la vinculació de l'activitat en l'entorn on es du a terme, per la necessitat de més superfície pel que fa als articles exposats i el seu volum, etc. Són *establiments comercials singulars* els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i viviers. Els *establiments comercials singulars* també es classifiquen en *petits establiments comercials*, *mitjans establiments comercials* i *grans establiments comercials*, d'acord amb els trams de superfície establerts en el punt 4a d'aquest article.

e) Ús d'oficines.

Comprèn aquelles activitats administratives de caràcter públic o privat, banca, borsa, assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria, despatxos professionals i aquelles activitats anàlogues que es realitzin per a empreses privades o públiques.

f) Ús sanitari-assistencial.

Comprèn les activitats relacionades amb el tractament o l'allotjament de malalts, com hospitals, clíniques, consultoris, dispensaris, etc. També s'inclouen aquells establiments que prestin una funció social a la comunitat, centres d'atenció especialitzada, centres de dia per a la gent gran, centres de reinserció social, centres d'orientació i diagnòstic, casals, menjadors i similars. Aquest ús inclou també les clíniques i consultes veterinàries i els establiments anàlegs.

g) Ús educatiu.

Comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats, també inclou les escoles d'idiomes, informàtica, arts plàstiques, dansa, música, conducció o similars que s'imparteixin en acadèmies i en escoles públiques o privades.

h) Ús sociocultural i religiós.

Comprèn les activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, cinemes, teatres, etc. També inclou les activitats de tipus social, com ara centres culturals, associacions, agrupacions (professionals, socials, polítiques i sindicals), així com les de caràcter religiós com els temples, esglésies, capelles i altres similars.

i) Ús recreatiu.

Comprèn les activitats relacionades amb el lleure i amb l'espectacle no incloses en cap altra tipologia d'usos, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Inclou les següents:

i.1) Musicals: discoteques, bars musicals, sales de festes, sales de ball, cafès teatres i cafès concerts amb espectacles, establiments que utilitzin aparells de reproducció videomagnètica de realitat virtual o karaoke i similars.

i.2) De jocs i atraccions: casinos, bingos, salons recreatius, atraccions recreatives i similars.

i.3) Zoològiques: parcs zoològics, safaris, aquàriums i similars.

j) Ús esportiu.

Comprèn les activitats que es realitzen en locals, instal·lacions o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament d'activitats esportives i de cultura física. Inclou els camps de futbol, els poliesportius, els gimnasos, les piscines, els hipòdroms, els circuits i similars.

k) Ús de restauració.

Comprèn aquells locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, restaurants-bars, cafeteries, frankfurts, granges, gelateries, xocolateries, orxateries i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whisqueries o similars estaran subscrits a l'ús recreatiu.

l) Ús industrial.

Es consideren activitats industrials les adreçades a l'obtenció, la reparació, el manteniment, la transformació o la reutilització de productes industrials, a l'envasament i l'embalatge, així com a l'aprofitament, la recuperació i l'eliminació de residus o subproductes, sigui com sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats. S'inclouen en aquest ús els tallers de reparació, de manteniment, de rentat i neteja de vehicles i els magatzems separats de l'ús pròpiament industrial, destinats al dipòsit de matèries primeres o elaborades i mercaderies, i a la seva distribució.

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzems. Aquestes es classificaran en cinc tipus:

l.1) Indústria integrada.

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge, d'acord amb els condicionants que s'establiran en l'ordenança d'usos corresponent.

l.2) Indústria urbana.

Comprèn aquelles indústries que, essent compatibles amb l'habitatge per no produir efectes molestos greus sobre l'entorn, no s'admeten en promiscuïtat amb ell. Requereixen el compliment de condicionants addicionals que establirà l'ordenança d'usos i activitats.

l.3) Indústria agrupada.

Comprèn indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos greus sobre l'entorn. Comprèn la mitjana i la gran indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries alienes a elles.

l.4) Indústria separada.

Comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques, s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb d'altres activitats alienes a elles.

l.5) Magatzem.

Comprèn els locals destinats al dipòsit de mercaderies sense que es produeixi cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com a una indústria.

m) Ús d'aparcament.

És el destinat a l'estacionament i a la guarda de vehicles automòbils.

n) Ús d'estacions de servei.

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzina, gasoil i lubricants. S'admeten com a usos complementaris els d'oficines i els serveis relacionats amb la instal·lació i l'activitat principal (subministrament d'aire i aigua, neteja de vehicles, etc.). Serà compatible també l'ús comercial vinculat a les estacions de servei que es desenvolupi en locals de petites dimensions annexos a aquelles.

o) Ús de serveis tècnics.

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per a les xarxes dels serveis urbans. Inclou les instal·lacions de dipòsits d'aigua, depuradores, estacions transformadores, antenes de radiocomunicació, instal·lacions d'emmagatzematge i/o tractament de residus, d'estalvi energètic, de condicionament d'aire o calefacció, dipòsits de combustibles, depuració d'aigües sanitàries o negres, grups electrògens, grups compressors, grups de pressió, etc.

p) Ús agrícola.

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter artesanal i familiar d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola.

q) Ús ramader.

Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guarda i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter artesanal i familiar d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

r) Ús forestal.

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya, i les disposicions que la desenvolupen, així com d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, en aquells àmbits que li són d'aplicació.

s) Ús extractiu.

Comprèn les activitats que aprofiten i manipulen elements minerals del subsòl, relacionades amb la mineria.

t) Ús de càmping-caravàning.

Comprèn les activitats relacionades amb l'allotjament temporal de persones a l'aire lliure, en tendes desmuntables o rulots en recintes delimitats que comptin com a mínim amb serveis sanitaris comunitaris. Únicament es permeten les edificacions necessàries per a la prestació de serveis comuns.

u) Altres usos.

La resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte de la seva classificació, sempre que es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació, no suposaran cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permesos en la zona i en el conjunt del municipi.

Subcapítol 3. Classificació dels usos segons la permissibilitat**Article 14. D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos, el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la classificació següent****1. Usos dominants.**

S'entén per ús dominant aquell ús que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el Pla estableix com a majoritari respecte dels altres usos que puguin establir-s'hi.

2. Usos compatibles.

S'entén per ús compatible aquell ús que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ser contradictori amb l'ús dominant.

3. Usos condicionats.

S'entén per ús condicionat aquell ús pel qual el Pla estableix un seguit de condicions per ser admès en una zona, subzona o sistema.

4. Usos incompatibles.

S'entén per ús incompatible aquell ús que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema, per ser contradictori amb l'ús dominant.

Subcapítol 4. Situació relativa dels usos i activitats**Article 15**

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal dins de l'edifici, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. La classificació de les diferents situacions relatives de les activitats i el seu grau de compatibilitat o permissibilitat es determinen a l'apartat següent, així com també en els quadres de cadascuna de les zones detallades al títol III, el que es complementa amb el que, al respecte, s'estableix en l'ordenança municipal corresponent, tot això d'acord amb els criteris establerts a l'article següent en base a la definició concreta dels *vectors ambientals i de seguretat*.
4. A fi de tenir en compte totes les incidències possibles en relació amb el seu entorn, les situacions es classificaran en:

a) **Activitats que ocupen parcialment un edifici amb habitatges o ús residencial**

Situació 1

Activitat situada en plantes soterrani d'un edifici d'habitatges o ús residencial, amb accés independent o a través de locals de la planta baixa.

Situació 2

Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges o ús residencial, amb accés independent.

Situació 3

Activitat situada en planta pis primer d'un edifici d'habitatges o ús residencial, amb accés independent o a través de locals de la planta baixa.

Situació 4

Activitat situada en planta pis, baixa o soterrani d'un edifici d'habitatges o ús residencial, amb accés a través d'espais comuns a l'accés als habitatges.

b) Activitats que ocupen parcialment un edifici sense habitatges

Situació 5a

Activitat situada en planta soterrani d'un edifici amb altres usos diferents dels d'habitatges o ús residencial, i que presenta contigüitat amb edificis d'habitatges o ús residencial en qualsevol de les plantes.

Situació 5b

Activitat situada en planta soterrani d'un edifici amb altres usos diferents dels d'habitatges o ús residencial, i que no presenta contigüitat amb edificis d'habitatges o ús residencial.

Situació 6a

Activitat situada en planta baixa d'un edifici amb altres usos diferents dels d'habitatges o ús residencial, i que presenta contigüitat amb edificis d'habitatges o ús residencial.

Situació 6b

Activitat situada en planta baixa d'un edifici amb altres usos diferents dels d'habitatges o ús residencial, i que no presenta contigüitat amb cap edifici d'habitatges o ús residencial.

Situació 7a

Activitat situada en planta pis d'un edifici amb altres usos diferents dels d'habitatges o ús residencial, i que presenta contigüitat amb edificis d'habitatges o ús residencial.

Situació 7b

Activitat situada en planta pis d'un edifici amb altres usos diferents dels d'habitatges o ús residencial, i que no presenta contigüitat amb cap edifici d'habitatge.

c) Activitats en edificis d'ús exclusiu, adjacents a d'altres edificis

Situació 8

Activitat contigua a edificis d'habitatges o ús residencial i situada en edificis d'ús exclusiu.

Situació 9

Activitat contigua a edificis amb altres usos que no siguin el d'habitatges o ús residencial, i situada en edifici d'ús exclusiu.

d) Activitats en edificis d'ús exclusiu, en edificis aïllats

Situació 10

Activitat en edifici d'ús exclusiu separat per espais lliures superiors a 3 metres dels edificis més propers, independentment del seu ús.

Situació 11

Activitat situada en edifici aïllat, en zones allunyades dels nuclis urbans.

e) Activitats a cel obert

Situació 12

Activitat a cel obert, propera a edificis d'habitatge, sanitari o residencial.

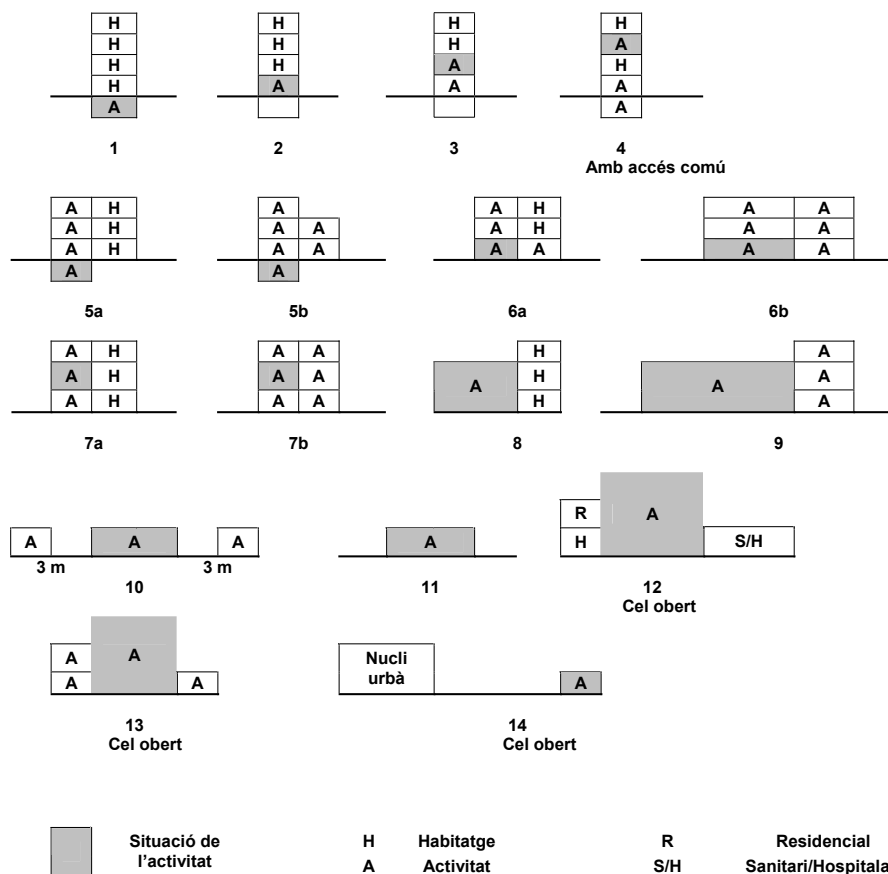
Situació 13

Activitat a cel obert, propera a edificis amb usos diferents dels d'habitatge, sanitari o residencial.

Situació 14

Activitat a cel obert, en zones allunyades dels nuclis urbans.

5. Tot seguit es plasmen els gràfics amb les diferents possibles situacions relatives de les activitats:



Subcapítol 5. Grau d'incidència de les activitats**Article 16**

1. Als efectes de l'admissió dels diferents usos, el grau d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn s'estableix sobre la base de la determinació dels *vectors ambientals de seguretat* que li són propis i que poden incidir negativament en el seu entorn.

Cada activitat tindrà així els seus *vectors ambientals de seguretat* que seran l'indicador que permetrà determinar si l'activitat pot o no ubicar-se en una situació relativa determinada en relació amb la implantació possible dels usos condicionats.

2. En la determinació dels *vectors ambientals de seguretat* entraran tant els elements propis de l'activitat (nivell d'emissió de contaminants a l'atmosfera, abocament d'aigües residuals, nivells de pressió sonora, producció i/o gestió de residus, càrrega de foc ponderada i absoluta), com les característiques del seu entorn (càrrega i descàrrega i condicions i característiques dels locals o edificis).

Els índexs de ponderació dels vectors s'estableixen a l'entorn d'una escala de valors de quatre nivells.

3. Els *vectors ambientals de seguretat* són:
 - Emissions a l'atmosfera.
 - Nivell de pressió sonora en origen.
 - Càrrega de foc.
 - Residus sòlids.
 - Aigües residuals.
 - Superfícies del local.
 - Olor.
 - Radiacions electromagnètiques.
 - Aparcament.
 - Disposició de zones de càrrega i descàrrega.
 - Condicions dels carrers.

La definició d'aquests vectors es podrà ampliar o modificar en el marc de l'ordenança municipal sobre usos i activitats.

La definició concreta dels factors d'avaluació dels diferents *vectors ambientals de seguretat* vindrà determinada amb precisió en la ordenança sobre usos i activitats corresponent, i d'acord amb la legislació sectorial vigent.

Subcapítol 6. Disposicions específiques respecte de l'ús industrial**Article 17**

L'ús industrial, quan es desenvolupi en un edifici d'ús exclusiu, resta subjecte als requisits i condicions següents:

1. Només serà compatible, dins del mateix edifici, amb l'ús d'oficines, aparcament i serveis tècnics. L'ús d'habitatge només serà admès quan es destini al vigilant, conserge, porter, encarregat, propietari o familiar d'aquest. L'ús comercial es permetrà en locals de planta baixa amb façana i accés directe i exclusiu des de la via pública només si està directament relacionat amb l'activitat industrial que es desenvolupa a l'edifici i, en tot cas, subjectant-se a les limitacions que estableixi el departament competent en matèria de comerç.
2. El desenvolupament de l'ús industrial requerirà necessàriament d'espais suficients per a càrrega i descàrrega, aparcament i maniobres dels vehicles. A aquests efectes, caldrà disposar d'una zona immediata a la via pública destinada a estacionament de camions i/o moll de càrrega i descàrrega, la capacitat de la qual sigui la d'un camió fins a 750 m² de superfície destinada a l'ús industrial, de 2 camions fins a 1.500 m², de 3 camions fins a 3.000 m², de 4 camions fins a 6.000 m² i de 5 camions per a superfícies superiors. Per determinar la superfície industrial podran reduir-se, únicament, els banys, vestidors i zones comunes. La superfície destinada a cada camió, inclòs l'espai de maniobra i manipulació de mercaderies, no serà inferior a 3 m d'amplada per 10 m.
3. En el cas de concentració d'indústries en un mateix edifici, la zona a la que es refereix l'apartat anterior haurà de ser d'ús comú a totes elles, que hi tindran accés directe.
4. La zona referida destinada a l'estacionament de camions i/o moll de càrrega i descàrrega serà independent d'allò que calgui destinar a aparcaments de vehicles lleugers, automòbils i motocicletes. Únicament en el cas que l'edifici es destini a un únic establiment industrial, de característiques perfectament definides i conegudes, podrà autoritzar-se de manera excepcional la utilització d'una mateixa zona d'aparcament de vehicles lleugers i d'estacionament de camions de càrrega i descàrrega quan ambdues funcions no puguin solapar-se en el temps, la qual cosa caldrà justificar satisfactòriament.
5. L'ús industrial en un edifici d'ús exclusiu també requerirà l'accés des d'una via pública de 10 metres d'amplada com a mínim, de manera que no pugui interferir-se el trànsit de la zona. Aquesta condició podrà limitar-se, pel que fa a l'amplada mínima de carrer exigida, si concorren circumstàncies excepcionals que justifiquin el fet que, malgrat això, no s'alterarà la circulació rodada, sempre que aquella amplada no sigui inferior al que determini la normativa sectorial per a cada cas.
6. A fi de garantir la compatibilitat entre usos i la seva incidència menor sobre l'entorn, a les zones on s'admetin usos diferents de l'industrial i, també, respecte de les indústries quan, per qualsevol circumstància, algun dels edificis veïns estigui destinat a ús diferent de l'industrial, serà precís que no hi hagi contacte físic de cap mena entre les parets mitgeres, des del seu arrencament sobre fonaments, o possibles en el futur. Aquesta condició fa esment a tots els elements constructius de les parets mitgeres esmentades: murs, obra d'envans, pilars, jàsseres i caps o límits de forjats, baixants, col·lectors, canonades, aparells elevadors, etc., i per al seu compliment és suficient que existeixi una junta constructiva de 2 cm, com a mínim, en la qual només podrà interposar-se algun material de segellat elàstic a façanes i cobertes, per evitar la introducció de material i aigua de pluja a l'espai intermedi.

CAPÍTOL 3. TIPOLOGIA D'ORDENACIÓ DELS EDIFICIS I PARÀMETRES EDIFICATORIS**Article 18. Tipus d'ordenació de l'edificació****- Edificació segons alineacions.**

Correspon a una edificació entre mitgeres tot al llarg de carrers o vials, que queda ordenada bàsicament per l'alçada màxima, la fondària edificable, així com també pel nombre de plantes, de compliment obligat. La línia d'edificació pot no coincidir amb l'alineació de vial.

- Edificació aïllada.

Correspon a l'edificació en parcel·les envoltades de jardí o d'espai lliure privat, ordenades segons l'edificabilitat neta (sostre aplicat sobre el sòl amb qualificació de zona, excloent els sistemes), l'alçada màxima, el nombre màxim de plantes, l'ocupació màxima de la parcel·la i les distàncies mínimes a les partions. Els paràmetres que regulen l'edificació relatius a la parcel·la són la superfície i longitud de façana mínimes.

- Volumetria definida.

Correspon a l'edificació que, subjectant-se a un coeficient d'edificabilitat neta, es concreta en cada cas en una determinació específica de volums, amb una alçada màxima, un nombre màxim de plantes i unes directrius de composició arquitectònica. En tot cas, són paràmetres bàsics la volumetria definida sobre plànol, la densitat màxima d'habitatges en usos residencials i el nombre màxim d'establiments en la resta d'usos.

Article 19. Índex d'edificabilitat bruta o de sector

És el límit màxim d'edificabilitat expressat en m² sostre/m² sòl referit a l'àmbit del sector.

Article 20. Índex d'edificabilitat neta o de parcel·la

És el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m² sostre/m² sòl.

Article 21. Sostre edificable

És la suma del sostre edificat de totes les plantes d'un edifici, exclosos els soterranis.

En el conjunt de sostre edificat per a cada planta s'inclouen:

- a) Els porxos, els cossos sortints, els celoberts i els patis de ventilació. No computen els balcons, els ràfecs de coberta fins a 40 cm i les cornises fins a 25 cm.
- b) A les golfes, aquelles parts que tinguin una alçada igual o superior a 1,90 metres lliures.

Article 22. Ocupació màxima de parcel·la

S'amidarà per la superfície de la projecció ortogonal sobre el pla horitzontal de tot el volum edificat, inclosos els cossos sortints, així com l'ocupació del soterrani, i exclosos els ràfecs de coberta i les cornises de la manera regulada en l'article anterior.

S'exclou, així mateix, d'aquest còmput l'edificació auxiliar quan és permesa.

El compliment d'aquesta norma haurà de ser objecte de demostració clara en els plànols de projecte.

Article 23. Planta baixa

És la planta el paviment de la qual s'ha de situar a un màxim de 0,60 metres per sobre o per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora en cada tipus de zona.

No es permetrà, en cap cas, el desdoblament de la planta baixa en dues plantes segons el sistema de semisoterrani i entresòl.

S'autoritzarà, en la planta baixa, la construcció d'altells enretirats tres metres de la línia de façana, que no podran ser destinats a habitatge, formant part del local de la planta baixa i tenint accés únicament des d'aquest.

L'edificabilitat generada per aquests altells no serà resituable en una ordenació volumètrica.

Article 24. Golfes

És l'espai comprès entre el sostre de l'última planta i la coberta inclinada de l'edifici. La coberta esmentada podrà arrencar com a màxim a 40 cm de l'última planta, prenent com a referència el tram de forjat corresponent al 30% inicial de la fondària edificable. Aquest espai s'acceptarà com a ampliació de l'habitatge situat a la planta immediatament inferior sense que en ell s'ubiquin peces bàsiques del programa funcional de l'habitatge.

El sostre resultant de la planta golfes no és resituable mitjançant una ordenació volumètrica.

Article 25. Planta soterrani

En el tipus d'ordenació segons alineació de vial, és la planta situada per sota de la planta baixa, tingui o no obertures per causa de desnivells en qualsevol front de l'edificació.

En els altres tipus d'ordenació, és tota planta enterrada o semienterrada la part superior del sostre de la qual estigui situada a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu, resultat d'anivellaments o moviments de terres permesos per la normativa urbanística. En aquests casos, la part de la planta semienterrada que sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell tindrà la consideració de planta baixa.

Article 26. Nombre de plantes

És el nombre màxim de plantes que es poden edificar, excloses les plantes soterrani i inclosa la planta baixa. Es determina per a cada zona i s'haurà de respectar juntament amb l'alçada màxima reguladora.

Article 27. Alçada reguladora màxima

Es mesura des del punt d'intersecció de l'edificació amb el terreny o amb el carrer, segons els casos, i es regula en cada tipus de zona.

Article 28. Fondària edificable

És la distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior o per l'interior d'illa, la qual es determina per a cada illa i zona.

Article 29. Ordenació volumètrica

Els paràmetres aplicables a cada zona definits per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no poden ser alterats en les zones de Nucli antic (clau 10), en les de Volumetria definida (clau 11), en les de Renovació urbana (clau 15) ni en les de Front marítim (clau 16).

En les zones d'Eixample (clau 12), en les de Ciutat jardí (clau 13) i en les zones Industrials (clau 14) es podran presentar ordenacions volumètriques alternatives que, ajustant-se als requisits establerts per l'article 252 del Reglament de la Llei d'urbanisme, tindran per finalitat qualsevol tipus de composició unitària de façanes, solucions diferents de coberta, la disminució de l'impacte visual de mitgeres i/o compondre els volums de manera diferent de l'establerta per a cada zona o sector en aquest Pla, sempre que en cap cas no suposin un increment de l'aprofitament i es respectin els paràmetres següents:

- a) Ocupació màxima.
- b) Densitat.
- c) Ús predominant.
- d) Edificabilitat neta per sobre de la parcel·la.
- e) Distància a les parcel·les veïnes, excepte quan es tracti de tapar mitgeres.
- f) Alçada per sobre de 3,05 metres per sobre de la màxima establerta en cada cas com a conseqüència d'aplicar els pendents de coberta.

L'ordenació de volums haurà de demostrar la integració en l'entorn urbanitzat de la parcel·la corresponent.

La concreció de l'ordenació volumètrica alternativa s'ha de realitzar en el moment d'atorgar-se la llicència d'edificació. A tal efecte, juntament amb la sol·licitud de llicència s'ha de presentar la documentació requerida per la normativa urbanística.

Si la concreció de l'ordenació volumètrica es formula per part de tots els propietaris de la zona o illa de la qual es tracti, la sol·licitud de llicència i la de concreció de l'ordenació volumètrica es tramiten i es resolen de manera simultània. En el cas contrari, cal atorgar una audiència de 15 dies a la resta de propietaris de la zona o illa i la tramitació de la llicència d'edificació resta en suspens fins que s'exhaureixi el termini d'audiència.

Si la concreció de l'ordenació volumètrica comporta també l'ajustament d'alineacions i de rasants s'aplica, pel que fa al reajustament esmentat, allò previst a la normativa urbanística vigent.

TÍTOL III. SÒL URBÀ. REGULACIÓ DE ZONES**CAPÍTOL 1. ZONA 10. NUCLI ANTIC****Article 30. Definició**

Àmbit que comprèn, d'una banda, el nucli original de Premià de Mar i les anomenades *Cases Barates*, i de l'altra, el barri *Banyeres*. En aquesta zona es persegueix la conservació de l'estructura urbana i edificatòria, així com la preservació estricta de l'entorn. En aquest sentit, el conjunt del nucli antic de Premià de Mar és un element protegit, encara que no sigui objecte específic d'una fitxa del Catàleg del patrimoni arquitectònic.

Article 31. Flexibilitat d'aquesta regulació

Els objectius d'aquesta normativa són la conservació de l'estructura urbana i edificatòria existent.

Les edificacions existents conserven una tipologia i unes formes d'agrupació molt clares, però presenten petites variacions en els seus paràmetres que fan difícil la definició exacta d'unes normes que serveixin per regular les noves edificacions a projectar. Així, paràmetres com l'alçada reguladora, la inclinació i la forma de la coberta, l'existència de cornises, balcons o ràfecs, la profunditat edificable o l'amplada de l'edificació, són difícils de definir amb precisió.

Les noves edificacions es projectaran de manera similar a les existents, conservant la seva tipologia amb disposició dels buits com a resultat del procés constructiu o de l'ús intern i mantenint els ritmes emprats en les edificacions contigües o properes.

En la interpretació i l'aplicació d'aquestes normes es poden produir petites variacions en els seus paràmetres, sempre que l'objectiu d'aquesta variació sigui millorar les condicions de l'edificació o adaptar-se als paràmetres edificatoris de les edificacions existents. Així, es podrien admetre petits ajustaments per adaptar-se a les alçades de les edificacions veïnes, a la seva fondària edificable, a la seva inclinació de coberta per aconseguir un pla de coberta comú, o altres variacions que pretenguessin millorar l'estructura urbana i edificatòria del nucli antic de Premià de Mar.

Article 32. Grau de protecció de les unitats del conjunt urbanístic

Els plànols d'ordenació identifiquen el grau de protecció de les edificacions incloses a la zona 10:

1. Grau de protecció FB

Aquesta protecció recau sobre el volum de l'edifici, la tipologia edificatòria, la conservació estricta de la façana original i el manteniment del pla de coberta comú que produeix una filera d'edificacions de les mateixes característiques.

2. Grau de protecció FC

Aquesta protecció recau sobre la tipologia edificatòria i la conservació estricta de la façana original.

3. Grau de protecció F

Aquesta protecció recau sobre la tipologia edificatòria.

Article 33. Divisió en subzones

Consta de dues subzones:

10a. Nucli històric i *Cases Barates*.

10b. Barri *Banyeres*.

Article 34. Subzona 10a. Nucli històric i Cases Barates

Tipus d'ordenació	Alineació de façanes segons consta grafiat en el plànol d'ordenació corresponent.
Edificabilitat neta	Queda determinada en cada cas en funció de la fondària i alçades màximes.
Densitat màxima	1 habitatge en parcel·les de PB +1 PP i façana inferior a 6 metres, 2 habitatges en parcel·les de PB +1 PP i façana entre 6 i 10 metres i 1 habitatge per cada 90 m ² de sostre en parcel·les de mida superior.
Superfície mínima de parcel·la	L'existent abans de març de 1991, que en tot cas permeti assolir la fondària edificable màxima més un pati posterior de 4 m d'amplada per 4 m de llargada. La mida del pati tindrà prioritat sobre la fondària.
Llargada de façana	L'existent abans de març de 1991. Amb la finalitat de respectar la tipologia, quan la llargada de façana d'una parcel·la sigui major de 9 m, l'edificació es descompondrà en unitats de longitud mínima no inferior a 4 m ni superior a 9 m. Els edificis industrials queden exclosos d'aquesta norma.
Fondària edificable màxima	Ve determinada en cada illa per analogia amb la de les edificacions existents en el tram corresponent, entenent com a tram un conjunt homogeni d'edificis veïns, sensiblement alineats. Aquesta fondària queda grafiada tram per tram per a cada illa en els plànols d'ordenació.
Interior d'illa	Lliure d'edificacions, complint la funció de patis, amb excepció de les construccions auxiliars que s'admetin en aquest article. Es podrà pavimentar l'espai lliure d'edificacions fins a un màxim de 5 metres més enllà de la fondària edificable. La resta quedarà lliure de pavimentació. Es conservaran les fonts existents.
Separacions	Les preexistents del conjunt respecte del carrer.
Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	3,50 m, en els edificis de PB. 6,50 m, en els edificis de PB +1 PP. 9,50 m, en els edificis de PB +2 PP. En cada tram de carrer el plànol d'ordenació especifica el nombre de plantes admès. L'alçada s'amidarà en el punt mig de la façana principal. Quan la parcel·la fa front a dos carrers formant angle només es considerarà, als efectes de determinar l'alçada, la façana de major llargada del conjunt previst de façanes entre mitgeres. Quan la parcel·la fa front a dos carrers oposats, l'alçada es determinarà per cada façana, com si es tractés d'edificis independents. Les façanes interiors es regiran, pel que fa a l'alçada, per les mateixes normes que les façanes principals. La cota del terra de planta baixa es trobarà a un màxim de 30 cm per sobre del punt d'aplicació de l'alçada reguladora. Aquesta cota no podrà ser inferior al punt d'aplicació esmentat. En els plànols del projecte que acompanyi la sol·licitud de llicència, el nivell del punt d'aplicació de l'alçada reguladora es referirà a les rasants dels carrers. El compliment d'aquesta norma haurà de ser objecte d'una clara demostració en els plànols esmentats. L'alçada reguladora màxima per a les mitgeres en testers serà la corresponent a la façana principal de l'edificació presa des del punt d'aplicació d'aquesta. Això no obstant, les mitgeres en testers podran tenir major alçada sempre que el volum de la coberta inclinada recolzat sobre les façanes principal i interior es prolongui fins a l'alineació de carrer. L'alçada reguladora de les tanques de patis serà de 2,50 metres, amb caràcter general, o de 3,50 metres quan es tracti de la façana d'una edificació auxiliar, aplicada en el punt mig del tram de façana del pati corresponent. Per sobre d'aquesta alçada no podrà sobresortir cap element o construcció auxiliar de l'edificació.

Coberta	<p>La coberta inclinada serà de teula àrab o plana. No s'admet la pissarra ni la planxa metàl·lica.</p> <p>La teula serà de ceràmica i dels colors tradicionals de la teula de la comarca.</p> <p>A les cobertes de teula es podran efectuar obertures per a il·luminació, sempre que la solució emprada no sobresurti del pla de coberta de l'edificació. Les obertures tindran una amplada màxima d'un metre i se separaran 50 cm de les mitgeres.</p>
Coronaments	<p>El coronament de la façana es pot resoldre de dues maneres diferents: amb barana o amb ràfec.</p> <p>En el coronament amb barana el pla de façana segueix amunt un cop ultrapassat el nivell del sostre (terrat o teulada), mitjançant una barana (massissa o foradada) completada o no amb cornisa i relleus que indiquen la posició del sostre.</p> <p>En el coronament amb ràfec el pla de coberta (normalment inclinat) sobresurt de la façana i la cobreix mitjançant un ràfec que pot ser acornisat, amb mènsules o bé amb colls vistos, no superant els 50 cm de volada i estant preferentment constituït per elements ornamentals a la manera de cornisa.</p> <p>Les variants d'una i altra solució poden ser diverses segons la volada del ràfec, l'alçada de l'edifici, la configuració de la barana, etc.</p>
Construccions per sobre de l'alçada reguladora màxima	<p>Excepte a les zones on s'utilitza la tipologia de terrat pla es permeten les cobertes inclinades amb un pendent màxim del 30% i un gàlib interior màxim des de l'últim forjat de 3 metres. Per sobre d'aquesta coberta no s'admetran cobertes planes, siguin totals o parcials, ni solucions en mansarda.</p> <p>En les cobertes planes o terrats s'admet la instal·lació de baranes amb una alçada màxima d'1,10 metres.</p> <p>Per sobre dels 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.</p> <p>Per sobre dels plans de coberta plana només s'admetrà: la construcció de fumerals i antenes; accessos de manteniment que no superin els 2,50 metres d'alçada total i 10 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.</p> <p>Es podrà construir el volum comprès en el diedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta, recolzada a l'alçada reguladora màxima.</p> <p>En les solucions de coronament de la façana amb barana es podrà autoritzar la construcció de terrasses planes.</p> <p>A efectes d'edificabilitat, computen aquelles construccions o la part d'elles que tinguin una alçada útil igual o superior a 1,90 metres.</p>
Cossos sortints	<p>Es prohibeixen, llevat de cornises i ràfecs de coberta, amb una volada màxima de 25 cm i 40 cm, respectivament.</p> <p>Es podran autoritzar, respectant la composició de façanes, les construccions de balcons amb baranes calades que no ultrapassin els 25 cm enfront dels carrers de menys de 6 m d'amplada, i els 50 cm enfront dels carrers d'amplada superior.</p> <p>Les llosanes no superaran els 18 cm de gruix.</p> <p>La separació i distribució dels balcons i les baranes no se sobreposaran mai al paper predominant que sempre ha de mantenir el pla de façana com a característica essencial de la seva composició.</p> <p>Les baranes dels balcons seran calades, de formes lleugeres i semitransparents, disposades per enriquir l'estètica de la façana i construïdes en ferro forjat o fos.</p> <p>Les baranes massisses o de balustres de ceràmica o pedra artificial no es col·locaran sobre llosanes, sinó com a rematada de façana (barana de terrat) o protecció de finestres, però sempre arran mateix del pla de façana.</p>

Característiques de les façanes	<p>Les façanes principals a carrer seran planes, podent sobresortir del pla de façana 25 cm a manera de motlures o relleus, a més dels cossos sortints. No s'admeten els cossos volats tancats ni les terrasses incorporades a la façana i refoses a l'edificació, excepte a la planta segona d'edificacions de planta baixa i dos pisos que no tinguin protecció FB o FC.</p> <p>Les mitgeres en testers seran planes, podent sobresortir del pla de façana 25 cm a manera de motlures o relleus, però no s'hi podran construir elements que surtin de l'alineació. Es construiran del mateix material i color de la façana principal, i les obertures no superaran els 0,90 m². Excepcionalment es podrà construir una obertura més gran a l'espai sota coberta, sempre que estigui centrada en la mitgera.</p> <p>Les mitgeres interiors seran planes i estaran construïdes amb el mateix material i color de la façana principal. No s'hi permet cap obertura.</p> <p>Les tanques de patis seran planes i estaran construïdes amb el mateix material i color de la façana principal. Es podran realitzar obertures per accedir directament al pati de l'edifici.</p> <p>Els espais entre la línia de façana i el carrer quedaran lliures d'edificació, restant prohibides també les construccions soterrades.</p>
Obertures a la façana principal	<p>Les obertures de les façanes principals tindran unes proporcions verticals (excloent les petites obertures que es disposen normalment per ventilar les golfes i les terrasses a la catalana) i s'agruparan en eixos també verticals que podran estar centrats o no en relació amb la façana. El nombre d'aquests eixos serà d'un màxim de dos per a les cases que presentin una façana pública de fins a 5 metres d'amplada, podent augmentar en un eix per cada 2 metres o fracció fins als 9 metres de façana. Aquests eixos s'hauran de desplaçar suficientment de la mitgera de cara a assolir una distància mínima entre la mitgera i l'aresta de l'obertura de 45 cm.</p> <p>Les obertures de la planta segona en les edificacions de nova planta podran ser horitzontals, ocupant tota l'amplada de la parcel·la amb excepció de l'obligació de mantenir una amplada mínima de 45 cm als extrems de les façanes, tocant a les mitgeres.</p>
Planta baixa de la façana principal	<p>En les edificacions existents no es podran modificar o augmentar les obertures de planta baixa, essent obligatori mantenir la forma tradicional de les mateixes.</p> <p>En les edificacions de nova planta es podran realitzar obertures fins a una amplada màxima de 2,80 metres, mantenint sempre una amplada mínima de 45 cm als extrems de les façanes, tocant a les mitgeres.</p> <p>L'alçada màxima total de la planta baixa serà de 3,50 metres, adequant-se en cada cas a les alçades que presentin les cases veïnes del nucli antic.</p> <p>En les edificacions existents no es poden variar els acabaments de planta baixa respecte dels de la resta de l'edificació, ni construir sòcols o introduir altres materials.</p> <p>En les edificacions de nova planta el tractament de l'acabament de façana en planta baixa podrà ser diferent de la resta de façana, sempre que aquell quedi ben definit i remarcat respecte de la resta i que es tracti unitàriament tota la planta baixa d'una mateixa façana. No es podran construir sòcols d'alçada inferior de la de la planta baixa.</p>

Materials d'acabament de la façana	<p>Els materials d'acabament de façana seran preferentment de tipus tradicional: l'estucat o pintat sobre arrebossat, la pedra natural o artificial i l'obra vista pintada de blanc. També s'admet la ceràmica, en petites superfícies, com a element decoratiu o bé com a textura de fons de parts definides de la façana.</p> <p>Es consideraran materials no aptes:</p> <ul style="list-style-type: none">- Arrebossats tipus <i>tirolès</i>.- Plàstics i fibrociment.- Aplacat de pedra d'aparell irregular.- Gelosies.- Murs cortina.- Pissarra.- Fusteria metàl·lica sense pintar.- Ceràmica vidrada.- Tots aquells materials que no corresponen al caràcter del barri. <p>El color de la façana estarà format preferentment pel blanc o pels tons <i>pastel</i> de les gammes de grisos, crema, terres i ocres.</p>
Fusteria exterior	<p>La fusteria de les obertures serà de fusta envernissada o pintada de colors adequats a la façana. Només s'admetrà la fusteria metàl·lica de color blanc, bronze o colors foscos.</p> <p>Les persianes seran de fusta, del tipus de <i>llibret</i> o de <i>corda</i>, envernissades o pintades de colors adequats a la façana. En el cas de persiana enrotllable, el caixó d'aquesta s'ubicarà a l'interior de la paret de la façana, sense modificar les proporcions de l'obertura preexistent. La fusteria més la persiana (si n'hi ha) ocuparà la part interior del gruix de paret, deixant com a mínim un gruix de 15 cm visible a l'exterior.</p>
Rètols	<p>Tots els rètols, anuncis, banderoles i publicitat en general s'ubicaran exclusivament a la planta baixa, disposats de tal manera que no malmetin la imatge del conjunt de la façana. Es classifiquen en: rètols de caixó, banderoles i lletres.</p> <p>Els rètols de caixó es disposaran a l'interior de la mateixa obertura, sense sobresortir dels límits d'aquesta ni del pla de façana.</p> <p>Les banderoles se situaran per sota de la primera planta, preferentment a les mitgeres. La superfície màxima serà de 0,25 m², l'alçada màxima, d'un metre i la volada màxima (inclosos suports), de 0,70 metres. El gruix total no ultrapassarà els 15 cm.</p> <p>Les lletres poden ser soltes o contínues, però sense formar caixó o tenir volum. Seran planes i deixaran sempre lliure l'espai de 30 cm per sota del sostre de la planta baixa, així com la distància de 45 cm a les mitgeres.</p>
Marquesines i tendals	<p>Les marquesines i tendals quedaran limitats a l'amplada de l'obertura a protegir. En el cas de marquesina, la volada màxima serà de 70 cm, deixant un espai per sota del sostre de planta baixa igual almenys a la volada de la marquesina. El gruix màxim serà de 30 cm.</p> <p>En el cas de veles, es respectarà l'espai de 30 cm per sota del sostre de la planta baixa.</p>
Construccions auxiliars	<p>La disposició de les construccions auxiliars es realitzarà en una de les dues formes que s'especifiquen en el gràfic del final d'aquest article.*</p> <p>La superfície que ocupin no superarà el 50% de la superfície del pati i, en tot cas, no superaran els 4 metres de fondària en la situació 1 plasmada al gràfic ni els 3 metres de fondària en la situació 2 del gràfic.</p> <p>L'alçada no superarà els 3,50 m.</p> <p>La tanca de separació podrà ser opaca i fins a 1,60 m d'alçada.</p> <p>Es podran realitzar construccions soterrades fins a un 50% de la superfície del pati. Aquestes construccions no superaran la cota del terra de la planta baixa i tindran una fondària edificable màxima de 4 m a partir de l'alineació de la façana interior.</p>
Subsòl	<p>No es permet l'ocupació del subsòl més enllà de la superfície de sòl ocupada per les edificacions, amb excepció de les construccions auxiliars soterrades i els aparcaments admesos en aquest article.</p>

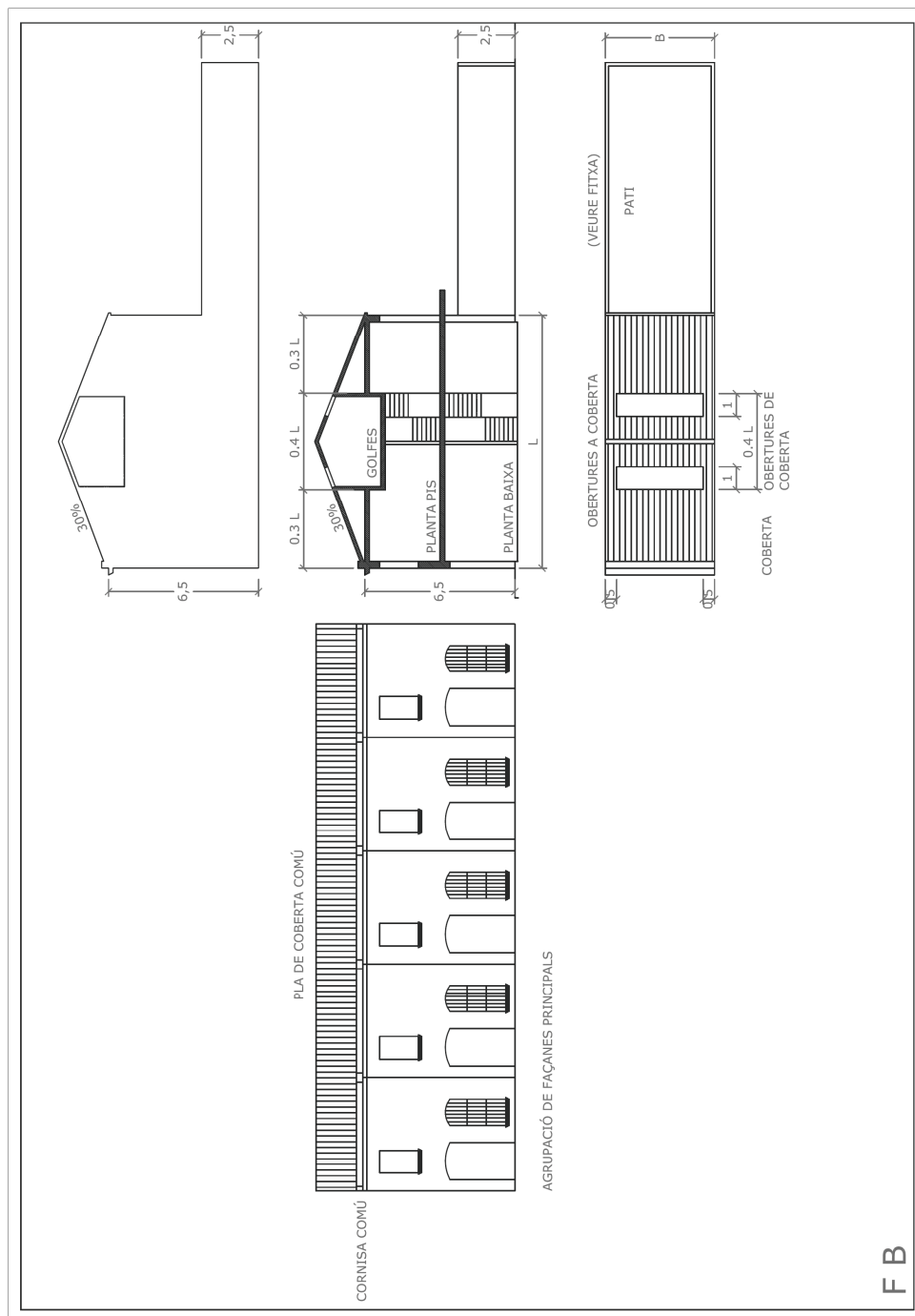
Aparcament	<p>Els garatges se situaran en planta soterrani, a excepció de les edificacions situades en testers o que disposin de tanques de patis donant a carrer, en les quals els garatges es podran tenir en les edificacions auxiliars.</p> <p>La superfície mínima per poder utilitzar un soterrani com a garatge serà de 150 m², amb una cabuda mínima de 6 vehicles. La façana mínima per poder realitzar un soterrani amb garatge serà de 15 metres.</p> <p>Es podran realitzar garatges mancomunats entre diferents edificis, o amb accessos comuns per a un grup de garatges privats, amb les condicions previstes a l'efecte pel Pla d'ordenació urbanística municipal.</p> <p>En els casos en què es pugui plantejar un aparcament per a més de 35 vehicles es permetrà l'ocupació en soterrani de l'interior d'illa, sempre que tingui un recobriment mínim de 80 cm de terra.</p> <p>L'accés al garatge es realitzarà a través d'una obertura d'una amplada màxima de 2,80 metres per cada 15 metres de façana. En el cas de poder accedir des de mitgeres en testers, l'obertura d'accés es realitzarà en aquesta façana en comptes de la façana principal.</p> <p>En carrers d'amplada inferior a 8 m, l'amplada del pas de vehicles serà de 3,50 m en el primer tram de 4,00 m immediat a façana.</p> <p>Només es podran autoritzar guals per a l'accés a garatge en aquells edificis que compleixin allò especificat en els punts anteriors.</p>
Unitat de projecte	<p>Quan s'hagi obtingut llicència per a l'edificació de diversos edificis sobre la base d'un projecte unitari, qualsevol modificació en els seus elements constructius haurà de ser objecte també d'un projecte comú per a tots ells, si bé no caldrà que tots els edificis hagin de ser modificats de igual manera.</p>

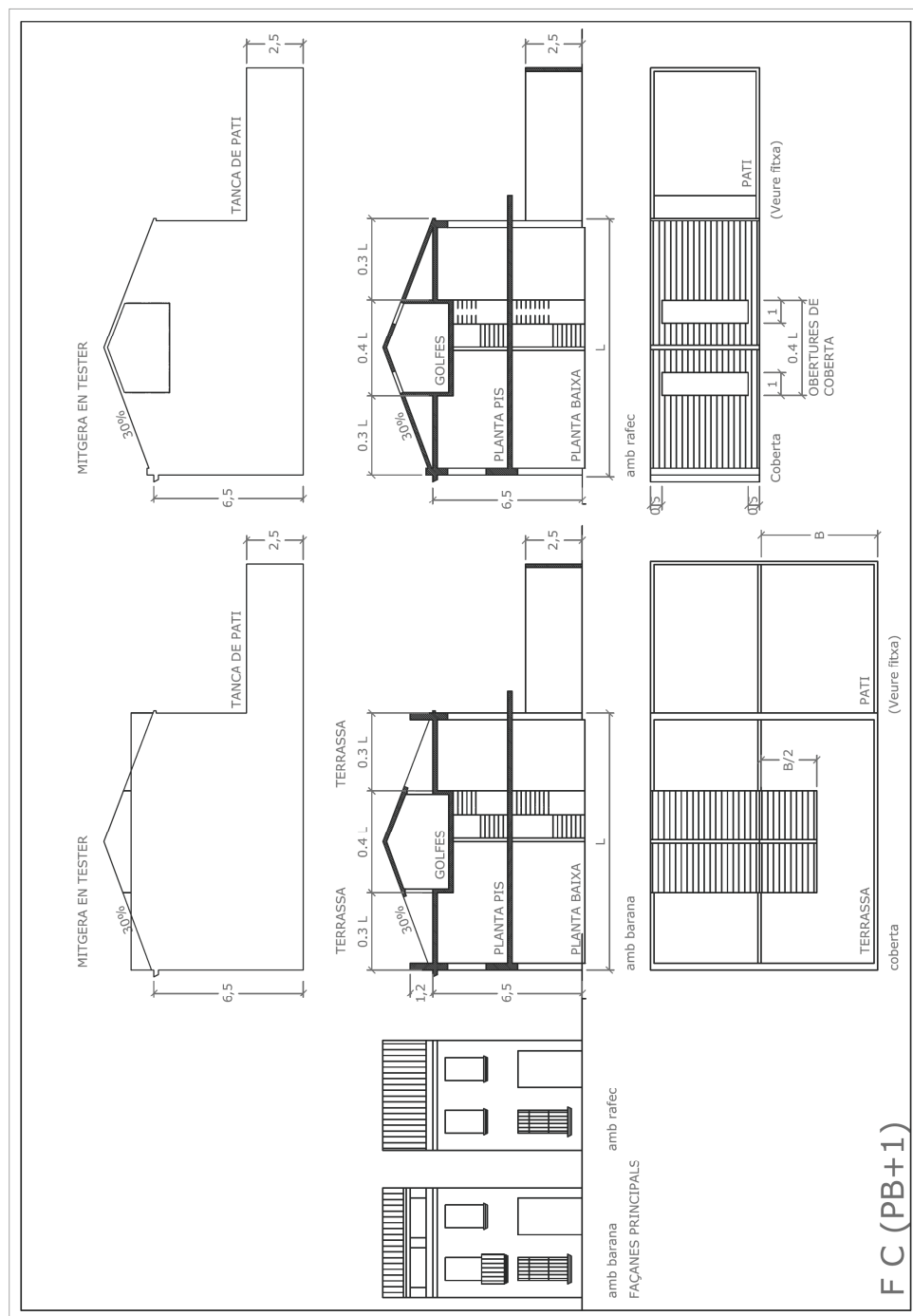
***Formes de distribució de l'edificació auxiliar:**

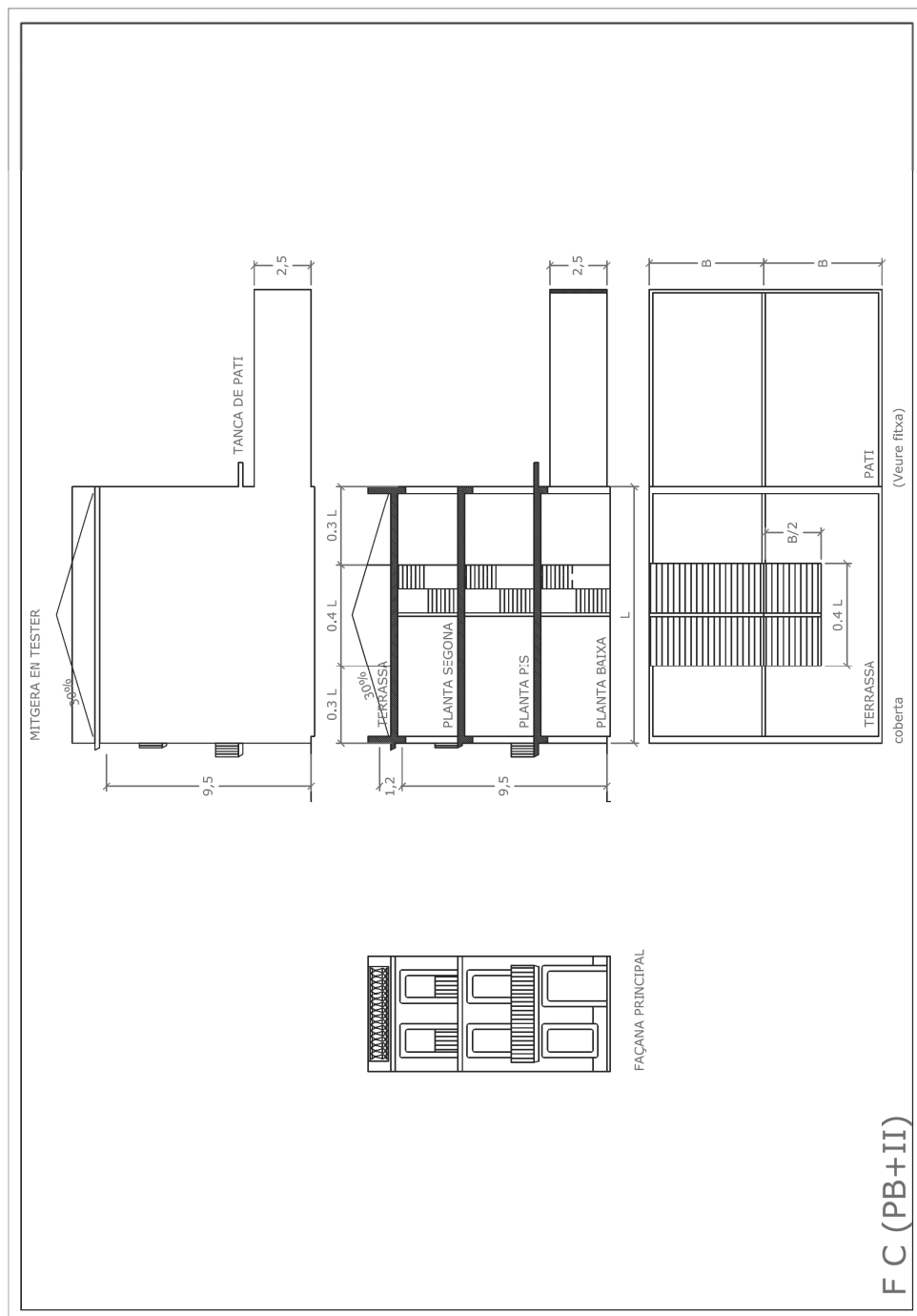
EDIFICACIÓ	1	PATI	2

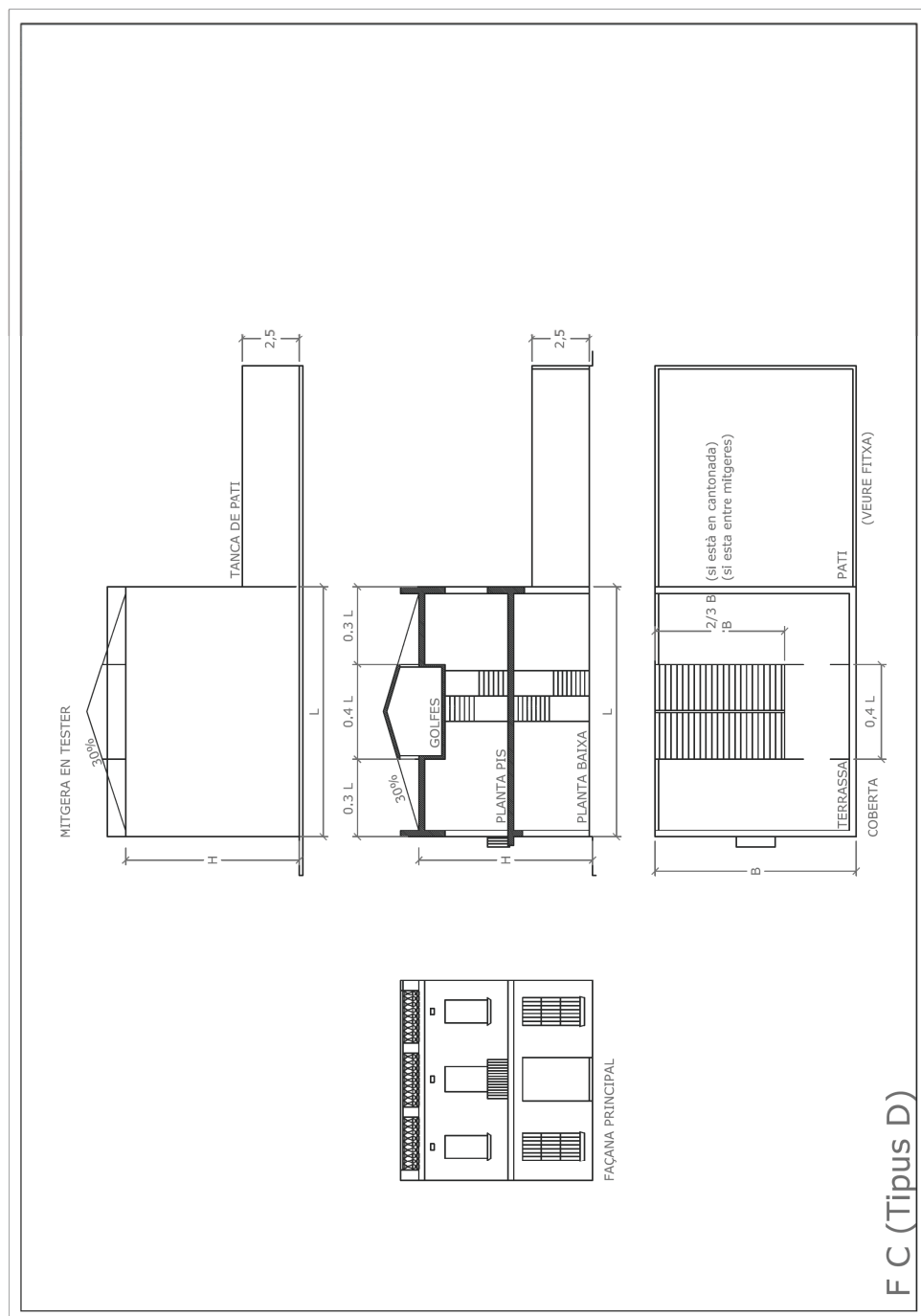
Usos	Zona 10. Nucli antic	
	10a. Nucli antic. <i>Cases Barates</i>	Condicions particulars dels usos
Habitatge	Dominant	
Unihabitatge		Excepte en el subsòl.
Plurihabitatge		
Residencial	Compatible	Excepte en el subsòl.
Hoteler	Compatible	Només en edifici independent.
Comercial		
Comerç petit	Compatible	Superfície màxima de 150 m ² de superfície comercial de venda. Només en planta baixa, excepte el magatzem que pot situar-se en planta subsòl o en planta pis.
Comerç mitjà	Incompatible	
Comerç gran	Incompatible	
Oficines	Compatible	
Sanitari-assistencial	Compatible	En el cas d'edifici amb habitatges, només en planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa.
Educatiu	Compatible	En el cas d'edifici amb habitatges, només en planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa.
Sociocultural i religió	Compatible	En el cas d'edifici amb habitatges, només en planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa.
Recreatiu		
Musical	Incompatible	
Jocs i atraccions	Incompatible	
Zoològiques	Incompatible	
Esportiu	Condicionat	En el cas d'edifici amb habitatges, residencial o sanitari-assistencial, només en planta baixa o inferior amb accés exclusiu.
Restauració	Condicionat	Només en planta baixa i en els espais immediatament superiors o inferiors vinculats a la planta baixa. L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Industrial		
Indústria integrada	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria urbana	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria agrupada	Incompatible	
Indústria separada	Incompatible	
Magatzem	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.

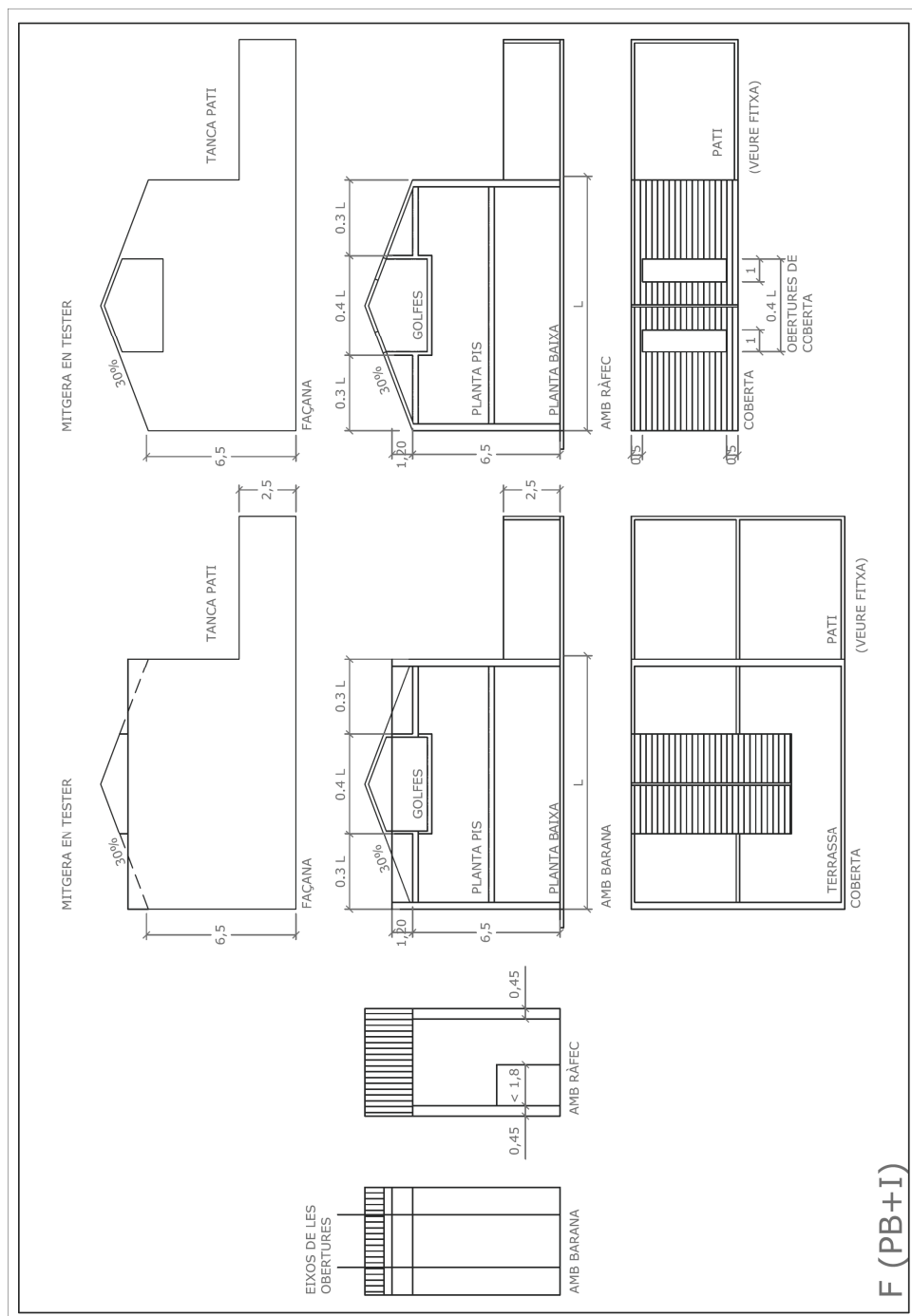
Aparcament	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Estacions de serveis	Incompatible	
Serveis tècnics	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Agrícola	Incompatible	
Ramader	Incompatible	
Forestal	Incompatible	
Extractiu	Incompatible	
Càmping-caravàning	Incompatible	

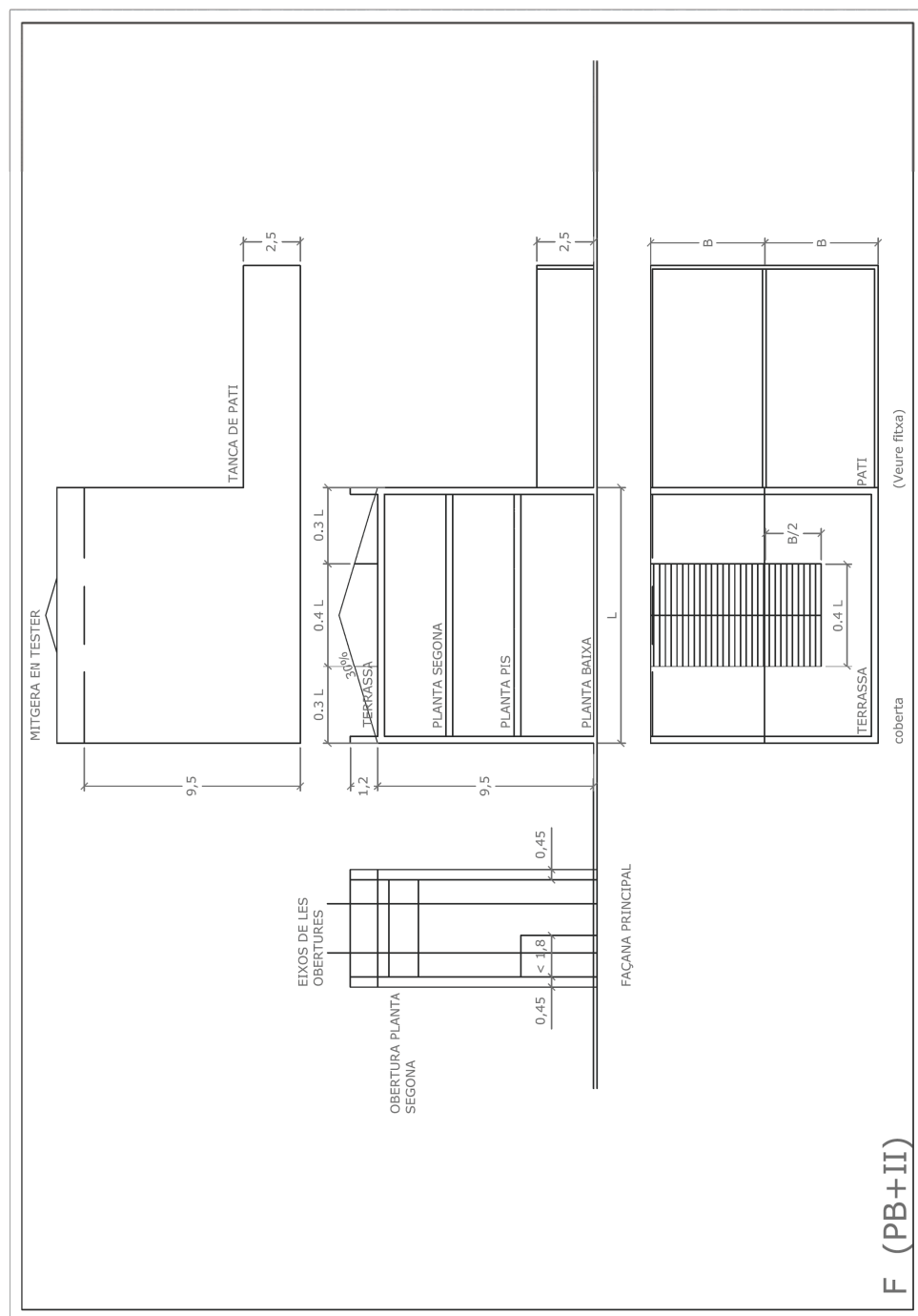


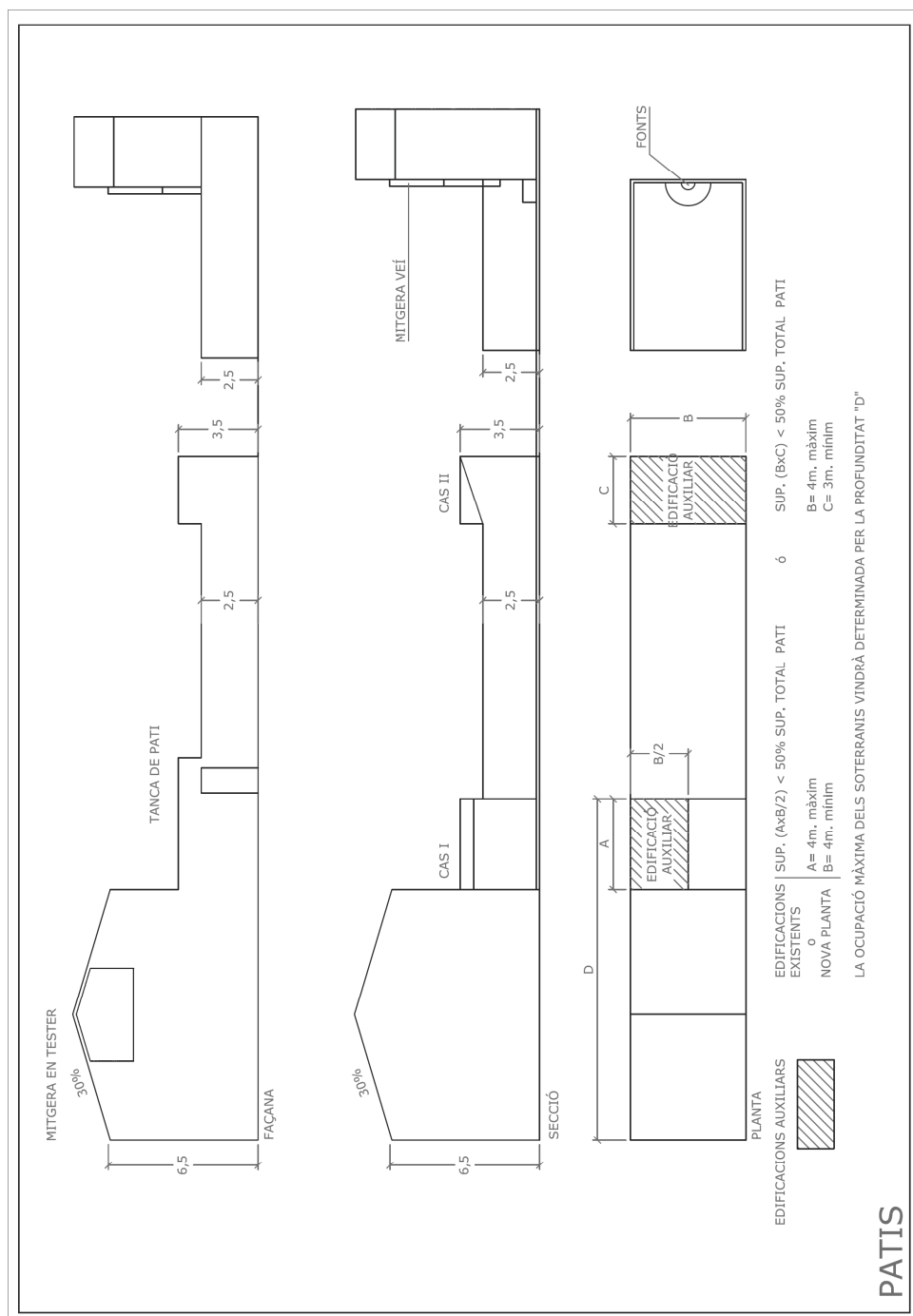












Article 35. Subzona 10b. Barri Banyeres

Tipus d'ordenació	Alineació de façanes segons consta grafiat en el plànol corresponent.
Edificabilitat neta	Queda determinada en cada cas en funció de la fondària i alçades màximes.
Densitat màxima	1 habitatge en parcel·les de PB +1 PP i façana inferior a 6 metres, 2 habitatges en parcel·les de PB +1 PP i façana entre 6 i 10 metres i 1 habitatge per cada 90 m ² de sostre en parcel·les de mida superior.
Superfície mínima de parcel·la	L'existent abans de març de 1991, que en tot cas permeti assolir la fondària edificable màxima més un pati posterior de 4 m d'amplada per 4 m de llargada. La mida del pati tindrà prioritat sobre la fondària.
Llargada de façana	L'existent abans de març de 1991. Amb la finalitat de respectar la tipologia, quan la llargada de façana d'una parcel·la sigui major de 9 m, l'edificació es descompondrà en unitats de longitud mínima no inferior a 4 m ni superior a 9 m. Els edificis industrials queden exclosos d'aquesta norma.
Fondària edificable màxima	Ve determinada en el plànol d'ordenació corresponent, a partir del reconeixement de certes singularitats pròpies del lloc.
Interior d'illa	Lliure d'edificacions, complint la funció de patis, amb excepció de les construccions auxiliars que s'admetin en aquest article. Es podrà pavimentar l'espai lliure d'edificacions fins a un màxim de 5 metres més enllà de la fondària edificable. La resta quedarà lliure de pavimentació. Es conservaran les fonts existents.
Separacions	Les preexistents respecte del carrer.

Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	<p>El plànol d'ordenació especifica el nombre de plantes admès. L'alçada reguladora dels edificis queda determinada per les indicacions posteriors i, gràficament, pel plànol-croquis que figura al final d'aquest quadre.</p> <p>En general, l'alçada serà de PB +1 PP, ateses les preexistències i l'insuficient amplada de carrer. No obstant això, l'edifici de la finca número 1 del carrer del Barri de <i>Banyeres</i> es mantindrà tal com es troba actualment, és a dir, en planta semisoterrani i planta baixa, atesa la qualificació del sòl que ocupa (clau 1, protecció viària). Pel que fa als edificis corresponents a la numeració 3 i 5 del mateix carrer, i atesa la seva unitat tipològica, podran augmentar en una alçada subjecta a la redacció d'un Pla de millora urbana que vetlli pel manteniment de la unitat tipològica i compositiva esmentada. I en totes les edificacions situades a la banda de mar del carrer, és a dir, en la numeració de senars, es reconeix la singularitat existent de comptar amb una planta semisoterrani que, degut al desnivell del terreny en la part posterior de l'edifici, es converteix en una semiplanta més de l'edifici.</p> <p>L'alçada s'amidarà en el punt mig de la façana principal.</p> <p>Quan la parcel·la fa front a dos carrers formant angle només es considerarà, als efectes de determinar l'alçada, la façana de major llargada del conjunt previst de façanes entre mitgeres.</p> <p>Quan la parcel·la fa front a dos carrers oposats, l'alçada es determinarà per cada façana, com si es tractés d'edificis independents.</p> <p>Si la rasant del carrer en la línia de façana és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de major cota i el centre és major de 0,60 metres, l'alçada es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota.</p> <p>Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que en determinades parts de la façana la rasant de carrer se situï a més de 3 metres per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no succeeixi.</p> <p>Les façanes interiors es regiran, pel que fa a l'alçada, per les mateixes normes de les façanes principals.</p> <p>La cota del terra de planta baixa es trobarà a un màxim de 30 cm per sobre del punt d'aplicació de l'alçada reguladora. Aquesta cota no podrà ser inferior al punt d'aplicació esmentat.</p> <p>En els plànols del projecte que acompanyi la sol·licitud de llicència, el nivell del punt d'aplicació de l'alçada reguladora es referirà a les rasants dels carrers. El compliment d'aquesta norma haurà de ser objecte d'una clara demostració en els plànols esmentats.</p> <p>L'alçada reguladora màxima per a les mitgeres en testers serà la corresponent a la façana principal de l'edificació presa des del punt d'aplicació d'aquesta. Això no obstant, les mitgeres en testers podran tenir major alçada sempre que el volum de la coberta inclinada recolzat sobre les façanes principal i interior es prolongui fins a l'alineació de carrer.</p> <p>L'alçada reguladora de les tanques de patis serà de 2,50 metres, amb caràcter general, o de 3,50 metres quan es tracti de la façana d'una edificació auxiliar, aplicada en el punt mig del tram de façana del pati corresponent. Per sobre d'aquesta alçada no podrà sobresortir cap element o construcció auxiliar de l'edificació.</p>
Coberta	<p>La coberta inclinada serà de teula àrab o plana. No s'admet la pissarra ni la planxa metàl·lica.</p> <p>La teula serà de ceràmica i dels colors tradicionals de la teula de la comarca.</p> <p>A les cobertes de teula es podran efectuar obertures per a il·luminació, sempre que la solució emprada no sobresurti del pla de coberta de l'edificació. Les obertures tindran una amplada màxima d'un metre i se separaran 50 cm de les mitgeres.</p>

Coronaments	<p>El coronament de la façana es pot resoldre de dues maneres diferents: amb barana o amb ràfec.</p> <p>En el coronament amb barana el pla de façana segueix amunt un cop ultrapassat el nivell del sostre (terrat o teulada), mitjançant una barana (massissa o foradada) completada o no amb cornisa i relleus que indiquen la posició del sostre.</p> <p>En el coronament amb ràfec el pla de coberta (normalment inclinat) sobresurt de la façana i la cobreix mitjançant un ràfec que pot ser acornisat, amb mènsules o bé amb colls vistos, no superant els 50 cm de volada i estant preferentment constituït per elements ornamentals a la manera de cornisa.</p> <p>Les variants d'una i altra solució poden ser diverses segons la volada del ràfec, l'alçada de l'edifici, la configuració de la barana, etc.</p>
Construccions per sobre de l'alçada reguladora màxima	<p>Es permeten les cobertes inclinades amb un pendent màxim del 30% i un gàlib interior màxim des de l'últim forjat de 3 metres. Per sobre d'aquesta coberta no s'admetran cobertes planes, siguin totals o parcials, ni solucions en mansarda.</p> <p>En les cobertes planes o terrats s'admet la instal·lació de baranes amb una alçada màxima d'1,10 metres.</p> <p>Per sobre dels 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.</p> <p>Per sobre dels plans de coberta plana només s'admetrà: la construcció de fumerals i antenes; accessos de manteniment que no superin els 2,50 metres d'alçada total i 10 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.</p> <p>Es podrà construir el volum comprès en el diedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta, recolzada a l'alçada reguladora màxima.</p> <p>En les solucions de coronament de la façana amb barana es podrà autoritzar la construcció de terrasses planes.</p> <p>A efectes d'edificabilitat, computen aquelles construccions o la part d'elles que tinguin una alçada útil igual o superior a 1,90 metres.</p>
Cossos sortints	<p>Es prohibeixen, llevat de cornises i ràfecs de coberta, amb una volada màxima de 25 cm i 40 cm, respectivament.</p> <p>Es podran autoritzar, respectant la composició de façanes, les construccions de balcons amb baranes calades que no ultrapassin els 25 cm enfront dels carrers de menys de 6 m d'amplada, i els 50 cm enfront dels carrers d'amplada superior.</p> <p>Les llosanes no superaran els 18 cm de gruix.</p> <p>La separació i distribució dels balcons i les baranes no se sobreposaran mai al paper predominant que sempre ha de mantenir el pla de façana com a característica essencial de la seva composició.</p> <p>Les baranes dels balcons seran calades, de formes lleugeres i semitransparents, disposades per enriquir l'estètica de la façana i construïdes en ferro forjat o fos.</p> <p>Les baranes massisses o de balustres de ceràmica o pedra artificial no es col·locaran sobre llosanes, sinó com a rematada de façana (barana de terrat) o protecció de finestres, però sempre arran mateix del pla de façana.</p>

Característiques de les façanes	<p>Les façanes principals a carrer seran planes, podent sobresortir del pla de façana 25 cm a manera de motlures o relleus, a més dels cossos sortints. No s'admeten els cossos volats tancats ni les terrasses incorporades a la façana i refoses a l'edificació, excepte en edificacions de planta baixa que no tinguin protecció FB o FC.</p> <p>Les façanes interiors tindran les mateixes característiques de la façana principal i estaran construïdes amb els mateixos materials.</p> <p>Les mitgeres en testers seran planes, podent sobresortir del pla de façana 25 cm a manera de motlures o relleus, però no s'hi podran construir elements que surtin de l'alineació. Es construiran del mateix material i color de la façana principal, i les obertures no superaran els 0,90 m². Excepcionalment es podrà construir una obertura més gran a l'espai sota coberta, sempre que estigui centrada en la mitgera.</p> <p>Les mitgeres interiors seran planes i estaran construïdes amb el mateix material i color de la façana principal. No s'hi permet cap obertura.</p> <p>Les tanques de patis seran planes i estaran construïdes amb el mateix material i color de la façana principal. Es podran realitzar obertures per accedir directament al pati de l'edifici.</p> <p>Els espais entre la línia de façana i el carrer quedaran lliures d'edificació, restant prohibides també les construccions soterrades.</p>
Obertures a la façana principal	<p>Les obertures de les façanes principals tindran unes proporcions verticals (excloent les petites obertures que es disposen normalment per ventilar les golfes i les terrasses a la catalana) i s'agruparan en eixos també verticals que podran estar centrats o no en relació amb la façana. El nombre d'aquests eixos serà d'un màxim de dos per a les cases que presentin una façana pública de fins a 5 metres d'amplada, podent augmentar en un eix per cada 2 metres o fracció fins als 9 metres de façana. Aquests eixos s'hauran de desplaçar suficientment de la mitgera de cara a assolir una distància mínima entre la mitgera i l'aresta de l'obertura de 45 cm.</p> <p>Les obertures de la planta segona en les edificacions de nova planta podran ser horitzontals, ocupant tota l'amplada de la parcel·la amb excepció de l'obligació de mantenir una amplada mínima de 45 cm als extrems de les façanes, tocant a les mitgeres.</p>
Planta baixa de la façana principal	<p>En les edificacions existents no es podran modificar o augmentar les obertures de planta baixa, essent obligatori mantenir la forma tradicional de les mateixes.</p> <p>En les edificacions de nova planta es podran realitzar obertures fins a una amplada màxima de 2,80 metres, mantenint sempre una amplada mínima de 45 cm als extrems de les façanes, tocant a les mitgeres.</p> <p>L'alçada màxima total de la planta baixa serà de 3,50 metres, adequant-se en cada cas a les alçades que presentin les cases veïnes del nucli antic.</p> <p>En les edificacions existents no es poden variar els acabaments de la planta baixa respecte dels de la resta de l'edificació, ni construir sòcols o introduir altres materials.</p> <p>En les edificacions de nova planta el tractament de l'acabament de façana en planta baixa podrà ser diferent de la resta de façana, sempre que aquell quedi ben definit i remarcat respecte de la resta i que es tracti unitàriament tota la planta baixa d'una mateixa façana. No es podran construir sòcols d'alçada inferior de la de la planta baixa.</p>

Materials d'acabament de la façana	<p>Els materials d'acabament de façana seran preferentment de tipus tradicional: l'estucat o pintat sobre arrebossat, la pedra natural o artificial i l'obra vista pintada de blanc. També s'admet la ceràmica, en petites superfícies, com a element decoratiu o bé com a textura de fons de parts definides de la façana.</p> <p>Es consideraran materials no aptes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arrebossats tipus <i>tirolès</i>. - Plàstics i fibrociment. - Aplacat de pedra d'aparell irregular. - Gelosies. - Murs cortina. - Pissarra. - Fusteria metàl·lica sense pintar. - Ceràmica vidrada. - Tots aquells materials que no corresponen al caràcter del barri. <p>El color de la façana estarà format preferentment pel blanc o pels tons <i>pastel</i> de les gammes de grisos, crema, terres i ocres.</p>
Fusteria exterior	<p>La fusteria de les obertures serà de fusta envernissada o pintada de colors adequats a la façana. Només s'admetrà la fusteria metàl·lica de color blanc, bronze o colors foscos.</p> <p>Les persianes seran de fusta, del tipus de <i>llibret</i> o de <i>corda</i>, envernissades o pintades de colors adequats a la façana. En el cas de persiana enrotllable, el caixó d'aquesta s'ubicarà a l'interior de la paret de la façana, sense modificar les proporcions de l'obertura preexistent. La fusteria més la persiana (si n'hi ha) ocuparà la part interior del gruix de paret, deixant com a mínim un gruix de 15 cm visible a l'exterior.</p>
Rètols	<p>Tots els rètols, anuncis, banderoles i publicitat en general s'ubicaran exclusivament a la planta baixa, disposats de tal manera que no malmetin la imatge del conjunt de la façana. Es classifiquen en: rètols de caixó, banderoles i lletres.</p> <p>Els rètols de caixó es disposaran a l'interior de la mateixa obertura, sense sobresortir dels límits d'aquesta ni del pla de façana.</p> <p>Les banderoles se situaran per sota de la primera planta, preferentment a les mitgeres. La superfície màxima serà de 0,25 m², l'alçada màxima d'un metre i la volada màxima (inclosos suports) de 0,70 metres. El gruix total no ultrapassarà els 15 cm.</p> <p>Les lletres poden ser soltes o contínues, però sense formar caixó o tenir volum. Seran planes i deixaran sempre lliure l'espai de 30 cm per sota del sostre de la planta baixa, així com la distància de 45 cm a les mitgeres.</p>
Marquesines i tendals	<p>Les marquesines i tendals quedaran limitats a l'amplada de l'obertura a protegir. En el cas de marquesina, la volada màxima serà de 70 cm, deixant un espai per sota del sostre de planta baixa igual almenys a la volada de la marquesina. El gruix màxim serà de 30 cm.</p> <p>En el cas de veles, es respectarà l'espai de 30 cm per sota del sostre de la planta baixa.</p>
Construccions auxiliars	<p>La disposició de les construccions auxiliars es realitzarà en una de les dues formes que s'especifiquen en el gràfic del final d'aquest article.*</p> <p>La superfície que ocupin no superarà el 50% de la superfície del pati i, en tot cas, no superaran els 4 metres de fondària en la situació 1 plasmada al gràfic ni els 3 metres de fondària en la situació 2 del gràfic.</p> <p>L'alçada no superarà els 3,50 m.</p> <p>La tanca de separació podrà ser opaca i fins a 1,60 m d'alçada.</p> <p>Es podran realitzar construccions soterrades fins a un 50% de la superfície del pati. Aquestes construccions no superaran la cota del terra de la planta baixa i tindran una fondària edificable màxima de 4 m a partir de l'alineació de la façana interior.</p>
Subsòl	<p>No es permet l'ocupació del subsòl més enllà de la superfície de sòl ocupada per les edificacions, amb excepció de les construccions auxiliars soterrades.</p>

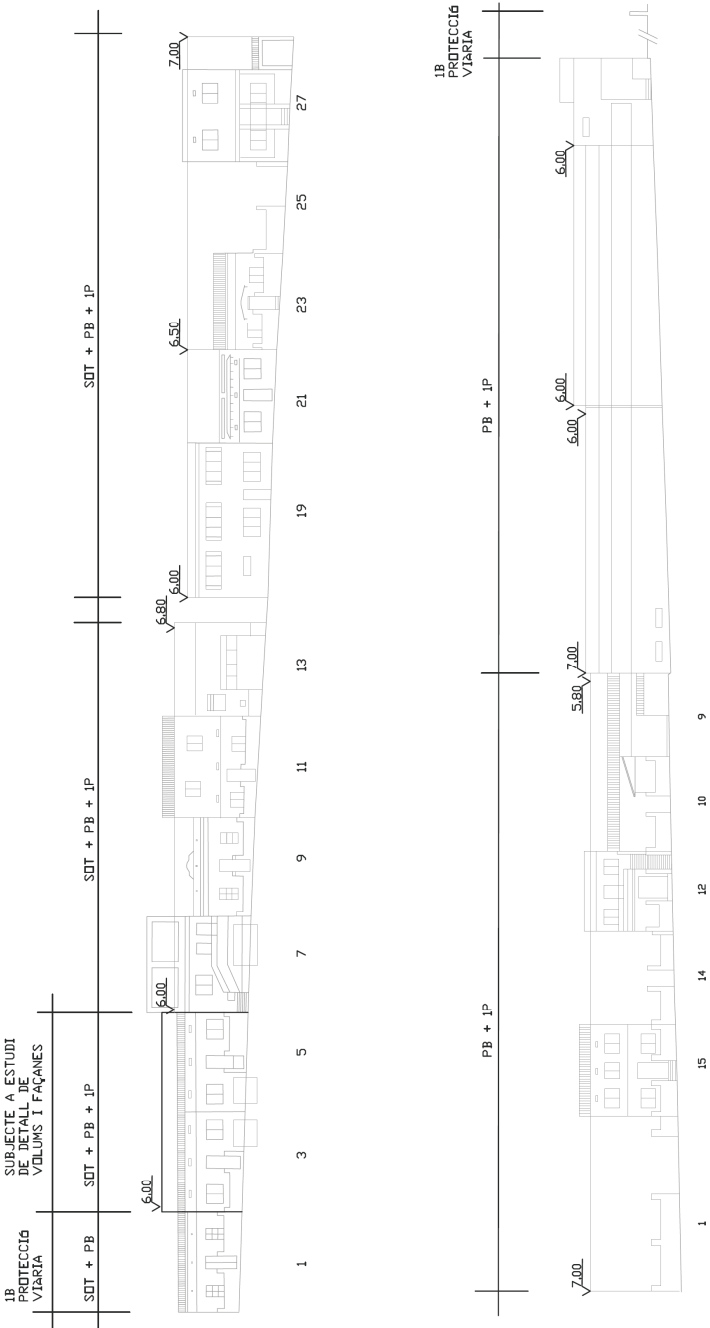
Aparcament	<p>Els garatges se situaran en planta soterrani, a excepció de les edificacions situades en testers o que disposin de tanques de patis donant a carrer, en les quals els garatges es podran tenir en les edificacions auxiliars.</p> <p>La superfície mínima per poder utilitzar un soterrani com a garatge serà de 150 m², amb una cabuda mínima de 6 vehicles. La façana mínima per poder realitzar un soterrani amb garatge serà de 15 metres.</p> <p>Es podran realitzar garatges mancomunats entre diferents edificis, o amb accessos comuns per a un grup de garatges privats, amb les condicions previstes a l'efecte pel Pla d'ordenació urbanística municipal.</p> <p>L'accés al garatge es realitzarà a través d'una obertura d'una amplada màxima de 2,80 m per cada 15 m de façana. En el cas de poder accedir des de mitgeres en testers, l'obertura d'accés es realitzarà en aquesta façana en comptes de la façana principal.</p> <p>Només es podran autoritzar guals per a l'accés a garatge en aquells edificis que compleixin allò especificat en els punts anteriors.</p>
Unitat de projecte	<p>Quan s'hagi obtingut llicència per a l'edificació de diversos edificis sobre la base d'un projecte unitari, qualsevol modificació en els seus elements constructius haurà de ser objecte també d'un projecte comú per a tots ells, si bé no caldrà que tots els edificis hagin de ser modificats de igual manera.</p>

***Formes de distribució de l'edificació auxiliar:**

EDIFICACIÓ	1	PATI	2

Usos	Zona 10. Nucli antic	
	10b. Barri Banyeres	Condicions particulars dels usos
Habitatge	Dominant	
Unihabitatge		Excepte en el subsòl.
Plurihabitatge		
Residencial	Compatible	Excepte en el subsòl.
Hoteler	Compatible	Només en edifici independent.
Comercial		
Comerç petit	Compatible	Superfície comercial de venda no superior a 150 m ² . Només en planta baixa, excepte el magatzem que pot situar-se en planta subsòl o en planta pis.
Comerç mitjà	Incompatible	
Comerç gran	Incompatible	
Oficines	Compatible	
Sanitari-assistencial	Compatible	En el cas d'edifici amb habitatges, només en planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa.
Educatiu	Condicionat	En el cas d'edifici amb habitatges, només en planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa.
Sociocultural i religiós	Compatible	En el cas d'edifici amb habitatges, només en planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa.
Recreatiu		
Musical	Incompatible	
Jocs i atraccions	Incompatible	
Zoològiques	Incompatible	
Esportiu	Condicionat	En el cas d'edifici amb habitatges, residencial o sanitari-assistencial, només en planta baixa o inferior amb accés exclusiu.
Restauració	Condicionat	Només en planta baixa i en els espais immediatament superior o inferior vinculats a la planta baixa. L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Industrial		
Indústria integrada	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria urbana	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria agrupada	Incompatible	
Indústria separada	Incompatible	
Magatzem	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.

Aparcament	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Estacions de serveis	Incompatible	
Serveis tècnics	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Agrícola	Incompatible	
Ramader	Incompatible	
Forestal	Incompatible	
Extractiu	Incompatible	
Càmping-caravàning	Incompatible	



CAPÍTOL 2. ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Article 36. Definició**

Comprèn àrees de volumetria singular definida, ja sigui de plans parcials o d'ordenació d'illes definitivament aprovats (11a), o de conjunts consolidats d'edificacions que no s'ajusten als tipus edificatoris que s'inclouen en el model urbanístic adoptat en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal (11b), o d'àrees sobre les quals el Pla defineix els volums concrets edificables, grafiant-los en els plànols corresponents (11c). En aquesta ordenació són paràmetres bàsics, la volumetria definida sobre plànol, la densitat màxima d'habitatges en usos residencials i el nombre màxim d'establiments en la resta d'usos.

Article 37. Divisió en subzones

Consta de tres subzones:

- 11a. Ordenacions procedents de planejament derivat ja aprovat.
- 11b. Conjunts consolidats.
- 11c. Volums concrets.

Article 38. Subzona 11a. Ordenacions procedents de planejament derivat ja aprovat

El segon annex d'aquestes Normes estableix els paràmetres d'ordenació corresponents a cada àmbit qualificat amb la clau 11a, que seran prevalents. Això no obstant, es tindran en compte en tots els casos les condicions següents:

Edificabilitat neta	En el cas de substitució de l'edifici existent la nova edificació no podrà superar l'edificabilitat existent ni l'índex d'edificabilitat de 2 m ² sostre/m ² sòl si aquest fos inferior.
Densitat màxima	Serà la resultant de dividir l'edificabilitat neta màxima per 100.
Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes	En el cas de substitució de l'edificació existent l'alçada màxima serà de 16,50 metres equivalent a PB +4 PP.
Separacions	En el cas de substitució de l'edificació existent les noves construccions mantindran una separació respecte dels límits de parcel·la d'1/5 part de l'alçada en el cas d'edificació aïllada i d'1/3 part de l'alçada en el cas de separació a mitgera.
Espais lliures d'edificació	És obligatori conservar al màxim la vegetació existent en els espais lliures d'edificació.
Subsòl	No es permet l'ocupació del subsòl més enllà de la superfície ocupada per les edificacions.
Aparcament	En les obres de nova planta serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² de sostre construïts, llevat que es demostrï de manera fefaent la impossibilitat de compliment d'aquesta prescripció.
Unitat de projecte	Quan s'hagi obtingut llicència per a l'edificació de diversos edificis sobre la base d'un projecte unitari, qualsevol modificació en els seus elements constructius haurà de ser objecte també d'un projecte comú per a tots ells, si bé no caldrà que tots els edificis hagin de ser modificats d'igual manera.

Usos	Zona 11. Volumetria definida	
	11a. Planejament derivat	Condicions particulars dels usos
Habitatge	Dominant	
Unihabitatge		Excepte en el subsòl i en la planta baixa. Excepcionalment, a la planta baixa només s'admetrà en casos concrets d'habitatges adaptats destinats a persones amb disminució o mobilitat reduïda en edificis existents que no disposin d'ascensor.
Plurihabitatge		
Residencial	Compatible	Excepte en el subsòl.
Hoteler	Compatible	Només en edifici independent.
Comercial		
Comerç petit	Compatible	Superfície comercial de venda no superior a 1.300 m ² . Només en planta baixa, excepte el magatzem que pot situar-se en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa.
Comerç mitjà	Compatible	
Comerç gran	Incompatible	
Oficines	Condicionat	(5).
Sanitari-assistencial	Compatible	En el cas d'edifici amb habitatge o residencial, només en planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa. (1).
Educatiu	Compatible	En el cas d'edifici amb habitatges no s'admet en planta pis sense accés independent.
Sociocultural i religió	Compatible	En el cas d'edifici amb habitatge, només en planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa.
Recreatiu		
Musical	Incompatible	
Jocs i atraccions	Incompatible	
Zoològiques	Incompatible	
Esportiu	Condicionat	En el cas d'edifici amb habitatge, només en planta baixa o inferior amb accés exclusiu.
Restauració	Condicionat	Només en planta baixa i en els espais immediatament superiors o inferiors vinculats a la planta baixa. L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Industrial		
Indústria integrada	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria urbana	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria agrupada	Incompatible	
Indústria separada	Incompatible	
Magatzem	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.

Aparcament	Compatible	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Estacions de serveis	Incompatible	
Serveis tècnics	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Agrícola	Incompatible	
Ramader	Incompatible	
Forestal	Incompatible	
Extractiu	Incompatible	
Càmping-caravàning	Incompatible	

NOTES ADDICIONALS ALS RÈGIMS D'USOS:

- (1). Es farà una excepció per als usos corresponents al sanitari-assistencial: les consultes mèdiques privades, de com a màxim 2 facultatius, amb consideració d'activitat innòcua (horari diürn, sense aparells raigs X, aparells d'aire condicionat de potència unitària inferior a 4 kW, cap aparell o instal·lació sotmès a reglamentació específica, aforament màxim de 10 persones simultàniament) s'admetran de manera excepcional a qualsevol planta pis dels edificis plurihabitatges ubicats a la Gran Via de Lluís Companys, entre la carretera de Vilassar de Dalt i la carretera de Premià de Dalt, corresponents a les subzones 11a, 11b, 11c, 12a i 12b.
- (5). No es podran implantar oficines d'entitats bancàries en la Gran Via de Lluís Companys, des dels números 80 i 81 fins als números 218 i 221, incloses totes les seves cantonades, encara que no corresponguin a finques de la via esmentada i, per tant, queden afectats tots els locals que tenen porta d'entrada i/o façanes, aparadors, etc. al carrer en qüestió.

Article 39. Subzona 11b. Conjunts consolidats

El segon annex d'aquestes Normes estableix els paràmetres d'ordenació corresponents a cada àmbit qualificat amb la clau 11b. Això no obstant, es tindran en compte en tots els casos les condicions següents:

Condicions d'edificació	Les de la llicència atorgada. Es podran realitzar les obres de conservació i millora necessàries, sempre que no es modifiquin ni el volum autoritzat ni la seva situació. En el cas de substitució de l'edifici existent la nova edificació no podrà superar l'edificabilitat existent ni l'índex d'edificabilitat de 2 m ² sostre/m ² sòl si aquest fos inferior.
Densitat màxima	Serà la resultant de dividir l'edificabilitat neta màxima per 100.
Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes	En el cas de substitució de l'edificació existent l'alçada màxima serà de 16,50 metres equivalent a PB +4 PP.
Separacions	En el cas de substitució de l'edificació existent, les noves construccions mantindran una separació respecte dels límits de parcel·la d'1/5 part de l'alçada en el cas d'edificació aïllada i d'1/3 part de l'alçada en el cas de separació a mitgera.
Espais lliures d'edificació	És obligatori conservar al màxim la vegetació existent.
Fondària edificable màxima	Ve determinada en el plànol d'ordenació.
Subsòl	No es permet l'ocupació del subsòl més enllà de la superfície ocupada per les edificacions.
Aparcament	En les obres de nova planta serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² de sostre construïts, llevat que es demostrï de manera fefaent la impossibilitat de compliment d'aquesta prescripció.
Unitat de projecte	Quan s'hagi obtingut llicència per a l'edificació de diversos edificis sobre la base d'un projecte unitari, qualsevol modificació en els seus elements constructius haurà de ser objecte també d'un projecte comú per a tots ells, si bé no caldrà que tots els edificis hagin de ser modificats d'igual manera.

Usos	Zona 11. Volumetria definida	
	11b. Conjunt consolidat	Condicions particulars dels usos
Habitatge	Dominant	
Unihabitatge		Excepte en el subsòl i en la planta baixa. Excepcionalment, a la planta baixa només s'admetrà en casos concrets d'habitatges adaptats destinats a persones amb disminució o mobilitat reduïda en edificis existents que no disposin d'ascensor.
Plurihabitatge		
Residencial	Compatible	Excepte en el subsòl.
Hoteler	Compatible	Només en edifici independent.
Comercial		
Comerç petit	Compatible	Superfície comercial de venda no superior a 1.300 m ² . Només en planta baixa, excepte el magatzem que pot situar-se en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa.
Comerç mitjà	Compatible	
Comerç gran	Incompatible	
Oficines	Condicionat	(5).
Sanitari-assistencial	Compatible	En el cas d'edifici amb habitatge o residencial, només en planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa. (1).
Educatiu	Compatible	En el cas d'edifici amb habitatges, no s'admet en planta pis sense accés independent.
Sociocultural i religiós	Compatible	En el cas d'edifici amb habitatge, només en planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa.
Recreatiu		
Musical	Incompatible	
Jocs i atraccions	Incompatible	
Zoològiques	Incompatible	
Esportiu	Condicionat	En el cas d'edifici amb habitatges, només en planta baixa o inferior amb accés exclusiu.
Restauració	Condicionat	Només en planta baixa i en els espais immediatament superiors o inferiors vinculats a la planta. L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Industrial		
Indústria integrada	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria urbana	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria agrupada	Incompatible	
Indústria separada	Incompatible	
Magatzem	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.

Aparcament	Compatible	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Estacions de serveis	Incompatible	
Serveis tècnics	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Agrícola	Incompatible	
Ramader	Incompatible	
Forestal	Incompatible	
Extractiu	Incompatible	
Càmping-caravàning	Incompatible	

NOTES ADDICIONALS ALS RÈGIMS D'USOS:

- (1). Es farà una excepció per als usos corresponents al sanitari-assistencial: les consultes mèdiques privades, de com a màxim 2 facultatius, amb consideració d'activitat innòcua (horari diürn, sense aparells raigs X, aparells d'aire condicionat de potència unitària inferior a 4 kW, cap aparell o instal·lació sotmès a reglamentació específica, aforament màxim de 10 persones simultàniament) s'admetran de manera excepcional a qualsevol planta pis dels edificis plurihabitatges ubicats a la Gran Via de Lluís Companys, entre la carretera de Vilassar de Dalt i la carretera de Premià de Dalt, corresponents a les subzones 11a, 11b, 11c, 12a i 12b.
- (5). No es podran implantar oficines d'entitats bancàries en la Gran Via de Lluís Companys, des dels números 80 i 81 fins als números 218 i 221, incloses totes les seves cantonades, encara que no corresponguin a finques de la via esmentada i, per tant, queden afectats tots els locals que tenen porta d'entrada i/o façanes, aparadors, etc. al carrer en qüestió.

Article 40. Subzona 11c. Volums concrets

Condicions d'edificació	Les definides en el plànol d'ordenació i la fitxa corresponent, excepte les especificitats definides en aquest article.
Edificabilitat neta	1,30 m ² sostre/m ² sòl (11c1). 3,226 m ² sostre/m ² sòl (11c2). 3,50 m ² sostre/m ² sòl (11c3). 2,75 m ² sostre/m ² sòl (11c4). 1,297 m ² sostre/m ² sòl (11c5). PP-3 (11c6). PP-3 (11c7). 4 m ² sostre/m ² sòl (11c8). 2,69 m ² sostre/m ² sòl (11c9). Gas. 0,60 m ² sostre/m ² sòl (11c10). Can Faya. 1,336 m ² sostre/m ² sòl (11c11). Can Batlle. Prevaldrà el sostre màxim en els casos on així s'indiqui expressament en els plànols d'ordenació.
Densitat màxima	Serà la resultant de dividir l'edificabilitat neta màxima per 100. Com a excepció a aquesta regla general, a la clau 11c5 la densitat màxima serà de 146 hab/ha neta i a la clau 11c9, de 284,50 hab/ha neta (54 habitatges).
Espais lliures d'edificació	Es obligatori conservar al màxim la vegetació existent en els espais lliures d'edificació.
Superfície mínima de parcel·la	L'existent abans de l'any 1991.
Fondària edificable màxima	Ve determinada en el plànol d'ordenació.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima	L'alçada s'amidarà en el punt mig de la façana. Quan la parcel·la fa front a dos carrers formant angle, només es considerarà, als efectes de determinar l'alçada, la façana de major llargada del conjunt previst de façanes entre mitgeres. Quan la parcel·la fa front a dos carrers oposats, l'alçada es determinarà per cada façana, com si es tractés d'edificis independents. Si la rasant del carrer en la línia de façana és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de major cota i el centre és major de 0,60 metres, l'alçada es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota. Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que en determinades parts de la façana la rasant de carrer se situï a més de 3 metres per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no succeeixi.
Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes	16,50 m (equivalents a PB +4 PP). En la zona 11c10, 7,00 m (equivalents a PB +1 PP + golfes).
Construccions auxiliars	No s'admeten.
Subsòl	No es permet l'ocupació del subsòl més enllà de la superfície de sòl ocupada per les edificacions, amb excepció del 50% del pati interior d'illa.
Aparcament	En les obres de nova planta serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² de sostre construïts, llevat que es demostrï de manera fefaent la impossibilitat de compliment d'aquesta prescripció.
Unitat de projecte	Quan s'hagi obtingut llicència per a l'edificació de diversos edificis sobre la base d'un projecte unitari, qualsevol modificació en els seus elements constructius haurà de ser objecte també d'un projecte comú per a tots ells, si bé no caldrà que tots els edificis hagin de ser modificats d'igual manera.

Usos	Zona 11. Volumetria definida	
	11c. Volumes concrets	Condicions particulars dels usos
Habitatge	Dominant	
Unihabitatge		Excepte en el subsòl.
Plurihabitatge		
Residencial	Compatible	Excepte en el subsòl.
Hoteler	Compatible	Només en edifici independent.
Comercial		
Comerç petit	Compatible	Superfície comercial de venda no superior a 1.300 m ² . Només en la planta baixa, excepte el magatzem que pot situar-se en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa.
Comerç mitjà	Compatible	
Comerç gran	Incompatible	
Oficines	Condicionat	(5).
Sanitari-assistencial	Compatible	En el cas d'edifici amb habitatge o residencial, només en la planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa. (1).
Educatiu	Condicionat	En el cas d'edifici amb habitatges no s'admet en planta pis sense accés independent.
Sociocultural i religió	Compatible	En el cas d'edifici d'habitatges, només en planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa.
Recreatiu		
Musical	Incompatible	
Jocs i atraccions	Incompatible	
Zoològiques	Incompatible	
Esportiu	Condicionat	En el cas d'edifici amb habitatges, només en planta baixa o inferior amb accés exclusiu.
Restauració	Condicionat	Només en planta baixa i en els espais immediatament superiors o inferiors vinculats a la planta baixa. L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Industrial		
Indústria integrada	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria urbana	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria agrupada	Incompatible	
Indústria separada	Incompatible	
Magatzem	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.

Aparcament	Compatible	Només en la planta baixa i en el subsòl.
Estacions de serveis	Incompatible	
Serveis tècnics	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Agrícola	Incompatible	
Ramader	Incompatible	
Forestal	Incompatible	
Extractiu	Incompatible	
Càmping-caravàning	Incompatible	

NOTES ADDICIONALS ALS RÈGIMS D'USOS:

- (1). Es farà una excepció per als usos corresponents al sanitari-assistencial: les consultes mèdiques privades, de com a màxim 2 facultatius, amb consideració d'activitat innòcua (horari diürn, sense aparells raigs X, aparells d'aire condicionat de potència unitària inferior a 4 kW, cap aparell o instal·lació sotmès a reglamentació específica, aforament màxim de 10 persones simultàniament) s'admetran de manera excepcional a qualsevol planta pis dels edificis plurihabitatges ubicats a la Gran Via de Lluís Companys, entre la carretera de Vilassar de Dalt i la carretera de Premià de Dalt, corresponents a les subzones 11a, 11b, 11c, 12a i 12b.
- (5). No es podran implantar oficines d'entitats bancàries en la Gran Via de Lluís Companys, des dels números 80 i 81 fins als números 218 i 221, incloses totes les seves cantonades, encara que no corresponguin a finques de la via esmentada i, per tant, queden afectats tots els locals que tenen porta d'entrada i/o façanes, aparadors, etc. al carrer en qüestió.

CAPÍTOL 3. ZONA 12. EIXAMPLE**Article 41. Definició**

Zona on les edificacions, entre mitgeres i alineades a vial, formen illes obertes o tancades.

Article 42. Divisió en subzones

Consta de tres subzones:

12a. Illa oberta.

12b. Illa tancada.

12c. El Palmar.

La subzona 12a, per raó de diferències en els paràmetres edificatoris, se subdivideix a la vegada en:

12a1. Unihabitatge.

12a2. Plurihabitatge.

12a3. Plurihabitatge.

12a4. Plurihabitatge.

12a5. Plurihabitatge segons ordenació prèvia.

La subzona 12b, per raó de diferències en l'alçada màxima edificable, se subdivideix a la vegada en 12b1 i 12b2.

Article 43. Subzona 12a. Illa oberta

Tipus d'ordenació	Alineació de façanes, genèricament orientades de forma paral·lela a la línia de la costa, amb edificació construïda entre mitgeres, formant illes obertes en els seus testers. Per a edificació aïllada (12a5).
Edificabilitat neta	1 m ² sostre/m ² sòl (12a1). Segons els gàlils i l'edificabilitat previstos al Pla parcial número 2 (12a2). La derivada d'aplicar els paràmetres d'alçada reguladora màxima i de fondària edificable, o en el seu cas les indicades en els plànols d'ordenació (12a3 i 12a4). Sostre màxim 1.743,66 m ² sostre (12a5).
Densitat màxima	Tret d'aquelles parcel·les qualificades de 12a3 i 12a4 on s'indica expressament el nombre màxim d'habitatges, el nombre màxim admès és el resultat de dividir el sostre edificable per 90. Si el resultat de l'operació no es pot expressar exactament en nombres enters, s'aplicarà un arrodoniment a l'alça quan el primer decimal sigui igual o superior a 5. Nombre màxim d'habitatges: 13 (12a5).
Superfície mínima de parcel·la	L'existent abans de l'any 1991, que en tot cas permeti assolir la fondària edificable màxima més un pati posterior de 3 m de fondària mínima. La mida del pati tindrà prioritat sobre la fondària. La determinada pel planejament derivat, que en tot cas permeti assolir la fondària edificable màxima més un pati posterior de 3 m de fondària mínima (12a2). La mida del pati tindrà prioritat sobre la fondària. Coincident amb la delimitació de zona (12a5).
Ocupació de parcel·la (només 12a5)	Sota rasant: 558,41 m ² . Sobre rasant: 558,41 m ² .
Llargada de façana	Mínima: 4,50 m.

Fondària edificable màxima	És la que ve determinada en el plànol d'ordenació corresponent. En el cas de no determinar-se, serà de 12 metres.
Interior d'illa	Lliure d'edificacions. No obstant això, aquest espai es podrà ocupar, en planta soterrani, en un 50% i amb un màxim de 4 m a partir de la fondària edificable màxima. En els casos en què l'alineació de la façana de carrer s'hagués enretirat, l'ocupació referida es podrà repartir entre l'espai interior d'illa i l'espai lliure resultant de la separació de façana. Es podrà pavimentar l'espai lliure d'edificacions fins a un màxim de 5 metres més enllà de la fondària edificable. La resta quedarà lliure de pavimentació.
Separacions	La preexistent del conjunt respecte del carrer. 3 m a carrer (excepte la façana a carrer de la Mercè, alineada a vial); 3 m a veïns; soterrani en alineació de vial a la façana del carrer de Ramon Llull (12a5).
Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	7 m, equivalent a PB +1 PP (12a1). 9,50 m, equivalent a PB +2 PP (12a3). 14,70 m, equivalent a PB +3 PP (12a4). 12,50 m (alçada absoluta), equivalent a PB +3 PP. Per sobre d'aquesta alçada no poden sobresortir cossos tècnics. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: els dos extrems de la façana al carrer de Ramon Llull (12a5). L'alçada predominant en el conjunt del 12a2 serà de 13,65 m (PB +3 PP), anant excepcionalment a 28,90 m (PB +8 PP) segons determini i justifiqui el Pla parcial, per tal d'aconseguir el màxim espai lliure d'edificació. La resta de normes d'aquest paràgraf seran regulades pel propi Pla parcial. L'alçada s'amidarà en el punt mig de la façana. Quan la parcel·la fa front a dos carrers formant angle, només es considerarà, als efectes de determinar l'alçada, la façana de major llargada del conjunt previst de façanes entre mitgeres. Quan la parcel·la fa front a dos carrers oposats, l'alçada es determinarà per cada façana, com si es tractés d'edificis independents. Si la rasant del carrer en la línia de façana és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de major cota i el centre és major de 0,60 metres, l'alçada es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota. Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que en determinades parts de la façana la rasant de carrer se situï a més de 3 metres per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no succeeixi.
Planta baixa	En el 12a2 l'alçada màxima de la planta baixa serà de 4,50 metres i no s'admetran altells.
Espais lliures d'edificació	És obligatori conservar al màxim la vegetació existent en els espais lliures d'edificació.

Construccions per sobre de l'alçada reguladora màxima	<p>Es permeten les cobertes inclinades amb un pendent màxim del 30% i un gàlib interior màxim des de l'últim forjat de 3 metres. Per sobre d'aquesta coberta no s'admetran cobertes planes, siguin totals o parcials, ni solucions en mansarda.</p> <p>En les cobertes planes s'admet la instal·lació de baranes amb una alçada màxima d'1,10 metres.</p> <p>Per sobre dels 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.</p> <p>Per sobre dels plans de coberta plana només s'admetrà: la construcció de fumerals i antenes; accessos de manteniment que no superin els 2,50 metres d'alçada total i 10 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.</p> <p>Es podrà construir el volum comprès en el diedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta, recolzada 0,40 metres per sobre de l'últim forjat i per sota de l'alçada reguladora màxima. No s'admeten les terrasses.</p> <p>A efectes d'edificabilitat, computen com a sostre edificat aquelles construccions o la part d'elles que tinguin una alçada útil igual o superior a 1,90 metres.</p> <p>Caldrà establir una reserva de superfície de coberta plana suficient per garantir la implantació correcta de tots els serveis tècnics i instal·lacions comuns de l'edifici. Els elements tècnics esmentats s'ubicaran preferentment deixant lliure la coberta del badalot.</p>
Cossos sortints	<p>Es prohibeixen, llevat de cornises i ràfecs de coberta, amb una volada màxima de 25 cm i 40 cm, respectivament.</p> <p>Es podran autoritzar, respectant la composició de façanes, les construccions de balcons amb baranes calades que no ultrapassin els 50 cm enfront dels carrers de més de 8 metres d'amplada.</p> <p>Les llosanes i els ràfecs de coberta no superaran els 18 cm de gruix.</p>
Construccions auxiliars	Només s'admeten al 12a2, que les definirà en el Pla parcial corresponent.
Subsòl	<p>No es permet l'ocupació del subsòl més enllà de la superfície de sòl ocupada per les edificacions, amb excepció del 50% del pati interior d'illa. En el 12a2 aquesta ocupació es fixarà al Pla parcial.</p> <p>S'exceptua el soterrani de la clau 12a5, el qual pot superar l'edificació sobre rasant i alinear-se al carrer de Ramon Llull.</p>
Aparcament	En les obres de nova planta serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² de sostre construïts, llevat que es demostrï de manera fefaent la impossibilitat de compliment d'aquesta prescripció.
Unitat de projecte	Quan s'hagi obtingut llicència per a l'edificació de diversos edificis sobre la base d'un projecte unitari, qualsevol modificació en els seus elements constructius haurà de ser objecte també d'un projecte comú per a tots ells, si bé no caldrà que tots els edificis hagin de ser modificats d'igual manera.

Usos	Zona 12. Eixample	
	12a. Illa oberta	Condicions particulars dels usos
Habitatge	Dominant	
Unihabitatge		Excepte en el subsòl.
Plurihabitatge		Excepte en el subsòl i en la planta baixa i en la subzona 12a1. Excepcionalment, a la planta baixa només s'admetrà en casos concrets d'habitatges adaptats destinats a persones amb disminució o mobilitat reduïda en edificis existents que no disposin d'ascensor. En les subzones 12a2, també s'admetrà l'ús d'habitatge en planta baixa, llevat de les àrees que el Pla parcial destini a l'ús comercial.
Residencial	Compatible	Excepte en el subsòl.
Hoteler	Compatible	Només en edifici independent.
Comercial		
Comerç petit	Compatible	Superfície comercial de venda no superior a 1.300 m ² . Només en planta baixa, excepte el magatzem que pot situar-se en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa.
Comerç mitjà	Compatible	
Comerç gran	Incompatible	
Oficines	Condicionat	(5).
Sanitari-assistencial	Compatible	En el cas d'edifici amb habitatge o residencial, només en planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa. (1).
Educatiu	Condicionat	En el cas d'edifici amb habitatges no s'admet en planta pis sense accés independent.
Sociocultural i religiós	Compatible	En el cas d'edifici amb habitatge o residencial, només en planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa.
Recreatiu		
Musical	Incompatible	
Jocs i atraccions	Incompatible	
Zoològiques	Incompatible	
Esportiu	Condicionat	En el cas d'edifici d'habitatges, només en planta baixa o inferior amb accés exclusiu.
Restauració	Condicionat	Només en planta baixa i en els espais immediatament superiors o inferiors vinculats a la planta baixa. L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Industrial		
Indústria integrada	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria urbana	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria agrupada	Incompatible	
Indústria separada	Incompatible	
Magatzem	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.

Aparcament	Compatible	Només en la planta baixa i en el subsòl.
Estacions de serveis	Incompatible	
Serveis tècnics	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Agrícola	Incompatible	
Ramader	Incompatible	
Forestal	Incompatible	
Extractiu	Incompatible	
Càmping-caravàning	Incompatible	

NOTES ADDICIONALS ALS RÈGIMS D'USOS:

- (1). Es farà una excepció per als usos corresponents al sanitari-assistencial: les consultes mèdiques privades, de com a màxim 2 facultatius, amb consideració d'activitat innòcua (horari diürn, sense aparells raigs X, aparells d'aire condicionat de potència unitària inferior a 4 kW, cap aparell o instal·lació sotmès a reglamentació específica, aforament màxim de 10 persones simultàniament) s'admetran de manera excepcional a qualsevol planta pis dels edificis plurihabitatges ubicats a la Gran Via de Lluís Companys, entre la carretera de Vilassar de Dalt i la carretera de Premià de Dalt, corresponents a les subzones 11a, 11b, 11c, 12a i 12b.
- (5). No es podran implantar oficines d'entitats bancàries en la Gran Via de Lluís Companys, des dels números 80 i 81 fins als números 218 i 221, incloses totes les seves cantonades, encara que no corresponguin a finques de la via esmentada i, per tant, queden afectats tots els locals que tenen porta d'entrada i/o façanes, aparadors, etc. al carrer en qüestió.

Article 44. Subzona 12b. Illa tancada

Tipus d'ordenació	Alineació de façanes amb edificació construïda entre mitgeres, formant illes tancades amb pati interior.
Densitat màxima	El nombre màxim d'habitatges admès és el resultat de dividir el sostre edificable per 90. Si el resultat de l'operació no es pot expressar exactament en nombres enters, s'aplicarà un arrodoniment a l'alça quan el primer decimal sigui igual o superior a 5.
Llargada de façana	L'existent. En el cas de noves edificacions, la llargada mínima serà de 7 metres.
Fondària edificable màxima	Ve determinada en el plànol d'ordenació corresponent. En altre cas, serà la que resulti d'aplicar el 60% de la superfície total de l'illa, amb un mínim de 12 metres, sempre que al pati interior es pugui inscriure un cercle de 8 metres de diàmetre. En els casos en que aplicant una fondària edificable de 12 metres en resulti un pati inferior a 8 metres, l'illa es considerarà totalment edificable (TE). A les illes totalment edificables resten prohibits els habitatges interiors.
Interior d'illa	Edificable en planta baixa, excepte si la planta baixa de les edificacions està destinada a habitatges adaptats (que hauran de respectar la fondària màxima establerta per a les plantes pis). Es podrà pavimentar l'espai lliure d'edificacions fins a un màxim de 5 metres més enllà de la fondària edificable. La resta quedarà lliure de pavimentació.
Ocupació màxima	100%, excepte si la planta baixa de les edificacions està destinada a habitatges adaptats.
Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	11,50 m, equivalent a PB +2 PP (12b1). 14,70 m, equivalent a PB +3 PP (12b2). A l'interior d'illa: 4,50 m. L'alçada s'amidarà en el punt mig de la façana. Quan la parcel·la fa front a dos carrers formant angle, només es considerarà, als efectes de determinar l'alçada, el conjunt de les dues façanes. Quan la parcel·la fa front a dos carrers oposats, l'alçada es determinarà per cada façana, com si es tractés d'edificis independents. Si la rasant del carrer en la línia de façana és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de major cota i el centre és igual o superior a 0,60 m, l'alçada es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota. Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que en determinades parts de la façana la rasant de carrer se situï a més de 3 metres per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no succeeixi.
Planta baixa	S'autoritzarà en la planta baixa la construcció d'altells enretirats 3 metres de la línia de façana, que no podran ser destinats a habitatge, formant part del local de planta baixa i tenint accés únicament des d'aquest.
Espais lliures d'edificació	És obligatori conservar al màxim la vegetació existent en els espais lliures d'edificació.

Construccions per sobre de l'alçada reguladora màxima	<p>Es permeten les cobertes inclinades amb un pendent màxim del 30% i un gàlib interior màxim des de l'últim forjat de 3 metres. Per sobre d'aquesta coberta no s'admetran cobertes planes, siguin totals o parcials, ni solucions en mansarda.</p> <p>En les cobertes planes s'admet la instal·lació de baranes amb una alçada màxima d'1,10 metres.</p> <p>Per sobre dels 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.</p> <p>Per sobre dels plans de coberta plana només s'admetrà: la construcció de fumerals i antenes; accessos de manteniment que no superin els 2,50 metres d'alçada total i 10 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.</p> <p>Es podrà construir el volum comprès en el diedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta, recolzada 0,40 metres per sobre de l'últim forjat i per sota de l'alçada reguladora màxima. No s'admeten les terrasses.</p> <p>Caldrà establir una reserva de superfície de coberta plana suficient per garantir la implantació correcta de tots els serveis tècnics i instal·lacions comuns de l'edifici. Els elements tècnics esmentats s'ubicaran preferentment deixant lliure la coberta del badalot.</p> <p>A efectes d'edificabilitat, computen com a sostre edificat aquelles construccions o la part d'elles que tinguin una alçada útil igual o superior a 1,90 metres.</p>
Cossos sortints	<p>Es prohibeixen, llevat de cornises i ràfecs de coberta, amb una volada màxima de 25 cm i 40 cm, respectivament.</p> <p>Es podran autoritzar, respectant la composició de façanes, les construccions de balcons amb baranes calades que no ultrapassin els 50 cm enfront dels carrers de més de 8 metres d'amplada.</p> <p>Les llosanes i els ràfecs de coberta no superaran els 18 cm de gruix.</p>
Aparcament	<p>En les obres de nova planta serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² de sostre construïts, llevat que es demostrï de manera fefaent la impossibilitat del compliment d'aquesta prescripció.</p>
Unitat de projecte	<p>Quan s'hagi obtingut llicència per a l'edificació de diversos edificis sobre la base d'un projecte unitari, qualsevol modificació en els seus elements constructius haurà de ser objecte també d'un projecte comú per a tots ells, si bé no caldrà que tots els edificis hagin de ser modificats d'igual manera.</p>

Usos	Zona 12. Eixample	
	12b. Illa tancada	Condicions particulars dels usos
Habitatge	Dominant	
Unihabitatge		Excepte en el subsòl.
Plurihabitatge		Excepte en el subsòl i en la planta baixa. Excepcionalment, a la planta baixa només s'admeten en casos concrets d'habitatges adaptats destinats a persones amb disminució o mobilitat reduïda en edificis existents que no disposin d'ascensor.
Residencial	Compatible	Excepte en el subsòl.
Hoteler	Compatible	Només en edifici independent.
Comercial		
Comerç petit	Compatible	Superfície comercial de venda no superior a 1.300 m ² . Només en planta baixa, excepte el magatzem que pot situar-se en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa.
Comerç mitjà	Compatible	
Comerç gran	Incompatible	
Oficines	Condicionat	(5).
Sanitari-assistencial	Compatible	En el cas d'edifici amb habitatge o residencial, només en planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa. (1).
Educatiu	Condicionat	En el cas d'edifici amb habitatges no s'admet en planta pis sense accés independent.
Sociocultural i religió	Compatible	En el cas d'edifici amb habitatge o residencial, només en planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa.
Recreatiu		
Musical	Incompatible	
Jocs i atraccions	Incompatible	
Zoològiques	Incompatible	
Esportiu	Condicionat	En el cas d'edifici d'habitatges, només en planta baixa o inferior amb accés exclusiu.
Restauració	Condicionat	Només en planta baixa i en els espais immediatament superiors o inferiors vinculats a la planta baixa. L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Industrial		
Indústria integrada	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria urbana	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria agrupada	Incompatible	
Indústria separada	Incompatible	
Magatzem	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.

Aparcament	Compatible	Només en la planta baixa i en el subsòl.
Estacions de serveis	Incompatible	
Serveis tècnics	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Agrícola	Incompatible	
Ramader	Incompatible	
Forestal	Incompatible	
Extractiu	Incompatible	
Càmping-caravàning	Incompatible	

NOTES ADDICIONALS ALS RÈGIMS D'USOS:

- (1). Es farà una excepció per als usos corresponents al sanitari-assistencial: les consultes mèdiques privades, de com a màxim 2 facultatius, amb consideració d'activitat innòcua (horari diürn, sense aparells raigs X, aparells d'aire condicionat de potència unitària inferior a 4 kW, cap aparell o instal·lació sotmès a reglamentació específica, aforament màxim de 10 persones simultàniament) s'admetran de manera excepcional a qualsevol planta pis dels edificis plurihabitatges ubicats a la Gran Via de Lluís Companys, entre la carretera de Vilassar de Dalt i la carretera de Premià de Dalt, corresponents a les subzones 11a, 11b, 11c, 12a i 12b.
- (5). No es podran implantar oficines d'entitats bancàries en la Gran Via de Lluís Companys, des dels números 80 i 81 fins als números 218 i 221, incloses totes les seves cantonades, encara que no corresponguin amb finques de la via esmentada i, per tant, queden afectats tots els locals que tenen porta d'entrada i/o façanes, aparadors, etc. al carrer en qüestió.

Article 45. Subzona 12c. El Palmar

Tipus d'ordenació	Agrupacions d'edificacions entre mitgeres disposades en filera, orientades de forma perpendicular a la línia de la costa i amb una única façana.
Edificabilitat neta	1 m ² sostre/m ² sòl.
Superfície mínima de parcel·la	L'existent abans de l'any 1991, que en tot cas permeti assolir la fondària edificable màxima.
Llargada de façana	Mínima: 10 m.
Fondària edificable màxima	La del límit posterior de la parcel·la.
Interior d'illa	L'interior d'illa està format per vies per a vianants d'almenys 3 m d'amplada, al qual fan front els jardins situats davant de les façanes de les edificacions i que serveixen d'accés a les mateixes. Aquestes vies per a vianants s'encreuen pel mig amb una altra via de les mateixes característiques, de 5 m d'amplada i amb un traçat paral·lel a la línia de la costa.
Separacions/Alineacions	La preexistent del conjunt que queda reflectida en el plànol d'ordenació.
Densitat	148 habitatges corresponents a 65,40 hab/ha.
Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	7 m, equivalent a PB +1 PP. L'alçada màxima de la planta baixa, a comptar des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, no superarà els 4,50 m. L'alçada s'amidarà en el punt mig de la façana. Si la rasant del carrer en la línia de façana és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de major cota i el centre és major de 0,60 metres, l'alçada es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota. Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que en determinades parts de la façana la rasant de carrer se situï a més de 3 metres per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no succeeixi.
Planta baixa	L'alçada màxima de la planta baixa, a comptar des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, no superarà els 3,50 metres.
Espais lliures d'edificació	Es obligatori conservar al màxim la vegetació existent en els espais lliures d'edificació.
Construccions per sobre de l'alçada reguladora màxima	Les cobertes seran inclinades amb un pendent màxim del 30% i un gàlib interior màxim des de l'últim forjat de 3 metres. Per sobre d'aquesta coberta no s'admetran cobertes planes, siguin totals o parcials. Per sobre dels 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 podrà construir el volum comprès en el diedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta, recolzada 0,40 metres per sobre de l'últim forjat i per sota de l'alçada reguladora màxima. No s'admeten les terrasses. A efectes d'edificabilitat, computen com a sostre edificat aquelles construccions o la part d'elles que tinguin una alçada útil igual o superior a 1,90 metres.

Cossos sortints	Es prohibeixen, llevat de cornises i ràfecs de coberta, amb una volada màxima de 25 cm i 40 cm, respectivament. Es podran autoritzar, respectant la composició de façanes, les construccions de balcons amb baranes calades que no ultrapassin els 50 cm enfront dels carrers de més de 8 metres d'amplada. Les llosanes i els ràfecs de coberta no superaran els 18 cm de gruix.
Construccions auxiliars	No s'admeten.
Subsòl	No es permet l'ocupació del subsòl més enllà de la superfície de sòl ocupada per les edificacions.
Aparcament	L'aparcament se situa a la planta soterrani i el seu accés es farà a través d'un túnel de 4,50 m d'amplada, totalment soterrat.
Unitat de projecte	Quan s'hagi obtingut llicència per a l'edificació de diversos edificis sobre la base d'un projecte unitari, qualsevol modificació en els seus elements constructius haurà de ser objecte també d'un projecte comú per a tots ells, si bé no caldrà que tots els edificis hagin de ser modificats d'igual manera.

Usos	Zona 12. Eixample	
	12c. El Palmar	Condicions particulars dels usos
Habitatge		
Unihabitatge	Dominant	Excepte en el subsòl.
Plurihabitatge	Incompatible	
Residencial	Incompatible	
Hoteler	Compatible	Només en edifici independent.
Comercial		
Comerç petit	Incompatible	
Comerç mitjà	Incompatible	
Comerç gran	Incompatible	
Oficines	Compatible	
Sanitari-assistencial	Compatible	Només en la planta baixa o en edifici independent.
Educatiu	Compatible	Només en la planta baixa o en edifici independent.
Sociocultural i religiós	Compatible	Només en la planta baixa o en edifici independent.
Recreatiu		
Musical	Incompatible	
Jocs i atraccions	Incompatible	
Zoològiques	Incompatible	
Esportiu	Incompatible	
Restauració	Condicionat	Només en la planta baixa i en els espais immediatament superiors o inferiors vinculats a la planta baixa. L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Industrial		
Indústria integrada	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria urbana	Incompatible	
Indústria agrupada	Incompatible	
Indústria separada	Incompatible	
Magatzem	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Aparcament	Compatible	Només en la planta subsòl.
Estacions de serveis	Incompatible	
Serveis tècnics	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Agrícola	Incompatible	
Ramader	Incompatible	
Forestal	Incompatible	
Extractiu	Incompatible	
Càmping-caravàning	Incompatible	

CAPÍTOL 4. ZONA 13. CIUTAT JARDÍ**Article 46. Definició**

Zona amb edificacions aïllades envoltades de jardí.

Article 47. Divisió en subzones

Consta de les subzones següents:

- 13a. Intensiva plurihabitatge.
- 13b. Intensiva unihabitatge.
- 13c. Semiintensiva unihabitatge.
- 13d. Cases amb jardí.

La subzona 13b se subdivideix a la vegada en:

- 13b1. En edificació aïllada.
- 13b2. Amb possibilitat d'agrupació d'habitatges.
- 13b3. Amb possibilitat d'agrupació d'habitatges (can Fitó).
- 13b4. Sense ús d'habitatge.
- 13b5. Amb possibilitat d'agrupació d'habitatges.

La subzona 13c se subdivideix a la vegada en:

- 13c1. En edificació aïllada.
- 13c2. Amb possibilitat d'agrupació d'habitatges.

Article 48. Subzona 13a. Intensiva plurihabitatge

Tipus d'ordenació	Edificacions aïllades. Plurihabitatge.
Edificabilitat neta	0,80 m ² sostre/m ² sòl.
Densitat màxima	El nombre màxim d'habitatges admès és el resultat de dividir el sostre edificable per 90. Si el resultat de l'operació no es pot expressar exactament en nombres enters, s'aplicarà un arrodoniment a l'alça quan el primer decimal sigui igual o superior a 5.
Superfície mínima de parcel·la	200 m ² . S'admet una superfície menor en el cas de parcel·les existents abans de març de 1991.
Llargada de façana	Mínima: 10 m. S'admet una llargada menor de façana en el cas d'edificacions existents abans de març de 1991.
Ocupació màxima	40%. S'exclou d'aquest còmput la part coberta de les rampes d'accés als garatges construïts en planta soterrani fins a 30 cm per sobre del nivell de les terres del jardí i de la parcel·la veïna. Es destinarà a jardí tota la superfície no ocupada per edificacions.

Separacions	A edificacions de la mateixa parcel·la: 3 m. A carrer: 3 m; podrà variar, mitjançant un estudi d'ordenació de volums, a fi d'adaptar la construcció a les edificacions veïnes consolidades. A laterals: 2 m. A fons: 2 m. S'exclou d'aquest còmput la part coberta de les rampes d'accés als garatges construïts en planta soterrani al mateix nivell que les terres del jardí i de la parcel·la veïna.
Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	7 metres, equivalent a PB +1 PP + golfes. L'espai ocupat per les golfes s'acceptarà com a ampliació de l'habitatge situat a la planta immediatament inferior sense que en ell s'ubiquin peces bàsiques del programa funcional de l'habitatge. Amidament de l'alçada reguladora: l'alçada s'amidarà des de la cota natural del terreny en el centre de gravetat del solar.
Planta baixa	L'alçada màxima de la planta baixa, a comptar des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, no superarà els 3,50 metres.
Espais lliures d'edificació	Es obligatori conservar al màxim la vegetació existent en els espais lliures d'edificació. En els casos d'agrupació d'habitatges també serà obligatòria la plantació complementària d'arbres fins a un mínim d'un arbre per cada 25 m ² de jardí. Es podrà pavimentar l'espai lliure d'edificacions fins a un màxim del 35%. La resta quedarà lliure de pavimentació. S'admetran modificacions de la topografia existent de +/- 30 cm respecte de les parcel·les veïnes i de +/- 60 cm respecte de la rasant del carrer.
Construccions per sobre de l'alçada reguladora màxima	Es permeten les cobertes inclinades amb un pendent màxim del 30% i un gàlib interior màxim des de l'últim forjat de 3 metres. Per sobre d'aquesta coberta no s'admetran cobertes planes, siguin totals o parcials, ni solucions en mansarda. En les cobertes planes s'admet la instal·lació de baranes amb una alçada màxima d'1,20 metres. Per sobre dels 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. Per sobre dels plans de coberta plana només s'admetrà: la construcció de fumerals i antenes; accessos de manteniment que no superin els 2,50 metres d'alçada total i 15 m ² 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 el 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.
Cossos sortints	S'admeten els balcons, cornises i ràfecs de coberta. Tots aquests elements computaran al 100% a efectes d'ocupació i distàncies mínimes a l'indar, excepte els balcons i els ràfecs de coberta que no superin els 50 cm i les cornises que no superin els 25 cm. Les llosanes no superaran els 18 cm de gruix.

Construccions auxiliars	Al marge de l'edificabilitat i de l'ocupació màxima, s'autoritzen construccions auxiliars amb una ocupació màxima de 25 m ² i una alçada màxima de 3,50 metres. Sense necessitat de sotmetre's a aquests requisits, es podran realitzar instal·lacions descobertes de caràcter esportiu (piscines, pistes de tennis i anàlegs), sempre que no requereixin elements constructius en alçada. S'admet el cobriment de les rampes d'accés als garatges construïts en planta soterrani, sempre que no superi el nivell de terres del jardí i de la parcel·la veïna en un màxim de 0,30 m. Es prohibeixen les instal·lacions fixes de barbacoa o similars.
Tanques	Les tanques de carrer seran objecte de detall dins del projecte arquitectònic. En qualsevol cas, podran ser opaques fins a una alçada màxima d'1,80 m. Alçades més 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 no serà superior a 3 metres.
Subsòl	No es permet l'ocupació del subsòl més enllà de l'ocupació màxima.
Aparcament	En les obres de nova planta serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² de sostre construïts, llevat que es demostrï de manera fefaent la impossibilitat de compliment d'aquesta prescripció. No es comptabilitzaran, als efectes del que s'assenyala en el punt anterior, els espais lliures d'edificació.
Unitat de projecte	Quan s'hagi obtingut llicència per a l'edificació de diversos edificis sobre la base d'un projecte unitari, qualsevol modificació en els seus elements constructius haurà de ser objecte també d'un projecte comú per a tots ells, si bé no caldrà que tots els edificis hagin de ser modificats d'igual manera.

Usos	Zona 13. Ciutat jardí	
	13a. Intensiva plurihabitatge	Condicions particulars dels usos
Habitatge	Dominant	
Unihabitatge		Excepte en el subsòl.
Plurihabitatge		Excepte en el subsòl.
Residencial	Compatible	Excepte en el subsòl.
Hoteler	Condicionat	Capacitat inferior a 10 habitacions i 25 places.
Comercial		
Comerç petit	Condicionat	Superfície total inferior a 80 m ² . Només en planta baixa, excepte el magatzem que pot situar-se en planta subsòl o en planta pis.
Comerç mitjà	Incompatible	
Comerç gran	Incompatible	
Oficines	Condicionat	(5).
Sanitari-assistencial	Condicionat	
Educatiu	Condicionat	
Sociocultural i religiós	Compatible	L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Recreatiu		
Musical	Incompatible	
Jocs i atraccions	Incompatible	
Zoològiques	Incompatible	
Esportiu	Condicionat	Només en planta baixa o inferior amb accés exclusiu.
Restauració	Condicionat	Superfície total inferior a 160 m ² . L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Industrial		
Indústria integrada	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria urbana	Incompatible	
Indústria agrupada	Incompatible	
Indústria separada	Incompatible	
Magatzem	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.

Aparcament	Compatible	Només en la planta baixa i en el subsòl.
Estacions de serveis	Incompatible	
Serveis tècnics	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Agrícola	Incompatible	
Ramader	Incompatible	
Forestal	Incompatible	
Extractiu	Incompatible	
Càmping-caravàning	Incompatible	

NOTES ADDICIONALS ALS RÈGIMS D'USOS:

- (5). No es podran implantar oficines d'entitats bancàries en la Gran Via de Lluís Companys, des dels números 80 i 81 fins als números 218 i 221, incloses totes les seves cantonades, encara que no corresponguin a finques de la via esmentada i, per tant, queden afectats tots els locals que tenen porta d'entrada i/o façanes, aparadors, etc. al carrer en qüestió.

Article 49. Subzona 13b. Intensiva unihabitatge

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada tipus unihabitatge, amb possibilitat de fer cases tipus unihabitatge en filera (13b2, 13b3 i 13b5) i (13b2 i 13b3).
Edificabilitat neta	0,80 m ² sostre/m ² sòl. 0,90 m ² sostre/m ² sòl (subzona 13b4). 0,83 m ² sostre/m ² sòl (subzona 13b5)
Superfície mínima de parcel·la	200 m ² . S'admet una superfície menor en el cas de parcel·les existents abans de març de 1991.
Llargada de façana	Mínima: 10 m amb front a vial. S'admet una llargada menor de façana en el cas d'edificacions existents abans de març de 1991.
Ocupació màxima	40%. 50% (subzona 13b4). 45% (subzona 13b5). S'exclou d'aquest còmput la part coberta de les rampes d'accés als garatges construïts en planta soterrani fins a 30 cm per sobre del nivell de les terres del jardí i de la parcel·la veïna. Es destinarà a jardí tota la superfície no ocupada per edificacions.
Separacions	Edificacions de la mateixa parcel·la: 3 m. A carrer: 3 m.; podrà variar, mitjançant un estudi d'ordenació de volums, a fi d'adaptar la construcció a les edificacions veïnes consolidades. A laterals: 2 m. A fons: 2 m. S'exclou d'aquest còmput la part coberta de les rampes d'accés als garatges construïts en planta soterrani al mateix nivell de les terres del jardí i de la parcel·la veïna. S'exclou d'aquest còmput l'edificació auxiliar en planta baixa per sobre de la rampa d'accés als garatges construïts en planta soterrani de les finques del carrer de la Mercè, núm. 49-51, del carrer Núria, núm. 42-44 i del carrer de Núria, núm. 46-48.
Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	7 metres, equivalent a PB +1 PP + golfes. L'espai ocupat per les golfes s'acceptarà com a ampliació de l'habitatge situat a la planta immediatament inferior sense que en ell s'ubiquin peces bàsiques del programa funcional de l'habitatge. Amidament de l'alçada reguladora: l'alçada s'amidarà des de la cota natural del terreny en el centre de gravetat del solar. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora per a la subzona 13b5: el punt mig de la façana de la parcel·la al carrer de Ramon Llull; alçada absoluta: 9 m per sobre del punt d'aplicació de l'alçada reguladora.
Planta baixa	L'alçada màxima de la planta baixa a comptar des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora no superarà els 3,50 metres.
Espais lliures d'edificació	És obligatori conservar al màxim la vegetació existent en els espais lliures d'edificació. En els casos d'agrupació d'habitatges també serà obligatòria la plantació complementària d'arbres fins a un mínim d'un arbre per cada 25 m ² de jardí. Es podrà pavimentar l'espai lliure d'edificacions fins a un màxim del 35%. La resta quedarà lliure de pavimentació. S'admetran modificacions de la topografia existent de +/- 30 cm respecte de les parcel·les veïnes i de +/- 60 cm respecte de la rasant del carrer.

Construccions per sobre de l'alçada reguladora màxima	<p>Es permeten les cobertes inclinades amb un pendent màxim del 30% i un gàlib interior màxim des de l'últim forjat de 3 metres. Per sobre d'aquesta coberta no s'admetran cobertes planes, siguin totals o parcials, ni solucions en mansarda.</p> <p>En les cobertes planes s'admet la instal·lació de baranes amb una alçada màxima d'1,20 metres.</p> <p>Per sobre dels 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.</p> <p>Per sobre dels plans de coberta plana només s'admetrà: la construcció de fumerals i antenes; accessos de manteniment que no superin els 2,50 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.</p> <p>Els volums tècnics no esmentats no podran sobresortir de la coberta.</p> <p>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 el 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.</p> <p>A efectes d'edificabilitat, computen aquelles construccions o la part d'elles que tinguin una alçada útil igual o superior a 1,90 metres.</p>
Cossos sortints	<p>S'admeten els balcons, cornises i ràfecs de coberta.</p> <p>Tots aquests 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.</p> <p>Les llosanes no superaran els 18 cm de gruix.</p>
Construccions auxiliars	<p>Al marge de l'edificabilitat i de l'ocupació màxima, s'autoritzen construccions auxiliars amb una ocupació màxima de 25 m² i una alçada màxima de 3,50 metres.</p> <p>Sense necessitat de sotmetre's a aquests requisits, es podran realitzar instal·lacions descobertes de caràcter esportiu (piscines, pistes de tennis i anàlegs), sempre que no requereixin elements constructius en alçada.</p> <p>S'admet el cobriment de les rampes d'accés als garatges construïts en planta soterrani, sempre que no superi el nivell de terres del jardí i de la parcel·la veïna en un màxim de 0,30 m.</p> <p>Excepcionalment, s'admet el cobriment de les rampes d'accés als garatges construïts en planta soterrani amb les construccions auxiliars de planta baixa en les finques del carrer de la Mercè, núm. 49-51, del carrer de Núria, núm. 42-44 i del carrer de Núria, núm. 46-48.</p> <p>Es prohibeixen les instal·lacions fixes de barbacoa o similars.</p> <p>No s'admetran les construccions auxiliars a l'àmbit d'edificació intensiva tipus unihabitatge situat al carrer de Ramon Llull, entre els carrers de la Cisa i de la Mercè.</p>
Tanques	<p>Les tanques de carrer seran objecte de detall dins del projecte arquitectònic.</p> <p>En qualsevol cas, podran ser opaques fins a una alçada màxima d'1,80 m.</p> <p>Alçades més grans es podran tancar amb elements vegetals tipus bardissa o arbust d'esporgada.</p> <p>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 no serà superior a 3 metres.</p>
Subsòl	<p>No es permet l'ocupació del subsòl més enllà de l'ocupació màxima.</p> <p>Com a excepció, en la subzona 13b3 s'admet la creació d'un passadís soterrat de circulació de 4,50 m d'amplada més enllà de l'ocupació principal de l'habitatge. No obstant això, en cada habitatge resultant, valorat individualment, haurà d'haver una superfície mínima lliure de qualsevol ocupació, d'almenys un 30%.</p>

Aparcament	En les obres de nova planta serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² de sostre construïts, llevat que es demostrï de manera fefaent la impossibilitat del compliment d'aquesta prescripció. No es compatibilitzaran, als efectes del que s'assenyala en el punt anterior, els espais lliures d'edificació.
Unitat de projecte	Quan s'hagi obtingut llicència per a l'edificació de diversos edificis sobre la base d'un projecte unitari, qualsevol modificació en els seus elements constructius haurà de ser objecte també d'un projecte comú per a tots ells, si bé no caldrà que tots els edificis hagin de ser modificats d'igual manera.
Agrupació d'habitatges	A les subzones 13b2, 13b3 i 13b5A, i a les subzones 13b2 i 13b3 existeix la possibilitat d'agrupar els habitatges mitjançant la construcció de cases en filera envoltades de jardí. L'índex resultant de dividir la superfície de la parcel·la subjecta a agrupació pel nombre d'habitatges serà de 160, com a mínim. El mínim d'habitatges agrupats és de 3 unitats i el màxim, de 9 unitats. En els casos en que la línia de façana no resulti paral·lela a l'alineació de vial o produeixi reculades serà necessària la tramitació i l'aprovació d'una ordenació de volums. La façana mínima de parcel·la per a cada agrupació serà el 75% de la suma de les façanes mínimes que els correspondria per al mateix nombre d'habitatges aïllats. A la subzona 13b3 aquesta norma també servirà per a les façanes amb front al passatge particular. El nombre màxim de guals permesos a la via pública serà de 2 per agrupació, amb una llargada màxima per gual de 5,40 metres en el cas de dos sentits de circulació, o de 3 metres en el cas d'un únic sentit. La tanca de parcel·la a carrer serà objecte d'un projecte unitari per al conjunt de les cases agrupades i haurà de constar en la documentació de sol·licitud de llicència.

Usos	Zona 13. Ciutat jardí	
	13b. Intensiva unihabitatge	Condicions particulars dels usos
Habitatge		
Unihabitatge	Dominant	Excepte en el subsòl i en la subzona 13b4.
Plurihabitatge	Incompatible	
Residencial	Compatible	Excepte en el subsòl i en la subzona 13b4.
Hoteler	Compatible	Capacitat inferior a 10 habitacions i 25 places, excepte en la subzona 13b4 on no s'estableix cap limitació. L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Comercial		
Comerç petit	Compatible	Superfície total inferior a 80 m ² . Només en planta baixa, excepte el magatzem que pot situar-se en planta soterrani o en planta pis vinculades a la planta baixa. En la subzona 13b4 s'admet en tota la seva edificabilitat amb l'activitat íntegrament a l'interior de l'edifici. (3).
Comerç mitjà	Incompatible	
Comerç gran	Incompatible	
Oficines	Compatible	
Sanitari-assistencial	Condicionat	
Educatiu	Condicionat	
Sociocultural i religiós	Condicionat	L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Recreatiu		
Musical	Incompatible	
Jocs i atraccions	Incompatible	
Zoològiques	Incompatible	
Esportiu	Condicionat	Només en la subzona 13b4.
Restauració	Condicionat	Superfície total inferior a 160 m ² . L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Industrial		
Indústria integrada	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria urbana	Incompatible	
Indústria agrupada	Incompatible	
Indústria separada	Incompatible	
Magatzem	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.

Aparcament	Compatible	Només en la planta baixa i en el subsòl.
Estacions de serveis	Incompatible	
Serveis tècnics	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Agrícola	Incompatible	
Ramader	Incompatible	
Forestal	Incompatible	
Extractiu	Incompatible	
Càmping-caravàning	Incompatible	

NOTES ADDICIONALS ALS RÈGIMS D'USOS:

- (3). En els casos d'agrupació d'habitatges, el còmput de la superfície destinada a l'ús comercial es farà per agrupació i no per parcel·la.

Article 50. Subzona 13c. Semiintensiva unihabitatge

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada tipus unihabitatge, amb possibilitat de fer cases tipus unihabitatge en filera (13c2).
Edificabilitat neta	0,60 m ² sostre/m ² sòl.
Superfície mínima de parcel·la	400 m ² . S'admet una superfície menor en el cas de parcel·les existents abans de març de 1991.
Llargada de façana	Mínima: 15 m. S'admet una llargada menor de façana en el cas d'edificacions existents abans de març de 1991.
Ocupació màxima	30%. S'exclou d'aquest còmput la part coberta de les rampes d'accés als garatges construïts en planta soterrani fins a 30 cm per sobre del nivell de les terres del jardí i de la parcel·la veïna. Es destinarà a jardí tota la superfície no ocupada per edificacions.
Separacions	Edificacions de la mateixa parcel·la: 5 m. A carrer: 6 m; podrà variar, mitjançant un estudi d'ordenació de volums, a fi d'adaptar la construcció a les edificacions veïnes consolidades. A laterals: 3 m. A fons: 3 m. S'exclou d'aquest còmput la part coberta de les rampes d'accés als garatges construïts en planta soterrani al mateix nivell que les terres del jardí i de la parcel·la veïna. En les edificacions preexistents construïdes d'acord amb el planejament urbanístic anterior amb separacions diferents de les previstes en aquest article s'admeten aquestes separacions, les quals vénen concretades als plànols d'ordenació.
Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	7 metres, equivalent a PB +1 PP + golfes. L'espai ocupat per les golfes s'acceptarà com a ampliació de l'habitatge situat a la planta immediatament inferior sense que en ell s'ubiquin peces bàsiques del programa funcional de l'habitatge. Amidament de l'alçada reguladora: l'alçada s'amidarà des de la cota natural del terreny en el centre de gravetat del solar.
Planta baixa	L'alçada màxima de la planta baixa, a comptar des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, no superarà els 3,50 metres.
Espais lliures d'edificació	Es obligatori conservar al màxim la vegetació existent en els espais lliures d'edificació. En els casos d'agrupació d'habitatges també serà obligatòria la plantació complementària d'arbres fins a un mínim d'un arbre per cada 25 m ² de jardí. Es podrà pavimentar l'espai lliure d'edificacions fins a un màxim del 35%. La resta quedarà lliure de pavimentació. S'admetran modificacions de la topografia existent de +/- 30 cm respecte de les parcel·les veïnes i de +/- 60 cm respecte de la rasant del carrer.

Construccions per sobre de l'alçada reguladora màxima	<p>Es permeten les cobertes inclinades amb un pendent màxim del 30% i un gàlib interior màxim des de l'últim forjat de 3 metres. Per sobre d'aquesta coberta no s'admetran cobertes planes, siguin totals o parcials, ni solucions en mansarda.</p> <p>En les cobertes planes s'admet la instal·lació de baranes amb una alçada màxima d'1,20 metres.</p> <p>Per sobre dels 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.</p> <p>Per sobre dels plans de coberta plana només s'admetrà: la construcció de fumerals i antenes; accessos de manteniment que no superin els 2,50 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.</p> <p>Els volums tècnics no esmentats no podran sobresortir de la coberta.</p> <p>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 el 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.</p> <p>A efectes d'edificabilitat, computen aquelles construccions o la part d'elles que tinguin una alçada útil igual o superior a 1,90 metres.</p>
Cossos sortints	<p>S'admeten els balcons, cornises i ràfecs de coberta.</p> <p>Tots aquests 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.</p> <p>Les llosanes no superaran els 18 cm de gruix.</p>
Construccions auxiliars	<p>Al marge de l'edificabilitat i de l'ocupació màxima, s'autoritzen construccions auxiliars amb una ocupació màxima de 25 m² i una alçada màxima de 3,50 metres.</p> <p>Sense necessitat de sotmetre's a aquests requisits es podran realitzar instal·lacions descobertes de caràcter esportiu (piscines, pistes de tennis i anàlegs), sempre que no requereixin elements constructius en alçada.</p> <p>S'admet el cobriment de les rampes d'accés als garatges construïts en planta soterrani, sempre que no superi el nivell de terres del jardí i de la parcel·la veïna en un màxim de 0,30 m.</p> <p>Es prohibeixen les instal·lacions fixes de barbacoa o similars.</p>
Tanques	<p>Les tanques de carrer seran objecte de detall dins del projecte arquitectònic.</p> <p>En qualsevol cas, podran ser opaques fins a una alçada màxima d'1,80 m.</p> <p>Alçades més grans es podran tancar amb elements vegetals tipus bardissa o arbust d'esporgada.</p> <p>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 no serà superior a 3 metres.</p>
Subsòl	<p>No es permet l'ocupació del subsòl més enllà de l'ocupació màxima.</p>

Aparcament	En les obres de nova planta serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² de sostre construïts, llevat que es demostrï de manera fefaent la impossibilitat del compliment d'aquesta prescripció. No es compatibilitzaran, als efectes del que s'assenyala en el punt anterior, els espais lliures d'edificació.
Unitat de projecte	Quan s'hagi obtingut llicència per a l'edificació de diversos edificis sobre la base d'un projecte unitari, qualsevol modificació en els seus elements constructius haurà de ser objecte també d'un projecte comú per a tots ells, si bé no caldrà que tots els edificis hagin de ser modificats d'igual manera.
Agrupació d'habitatges	A la subzona 13c2 existeix la possibilitat d'agrupar els habitatges mitjançant la construcció de cases en filera envoltades de jardí. L'índex resultant de dividir la superfície de la parcel·la subjecta a agrupació pel nombre d'habitatges serà de 250, com a mínim. El mínim d'habitatges agrupats és de 3 unitats i el màxim, de 9 unitats. En els casos en que la línia de façana no resulti paral·lela a l'alineació de vial o produeixi reculades serà necessària la tramitació i l'aprovació d'una ordenació de volums. La façana mínima de parcel·la per a cada agrupació serà el 75% de la suma de les façanes mínimes que els correspondria per al mateix nombre d'habitatges aïllats. El nombre màxim de guals permesos a la via pública serà de 2 per agrupació, amb una llargada màxima per gual de 5,40 metres en el cas de dos sentits de circulació, o de 3 metres en el cas d'un únic sentit. La tanca de parcel·la a carrer serà objecte d'un projecte unitari per al conjunt de les cases agrupades i haurà de constar en la documentació de sol·licitud de llicència.

Usos	Zona 13. Ciutat jardí	
	13c. Semiintensiva unihabitatge	Condicions particulars dels usos
Habitatge		
Unihabitatge	Dominant	Excepte en el subsòl.
Plurihabitatge	Incompatible	
Residencial	Compatible	Excepte en el subsòl.
Hoteler	Compatible	Capacitat inferior a 10 habitacions i a 25 places.
Comercial		
Comerç petit	Compatible	Superfície total inferior a 80 m ² . Només en planta baixa, excepte el magatzem que pot situar-se en planta subsòl o en planta pis. (3).
Comerç mitjà	Incompatible	
Comerç gran	Incompatible	
Oficines	Compatible	
Sanitari-assistencial	Condicionat	
Educatiu	Condicionat	
Sociocultural i religiós	Compatible	L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Recreatiu		
Musical	Incompatible	
Jocs i atraccions	Incompatible	
Zoològiques	Incompatible	
Esportiu	Incompatible	
Restauració	Condicionat	Superfície total inferior a 160 m ² . L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Industrial		
Indústria integrada	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria urbana	Incompatible	
Indústria agrupada	Incompatible	
Indústria separada	Incompatible	
Magatzem	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.

Aparcament	Compatible	Només en la planta baixa i en el subsòl.
Estacions de serveis	Incompatible	
Serveis tècnics	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Agrícola	Incompatible	
Ramader	Incompatible	
Forestal	Incompatible	
Extracti	Incompatible	
Càmping-caravàning	Incompatible	

NOTES ADDICIONALS ALS RÈGIMS D'USOS:

- (3). En els casos d'agrupació d'habitatges, el còmput de la superfície destinada a l'ús comercial es farà per agrupació i no per parcel·la.

Article 51. Subzona 13d. Cases amb jardí

Comprèn el sòl ocupat per cases amb jardí que, per raons de conservació, disposen d'una regulació especial de les finques on es troben emplaçades, tot mantenint el domini i l'ús privat. Consta de tres variants: 13d1, 13d2 i 13d3.

Tipus d'ordenació	Manteniment de la construcció existent.
Instal·lacions admeses	Al jardí es podran realitzar instal·lacions descobertes de caràcter esportiu (piscines, pistes de tennis i anàlegs), sempre que no requereixin elements constructius en alçada.
Ampliació del sostre edificat	El sostre edificat es podrà ampliar en un 10%, sempre que el total edificat no ultrapassi una edificabilitat neta de 0,60 m ² sostre/m ² sòl (13d1 i 13d3), o de 0,20 m ² sostre/m ² sòl (13d2). L'alçada admesa per a les ampliacions és la corresponent a PB +1 PP.
Espais lliures d'edificació	És 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.
Subsòl	No es permet l'ocupació del subsòl més enllà de la superfície de sòl ocupada per les edificacions.
Pla especial	Les possibles ampliacions o qualsevol actuació que alteri la situació edificatòria existent requeriran l'aprovació d'un Pla especial que, dins dels límits assenyalats en aquestes Normes, fixarà les condicions d'ordenació i els paràmetres edificatoris corresponents.

Usos	Zona 13. Ciutat jardí	
	13d. Cases amb jardí	Condicions particulars dels usos
Habitatge		
Unihabitatge	Dominant	Excepte en el subsòl.
Plurihabitatge	Condicionat	Excepte en el subsòl. (4).
Residencial	Compatible	Excepte en el subsòl.
Hoteler	Compatible	Capacitat inferior a 10 habitacions i a 25 places, llevat de la subzona 13d3 on s'admetran fins a 18 habitacions i 45 places.
Comercial		
Comerç petit	Incompatible	
Comerç mitjà	Incompatible	
Comerç gran	Incompatible	
Oficines	Compatible	
Sanitari-assistencial	Compatible	
Educatiu	Compatible	
Sociocultural i religiós	Compatible	
Recreatiu		
Musical	Incompatible	
Jocs i atraccions	Incompatible	
Zoològiques	Incompatible	
Esportiu	Condicionat	
Restauració	Condicionat	Superfície total inferior a 160 m ² . L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Industrial		
Indústria integrada	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria urbana	Incompatible	
Indústria agrupada	Incompatible	
Indústria separada	Incompatible	
Magatzem	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.

Aparcament	Condicionat	Només en la planta baixa i en el subsòl només vinculat o annex a l'activitat principal.
Estacions de serveis	Incompatible	
Serveis tècnics	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Agrícola	Incompatible	
Ramader	Incompatible	
Forestal	Incompatible	
Extractiu	Incompatible	
Càmping-caravàning	Incompatible	

NOTES ADDICIONALS ALS RÈGIMS D'USOS:

- (4). S'admet la possibilitat de subdividir els edificis en 2 habitatges (6 habitatges en 13d3), sempre que les característiques protegibles de l'edifici ho permetin.

CAPÍTOL 5. ZONA 14. INDUSTRIAL**Article 52. Definició**

Sòl destinat principalment a la ubicació d'indústries i magatzems, així com a la ubicació de serveis per a la indústria.

Article 53. Divisió en subzones

Consta de dues subzones:

- 14a. Industrial urbana.
- 14b. Industrial entre mitgeres.

La subzona 14 se subdivideix a la vegada en:

- 14a. Règim general.
- 14a1. PP-3.

La subzona 14b se subdivideix a la vegada en:

- 14b1. Règim general.
- 14b2. PP-1.

Article 54. Subzona 14a. Industrial urbana

Tipus d'ordenació	Edificació segons l'alineació a vial.
Edificabilitat	1,30 m ² sostre/m ² sòl.
Llargada de façana	L'existent. En el cas de noves edificacions, la façana mínima serà de 10 metres.
Ocupació màxima	100%, supeditada a que s'acrediti la possibilitat d'efectuar les maniobres de càrrega i descàrrega a l'interior de la finca. En el cas contrari, l'edificació haurà de separar-se 6 metres del vial.
Densitat màxima (nombre màxim d'establiments)	L'existent. No es permet el fraccionament de les activitats, però sí les agrupacions.
Superfície mínima dels establiments	L'existent. No es permet la compartimentació dels establiments per plantes.
Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	8 metres, equivalent a PB +1 PP. L'alçada s'amidarà en el punt mig de la façana. Quan la parcel·la fa front a dos carrers formant angle, es considera com a una única façana desenvolupada. Quan la parcel·la fa front a dos carrers oposats, l'alçada es determinarà per a cada façana, com si es tractés d'edificis independents. Si la rasant del carrer en la línia de façana és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de major cota i el centre és major de 0,60 metres, l'alçada es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota. Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que en determinades parts de la façana la rasant de carrer se situï a més de 3 metres per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no succeeixi.
Construccions per sobre de l'alçada reguladora màxima	Només es permeten els elements tècnics sempre que no sobresurtin del punt més alt de la coberta, llevat de xemeneies, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions, que podran sobresortir. Per ultrapassar l'alçada reguladora màxima amb aquests elements serà indispensable justificar la necessitat específica d'una alçada puntual major.
Cossos sortints	No s'admeten.
Construccions auxiliars	No s'admeten.
Aparcament	En les obres de nova planta serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² de sostre construïts.
Unitat de projecte	Quan s'hagi obtingut llicència per a l'edificació de diversos edificis sobre la base d'un projecte unitari, qualsevol modificació en els seus elements constructius haurà de ser objecte també d'un projecte comú per a tots ells, si bé no caldrà que tots els edificis hagin de ser modificats d'igual manera.

Usos	Zona 14. Industrial	
	14a. Industrial urbana	Condicions particulars dels usos
Habitatge		
Unihabitatge	Incompatible	
Plurihabitatge	Incompatible	
Residencial	Incompatible	
Hoteler	Incompatible	
Comercial		
Comerç petit	Condicionat	Superfície comercial de venda no superior a 1.300 m ² . L'ús comercial resta restringit al directament vinculat a la fabricació o a aquell admès en polígons industrials per ser necessari per a aquest ús com pot ser la restauració, ferreteries, etc.
Comerç mitjà	Condicionat	
Comerç gran	Incompatible	
Oficines	Compatible	
Sanitari-assistencial	Incompatible	
Educatiu	Incompatible	
Sociocultural i religiós	Condicionat	L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Recreatiu		
Musical	Incompatible	
Jocs i atraccions	Incompatible	
Zoològiques	Incompatible	
Esportiu	Condicionat	L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici
Restauració	Condicionat	L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici
Industrial	Dominant	
Indústria integrada	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria urbana	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria agrupada	Incompatible	
Indústria separada	Incompatible	
Magatzem	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.

Aparcament	Compatible	
Estacions de serveis	Incompatible	
Serveis tècnics	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Agrícola	Incompatible	
Ramader	Incompatible	
Forestal	Incompatible	
Extractiu	Incompatible	
Càmping-caravàning	Incompatible	

Article 55. Subzona 14b. Industrial entre mitgeres

Tipus d'ordenació	Edificació entre mitgeres segons l'alineació de façanes. S'admet l'agrupació de naus dins d'un mateix conjunt.
Edificabilitat	1,20 m ² sostre/m ² sòl (14b1). La resultant d'aplicar les condicions d'edificació establertes i les determinades pel Pla parcial (14b2).
Superfície mínima de parcel·la	1.000 m ² (14b1). 450 m ² (14b2)
Llargada de façana	Mínima: 20 m (14b1). Mínima: 10 m (14b2).
Ocupació màxima	A la subzona 14b1: 100%, supeditada a que s'acrediti la possibilitat d'efectuar les maniobres de càrrega i descàrrega a l'interior de la finca. En el cas contrari, l'edificació haurà de separar-se 8 metres del vial. A la subzona 14b2 es determinarà pel plànol d'ordenació del Pla parcial núm. 1. S'estableix com a màxim en un 70%.
Densitat màxima (nombre màxim d'establiments)	Es permet el fraccionament de les activitats, sempre que la superfície mínima útil no compartida de cada establiment industrial sigui de 450 m ² i disposi d'accés independent i directe des de la via pública.
Separacions	A carrer: 5 m (14b1). En el cas de fraccionament de les activitats caldrà una separació a carrer de, com a mínim, 8 metres. A laterals: 5 m (14b1). A fons: 5 m (14b1). Vénen determinades pel plànol d'ordenació i pel Pla parcial (14b2).
Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	8 metres, equivalent a PB +1 PP (14b1). 9 metres, equivalent a PB + altell o a PB +1 PP segons es determina en el plànol d'ordenació corresponent i en el Pla parcial (14b2). Quan la parcel·la fa front a dos carrers formant angle, es considera com a una única façana desenvolupada. Quan la parcel·la fa front a dos carrers oposats, l'alçada es determinarà per a cada façana, com si es tractés d'edificis independents. Si la rasant del carrer en la línia de façana és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de major cota i el centre és major de 0,60 m, l'alçada es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota. Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que en determinades parts de la façana la rasant de carrer se situï a més de 3 metres per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no succeeixi.
Construccions per sobre de l'alçada reguladora màxima	Només es permeten els elements tècnics sempre que no sobresurtin del punt més alt de la coberta, llevat de xemeneies, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions, que podran sobresortir. Per ultrapassar l'alçada reguladora màxima amb aquests elements serà indispensable justificar la necessitat específica d'una alçada puntual major.
Cossos sortints	No s'admeten.
Construccions auxiliars	No s'admeten (14b1).
Subsòl	No es permet l'ocupació del subsòl més enllà de la superfície de sòl ocupada per les edificacions principals.
Divisió horitzontal	Sempre que l'edificabilitat corresponent a la parcel·la ho permeti, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal de les edificacions en locals de 450 m ² de sostre mínim. En aquests casos s'haurà de garantir el compliment de la normativa ambiental i de seguretat en els edificis, així com la normativa sectorial. Totes les entitats hauran de tenir accés directe des del vial o garantir la reserva d'espai suficient dins de la parcel·la per a la urbanització d'un vial de 7 metres d'amplada que permeti la bona circulació en dos sentits, a més a més de l'espai necessari per a l'aparcament dels vehicles vinculats amb aquelles indústries, a determinar per ordenança. També caldrà garantir el compliment de la normativa sectorial en matèria d'incendis.

Aparcament	En les obres de nova planta serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² de sostre construïts.
Unitat de projecte	Quan s'hagi obtingut llicència per a l'edificació de diversos edificis sobre la base d'un projecte unitari, qualsevol modificació en els seus elements constructius haurà de ser objecte també d'un projecte comú per a tots ells, si bé no caldrà que tots els edificis hagin de ser modificats d'igual manera.

Usos	Zona 14. Industrial	
	14b. Industrial	Condicions particulars dels usos
Habitatge		
Unihabitatge	Incompatible	
Plurihabitatge	Incompatible	
Residencial	Incompatible	
Hoteler	Incompatible	
Comercial		
Comerç petit	Condicionat	Comerç directament relacionat amb el desenvolupament de l'activitat industrial o els destinats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, ferreteria i jardineria, etc.
Comerç mitjà	Incompatible	
Comerç gran	Incompatible	
Oficines	Condicionat	S'accepta únicament a les parcel·les amb façana a la Gran Via de Lluís Companys.
Sanitari-assistencial	Incompatible	
Educatiu	Incompatible	
Sociocultural i religió	Compatible	L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Recreatiu		
Musical	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Jocs i atraccions	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Zoològiques	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Esportiu	Condicionat	L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Restauració	Condicionat	L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Industrial	Dominant	
Indústria integrada	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria urbana	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria agrupada	Condicionat	Només és admesa en la subzona 14b1.
Indústria separada	Incompatible	
Magatzem	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.

Aparcament	Compatible	
Estacions de serveis	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Serveis tècnics	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Agrícola	Incompatible	
Ramader	Incompatible	
Forestal	Incompatible	
Extractiu	Incompatible	
Càmping-caravàning	Incompatible	

CAPÍTOL 6. ZONA 15. Terciari**Article 56. Definició**

Sòl destinat principalment a la ubicació de serveis privats i d'activitats econòmiques no industrials.

Consta de dues subzones:

15a.

15b. Triginer.

Article 57. Subzona 15a

L'Annex número 4 d'aquest Pla estableix els paràmetres d'ordenació corresponents a cada àmbit qualificat amb la clau 15a. Això no obstant, es tindran en compte en tots els casos les condicions següents:

Condicions d'edificació	Les definides en el plànol d'ordenació corresponent, excepte les especificitats definides en aquest article.
Edificabilitat neta	0,35 m ² sostre/m ² sòl, 400 m ² de sostre edificable (15a1). 2,50 m ² sostre/m ² sòl, 13.301 m ² de sostre edificable (15a2).
Espais lliures d'edificació	Es obligatori conservar al màxim la vegetació existent en els espais lliures d'edificació.
Superfície mínima de parcel·la	Segons les determinacions del Pla parcial (15a1 i 15a2).
Fondària edificable màxima	Ve determinada en el plànol d'ordenació i en el Pla parcial (15a1 i 15a2).
Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	Segons les determinacions del Pla parcial (15a1 i 15a2).
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima	L'alçada s'amidarà en el punt mig de la façana. Quan la parcel·la fa front a dos carrers formant angle, només es considerarà, als efectes de determinar l'alçada, la façana de major llargada del conjunt previst de façanes entre mitgeres. Quan la parcel·la fa front a dos carrers oposats, l'alçada es determinarà per a cada façana, com si es tractés d'edificis independents. Si la rasant del carrer en la línia de façana és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de major cota i el centre és major de 0,60 metres, l'alçada es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota. Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que en determinades parts de la façana la rasant de carrer se situï a més de 3 metres per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no succeeixi.
Ocupació màxima	La resultant de les determinacions gràfiques del plànol d'ordenació. La resultant de les determinacions gràfiques del plànol d'ordenació i de les determinacions del Pla parcial (15a2).
Construccions auxiliars	S'admeten en la mesura que ni aquestes ni el conjunt edificat no superin les determinacions establertes per les condicions d'edificació de cada parcel·la.
Subsòl	No es permet l'ocupació del subsòl més enllà de la superfície de sòl ocupada per les edificacions, amb excepció del 50% del pati interior d'illa.
Aparcament	En les obres de nova planta serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 85 m ² de sostre construïts, llevat que es demostrï de manera fefaent la impossibilitat del compliment d'aquesta prescripció.
Unitat de projecte	Quan s'hagi obtingut llicència per a l'edificació de diversos edificis sobre la base d'un projecte unitari, qualsevol modificació en els seus elements constructius haurà de ser objecte també d'un projecte comú per a tots ells, si bé no caldrà que tots els edificis hagin de ser modificats d'igual manera.

Usos admesos	Zona 15. Terciari	
	15a	Condicions particulars dels usos
Habitatge		
Unihabitatge	Incompatible	
Plurihabitatge	Incompatible	
Residencial	Incompatible	
Hoteler	Condicionat	Només en edifici independent.
Comercial		
Comerç petit	Condicionat	Només en la planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa. Comerç directament relacionat amb el desenvolupament de l'activitat industrial o els destinats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, ferreteria i jardineria, etc.
Comerç mitjà	Incompatible	
Comerç gran	Incompatible	
Oficines	Compatible	
Sanitari-assistencial	Incompatible	
Educatiu	Condicionat	
Sociocultural i religiós	Condicionat	
Recreatiu		
Musical	Condicionat	Només en la planta baixa o inferior amb accés exclusiu o edifici independent.
Jocs i atraccions	Condicionat	
Zoològiques	Incompatible	
Esportiu	Condicionat	Només en la planta baixa o inferior amb accés exclusiu o en edifici independent.
Restauració	Incompatible	
Industrial		
Indústria integrada	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria urbana	Condicionat	S'admeten només les activitats relacionades amb la producció audiovisual.
Indústria agrupada	Incompatible	
Indústria separada	Incompatible	
Magatzem	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.

Aparcament	Compatible	Només en la planta baixa i en el subsòl.
Estacions de serveis	Incompatible	
Serveis tècnics	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Agrícola	Incompatible	
Ramader	Incompatible	
Forestal	Incompatible	
Extractiu	Incompatible	
Càmping-caravàning	Incompatible	

Article 58. Subzona 15b. Triginer

Condicions d'edificació	Les definides en el plànol d'ordenació corresponent, excepte les especificitats definides en aquest article.
Edificabilitat neta	1,39 m ² sostre/m ² sòl.
Espais lliures d'edificació	És obligatori conservar al màxim la vegetació existent en els espais lliures d'edificació.
Superfície mínima de parcel·la	L'existent abans de l'any 1991.
Fondària edificable màxima	Ve determinada en el plànol d'ordenació.
Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	13,50 metres, equivalent a PB +3 PP.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima	L'alçada s'amidarà en el punt mig de la façana. Quan la parcel·la fa front a dos carrers formant angle, només es considerarà, als efectes de determinar l'alçada, la façana de major llargada del conjunt previst de façanes entre mitgeres. Quan la parcel·la fa front a dos carrers oposats, l'alçada es determinarà per a cada façana, com si es tractés d'edificis independents. Si la rasant del carrer en la línia de façana és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de major cota i el centre és major de 0,60 metres, l'alçada es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota. Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que en determinades parts de la façana la rasant de carrer se situï a més de 3 metres per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no succeeixi.
Ocupació màxima	50%.
Separació mínima entre edificacions	10 metres.
Establiments independents	S'admeten establiments independents, amb una superfície mínima de 200 m ² per a ús d'oficines i de 400 m ² per a usos comercials. En tot cas s'admeten usos diferents per plantes.
Construccions auxiliars	No s'admeten.
Subsòl	No es permet l'ocupació del subsòl més enllà de la superfície de sòl ocupada per les edificacions, amb excepció del 50% del pati interior d'illa.
Aparcament	En les obres de nova planta serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² de sostre construïts.
Unitat de projecte	Quan s'hagi obtingut llicència per a l'edificació de diversos edificis sobre la base d'un projecte unitari, qualsevol modificació en els seus elements constructius haurà de ser objecte també d'un projecte comú per a tots ells, si bé no caldrà que tots els edificis hagin de ser modificats d'igual manera.

Usos	Zona 15. Terciari	
	15b	Condicions particulars dels usos
Habitatge		
Unihabitatge	Incompatible	
Plurihabitatge	Incompatible	
Residencial	Incompatible	
Hoteler	Condicionat	Només en edifici independent.
Comercial		
Comerç petit	Compatible	Superfície comercial de venda no superior a 1.300 m ² . Només en planta baixa, excepte el magatzem que pot situar-se en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa.
Comerç mitjà	Compatible	
Comerç gran	Incompatible	
Oficines	Dominant	
Sanitari-assistencial	Condicionat	Només en la planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa o en edifici independent.
Educatiu	Condicionat	
Sociocultural i religiós	Condicionat	Només en la planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa o en edifici independent.
Recreatiu		
Musical	Incompatible	
Jocs i atraccions	Incompatible	
Zoològiques	Incompatible	
Esportiu	Condicionat	Només en la planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa o en edifici independent. L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Restauració	Condicionat	
Industrial		
Indústria integrada	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria urbana	Condicionat	Només s'admeten els tallers de reparació de vehicles, exclosos els de xapa i pintura.
Indústria agrupada	Incompatible	
Indústria separada	Incompatible	
Magatzem	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Aparcament	Compatible	Només en la planta baixa i en el subsòl.
Estacions de serveis	Incompatible	
Serveis tècnics	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Agrícola	Incompatible	
Ramader	Incompatible	
Forestal	Incompatible	
Extractiu	Incompatible	
Càmping-caravàning	Incompatible	

CAPÍTOL 7. ZONA 16. FRONT MARÍTIM**Article 59. Definició**

Il·les situades a l'extrem sud-est del nucli urbà compacte de Premià de Mar, que representen la façana contínua urbana de la carretera N-II i actuen com a ròtula entre la façana urbana i la zona de Ciutat jardí situada més a l'est.

Consta de quatre subzones:

16.

16a.

16b.

16c.

Article 60. Paràmetres d'aplicació

Tipus d'ordenació	Alineació de façanes.
Densitat màxima	1 habitatge en parcel·les de PB +2 PP i façana inferior a 6 metres, 2 habitatges en parcel·les de PB +2 PP i façana entre 6 i 10 metres i 1 habitatge per cada 90 m ² de sostre en parcel·les de mida superior.
Superfície mínima de parcel·la	L'existent abans de març de l'any 1991.
Llargada de façana	L'existent abans de març de l'any 1991. A les noves edificacions la façana mínima serà de 4 metres. La façana podrà ser superior a 9 metres, sempre que aquesta es descompongui en trams superiors a 4 metres i inferiors a 9 metres (16a). 7 metres (16b). En la subzona 16c la façana de llevant serà obligatòriament oberta.
Fondària edificable màxima	Ve determinada en el plànol d'ordenació corresponent. A la subzona 16b (totalment edificable), la superfície mínima del pati haurà de ser del 20% de la superfície del solar i es podrà inscriure una circumferència de 5 metres de diàmetre mínim, centrat a l'eix longitudinal que divideix en dues parts iguals l'illa corresponent a la clau 16b.
Interior d'illa	Edificable en la planta baixa, excepte les zones indicades en el plànol d'ordenació amb una P (pati). L'alçada reguladora màxima a l'interior d'illa edificable serà de 3,50 metres.
Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	9,50 m, equivalent a PB +2 PP. L'espai per sota de la coberta inclinada s'acceptarà com a ampliació de l'habitatge situat a la planta immediatament inferior sense que en ell s'ubiquin peces bàsiques del programa funcional de l'habitatge. L'alçada s'amidarà en el punt mig de la façana. Quan la parcel·la fa front a dos carrers formant angle, només es considerarà, als efectes de determinar l'alçada, la façana de major llargada del conjunt previst de façanes entre mitgeres. Quan la parcel·la fa front a dos carrers oposats, l'alçada es determinarà per a cada façana, com si es tractés d'edificis independents. Si la rasant del carrer en la línia de façana és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de major cota i el centre és major de 0,60 metres, l'alçada es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota.
Espais lliures d'edificació	Es obligatori conservar al màxim la vegetació existent en els espais lliures d'edificació.

Construccions per sobre de l'alçada reguladora màxima	<p>Les cobertes seran inclinades a dues aigües (al carrer i al pati d'illa), amb un pendent màxim del 30% i un gàlib interior màxim des de l'últim forjat de 3 metres. Per sobre d'aquesta coberta no s'admetran cobertes planes, siguin totals o parcials, ni solucions en mansarda.</p> <p>Per sobre dels 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.</p> <p>Es podrà construir el volum comprès en el diedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta, recolzada 0,40 metres per sobre de l'últim forjat i per sota de l'alçada reguladora màxima.</p> <p>Es permet la reculada del pla de coberta per possibilitar l'existència de terrasses planes, sempre que es mantingui la línia de cornisa exterior de rematada.</p> <p>A efectes d'edificabilitat, computen com a sostre edificat aquelles construccions o la part d'elles que tinguin una alçada útil igual o superior a 1,90 metres.</p>
Cossos sortints	<p>Es prohibeixen, llevat de cornises i ràfecs de coberta, amb una volada màxima de 25 cm en ambdós casos.</p> <p>Es podran autoritzar, respectant la composició de façanes, les construccions de balcons amb baranes calades que no ultrapassin els 50 cm enfront dels carrers de més de 8 metres d'amplada.</p>
Construccions auxiliars	No s'admeten.
Aparcament	<p>En les obres de nova planta serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² de sostre construïts, llevat que es demostrï de manera fefaent la impossibilitat del compliment d'aquesta prescripció.</p> <p>Les places d'aparcament s'hauran de plantejar de manera col·lectiva, evitant la repetició contínua de guals a les voreres.</p>
Unitat de projecte	<p>Quan s'hagi obtingut llicència per a l'edificació de diversos edificis sobre la base d'un projecte unitari, qualsevol modificació en els seus elements constructius haurà de ser objecte també d'un projecte comú per a tots ells, si bé no caldrà que tots els edificis hagin de ser modificats d'igual manera.</p>

Usos	Zona 16. Front marítim	
	16. Front marítim	Condicions particulars dels usos
Habitatge	Dominant	
Unihabitatge		Excepte en el subsòl.
Plurihabitatge		
Residencial	Compatible	Excepte en el subsòl.
Hoteler	Compatible	Només en edifici independent.
Comercial		
Comerç petit	Compatible	Superfície comercial de venda no superior a 150 m ² . Només en planta baixa, excepte el magatzem que pot situar-se en el subsòl o en la planta pis.
Comerç mitjà	Incompatible	
Comerç gran	Incompatible	
Oficines	Compatible	
Sanitari-assistencial	Compatible	
Educatiu	Condicionat	En el cas d'edifici amb habitatges, només en la planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa.
Sociocultural i religió	Condicionat	En el cas d'edifici amb habitatges, només en la planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa.
Recreatiu		
Musical	Incompatible	
Jocs i atraccions	Incompatible	
Zoològiques	Incompatible	
Esportiu	Condicionat	En el cas d'edifici amb habitatges, només en la planta baixa i en els espais immediatament inferiors o superiors vinculats a la planta baixa. S'admet també en edifici independent. L'ús queda restringit a l'interior de l'edifici.
Restauració	Condicionat	
Industrial		
Indústria integrada	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria urbana	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Indústria agrupada	Incompatible	
Indústria separada	Incompatible	
Magatzem	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.

Aparcament	Compatible	Només en la planta baixa i en el subsòl.
Estacions de serveis	Incompatible	
Serveis tècnics	Condicionat	Condicionat als requisits o condicionaments establerts a l'Ordenança municipal sobre usos i activitats.
Agrícola	Incompatible	
Ramader	Incompatible	
Forestal	Incompatible	
Extractiu	Incompatible	
Càmping-caravàning	Incompatible	

CAPÍTOL 8. SUBZONA HP. HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA**Article 60 bis. Definició i regulació**

En aplicació del que s'estableix a l'article 57.7 del Text refós de la Llei d'urbanisme i als articles 66.1.a i 66.4.a del seu Reglament, es preveu com a qualificació específica la que correspon al sòl que s'ha de destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública o a habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible.

Aquesta qualificació, això no obstant, ha d'estar sempre vinculada, com a subzona, a qualsevol de les altres zones regulades als capítols anteriors, incorporant la clau HP a la clau pròpia de la zona corresponent. En aquest sentit, l'ordenació i els paràmetres d'aplicació d'aquesta subzona seran coincidents amb els previstos per a la zona (o, en el seu cas, subzona) a la que, en cada cas, es vinculi el sòl destinat a habitatges de protecció pública, amb les especificitats que tot seguit s'estableixen:

- Els sòls qualificats amb la subclau HP hauran de ser destinats necessàriament a la construcció d'habitatges de protecció pública o assimilats, si bé s'admeten també els altres usos que siguin compatibles i admesos a la zona a la que es vincula el sòl, inclòs l'ús residencial en règim lliure si així es preveïés i amb les limitacions que es determinin cas per cas per aquest Pla, per les seves modificacions o pel planejament derivat. Aquestes previsions seran també d'aplicació a les edificacions preexistents en els sòls qualificats amb la subclau HP, en el cas que fossin objecte de gran rehabilitació.
- En tot cas, caldrà respectar la normativa reguladora dels habitatges de protecció pública pel que fa a les prescripcions referents als paràmetres d'edificació.
- En aquest Pla d'ordenació urbanística municipal només es preveu un sòl qualificat amb la subclau HP, dins de l'àmbit del PA-5, regulant-se les seves especificitats a la fitxa corresponent d'aquest polígon. Les modificacions posteriors d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o dels planejament derivats que qualifiquin un sòl amb la subclau HP establiran els paràmetres específics d'aquest sòl que, en el seu cas, es prevegin diferenciats dels paràmetres aplicables a les zones a les que es vinculin.

CAPÍTOL 9. DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ**Article 61. Polígons d'actuació**

En sòl urbà, el Pla d'ordenació urbanística municipal defineix els polígons d'actuació següents:

1. PA-1. Triginer - Metalogènia.
2. PA-2. Banyeres.
3. PA-3. Tarter - Fornells.
4. PA-4. Escoda.
5. PA-5. Gran Via Nord.
6. PA-6. Riera de Premià.

Els polígons es desenvoluparan d'acord amb les prescripcions de les fitxes urbanístiques, de les quals tenen caràcter normatiu els apartats que regulen les condicions d'ordenació, edificació i ús, les cessions i les condicions de gestió i execució.

Article 62. Plans de millora urbana

1. En sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tindran per objecte completar el teixit urbà o bé complir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl i altres de similars.
2. En sòl urbà consolidat, tindran per objecte completar o acabar la urbanització i regular la composició volumètrica i de façanes.
3. Els plans de millora urbana hauran de contenir la documentació i les determinacions exigides per la legislació urbanística. Els previstos pel Pla d'ordenació urbanística municipal, a més a més, es redactaran i s'aprovaran amb les condicions establertes a les fitxes urbanístiques. L'ordenació dibuixada en els plànols és de caràcter indicatiu.
4. Aquests plans hauran d'incloure criteris per tal que el tipus de material, el color i les formes de les edificacions s'integrin de la millor manera a l'entorn per reduir l'impacte paisatgístic.
5. També s'hauran d'incorporar criteris de racionalització i estalvi del consum d'aigua potable, especialment per a aquells usos on aquesta és menys indispensable. Inclouran expressament la instal·lació d'hidrants d'incendi a les seves xarxes d'abastament d'aigua. Així mateix, caldrà que s'inclogui la solució del possible reflux de la xarxa de sanejament i s'haurà de preveure en totes les obres d'urbanització la xarxa separativa de sanejament i de conducció de l'aigua de pluja.
6. Els plans de millora urbana inclouran la revisió del càlcul de la mobilitat generada dels futurs equipaments i espais lliures i justificaran, en funció dels usos futurs, l'adopció de ratis inferiors als previstos normativament. Així mateix, caldrà que cada habitatge reservi un espai d'aparcament per encabir-hi dues bicicletes i 0,50 motocicletes.

7. Es reservarà obligatòriament el 10% del sostre comercial per a magatzem, així com també s'haurà de preveure la incorporació d'una plaça d'aparcament destinada a la càrrega i descàrrega de mercaderies (3 m x 8 m), sempre que els nous desenvolupaments incloguin un mínim de 8 establiments comercials.
8. En sòl urbà no consolidat, el Pla d'ordenació urbanística municipal defineix els plans de millora urbana següents:
 1. PMU-1. Can Sanpere - Avinguda Roma.
 2. PMU-2. Can Batlle.
 3. PMU-3. Can Fayà.
9. Es podran preveure altres operacions de millora urbana no previstes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i sense requerir la modificació prèvia d'aquest quan, amb la finalitat de complir els ja referits objectius propis dels plans de millora urbana, i en relació amb l'àmbit que el propi pla de millora urbana ha de delimitar, no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental, fixats al Pla d'ordenació urbanística municipal.

TÍTOL IV. SÒL NO URBANITZABLE

Article 63. Concepte

Són els terrenys que aquest Pla classifica com a tals per raó de la incompatibilitat amb la seva transformació o de la inadequació al desenvolupament urbà, en els termes previstos per la legislació urbanística vigent, i els reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en el sòl urbà ni en el sòl urbanitzable.

A efectes d'aquest Pla tenen la consideració de sòl no urbanitzable els terrenys que han estat classificats com a tals pel Pla director urbanístic del Sistema Costaner, que concretament fa referència al sòl no urbanitzable Costaner 2 (clau NU-C2), corresponent a l'àmbit *Camp de Mar - Riera de Vilassar*, situat entre els termes municipals de Premià de Mar, Vilassar de Mar i Vilassar de Dalt.

Article 64. Condicions d'ordenació

Seràn d'aplicació al sòl no urbanitzable, a més a més de les determinacions previstes pel Pla director urbanístic del Sistema Costaner, les condicions d'ordenació següents:

Titularitat	Privada, a excepció d'aquells que ja fossin de titularitat pública o que adquirís l'Administració.
Usos permesos	Agrícola, que comprèn les activitats relacionades amb el conreu directe de la terra i els seus processos productius, que es mantindran i duran a terme d'acord amb les disposicions legals vigents en aquesta matèria. Ramader, només explotacions de caràcter familiar. Residencial associat directament al servei de l'agricultor. D'equipament cultural, destinat a facilitar i valorar el coneixement de l'activitat agrícola. Magatzem exclusivament de productes agrícoles amb una ocupació màxima total, oberta o tancada, del 10% de la superfície de la finca, amb un límit màxim de 500 m ² de planta i una alçada màxima de 3 m.
Incompatibilitats	El moviment de terres, així com l'ús extractiu i de dipòsit de materials o terres. La segregació de finques, quan resultin finques inferiors a la unitat mínima de conreu fixada per la legislació sectorial vigent. La nova construcció d'edificacions residencials. L'obertura i la modificació dels camins existents o qualsevol altra vialitat o xarxa de comunicacions no prevista en aquest Pla. Les noves instal·lacions i les obres per a serveis tècnics que no siguin soterrats. Les implantacions comercials subjectes al PTSEC. Qualsevol altra construcció, instal·lació o activitat que pugui malmetre l'objectiu previst en aquest Pla per a aquesta qualificació de sòl.
Subsòl	No es podrà utilitzar, excavar o buidar el subsòl de les zones qualificades com a agrícola permanent.
Camins rurals	S'haurà de conservar íntegrament l'actual xarxa de camins rurals.
Instal·lacions de conreu protegit	Hauran de complir les condicions establertes per la normativa sectorial. Els ancoratges i fonaments d'aquestes instal·lacions seran degudament reforçats per tal d'evitar danys en el cas de vents o tempestes. Hauran de resoldre el drenatge correcte de les aigües. En cap cas no es podrà abocar l'aigua directament als camins o a les finques veïnes. Hauran de garantir l'abocament i el reciclatge dels materials emprats en la instal·lació. En el cas de cessament de l'activitat agrícola que es dugui a terme en les instal·lacions de conreu protegit, aquestes hauran de ser desmuntades de manera immediata sota la responsabilitat del titular de l'explotació.

TÍTOL V. SÒL URBANITZABLE**Article 65. Definició**

És aquell que el Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a tal per considerar-lo necessari i adequat per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, d'acord amb el principi de desenvolupament sostenible.

Article 66. Sectors de planejament

1. Els àmbits són els següents:
 1. PP-1. Companys, Monturiol i Torrent Castells.
 2. PP-2. Can Torrents.
 3. PP-3. Torrent Malet.
2. Per a cada sector de planejament es defineix la regulació específica a les fitxes que s'inclouen al final d'aquest volum, de les quals tenen caràcter normatiu les determinacions referents a l'índex d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, els usos principals i compatibles, els estàndards que determinen les reserves mínimes per als sistemes locals d'espais lliures i d'equipaments comunitaris de titularitat pública i els terminis per a la formulació, tramitació i execució del planejament derivat, així com també, quan així s'indiqui expressament, l'establiment de criteris sobre la connexió amb la xarxa viària o l'emplaçament dels sistemes urbanístics públics. La resta de determinacions i l'ordenació dibuixada en els plànols tenen caràcter indicatiu.
3. Els plans parcials hauran d'incloure criteris per tal que el tipus de material, el color i les formes de les edificacions s'integrin de la millor manera a l'entorn per reduir l'impacte paisatgístic.
4. També hauran d'incorporar criteris de racionalització i estalvi del consum d'aigua potable, especialment per a aquells usos on aquesta és menys indispensable. Inclouran expressament la instal·lació d'hidrants d'incendi a les seves xarxes d'abastament d'aigua. Així mateix, caldrà que s'inclougui la solució del possible reflux de la xarxa de sanejament i s'haurà de preveure, en totes les obres d'urbanització, la xarxa separativa de sanejament i de conducció de l'aigua de pluja.
5. Per al cas d'indústries de nova implantació caldrà preveure un pretractament d'aigües residuals abans d'abocar-les als col·lectors.
6. Els plans parcials inclouran la revisió del càlcul de la mobilitat generada dels futurs equipaments i espais lliures i justificaran, en funció dels usos futurs, l'adopció de ratis de places d'aparcament inferiors als previstos normativament. Així mateix, caldrà que cada habitatge reservi un espai d'aparcament per encabir-hi dues bicicletes i 0,50 motocicletes.
7. Es reservarà obligatòriament el 10% del sostre comercial per a magatzem, així com també s'haurà de preveure la incorporació d'una plaça d'aparcament destinada a la càrrega i descàrrega de mercaderies (3 m x 8 m), sempre que els nous desenvolupaments incloguin un mínim de 8 establiments comercials.
8. A més a més del que s'exigeix en aquesta Normativa, els plans parcials hauran de contenir la documentació i les determinacions exigides per la legislació urbanística.

TÍTOL VI. SISTEMES URBANÍSTICS

Article 67. Sistemes urbanístics generals i locals

1. Els sistemes urbanístics generals són els terrenys reservats per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si el seu nivell de servei és d'abast municipal o superior, que siguin definits directament i amb caràcter normatiu per aquest Pla. Configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.
2. Els sistemes urbanístics locals són els terrenys reservats pel planejament urbanístic per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si el seu nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà d'un municipi, en aquest darrer cas si així es determina en aquest Pla.

Article 68. Tipus de sistemes urbanístics

Són els següents:

- 1r. Sistema de comunicacions: comprèn la xarxa viària actual i la reserva per a la futura, destinada a les comunicacions i al transport públic i privat, així com les àrees d'aparcament públic. També inclou la xarxa ferroviària i les infraestructures portuàries (clau 1).
- 2n. Sistema d'habitatges dotacionals públics: inclou les reserves de terrenys destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació (clau 2).
- 3r. Sistema hidrològic: comprèn la llera dels rius, de les rieres i els torrents i els espais laterals que constitueixen el seu curs i llit, les fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques (clau 3).
- 4t. Sistema d'espais lliures públics: comprèn, d'una banda, els sòls destinats a zones verdes i parcs urbans públics (clau 4) i, d'altra banda, les platges (clau 4P).
- 5è. Sistema d'equipaments comunitaris: comprèn les dotacions ja existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla i els terrenys reservats per a futures dotacions d'ús públic, interès públic o interès social (centres públics, equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari-assistencial, etc.), així com també els equipaments de serveis tècnics i els terrenys reservats per a aquests sistemes (instal·lacions i espais reservats per als serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, etc.) (Clau 5).

Article 69. Subsòl

El subsòl dels sistemes urbanístics públics serà de titularitat pública. No obstant això, sempre que no sigui incompatible amb la funcionalitat del sistema i en supòsits de ser necessari per garantir l'equilibri de beneficis i càrregues d'un polígon o sector de sòl urbà, el planejament urbanístic pot determinar que aquell subsòl sigui susceptible d'aprofitament privat o d'un ús diferent de l'atribuït al sòl. En tot cas, caldrà atendre els requisits i les circumstàncies exigides legalment (article 34 del Reglament de la Llei d'urbanisme).

Article 70. Sistema urbanístic de comunicacions (clau 1)

Definició	Comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies. Inclou també les àrees de protecció d'aquest sistema i les àrees d'aparcament de vehicles, respectives.
Tipus	Xarxa viària (clau 1V): comprèn les carreteres N-II, BV-5023 i BV-5024, la zona de reserva i les altres vies de circulació, siguin carreteres comarcals, carrers per a l'accés rodat o vies per a vianants. Xarxa ferroviària (clau 1F): inclou la línia C1 de Rodalies RENFE i les instal·lacions vinculades a la mateixa, així com la zona de protecció corresponent. Es regula per la legislació sectorial que, en aquest moment, és la Llei 39/2003, del sector ferroviari, i pel Reial decret 2387/2004, pel qual s'aprova el seu Reglament (annex 9.) Portuari (clau 1P): comprèn totes les instal·lacions incloses dins de l'àmbit del port de Premià de Mar. S'haurà de tramitar un Pla especial que reguli aquest sistema. Ateses les competències concurrents d'altres administracions, els usos en aquest àmbit vindran regulats pel Pla especial aprovat a tal efecte. Aparcament públic de vehicles: àrees formades per l'espai de la xarxa viària pública o terrenys de domini públic especialment destinats a aquest ús.
Subsòl	Tot el subsòl dels terrenys destinats a sistema de comunicacions serà de titularitat pública des del moment en què el sòl passi a la titularitat de l'Administració. El subsòl dels sistemes de comunicacions podrà ser ocupat per serveis i instal·lacions de l'Administració pública, gestionats directament o indirecta, per als que l'Administració competent en cada cas autoritzi als operadors de serveis públics i per a la construcció d'aparcaments públics, així com per a d'altres finalitats anàlogues o considerades d'interès públic. Totes les autoritzacions de serveis i d'instal·lacions en el subsòl s'entenen atorgades a precari i hauran de ser traslladades, desplaçades o suprimides pels seus titulars quan l'Administració gestora del sistema ho requereixi.
Ajustament de traçat	El plànol d'ordenació corresponent delimita el sòl destinat a sistema urbanístic de comunicacions, així com també la línia d'edificació respecte d'aquest sistema en els casos en que normativament s'exigeix una franja d'inedificabilitat mínima. Ara bé, el traçat marcat al Pla podrà ser concretat pel projecte tècnic previst per la legislació especial, ajustant aquesta delimitació fins i tot en un 2% fora del traçat establert al Pla, sense que això comporti una modificació del mateix. Si l'ajustament és superior al 2%, el projecte que concreti el traçat serà instrument suficient per a la tramitació simultània d'una Modificació puntual d'aquest Pla. En el cas de no fer-se constar als plànols d'ordenació la línia d'edificació respecte de les carreteres, aquesta se situarà a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada.
Places per a bicicletes i motocicletes	En el sòl urbà no inclòs en sectors, quan sigui objecte d'obres d'urbanització o reurbanització, es reservaran places per a bicicletes i per a motocicletes.

S'haurà de redactar un Pla especial de reordenació de la franja del litoral, on s'ordeni i determini la relació entre la ciutat i la platja a nivell d'accessos, d'aparcaments i les diferents seccions genèriques que inclouen carretera, ferrocarril i platja.

Article 71. Sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic (clau 2)

Definició	Comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació.
Titularitat	Seràn públics tots els terrenys, inclòs el subsòl, reservats pel POUM per a la ubicació d'habitatges dotacionals públics, bé directament o bé en substitució del sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública. En aquest darrer cas, amb les limitacions i requeriments exigits per l'article 66.1.c) del RLUC.
Usos complementaris	En la planta baixa s'admeten els usos sociocultural i religiós, sanitari-assistencial i d'oficines públiques.
Condicions d'edificació	<p>L'edificació s'ajustarà al tipus d'ordenació, intensitat d'edificació i condicions d'edificació establerts a l'instrument de planejament que ordeni el sector en el qual es trobin situats, en coherència amb els de l'entorn. Quan el sòl dotacional sigui adjacent a diferents zones, l'edificació no haurà de superar els paràmetres màxims ni incomplir les condicions mínimes que aquestes Normes fixen per a cadascuna de les zones adjacents a l'àrea.</p> <p>Les previsions fixades pels plans especials respecte dels sòls qualificats de sistema d'habitatge dotacional públic han d'ajustar-se al tipus d'ordenació, intensitat d'edificació i condicions d'edificació de l'entorn, llevat que les necessitats dels equipaments públics previstos en precisin de diferents. Així mateix, quan el sòl dotacional sigui adjacent a altres zones, l'edificació no podrà superar els paràmetres màxims, ni incomplir les condicions mínimes que aquestes Normes fixen per a cadascuna de les zones adjacents a l'àrea, llevat que siguin necessaris per a la funcionalitat de l'equipament previst uns paràmetres diferents.</p> <p>També es podran regular les condicions d'ordenació dels sòls així qualificats mitjançant un Pla especial.</p> <p>Les possibles ampliacions o modificacions de les condicions d'edificació requeriran l'aprovació d'un Pla especial per fixar la volumetria, sempre que s'incrementi l'edificabilitat en més d'un 10%. En el cas contrari, només serà necessari l'atorgament de llicència o l'aprovació del projecte corresponent per part de l'Ajuntament.</p>
Gestió	<p>Els habitatges es promouran en règim de lloguer i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge promogudes per la Generalitat de Catalunya o per qualsevol altra Administració supramunicipal.</p> <p>Les activitats exercides a la planta baixa dels edificis qualificats amb aquesta clau se sotmetran al règim de concessió, llevat que els locals siguin ocupats per serveis del propi Ajuntament.</p>

Article 72. Sistema urbanístic hidrològic (clau 3)

Definició	Comprèn la llera dels rius i de les rieres, els torrents i els espais laterals que constitueixen el seu curs i llit, les fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques que formen part del Domini Públic Hidràulic, segons el que estableix la legislació d'aigües.
Règim jurídic	<p>La protecció de les aigües en l'àmbit d'aquesta Normativa es regirà, amb caràcter general, per la legislació sectorial existent, i en particular pel Reial decret 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües.</p> <p>La legislació sectorial en matèria d'aigües també incideix (en concret, pel que fa a la intervenció administrativa de les actuacions en la zona de servitud i de policia) en el cas de les lleres de les rieres soterrades que discorren pel sòl urbà, i que es classifiquen de sistema hídic - vialitat en els plànols d'ordenació.</p> <p>La delimitació exacta de zones de protecció i Domini Públic Hidràulic de les rieres i rius resta supeditada a les determinacions que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua o altra autoritat competent.</p> <p>No es podrà ocupar el Domini Públic Hidràulic ni la seva zona de servitud per instal·lacions o construccions de qualsevol classe, permanents o temporals, llevat d'aquelles degudament autoritzades i justificades pel seu interès públic.</p> <p>Correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb el procediment administratiu establert al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per a l'ús de l'aigua, l'autorització o la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals, així com l'autorització per a l'ocupació, modificació del relleu o construcció en la franja de terreny de 100 metres d'amplada al costat de les lleres públiques que correspon a la zona de policia del Domini Públic Hidràulic.</p> <p>Caldrà obtenir prèviament autorització administrativa per part de l'Agència Catalana de l'Aigua per a la utilització dels recursos d'aigua, tant superficials com subterranis.</p> <p>Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, llevat que estiguin autoritzades o dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.</p> <p>Els sòls afectats pel Domini Públic Hidràulic, en cap cas no computen a efectes d'edificabilitat.</p>
Zones de protecció del sistema hidrològic	<p>Al llarg de tots els cursos fluvials i segons el Reial decret 1/2001, de 20 de juliol, es defineix una zona de servitud d'ús públic de 5 metres d'amplada, a banda i banda, així com una zona de policia de 100 metres d'amplada, distàncies que s'hauran de mesurar a partir de l'alineació que marquen els coronaments dels marges que limiten les lleres.</p> <p>En aquestes zones caldrà obtenir prèviament l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua per a qualsevol obra o instal·lació que es vulgui fer.</p>

Article 73. Sistema urbanístic d'espais lliures públics (claus 4 i 4P)

Definició i tipus	Comprèn, d'una banda, els parcs i jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport (clau 4) i, d'altra banda, les platges (clau 4P).
Espais lliures verds (clau 4)	
Ocupació en superfície per a l'edificació	En aquests sòls només s'admetran les edificacions obertes o tancades destinades al servei directe de l'ús de l'espai i que ocupin fins a un màxim del 5% de la superfície total de l'àmbit, amb un màxim de 200 m ² de superfície total. En aquests supòsits, l'edificació no superarà l'alçada de 3 m i haurà de quedar ben integrada en l'entorn.
Usos admesos	Ocupacions temporals per a fires, circs, festes, en espais no enjardinats, on les instal·lacions existents siguin compatibles amb aquestes ocupacions. Instal·lacions per a la pràctica esportiva i cultural, sempre que no precisin d'edificació o aquesta no ultrapassi el límit abans esmentat del 5% de la superfície total de l'àmbit. Llums i vistes de les finques veïnes per sobre dels parcs i jardins públics, però no així l'accés immediat, a través d'aquests, a les finques privades. No s'admetran, en cap cas, aprofitaments privats del subsòl, sòl i volada d'aquests espais.
Ocupació en subsòl per a l'edificació	Serà públic. No s'admet en els terrenys de menys de 1.500 m ² ni en aquells que tinguin massa arbòria qualitativa i consolidada. En els terrenys de superfície igual o superior a 1.500 m ² , que no tinguin les característiques descrites, es pot admetre l'ocupació en el subsòl exclusivament per a l'ús d'aparcament en un màxim d'un 80% de la superfície total de sòl així qualificat, sempre garantint que l'espai exterior sigui enjardinat i prèvia aprovació d'un Pla especial que garanteixi el manteniment de l'ús com a espai lliure públic en superfície. Per sota de la profunditat màxima permesa s'admet la instal·lació de xarxes de serveis que siguin compatibles amb l'ús del sòl.
Espais lliures platges (clau 4P)	
Definició	Comprèn el sòl inclòs al Domini Públic Marítim i Terrestre, a excepció de l'espai portuari, classificat com a sòl no urbanitzable. Aquests espais no podran computar per a les reserves mínimes legals.
Zona de servitud de protecció (zsp)	És la franja de 100 metres o 20 metres d'amplada, en sòl no urbanitzable o en sòl urbà respectivament, mesurada terra endins des del límit interior de la ribera de mar.
Zona de servitud de trànsit (zst)	Recau sobre una franja de 6 metres d'amplada mesurada terra endins des del límit interior de la ribera de mar.
Usos i instal·lacions	Es regularan pel que disposa la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, i pel Reial decret 1471/1989, d'1 de gener, pel qual s'aprova el Reglament general per al desenvolupament i execució de la Llei de costes. A la zona de servitud de protecció només s'admeten les edificacions, les instal·lacions i les activitats que estableix la secció primera del títol segon del títol II de la Llei de costes, sens perjudici de les situacions transitòries regulades a la mateixa Llei.

S'haurà de redactar un Pla especial de reordenació de la franja del litoral, on s'ordeni i determini la relació entre la ciutat i la platja a nivell d'accessos, d'aparcaments i les diferents seccions genèriques que inclouen carretera, ferrocarril i platja.

Article 74. Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris (clau 5)

Equipaments comunitaris (clau 5)	
Definició	<p>Als efectes d'aquest Pla, comprèn els centres públics i els equipaments de caràcter religiós, sociocultural, educatiu, esportiu, sanitari-assistencial, residències per a la gent gran, de serveis, administratius i oficines, així com tots aquells altres assimilables als anteriors. També integren els equipaments comunitaris els serveis tècnics.</p> <p>En els equipaments privats no s'admet l'ús d'oficines.</p> <p>Els usos no tenen cap limitació pel que fa a la seva ubicació en les diferents plantes d'un determinat edifici.</p> <p>El tercer annex d'aquestes Normes estableix les condicions d'ordenació que corresponen a cadascun dels equipaments existents.</p>
Pla especial	<p>La implantació d'un tipus concret d'equipament, l'ampliació o la modificació del volum de les instal·lacions existents i el seu canvi d'ús hauran d'anar precedits de l'aprovació d'un Pla especial, llevat que el POUM, a través de la fitxa corresponent, ja hagi concretat les condicions esmentades.</p> <p>Quan es tracti d'ampliacions dels equipaments públics existents fins a un màxim d'un 10% d'increment de l'edificabilitat, no serà necessària la tramitació d'un Pla especial ni la seva modificació, sinó que només requerirà l'atorgament de llicència o l'aprovació del projecte corresponent per part de l'Ajuntament. No s'admeten les ampliacions dels equipaments privats si no és mitjançant l'aprovació d'un Pla especial.</p> <p>L'alteració de les condicions d'ordenació dels equipaments ordenats directament per les fitxes que s'incorporen a aquest Pla es podrà dur a terme mitjançant la tramitació d'un Pla especial, llevat dels supòsits previstos al paràgraf anterior.</p> <p>En tot cas, les condicions d'ordenació previstes en els plans especials que es redactin s'han d'ajustar a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals, així com als paràmetres bàsics establerts per al tipus d'ordenació de la zona on s'ubiquin o, si escau, de la zona contigua.</p>
Titularitat	<p>Seràn públics tots els sòls qualificats d'equipament i obtinguts per l'Administració per cessió obligatòria en processos d'equidistribució o per expropiació. En aquests supòsits l'Administració podrà atorgar concessions administratives o drets de superfície sobre la totalitat o sobre part d'aquests espais.</p> <p>Els equipaments existents o amb l'ordenació aprovada que a l'aprovació inicial d'aquest Pla siguin de titularitat privada continuaran tenint la mateixa condició mentre romanguin en funcionament adequat a les necessitats públiques.</p> <p>El sòl d'equipament necessari per a les empreses de servei públic podrà ser adquirit per l'Ajuntament per a aquella finalitat previ pagament del just preu final de l'expropiació per part d'aquestes empreses.</p>
Subsòl	<p>En els equipaments privats podrà ser ocupable en soterrani fins a 6 m, equivalent a dues plantes soterrades. Per sota de la profunditat màxima permesa s'admet la instal·lació de xarxes de serveis que siguin compatibles amb l'ús del sòl.</p> <p>En els equipaments públics no existeix cap tipus de limitació.</p>
Serveis tècnics	
Definició	<p>Integrant també del sistema d'equipaments comunitaris, comprèn les xarxes i instal·lacions del servei d'abastament d'aigua, evacuació i depuració d'aigües residuals, les d'energia elèctrica, telecomunicacions i gas, i similars.</p>
Condicions	<p>En sòl urbà i en sòl urbanitzable les noves xarxes i l'ampliació o reforma de les ja existents seran soterrades.</p> <p>En sòl no urbanitzable no es podrà utilitzar, excavar o buidar el subsòl.</p>

TÍTOL VII. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI**CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS****Article 75. Definició**

S'inclouen dins d'aquesta protecció els immobles, entorns, àmbits i jardins que, pel seu interès històric, artístic, paisatgístic, arquitectònic o ambiental, han de ser objecte d'un tractament especial.

Article 76. Catàleg

1. Aquest Pla incorpora un Catàleg que determina els immobles, àmbits i conjunts que són objecte de protecció, d'acord amb les categories establertes per la legislació sectorial aplicable.
2. En cada fitxa del Catàleg s'inclouen els elements a protegir i les condicions d'ordenació corresponents a cadascun dels immobles, àmbits i conjunts que tenen algun tipus de protecció.
3. La legislació sectorial vigent d'incidència sobre el Catàleg i, en general, sobre el patrimoni cultural, és la següent:
 - Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
 - Decret 78/2002, de 5 de març, pel qual s'aprova el Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.
4. Als efectes de la catalogació de nous béns immobles o modificació del Catàleg, cal tenir en consideració allò previst a l'article 17 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, que a continuació es reproduïx:
 - La catalogació de béns immobles s'efectua mitjançant la seva declaració com a béns culturals d'interès local.
 - La competència per a la declaració de béns culturals d'interès local correspon al Ple de l'Ajuntament. La declaració s'ha de dur a terme amb la tramitació prèvia de l'expedient administratiu corresponent, en el qual ha de constar l'informe favorable d'un tècnic en patrimoni cultural.
 - L'acord de declaració d'un bé cultural d'interès local ha de ser comunicat al Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya, perquè en faci la inscripció en el Catàleg del patrimoni cultural català.
 - La declaració d'un bé cultural d'interès local únicament es pot deixar sense efecte si se segueix el mateix procediment prescrit per a la declaració i amb l'informe favorable previ del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya.
5. En el cas de conflicte entre les normes de cada qualificació urbanística i les determinacions del Catàleg, prevaldran aquestes últimes.

Article 77. Béns inclosos al Catàleg

El Catàleg incorpora les condicions d'ordenació i protecció relatives als immobles següents:

1. Escola Assís.
2. Fàbrica Lió.
3. Església i plaça de l'Ajuntament.
4. Rectoria.
5. Propagadora del Gas.
6. La Salle (Nostra Senyora del Port de Premià de Mar).
7. Edifici de pisos al carrer de la Plaça.
8. Magatzem al carrer de Gibraltar.
9. Cooperativa la Unió.
10. Nuevo Siglo.
11. L'Amistat.
12. El Patronat.
13. Can Batlle.
14. El Chalet.
15. Ca la Xalma (casa al carrer de la Plaça).
16. Cases Barates (cases a la N-II, cantonada amb Sant Genís).
17. Edifici la Nau (can Roure).
18. Can Tarté.
19. Masia Ribas.
20. Can Faya.

21. Can Sagalès.
22. Can Malet.
23. Can Salomó.
24. Can Maristany.
25. Can Manent.
26. Can Pou.
27. Can Dontanills.
28. Vegetació.
29. Camí del Mig i Masies.
30. Cases al carrer de l'Aurora i al carrer de l'Eixample.
31. Masia de la Salle.
32. Habitatge unifamiliar al carrer dels Capitans de Mar.
33. Habitatge unifamiliar al carrer de Sant Cristòfol.
34. Casa al carrer d'Enric Prat de la Riba.
35. Cases al carrer d'Àngel Guimerà.
36. Casa al carrer de Sant Agustí i a la Riera de Premià.

A1-A31. RUÏNES ARQUEOLÒGIQUES

- A-1. Camí del Mig. Escola de la Verge de Montserrat.
- A-2. Camp de Mar.
- A-3. Can Batlle.
- A-4. Can Colomer.
- A-5. Can Fitó.
- A-6. Can Fontanills.
- A-7. Can Martí Dòria.
- A-8. Can Salomó, al carrer d'Enric Granados.
- A-9. Carrer de l'Alegria, cantonada amb el carrer de l'Eixample.
- A-10. Carrer d'Antoni Gaudí. Escola de la Verge de Montserrat.
- A-11. Carrer de la Mercè.
- A-12. Carrer de Gibraltar.
- A-13. Passatge del General Prim, cantonada amb el carrer de la Verge de Montserrat.
- A-14. Carrer de la Marina, cantonada amb el carrer del Mossèn Jacint Verdaguer.
- A-15. Carrer de Pau Casals i carrer d'Elisenda de Montcada.
- A-16. Carrers d'Enric Prat de la Riba i carrer de Gibraltar.
- A-17. Cruïlla entre el carrer de Ramón y Cajal i el Camí del Mig.
- A-18. Els Frigorífics. Illa de Premià.
- A-19. Fàbrica del Gas.
- A-20. Gran Via de Lluís Companys, núm. 229. Vil·la de la Gran Via.
- A-21. Gran Via de Lluís Companys, enfront del mercat.
- A-22. Gran Via de Lluís Companys, entre el carrer de la Plaça i el carrer de Joan Prim.
- A-23. Mas Foxà.
- A-24. Palmar Hotel.
- A-25. Passatge Banyoles.
- A-26. Plaça de la Sardana.
- A-27. Vallpremià.
- A-28. Horta Ferrarons.
- A-29. Carrer d'Aribau, núm. 2-10.
- A-30. Jaciments arqueològics exhaurits.

A-31. Fitxa bibliogràfica.

A-32. Plànol general de Premià de Mar amb indicació de les troballes arqueològiques.

B1-B3. BÚNQUERS

B-1. Búnquer a prop del moll de la descàrrega.

B-2. Búnquer a prop del moll de la descàrrega.

B-3. Búnquer a prop de l'actual Club Nàutic.

Article 78. Gestió

La gestió del Pla en matèria de protecció del patrimoni correspon a l'Ajuntament, sens perjudici de la participació dels particulars i de la intervenció de l'Administració autonòmica en els termes reflectits a la normativa sectorial d'aplicació i en aquestes Normes urbanístiques. La corporació municipal exercirà, per tant, totes les facultats que li són atribuïdes en la legislació vigent, derivades de la seva competència en matèria de planejament, gestió i disciplina urbanística, en especial les relatives a la intervenció en les activitats d'ús o d'edificació, i en matèria de protecció del patrimoni cultural.

Article 79. Activitats de l'Ajuntament

L'activitat municipal, en ordre a la protecció i a la millora del patrimoni, podrà desenvolupar-se mitjançant:

- a. La modificació del planejament i del Catàleg.
- b. La inclusió en la programació municipal de les previsions necessàries per a la realització d'obres i serveis, tant de manteniment com d'inversió, que facilitin el compliment de la normativa protectora.
- c. La inclusió en els pressupostos municipals de les partides necessàries per a l'adquisició voluntària de béns catalogats quan es consideri convenient per als interessos de la població.
- d. La col·laboració amb els propietaris de béns catalogats.
- e. La col·laboració amb d'altres entitats, públiques o privades, que portin a terme activitats de defensa del patrimoni.
- f. L'establiment de mesures de foment, cooperació i ajut econòmic i tècnic als propietaris de béns catalogats.
- g. L'emissió d'ordres d'execució als propietaris de béns catalogats, per realitzar les obres preceptives per garantir la protecció establerta en el Catàleg.

Article 80. Col·laboració de l'Ajuntament amb els propietaris de béns catalogats

1. La corporació municipal aprovarà una ordenança reguladora dels ajuts i/o subvencions als propietaris de béns catalogats. Aquesta ordenança regularà, entre d'altres aspectes, els ajuts als propietaris que es vegin obligats a realitzar obres i aquestes excedeixin el seu deure de conservació.
2. La corporació municipal adequarà les ordenances fiscals per fer possible l'establiment de bonificacions o modificacions en els diferents tributs municipals que graven els béns catalogats.
3. Prèvia sol·licitud de l'interessat, l'Ajuntament podrà col·laborar, en la mesura de les seves possibilitats, en:
 - a) Facilitar la gestió d'ajuts o subvencions d'altres entitats.
 - b) Assessorar tècnicament la projecció i l'execució de les obres en els béns catalogats.
 - c) Altres serveis que puguin considerar-se d'interès.
4. L'Ajuntament subscriurà convenis en tots aquells casos en què es justifiqui la necessitat d'una actuació convinguda entre els obligats a conservar i l'Administració, fins i tot per preveure ajuts econòmics extraordinaris.

Article 81. Col·laboració d'altres administracions

L'Ajuntament podrà recaptar la col·laboració econòmica d'altres administracions, conforme a la legislació específica en la matèria, per a la realització de les obres necessàries de conservació, manteniment o millores en les unitats catalogades.

Article 82. Usos

En general, en les unitats catalogades s'admeten els usos previstos en aquest Pla, d'acord amb la seva qualificació urbanística, amb l'excepció dels que d'una manera específica es determinen en la fitxa corresponent.

CAPÍTOL 2. NORMES DE PROTECCIÓ

Article 83. Unitats catalogades

Es consideren unitats catalogades tots aquells elements objecte de protecció física global o parcial, com a conseqüència del seu interès històric, arqueològic, artístic o arquitectònic, ja sigui globalment o en alguna de les seves parts.

Article 84. Entorn de les unitats catalogades

L'entorn de les unitats catalogades el constitueixen els espais o finques contigües que facin front al mateix carrer, plaça o espai obert, definits a les fitxes de les unitats, o bé que puguin qualificar-se mitjançant un Pla especial de protecció. Els entorns de les unitats catalogades definits a les fitxes seran objecte de protecció física global o parcial com si es tractés de les pròpies unitats catalogades.

Article 85. Classificació tipològica

Segons la seva tipologia les unitats catalogades se subdivideixen en els grups següents:

- I. Edificis singulars: edificis singulars, no utilitzats com a habitatges, que no presenten una tipologia que es pugui incloure en els altres grups.
- II. Edificis urbans entre mitgeres: edificis entre mitgeres del nucli urbà utilitzats habitualment com a habitatges unifamiliars.
- III. Edificis aïllats: cases externes o interiors al nucli urbà que es troben com edificacions aïllades dins d'un entorn de verd privat. Generalment, són o havien estat habitatges unifamiliars d'ús no agrari.
- IV. Masies: construccions externes o interiors al nucli urbà que es troben o es trobaven com a edificacions aïllades dins d'un entorn agrari. Generalment, presenten la tipologia pròpia de la *masia*.
- V. Elements construïts: elements que no es constitueixen en edificis però que tenen característiques específiques que els converteixen en catalogables.
- VI. Elements naturals o paisatgístics: elements donats per la pròpia natura o pel treball de l'home sobre els elements naturals.

Article 86. Graus de protecció i categoria

1. Segons el grau de protecció física, les unitats catalogades se subdivideixen en sis tipus:
 - A. Integral: unitats objecte de protecció física integral, és a dir, que les mesures de defensa abasteixen la totalitat de la unitat catalogada. En el cas d'un edifici comprèn el volum, les façanes i la coberta, l'estructura portant i l'interior. En el cas d'un element, la totalitat material d'aquest.
 - B. Volumètrica: unitats sobre les quals la protecció no és total, ja que no s'aplica sobre una de les parts (els interiors, la coberta, etc.), però sempre sobre els tancaments i façanes.
 - C. Façana: aquelles unitats on la protecció recau principalment a les façanes que donen a la via pública, en tota la seva alçada.
 - D. Parcial: són unitats que, formant part d'un edifici, posseeixen una major qualitat arquitectònica, decorativa o històrica que les fan catalogables. Sempre que no sofreixin alteració física greu poden ser traslladades o reutilitzades.
 - E. Implantació: són unitats on la protecció recau principalment en la conservació de l'estructura del cos principal, de la tipologia i del tipus d'implantació en el territori, però que per la seva qualitat i grau de deteriorament no mereixen una altra protecció, essent susceptibles de grans

transformacions, sempre que es mantinguin les característiques que les converteixen en fites d'identitat en el territori o en testimonis històrics d'una manera de fer.

- R. Arqueològica: són les unitats que contenen (o suposadament contenen) restes arqueològiques de valor històric i artístic. La seva protecció recau sobre els elements d'interès que es puguin trobar en el subsòl d'aquestes unitats.
2. Les unitats catalogades es consideren, a més a més, com a béns culturals d'interès local i es cataloguen en el marc de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, quedant subjectes a la seva regulació.

Article 87. Definició de conceptes

1. Volum: és la capacitat d'espai dins d'uns límits físics determinats.
2. Contenidor: són els límits físics exteriors de l'element. Comprèn les façanes, els tancaments laterals i la coberta en el cas d'edifici.
3. Elements estructurals o estructura portant: són els elements construïts necessaris per garantir l'estabilitat de l'edifici.
4. Distribució interior: són els elements construïts no estructurals que compartimenten l'espai interior d'un edifici.
5. Façanes: són els paraments verticals d'un edifici, que donen al carrer o sobre un espai obert.
6. Material: és la naturalesa física de les matèries utilitzades per a la construcció de l'element.
7. Textura: és la qualitat dels acabaments superficials, resultat dels materials utilitzats, a les diferents parts d'un element.
8. Cromatisme: és el color i to dels materials i dels tractaments utilitzats.

Article 88. Protecció específica de cada unitat catalogada

A cadascuna de les unitats catalogades li correspon una fitxa en el Catàleg, que es compon d'una part destinada a informació i una altra, a protecció. La fitxa de protecció forma part d'aquesta Normativa i en ella es concreta la protecció específica per a cada unitat.

CAPÍTOL 3. FORMES D'ACTUACIÓ**Article 89. Definició de les possibles formes d'actuació**

Les formes d'actuació que poden realitzar-se en les unitats catalogades es classifiquen i es defineixen normativament de la manera següent:

- a) Consolidació: és tota iniciativa que contribueixi a esmenar i a reformar les parts de l'element que es considerin com a punts dèbils, per tal de garantir l'estabilitat estructural, així com l'estanquitat dels agents exteriors i interiors.
- b) Conservació o manteniment: tendeix a impedir la degradació de l'estat original de l'element, i la cura pròpia per prolongar la seva vida sense alterar les seves característiques.
- c) Restauració: és tota iniciativa sobre l'element, amb la finalitat de retornar-li la fesomia formal, material i cromàtica que tenia originalment, sens perjudici de considerar la seva evolució al llarg de la història, per a l'anàlisi de testimonis gràfics i/o documents de les parts a restaurar.
- d) Reutilització: és tota actuació sobre l'element, amb la finalitat de dotar-lo d'una funcionalitat en les seves condicions més idònies, encara que canviï el seu ús original.

En el cas d'un edifici, les formes que aquesta actuació comporti podran ser:

- Canvis de distribució interior.
 - Reforma de l'estructura de l'element.
 - Reforma de la façana (composició i forma) i de qualsevol part de l'element.
 - Millora de les condicions higièniques o de confort.
- e) Ampliació: és tota iniciativa sobre l'element que té per finalitat augmentar la superfície o el volum, totalment o parcial.

En el cas d'un edifici, podrà ser:

- Sense modificar ni sobrepassar la coberta.
 - Admetent una alçada major.
- f) Substitució: és tota iniciativa sobre la unitat amb la finalitat d'implantar un nou element o edifici, previ enderroc d'un altre existent.
- g) Nova planta: entendrem per iniciativa de nova planta tot tipus d'actuació encaminada a aconseguir un nou element o edifici en territori urbà o rural.
- h) Enderroc: és la supressió d'un element determinat per motius de salvaguarda del patrimoni.

Article 90. Preceptivitat de les formes d'actuació

1. Les iniciatives que comportin les diverses formes d'actuació no poden suposar alteracions greus dels valors de les unitats.
2. Les formes d'actuació de *consolidació* i de *conservació* seran preceptives a tots els elements catalogats i es consideren permeses, de manera opcional, les formes d'actuació de *restauració* i de *reutilització*.
3. La forma d'actuació de *consolidació* generarà, de manera immediata i continuada, la posada en marxa de la *conservació* de la unitat.
4. Els termes mínims en que s'entendrà la *conservació* són els que es defineixen de la manera següent:
 - a. Seguretat: a més a més de la seguretat cap a la via pública, s'han de mantenir les condicions d'estabilitat estructural i d'accés a l'immoble.
 - b. Salubritat: és el compliment de les normes higièniques mínimes, sempre que l'estructuració funcional de l'element ho permeti.
 - c. Ornat públic: és la conservació, de la manera adequada, dels elements estilístics, decoratius i/o funcionals de l'obra original.

Article 91. Regulació de les formes d'actuació específiques sobre les unitats catalogades

1. Les unitats catalogades no podran ser enderrocades o desmuntades totalment o parcial, ni podrà realitzar-se en elles obres de reforma o reparació en la mesura que afectin els valors o els elements artístics, històrics o arquitectònics objecte de protecció.
2. Les unitats catalogades hauran de ser objecte de les obres de conservació, de consolidació i de restauració que el seu estat requereix, tasca que correspon, en primer lloc, a la iniciativa dels propietaris, amb els ajuts públics que puguin correspondre dels contemplats en la Normativa.

Els deures de conservació, de consolidació i de restauració, segons s'estableix als articles 21 i 25 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, corresponen als propietaris, als titulars d'altres drets reals i posseïdors de béns culturals d'interès nacional, béns catalogats o, en general, als béns integrants del patrimoni cultural català. Totes aquestes persones hauran de facilitar informació sobre l'estat dels béns i sobre la seva utilització, si els ho demana l'Administració, hauran de permetre l'accés dels especialistes als béns esmentats, per tal que puguin estudiar-los i catalogar-los convenientment, i els hauran de preservar i mantenir per assegurar la integritat del seu valor cultural. L'ús a què es destinin aquests béns ha de garantir-ne sempre la conservació.

3. Els edificis catalogats com a tipus D no podran enderrocar-se si el propietari, prèviament, no presenta un projecte de reconstrucció que assegurï la reutilització, en el nou edifici, de l'element catalogat.

El particular podrà eximir-se de l'obligació de reutilització si, conjuntament amb la presentació del nou projecte, ofereix a l'Ajuntament la cessió gratuïta de l'element.

Tampoc no s'autoritzaran obres de reforma o de conservació que afectin unitats del tipus D, sense subjecció a les condicions esmentades.

4. Les unitats catalogades com a tipus E (implantació) tindran una protecció menor que s'especifica particularment en cada cas, essent susceptibles de grans transformacions, sempre que es mantinguin les característiques que les converteixen en fites d'identitat en el territori o en testimonis històrics d'una manera de fer.
5. Les àrees amb protecció del tipus R (arqueològica) tindran la protecció del tipus A (integral) de totes aquelles restes arqueològiques de valor històric i artístic que es puguin trobar en el seu

subsòl. Tenint en compte que existeixen restes arqueològiques de diversa importància, les àrees amb protecció del tipus R se subdivideixen en:

- *Bé cultural d'interès local* i, en el cas d'existir algun en el futur, *Bé cultural d'interès nacional*. A Premià de Mar només mereixen la categoria de *Bé cultural d'interès local* els jaciments del Palmar Hotel (en part destruït), de la Gran Via de Lluís Companys, núm. 229 (conegut també com Vil·la de la Gran Via - Col·lector del carrer del Mossèn Jacint Verdaguer) i de l'Horta Ferrarons.
- *Àrees de protecció arqueològica*. Aquesta categoria, que s'equipara als *Espais de protecció arqueològica* definits en l'article 49 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, és la que convé a la majoria dels jaciments de Premià de Mar.

Tenint en compte les categories de protecció abans esmentades, hi haurà diverses formes d'actuació depenent de les circumstàncies de cada jaciment, que són:

- a) *Àrea de jaciment*: correspon als *Béns culturals d'interès local* i, en el cas d'haver-hi, als *Béns culturals d'interès nacional*. És aquella àrea on, per evidències anteriors, se sap del cert que hi ha un jaciment arqueològic en el subsòl, amb estructures constructives o no, siguin aquestes positives o negatives. En aquesta categoria és preceptiva una actuació arqueològica anterior a la concessió de la llicència d'obres corresponent, autoritzada per la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya. En el cas d'aparició de restes arqueològiques, caldrà valorar-ne el grau d'afectació. Igualment, caldrà un informe del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya (acord de la Comissió de Patrimoni) que suposarà una descatalogació en funció de les intervencions que es pretenen fer. Posteriorment, hi haurà la concessió de llicència d'obres, condicionada o no en funció de les restes arqueològiques del subsòl.
- b) *Àrea d'expectativa arqueològica*: correspon a algunes *Àrees de protecció arqueològica*. És allà on, per intervencions anteriors, hom sap que pot haver-hi evidències prou significatives d'un jaciment arqueològic en les immediacions. Com en el tipus anterior, caldrà una actuació arqueològica prèvia a la concessió de la llicència d'obres, autoritzada per la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya. En el cas d'aparició de restes arqueològiques, caldrà igualment valorar el grau d'afectació mitjançant un informe del Servei d'Arqueologia o mitjançant una Resolució del director general del Patrimoni Cultural. Posteriorment, es concedirà la llicència d'obres, condicionada o no en funció de les restes arqueològiques del subsòl.
- c) *Àrea de troballa casual*: correspon a la majoria de les *Àrees de protecció arqueològica* del municipi. És aquella en la qual es té constància d'algunes troballes arqueològiques en les immediacions, consistents sovint en material arqueològic sense context i que, per tant, pot indicar l'existència possible d'un jaciment arqueològic proper. Aquí el tipus d'actuació ha de ser, únicament, un seguiment arqueològic de màquines durant l'execució de les obres, autoritzat per la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya.
- d) *Àrea de jaciment exhaurit*: es tracta de llocs on intervencions arqueològiques passades han exhaurit el jaciment. Tenint en compte, però, que en les rodalies podria documentar-se algun vestigi, és recomanable de dur a terme un seguiment arqueològic de màquines en el cas de remoció del subsòl. En el cas que no es desitgi fer aquest seguiment, quan es procedeixi a l'excavació d'aquestes àrees i apareguin restes arqueològiques, s'aturarà immediatament l'excavació, d'acord amb l'article 52 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i es procedirà a avisar als tècnics municipals i als responsables del museu municipal, per tal que es determini el valor de les restes trobades i les mesures que correspongui prendre.
- e) *Àrea desconeguda*: és aquella on mai no s'ha tingut constància de cap evidència arqueològica. Si tenim en compte l'alta densitat arqueològica de Premià de Mar, és recomanable de dur a terme un seguiment arqueològic de màquines si es preveu una remoció del subsòl. En el cas que no es desitgi fer aquest seguiment, quan es procedeixi a l'excavació d'aquestes àrees i apareguin restes arqueològiques, s'aturarà immediatament l'excavació, d'acord amb l'article 52 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i es

procedirà a avisar als tècnics municipals i als responsables del museu municipal, per tal que es determini el valor de les restes trobades i les mesures que correspongui prendre.

En qualsevol dels tipus d'actuació arqueològica previstos caldrà que aquestes estiguin degudament pressupostades. Aquest pressupost s'inclourà en el projecte d'obra.

De la mateixa manera, serà preceptiu que s'inclogui l'actuació arqueològica en les condicions de seguretat de l'obra.

6. Qualsevol altra àrea del terme municipal de Premià de Mar és susceptible de tenir protecció del tipus R (arqueològica) si, en el moment de procedir-se a una excavació, es troben restes arqueològiques de valor històric i artístic. En aquests casos, la inclusió de les àrees al Catàleg amb protecció del tipus R serà automàtica i a criteri dels tècnics municipals.

Article 92. Formes d'actuació a l'entorn d'unitats catalogades

1. Els entorns de les unitats catalogades quedaran subjectes a les mateixes limitacions assenyalades en aquestes Normes per als edificis protegits individualitzats amb els règims de protecció corresponents.
2. La qualificació d'un entorn portarà implícits els deures de conservació i de restauració.
3. Per dur a terme les formes d'actuació f), g) i h), definides a l'article 89 sobre aquests entorns, caldrà abans realitzar un estudi de l'entorn en qüestió, el qual haurà d'obtenir la conformitat municipal. Aquest estudi pot tramitar-se simultàniament al projecte.

CAPÍTOL 4. INTERVENCIÓ I DISCIPLINA**Article 93. Règim especial per a tots els actes subjectes a llicència**

1. Tots els actes subjectes a llicència, el contingut de les sol·licituds i el procediment per al seu atorgament, se subjectaran a l'establert amb caràcter general en el Pla general i en les disposicions aplicables, amb les particularitats que es regulen en aquesta Normativa.
2. Tots els actes d'edificació o d'ús en els béns catalogats, sense exclusió, resten subjectes a llicència.
3. Les obres *menors* que, com a tals, es defineixen en la normativa corresponent, es consideraran obres *majors* (necessitades de presentació de Projecte) a tots els efectes, quan es refereixin a un bé catalogat, exigint-se la llicència corresponent.
4. L'Ajuntament podrà acordar la innecessarietat de presentar algun dels documents especificats en la normativa específica si, justificadament, ho sol·licita l'interessat.
5. Tota sol·licitud de llicència haurà d'acompanyar-se de la informació que l'Ajuntament faciliti sobre el bé catalogat.
6. Els òrgans competents per autoritzar les obres en els béns protegits són els següents:
 - a) *Béns culturals d'interès nacional*. La Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona, del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya.
 - b) *Béns culturals d'interès local*. L'Ajuntament de Premià de Mar. Correspon a la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona emetre informes sobre les propostes de deixar sense efecte la declaració de *Béns culturals d'interès local*, d'acord amb l'article 17.4 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. La Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona pot emetre els informes i atendre les consultes de l'Ajuntament, en virtut del que estableix l'article 2.1.k del Decret 276/2005, de 27 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural.
 - c) *Béns de protecció urbanística*. L'Ajuntament de Premià de Mar.
 - d) *Patrimoni arqueològic - Àrees d'interès arqueològic*. La Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya. El Servei d'Arqueologia i Paleontologia.
7. Malgrat que el Catàleg no inclou actualment cap *Bé cultural d'interès nacional*, cal tenir en consideració el que preveuen els articles 34 i 35 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, sobre l'autorització d'intervencions sobre aquests béns:
 - a) Qualsevol intervenció que es pretengui realitzar en un monument històric, un jardí històric, una zona arqueològica o una zona paleontològica d'interès nacional ha de ser autoritzada pel Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya, en el termini que sigui establert per reglament, prèviament a la concessió de la llicència municipal.
 - b) En el cas de les intervencions en *Béns culturals d'interès nacional*, altres que els esmentats en l'apartat anterior i en tots els entorns de protecció, l'autorització del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya no serà preceptiva havent estat aprovat el Pla especial de protecció del patrimoni històric i artístic.
 - c) Qualsevol projecte d'intervenció en un *Bé immoble d'interès nacional* ha d'incloure un informe sobre els seus valors històrics, artístics i arqueològics i sobre el seu estat actual, i també d'avaluació de l'impacte de la intervenció que es proposa.
 - d) La potestat del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya a què fan referència els anteriors apartats s'ha d'exercir en el marc dels criteris bàsics i generals fixats per l'article 35 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni

cultural català, i dels criteris específics que pot contenir cada declaració, sens perjudici del marge d'apreciació discrecional necessari per valorar en cada supòsit la compatibilitat de la intervenció projectada amb la preservació dels valors culturals del bé.

- e) L'Ajuntament haurà de notificar al Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya, simultàniament a la notificació a l'interessat, les llicències urbanístiques que afectin *Béns culturals d'interès nacional*.
- f) Si, com a conseqüència del mal estat d'un immoble d'interès nacional, l'Ajuntament hagués d'adoptar mesures per evitar danys a tercers, cal que ho comuniqui prèviament al Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya, el qual disposarà d'un termini de quaranta-vuit hores per determinar les condicions a què s'ha de subjectar la intervenció.
- g) Qualsevol intervenció en un monument històric, un jardí històric, una zona arqueològica o una zona paleontològica d'interès nacional ha de respectar els criteris següents:
 - La conservació, la recuperació, la restauració, la millora i la utilització del bé han de respectar els valors que van motivar la declaració, sens perjudici que pugui ser autoritzat l'ús d'elements, tècniques i materials contemporanis per a la millor adaptació del bé al seu ús i per valorar determinats elements o èpoques.
 - S'ha de permetre l'estudi científic de les característiques arquitectòniques, històriques i arqueològiques del bé.
 - S'han de conservar les característiques tipològiques d'ordenació espacial, volumètriques i morfològiques més remarcables del bé.
 - És prohibit de reconstruir totalment o parcial el bé, excepte en els casos en què s'utilitzin parts originals, i de fer-hi addicions mimètiques que en falsegin l'autenticitat històrica.
 - És prohibit d'eliminar parts del bé, excepte en el cas que comportin la degradació del bé o que l'eliminació en permeti una millor interpretació històrica. En aquests casos, cal documentar les parts que hagin de ser eliminades.
 - És prohibit de col·locar publicitat, cables, antenes i conduccions aparents en les façanes i en les cobertes del bé i de bastir instal·lacions de serveis públics o privats que n'alterin greument la contemplació.
- h) Per la seva part, les intervencions en els conjunts històrics d'interès nacional han de respectar els criteris següents:
 - S'han de mantenir l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt i les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística. No es permeten modificacions d'alineacions, alteracions en l'edificabilitat, parcel·lacions ni agregacions d'immobles, llevat que contribueixin a la conservació general del caràcter del conjunt.
 - Són prohibides les instal·lacions urbanes, elèctriques, telefòniques i qualssevol altres, tant aèries com adossades a la façana, que s'han de canalitzar soterrades. Les antenes de televisió, les pantalles de recepció d'ones i els dispositius similars s'han de situar en llocs on no perjudiquin la imatge urbana de part del conjunt.
 - És prohibit de col·locar-hi anuncis i rètols publicitaris. Els rètols que anuncien serveis públics, els de senyalització i els comercials han de ser harmònics amb el conjunt.
- i) El volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorns de protecció dels *Béns immobles d'interès nacional* no poden alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del bé. En els entorns dels *Béns immobles d'interès nacional* és prohibit qualsevol moviment de terres que comporti una alteració greu de la geomorfologia i de la topografia del territori i qualsevol abocament d'escombraries, runa o deixalles.

8. Els canvis d'ús d'un monument han de ser autoritzats pel Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya, amb informe de l'Ajuntament afectat, prèviament a la concessió de la llicència municipal corresponent.

Article 94. Documentació necessària per a les actuacions en béns catalogats

Les sol·licituds de llicència, a més a més dels documents necessaris que s'especifiquin en les normes del Pla general i demés disposicions aplicables, hauran d'acompanyar la documentació que s'assenyala en els apartats següents:

1. Actuacions sobre les unitats catalogades A, B i C.
 - a) Memòria constructiva i descriptiva de l'edifici o de l'element original.
 - b) Plànols a escala mínima 1:100 de planta, seccions i façanes de l'edifici o de l'element original.
 - c) Fotografies de la unitat i del seu entorn, en les quals ha de quedar concretament definit.
 - d) Usos concrets a que es destina la unitat catalogada.
 - e) En els edificis catalogats que figuren en el Catàleg de béns protegits, a més a més, es requerirà un estudi històric i arquitectònic concret de l'edifici en qüestió, així com un estudi cromàtic i estratigràfic del parament a intervenir, que s'incorporarà a la proposta d'actuació.
2. Actuacions sobre les unitats catalogades del tipus D, només en el cas de peticions de llicència d'enderroc total o parcial de l'edifici on es trobi l'element:
 - a) Memòria descriptiva i constructiva de l'element catalogat.
 - b) Croquis on s'indiqui la inserció de l'element en l'edifici a enderrocar.
 - c) Fotografies de l'element, en les quals quedi clarament definit, i dels adjacents al considerat.
3. Actuacions sobre les unitats catalogades del tipus E.
 - a) Memòria descriptiva de la unitat original.
 - b) Plànol topogràfic amb indicació d'altimetria, espècies vegetals, edificacions, camins, i d'altres dades d'interès geogràfic o paisatgístic.
 - c) Fotografies de la unitat i del seu entorn, en les quals ha de quedar concretament definit.
 - d) Descripció del projecte que es pretén realitzar, amb indicació clara del tractament paisatgístic i arquitectònic que s'aplicarà a la unitat.
4. Actuacions sobre les unitats catalogades del tipus R.
 - a) Memòria descriptiva amb detall de les característiques tècniques de les obres a realitzar al subsòl.
 - b) Plànol de situació a escala adequada per a la seva comprensió perfecta, de la parcel·la o del terreny que resulti afectat per les obres.
 - c) Plànol a escala mínima 1:100 on s'indiquin en planta, els rebaixos o les obertures a realitzar en el subsòl, la dimensió i la situació referida respecte dels límits de la parcel·la.
 - d) Compromís formal d'aturar immediatament l'excavació, si es trobessin restes arqueològiques.

Article 95. Enderrocament de les unitats catalogades

1. En el cas que es concedeixi el permís d'enderrocament total o parcial d'un element o d'un edifici protegit, la llicència d'enderroc anirà condicionada a la de reconstrucció o de restauració.
2. Si el propietari o el promotor de l'obra no complissin els terminis o les condicions imposades en la llicència, l'Ajuntament, després de requerir en forma el compliment, quedarà legitimat per procedir a l'expropiació del solar i de l'edifici afectats, d'acord amb l'edificabilitat que li venia atorgada per la seva condició d'unitat catalogada. En el cas d'expropiació, l'Ajuntament haurà de completar la reconstrucció o la restauració de l'element, d'acord amb la llicència atorgada.
3. El treball d'enderroc total o parcial d'edificis protegits i de reconstrucció o de restauració es farà, en tot cas, sota la inspecció dels tècnics municipals que es designin per al seguiment de l'obra, en l'acord municipal de concessió de la llicència. L'Ajuntament podrà acordar, en el curs dels treballs, la suspensió temporal i la modificació dels projectes, en base a la variació de circumstàncies que justifiquin el canvi de criteris.

Article 96. Situacions de ruïna

1. En el cas que en edificis catalogats es donessin les circumstàncies que comportarien la declaració de ruïna, el propietari dolós o negligent estarà obligat a la seva reconstrucció total.
2. En tots els supòsits de ruïna, la Corporació municipal podrà iniciar l'expedient d'expropiació, d'acord amb les disposicions legals vigents, per tal de traspasar la propietat del bé al Patrimoni municipal i procedir, amb els mitjans necessaris, a la seva salvaguarda física. En el just preu expropiatori es tindran en consideració les obligacions que el propietari hauria d'haver assumit abans de produir-se la declaració de ruïna.

Article 97. Activitats temporals

Quan, per realitzar alguna activitat molt concreta en un bé catalogat, dins dels usos permesos, fos necessari dotar l'edifici i/o l'element catalogats, d'equips i d'instal·lacions especials, es permetrà l'activitat, sempre que sigui temporal i que la seva autonomia respecte del bé protegit garanteixi la integritat total d'aquest i de les seves parts.

Article 98. Ordres d'execució

1. L'Ajuntament podrà ordenar a propietaris d'unitats catalogades l'execució d'obres de conservació i de consolidació, en els termes establerts per la legislació urbanística i per aquesta Normativa.
2. De la mateixa manera, l'Ajuntament podrà ordenar a propietaris d'unitats catalogades l'execució d'obres de millora, d'acord amb les prescripcions de la fitxa corresponent del Catàleg.
3. L'Ajuntament podrà expropiar els edificis, fragments i elements arquitectònics catalogats, per la seva condició de tals, si els propietaris no realitzessin les obres d'adaptació requerides.

Article 99. Infraccions i sancions

A l'efecte d'aquest títol, seran d'aplicació les infraccions i les sancions previstes per la legislació urbanística i per la normativa vigent sobre protecció del patrimoni.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**Primera**

1. Queden fora d'ordenació:

- a) Les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació d'aquest Pla, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.
- b) Les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament urbanístic respecte dels quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració previstes a la legislació urbanística.

2. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum, de rehabilitació bàsica o de modernització, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions i instal·lacions esmentades.

Segona

1. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum disconforme amb els paràmetres imperatius d'aquest planejament urbanístic i que no quedin fora d'ordenació, s'autoritzen les obres de consolidació i de rehabilitació i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques d'aquest planejament.

Les activitats legalitzades amb anterioritat a l'entrada en vigor del nou planejament, però amb un ús disconforme amb aquest, podran continuar exercint l'activitat, d'acord amb les condicions de les llicències respectives, i adaptar-se a la legislació ambiental sempre que no produeixin emissions (vibracions, sorolls, gasos, etc.) nocives per a l'entorn en el qual es troben ubicades. En el cas contrari, l'Ajuntament podrà requerir al titular de l'activitat l'adopció de les mesures correctores necessàries per tal que s'adapti als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi la nova reglamentació.

2. El canvi d'ús d'un pis o d'un departament d'una construcció existent amb ús disconforme no comportarà la necessitat d'adaptació a la nova reglamentació de tot l'edifici, sempre que es mantingui l'ús global del mateix, però el canvi d'ús sí que haurà de ser conforme amb el nou planejament.

3. Qualsevol canvi d'ús que s'efectuï haurà de ser conforme amb el nou planejament.

Tercera

En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius establerts per aquest Pla, però que no quedin fora d'ordenació, s'hi han d'autoritzar totes les obres de consolidació i de rehabilitació i tots els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.

S'entén per condicions bàsiques del nou planejament l'edificabilitat, l'alçada, la fondària, l'ocupació i l'ús.

Els criteris d'intervenció en edificacions amb disconformitats volumètriques queden definits de la manera següent:

1. Edificis residencials de gran alçada, de planta baixa i tres plantes pis fins a planta baixa i deu plantes pis o més, que es trobin ocupats amb un ús predominant (normalment el residencial) al menys en el seu 80%.

En aquests casos, s'admeten les obres de reforma, de conservació i de modernització que escaiguin per al bon manteniment de l'edifici.

2. Edificis de baixa alçada, de planta baixa, de planta baixa i un pis, i de planta baixa i dos pisos, de

tipologia de Ciutat jardí, de Nucli antic o similars.

Es tendirà a suprimir i a enderrocar els volums disconformes existents, tenint en compte la proporció de la intervenció que s'efectua.

Així, per exemple, en els casos en que se sol·licitin simplement petites reparacions (goteres, etc.) o obres de renovació sense importància (enrajolar un bany, pintar puntualment, etc.) es considerarà no necessari actuar sobre els volums en situació de disconformitat.

En altres casos en que la intervenció es pugui considerar més consistent (reforma integral d'un habitatge, etc.) es tendirà, de manera proporcional, a assolir els paràmetres edificadors determinats pel nou planejament.

Aquest criteri serà extensible a la composició arquitectònica de les façanes de tipologia de Nucli antic que no s'ajustin al que estableixen aquestes Normes urbanístiques que, malgrat no constituir volum disconforme, poden incórrer en una disconformitat normativa similar.

Tot això, d'acord amb el Text refós de la Llei d'urbanisme.

3. Edificis buits sense activitat manifesta.

En aquests casos, s'exigirà de manera més estricta l'adequació del volum disconforme a les determinacions paramètriques de la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal per a la zona en què es trobin.

4. Els elements singulars inserits puntualment en un edifici com, per exemple, una tribuna, un balcó, etc.

Els elements, la superfície dels quals superi el 5% dels admesos per a la zona, s'hauran d'enderrocar.

Quarta

En el desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'elaborarà una Ordenança municipal que inclourà determinacions relatives a la intervenció en l'edificació i en l'ús del sòl, a les condicions d'habitabilitat, als aparcaments, als espais verds i a la disciplina urbanística. L'aprovació definitiva d'aquesta Ordenança municipal serà en un termini màxim de 3 mesos des de l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Mentre no sigui aprovada definitivament l'Ordenança municipal que desenvoluparà les determinacions d'aquest Pla, en tot allò no regulat ni contradit pel mateix, seran d'aplicació les disposicions del Pla general de 1991.

DISPOSICIONS FINALS

Primera

D'acord amb el que disposa l'article 156 del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'Ajuntament haurà d'acordar la constitució del *Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge*, que estarà integrat pels béns immobles de caràcter patrimonial obtinguts per cessió (específicament, per cessió obligatòria del 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors de sòl urbanitzable i de sòl urbà no consolidat) i per expropiacions urbanístiques, o adquirits amb recursos derivats de la gestió o de l'alienació d'aquest patrimoni, i també per aquells altres béns immobles de caràcter patrimonial que l'Ajuntament decideixi incorporar-hi.

La gestió i la disposició dels béns integrants del *Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge* s'han de vincular a l'assoliment de les finalitats previstes a la legislació urbanística. Específicament, en el cas d'alienació dels terrenys incorporats al *Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge* per haver estat obtinguts a títol de cessió obligatòria i gratuïta i que siguin d'ús residencial però no qualificats com d'habitatge protegit, el producte obtingut passarà a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i caldrà destinar-lo obligatòriament a fer efectiu el dret d'accedir a un habitatge digne i efectiu mitjançant un règim de protecció pública.

La regulació del *Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge* i de la seva gestió ve establerta per la legislació urbanística, sens perjudici de poder-se aprovar una Ordenança municipal en el seu desenvolupament.

Segona

L'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal comportarà la derogació i la pèrdua de vigència del Pla general d'ordenació urbana, dels plans derivats precedents, de les seves modificacions i dels instruments de planejament específicament relacionats a l'annex d'aquesta Normativa, amb les excepcions que també s'especifiquen en l'annex referit.

Tercera

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal entrarà en vigor el mateix dia de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les Normes urbanístiques que incorpora.

ANNEX 1. PLANEJAMENT VIGENT**A) Instruments de planejament que mantenen la seva vigència**

Referència	Nom
020/1999/000147/B	Pla parcial industrial del Torrent Malet
022/1995/000403/B	Pla especial del sector de l'estació del ferrocarril
022/1999/002682/B	Pla especial de modernització de l'espai públic del Nucli històric
022/2000/001722/B	Pla especial d'ordenació d'usos del port
022/2009/038009/B	Pla especial de l'equipament la Salle

B) Instruments de planejament que perden vigència

Referència	Nom
002/1998/004964/B	Revisió del Pla general d'ordenació
003/1991/001277/B	Modificació del Pla general d'ordenació a la Unitat d'actuació número 5
003/1992/001600/B	Modificació del Pla general d'ordenació als solars sense edificar situats a la cruïlla dels carrers de Ramon Llull i de la Mercè
003/1993/000344/B	Modificació del Pla general d'ordenació de la finca situada al carrer de Gibraltar, núm. 44, 46 i 48
003/1994/000796/B	Modificació de la Normativa del Pla general d'ordenació
003/1995/000404/B	Modificació del Pla general d'ordenació de l'illa delimitada pels carrers de Montserrat, d'Elisenda de Montcada, de Pilar i de Joan Prim
003/1997/000828/B	Modificació del Pla general d'ordenació a la Unitat d'actuació número 13, <i>Barri Banyeres</i>
003/1997/000829/B	Modificació del Pla general d'ordenació a l'antiga Fàbrica de Gas
003/1997/000934/B	Modificació del Pla general d'ordenació del solar situat al carrer de Ramon Llull entre els carrers de la Cisa i de la Mercè
003/1997/003005/B	Modificació del Pla general d'ordenació referent a la finca can Farrerons, entre la carretera de Vilassar de Dalt, el Torrent de la Font Sana i el carrer d'Enric Granados
003/1999/002156/B	Modificació puntual dels articles 24, 68, 126 i 167 de la Normativa del Pla general d'ordenació i dels articles 49 i 50 de l'annex de la Normativa urbanística per tal d'adaptar els nivells sonors i de vibracions màxims
003/2000/002782/B	Modificació del Pla general d'ordenació dels terrenys afectats per a la construcció de la rotonda BV-5023
003/2000/001741/B	Modificació del Pla general d'ordenació al Pla d'ordenació litoral
003/2001/000235/B	Modificació del Pla general d'ordenació a l'àmbit del Pla parcial industrial del Torrent Malet
003/2002/000940/B	Modificació del Pla general d'ordenació a la Salle Sud
003/2003/007489/B	Modificació puntual de l'article 181 de la Normativa del Pla general d'ordenació
003/2003/009194/B	Modificació del Pla general d'ordenació, que comporta també la de l'Estudi de detall, de l'illa delimitada per la carretera de Vilassar de Dalt, el Torrent de la Font Sana i el carrer d'Enric Granados (can Farrerons)
003/2005/017412/B	Modificació del Pla general d'ordenació per a la desafectació definitiva de l'equipament del Gas en la part que confronta amb la carretera de Premià de Dalt
003/2005/017916/B	Modificació del Pla general d'ordenació relativa a l'àmbit del Pla especial de reforma interior número 3, referent a l'illa delimitada per la Gran Via de Lluís Companys i els carrers de Mossèn Jacint Verdaguer i de Santiago Rusiñol, i el Torrent de la Font Sana
003/2006/002404/B	Modificació del Pla general d'ordenació urbana en l'àmbit del solar situat a la cruïlla entre l'avinguda del Torrent Malet i el carrer d'Enric Borràs
008/1988/005122/B	Modificació de les Normes subsidiàries de planejament de Premià de Mar al solar de la Gran Via de Lluís Companys i del carrer d'Elisenda de Montcada
012/1981/000582/B	Ordenances de locals destinats a garatges i aparcaments

Referència	Nom
012/1992/001963/B	Modificació de l'Ordenança municipal de locals destinats a garatges i aparcaments
022/1989/000377/B	Pla especial de la zona del Front Marítim (16a)
022/1992/001964/B	Pla especial de reforma interior d'adaptació de la fondària edificable en un sector del Nucli antic
022/1993/002137/B	Pla especial de millora urbana <i>Temps d'Or</i>
022/1997/000533/B	Pla especial d'ordenació de volums dels sectors Tarter - Fornells
022/1997/001901/B	Pla especial de l'equipament situat als carrers de Joan Prim, de la Mercè i de la Cisa
022/1997/002757/B	Pla especial del solar situat a la cantonada dels carrers de l'Esperança i del Nord
022/1999/000521/B	Pla especial de reforma interior número 3 de l'illa delimitada per la Gran Via de Lluís Companys, els carrers de Mossèn Jacint Verdaguer i de Santiago Rusiñol, i el Torrent de la Font Sana
022/1999/000983/B	Pla especial per a l'ampliació d'equipament de la Parròquia de Santa Maria
022/2000/001532/B	Pla especial d'equipaments del sector can Amell
022/2000/002502/B	Pla especial de definició d'alineacions i fondàries edificables a les illes dels carrers de Joan Prim i de la Cisa, el passatge de Joan Prim i el carrer de la Verge del Pilar
022/2002/000491/B	Pla especial del solar situat a la cruïlla entre l'avinguda del Torrent Malet i el carrer d'Enric Borràs
022/2002/000937/B	Modificació puntual del Pla especial d'ordenació volumètrica dels sectors Tarter - Fornells
023/1988/004906/B	Pla especial del Nucli antic
023/1992/001853/B	Modificació del Pla especial de protecció del patrimoni per ampliar l'Escola Assís
023/1993/001441/B	Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic d'un edifici industrial situat al carrer de Gibraltar, núm. 14-20
023/1999/001457/B	Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic, ambiental i històric
281/2003/009828/B	Pla de millora urbana del solar situat al carrer de la Mercè, num. 49-51
281/2004/014308/B	Pla de millora urbana del solar situat al carrer de Núria, núm. 42-44
281/2005/018780/B	Pla de millora urbana número 3 de l'àmbit delimitat per la Gran Via de Lluís Companys, els carrers de Mossèn Jacint Verdaguer i de Santiago Rusiñol, i el Torrent de la Font Sana
281/2005/020602/B	Pla de millora urbana del solar situat al carrer de Núria, núm. 46-48
281/2007/026062/B	Pla especial de l'equipament esportiu de la piscina municipal oest

Estudis de detall que perden vigència

Referència	Nom
1993/001442	Estudi de detall de l'illa delimitada pel carrer de Joan XXIII, l'avinguda de Roma, el carrer de Sant Mateu i el carrer de l'Abat Oliba
1994/001517	Estudi de detall de les illes 6 i 7 de la urbanització el Palmar
1995/001782	Estudi de detall de l'illa delimitada pels carrers de Sant Miquel, de Raimon Penyafort, de Batlles i del Torrent Amell
1997/000035	Estudi de detall d'ordenació de volums del solar situat al carrer de Mossèn Jacint Verdaguer, núm. 114-116
1997/000293	Estudi de detall relatiu al canvi d'alineacions a la Gran Via de Lluís Companys, núm. 226
1997/001516	Estudi de detall per a l'ordenació de façanes dels edificis situats al carrer de Sant Pau, núm. 39-43-45
1998/001399	Estudi de detall referent a la nova alineació del carrer dels Capitans del Mar, núm. 16
1998/001823	Estudi de detall per a l'ordenació de volums i per a la prolongació del carrer d'Enric Granados
1998/001958	Estudi de detall de la Unitat d'actuació número 7, can Salamó
1999/000771	Estudi de detall relatiu a l'ordenació de volums de l'illa delimitada per la carretera de Vilassar de Dalt, el Torrent de la Font Sana i el carrer d'Enric Granados
2002/000062	Estudi de detall d'ordenació de volums al solar de la cantonada entre els carrers de Raimon de Penyafort i del Pintor Pau Roig
2002/004951	Estudi de detall de la Unitat d'actuació número 6, can Boter
2006/024223	Estudi de detall corresponent a les parcel·les, núm. 56, núm. 58 i núm. 60 del carrer de Sant Miquel

ANNEX 2. FITXES DE POLÍGONS D'ACTUACIÓ I DE SECTORS DE PLANEJAMENT**SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (D) INDUSTRIAL DE PONENT****PP-1 (Pla parcial número 1). Camí del Mig****1. Àmbit**

- És el sòl comprès entre el límit municipal al llarg del Camí del Mig fins al barri Banyeres, el límit amb el PP-2. Can Torrents, l'avinguda d'Antoni Gaudí, l'escola existent, el Torrent Castells, la Gran Via de Lluís Companys i el límit dels antics PEMU-1 i PP-2. Torrent Malet. (Pla general d'ordenació urbana de 1991).
- Superfície total del sector: 99.737 m²

2. Objectius

- a. Concentrar la zona industrial al marge dret del Torrent Castells, per tal de situar els sistemes d'equipaments a la zona de can Buscarons, creant així:
 - Una zona d'ordenació industrial qualificada d'establiments d'índex d'ocupació alt i impacte ambiental escàs.
 - Una zona d'ordenació terciària que fa front a la Gran Via de Lluís Companys qualificant aquest vial.
 - L'agrupació de sòl per a equipaments per permetre l'ampliació de l'escola.
- b. Donar continuïtat a la xarxa del sistema urbanístic de comunicacions viàries:
 - L'amplada constant de 15 m del camí del Mig en el tram comprès entre el límit del terme del Masnou i el barri Banyeres.
 - El carrer de Narcís Monturiol.
 - La Gran Via de Lluís Companys.
 - La canalització del Torrent Castells i la urbanització del mateix carrer.
 - Mantenir fins al final l'amplada de 20 m del carrer del Torrent Malet.

3. Paràmetres bàsics d'ordenació

- EDIFICABILITAT:
 - Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,52 m² sostre/m² sòl.
- QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SÒL:
 - Percentatge de sòl mínim per a sistemes: 64%
 - Zones verdes i espais lliures públics: 21%
 - Equipaments públics: 12%
 - Vialitat i aparcaments: 31%
 - Sistema hidrològic: 853 m²
 - Elements vinculants:
 - Viari: Gran Via de Lluís Companys, carrer de Narcís Monturiol, Camí del Mig i Torrent Castells.
 - Espais lliures: la franja de 25 m que discorre paral·lela al Torrent Castells.
 - Equipaments: totes les zones d'equipaments.
 - Sòl màxim d'aprofitament privat: 36%
 - Zona industrial aïllada intensiva (14b): 29%

- Zona de terciari (15a2): 7%
- Altres condicions d'ordenació.
- c. S'estableix una superfície mitjana del conjunt dels establiments de 500 m² sostre.
- d. S'estableix una separació mínima de 10 metres per a les edificacions de nova implantació respecte dels sòls no urbanitzables en el límit amb el terme municipal del Masnou.
- e. No es permetrà l'accés des del Camí del Mig.
- f. La façana edificatòria se separarà 8 m de la línia de vial per garantir un espai de maniobres.

4. Condicions indicatives d'ordenació, d'edificació i d'ús

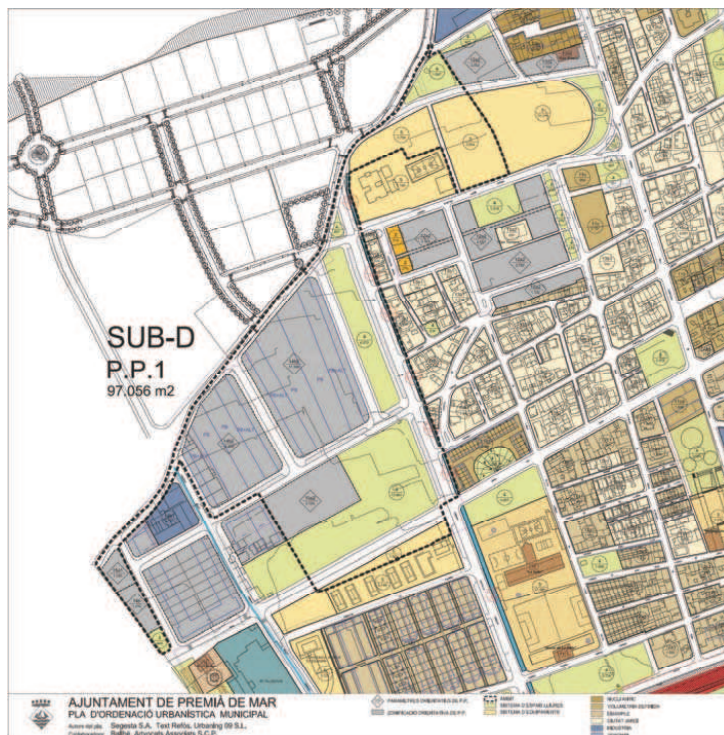
- Zona industrial aïllada intensiva:
 - Sostre total màxim: 34.688 m² sostre
 - Zona 14b: 28.906 m² sòl x 1,20 m² sostre/m² sòl = 34.688 m² sostre
- Zona de terciari:
 - Sostre total màxim: 17.175 m² sostre
 - Zona 15a2: 6.870 m² sòl x 2,50 m² sostre/m² sòl = 17.175 m² sostre

5. Cessions

- Cessió de l'aprofitament en els termes establerts a la Llei d'urbanisme que es correspon amb el 10% de l'aprofitament global del sector.
- Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes urbanístics.

6. Condicions de gestió i d'execució

- g. El Pla parcial delimitarà els polígons de gestió que es considerin necessaris, que s'executaran pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
- h. En el cas de construir naus en agrupació a la zona industrial de Ponent (can Colomer) es reservaran a l'interior de les parcel·les aparcaments de vehicles en una proporció d'una plaça per cada 200 m² construïts.
- i. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris que hi estan inclosos es facin càrrec dels costos d'execució dels sistemes urbanístics.
- j. El Domini Públic Hidràulic no computa a efectes de càrregues i beneficis.
- k. El planejament derivat incorporarà un Estudi d'inundabilitat.
- l. L'efectivitat de l'ordenació prevista en aquesta fitxa (PP-1) queda condicionada a la descatalogació efectiva de les construccions actualment catalogades existents dins de l'àmbit, prèvia tramitació de l'expedient corresponent, actualment en tràmit.



SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (D) RESIDENCIAL
PP-2 (Pla parcial número 2). Can Torrents

1. Àmbit

- Àmbit de sòl discontinu delimitat al nord pel barri Banyeres, a l'est per la carretera de Premià de Mar a Premià de Dalt (BV-5024), l'avinguda d'Antoni Gaudí, l'avinguda de Roma, i al sud pel sòl urbà consolidat (13d) fins al Torrent Castells.
- Superfície total del sector: (A1) 22.120 m² + (A2) 26.755,40 m² = 48.875,40 m²

2. Objectius

- a. Donar continuïtat a la xarxa del sistema urbanístic de comunicacions viàries, en particular:
 - L'avinguda d'Antoni Gaudí fins al Torrent Castells.
 - El carrer de l'Abat Oliba i l'avinguda de Roma fins a l'avinguda d'Antoni Gaudí.
 - El carrer d'Aribau fins a la prolongació del carrer de l'Abat Oliba.
- b. Agrupar el sòl per a equipaments que, juntament amb el PP-1, permeti la construcció d'una gran àrea per a aquesta destinació.
- c. S'agruparan les zones verdes en àrees alineades a l'avinguda d'Antoni Gaudí, a la prolongació de l'avinguda de Roma, i al vial de continuació del carrer del barri Banyeres.
- d. Completar les illes residencials creant una gran àrea residencial nova al voltant de can Torrents, i una altra al costat del barri Banyeres, per sobre dels equipaments.

3. Paràmetres bàsics d'ordenació

- EDIFICABILITAT:
 - Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,5571 m² sostre/m² sòl (27.230,05 m² sostre)
- QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SÒL:

- Percentatge de sòl mínim per a sistemes:	59,15%
- Zones verdes i espais lliures públics:	10,68%
- Equipaments públics:	21,30%
- Vialitat i aparcaments:	25,57%
- Habitatges dotacionals públics:	1,60%
- Sòl màxim d'aprofitament privat:	40,85%
- Eixample. Illa oberta. Unihabitatge (12a1):	3,55%
- Eixample. Illa oberta. Plurihabitatge (12a2):	29,64%
- Ciutat jardí. Intensiva unihabitatge. Aïllada (13b1):	2,07%
- Ciutat jardí. Cases amb jardí (13d2):	5,59%
- DENSITAT:
 - Nombre màxim d'habitatges: 300 habitatges (61,30 hab/ha).
 - Reserva del 20% del sostre d'ús residencial destinat a habitatges de protecció pública.
 - 20% de (27.230,05 - 1.360,00 - 908) = 4.992,41 m² sostre
 - Es dedueix del càlcul el sostre de les masies existents i de l'àrea comercial.

- Paràmetre de densitat: 80 m² sostre/u
- Reserva del 20% del sostre residencial destinat a altres mesures d'estímul a l'habitatge.
 - 20% de (27.230,05 - 1.360,00 - 908) = 4.992,41 m² sostre
- Es dedueix del càlcul el sostre de les masies existents i de l'àrea comercial.
- Paràmetre de densitat: 80 m² sostre/u
- El 50% dels espais lliures privats d'edificació es destinaran a ús públic.

4. Condicions indicatives d'ordenació, d'edificació i d'ús

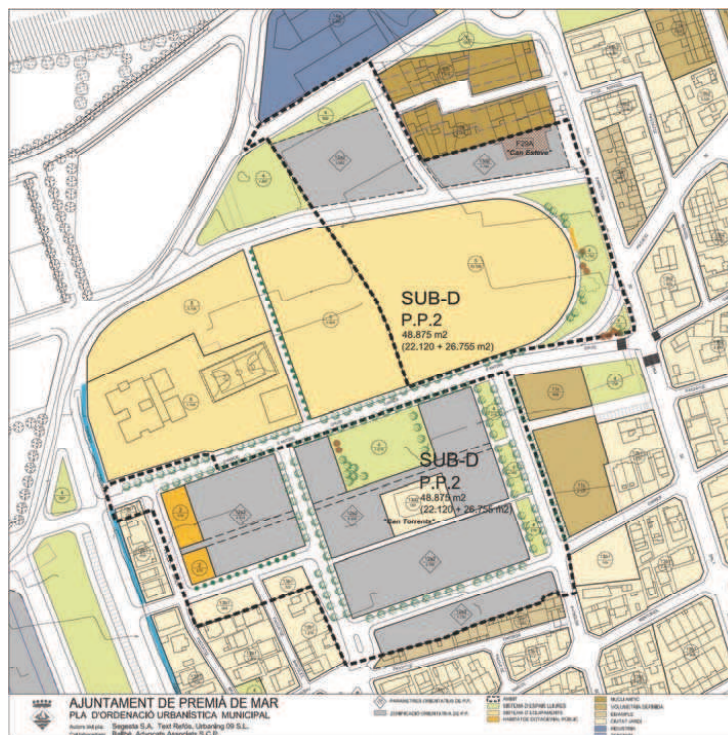
- Zona residencial:
 - Sostre total màxim: 24.962,06 m² sostre/m² sòl
- Zona 12a residencial: sostre total - 24.154,06 m² sostre
- Zona 13b residencial: sostre total - 808,00 m² sostre
- Àrea comercial:
 - Sostre total: 908 m² sostre
 - 13,43% del sostre de les plantes baixes.
- Zona Masies:
 - Sostre total màxim: 1.360 m² sostre
 - Zona 13d2. Manteniment de la construcció existent.
 - Masia can Torrents: sostre edificat - 555 m² sostre
 - Masia can Buscarons: sostre edificat - 805 m² sostre

5. Cessions

- Cessió del sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic.
- Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes urbanístics.

6. Condicions de gestió i d'execució

- a. El Pla parcial delimitarà els polígons de gestió que es considerin necessaris, que s'executaran pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris que hi estan inclosos es facin càrrec dels costos d'execució dels sistemes urbanístics d'espais lliures públics i vials.
- c. Es reurbanitzarà el tram de l'avinguda d'Antoni Gaudí que es troba fora del Pla parcial.
- d. Es construirà un equipament d'uns 600 m² fora de l'àmbit del Pla parcial.
- e. El desenvolupament dels HPO s'executarà, com a màxim, 2 anys després de la urbanització i 3 anys des de la concessió de la llicència.
- f. El planejament derivat incorporarà un Estudi d'inundabilitat.



**SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (D) INDUSTRIAL DE PONENT
PP-3 (Pla parcial número 3). Torrent Malet****1. Àmbit**

- El sòl es correspon amb l'àmbit del Pla parcial industrial del Torrent Malet (PP-2) que fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 15 de desembre de 2004, i la Modificació puntual del mateix Pla, aprovada en data 2 d'abril de 2009.
- Superfície total del sector: 29.565,08 m²

2. Objectius

- La delimitació d'aquest sector té com a únic objectiu garantir l'execució de les determinacions del Pla parcial industrial del Torrent Malet, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 15 de desembre de 2004.

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús

- Índex d'edificabilitat bruta: 0,636 m² sostre/m² sòl
 - 29.565,08 m² sòl x 0,636 m² sostre/m² sòl = 18.800,00 m² sostre
- Sòls per a sistemes mínim:

	57,52%	17.005,08 m ² sòl
--	--------	------------------------------
- Viari (1):

	36,08%	10.668,26 m ² sòl
--	--------	------------------------------
- Espais lliures (4):

	13,57%	4.011,58 m ² sòl
--	--------	-----------------------------
- Equipaments (5):

	7,87%	2.325,24 m ² sòl
--	-------	-----------------------------
- Sòl màxim d'aprofitament privat:

	42,48%	12.560,00 m ² sòl
--	--------	------------------------------
- Industrial aïllada intensiva. Torrent Malet.

(Clau 14.a.1. Zona industrial del Pla parcial aprovat).

- Sòl privat: 8.418,56 m² (28,48%)
- Ocupació: 6.598,00 m²
- Edificabilitat: 9.975,00 m²

- Terciari. Torrent Malet.

(Clau 11.C.6. Zona d'hotel-restaurant del Pla parcial aprovat).

- Sòl privat: 3.224,29 m² (10,90%)
- Ocupació: 2.040,75 m²
- Edificabilitat: 5.820,00 m²

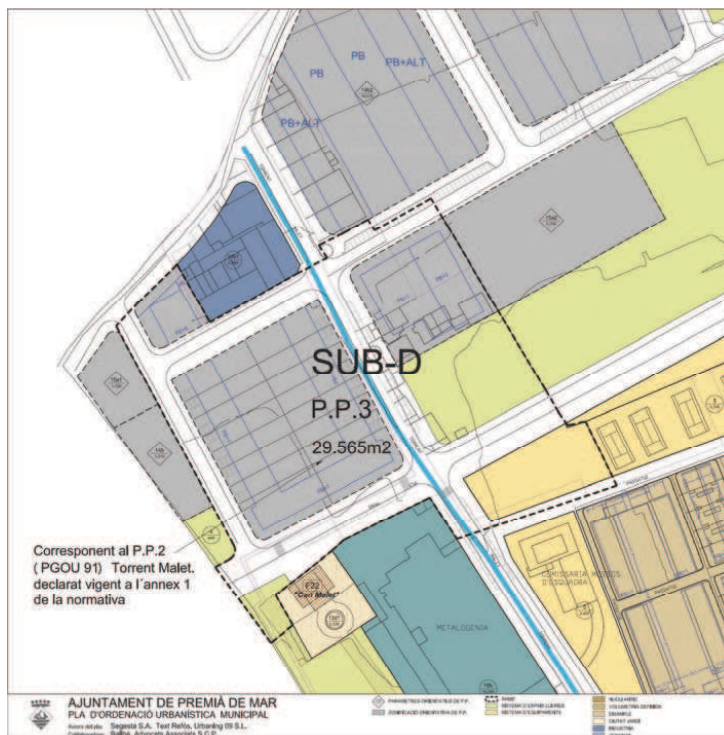
- Terciari. Torrent Malet.

(Clau 11.C.7. Zona d'oficines del Pla parcial aprovat).

- Sòl privat: 917,15 m² (3,10%)
- Ocupació: 549,00 m²
- Edificabilitat: 3.005,00 m²

4. Condicions de gestió i d'execució

- El projecte de reparcel·lació va ser aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 1 de juny de 2006, i inscrit al Registre de la propietat en data 7 de desembre de 2006.
- El projecte d'urbanització va ser aprovat definitivament en data 8 d'octubre de 2008 i es troba pendent d'execució.



SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (NC)**PMU-1 (Pla de millora urbana número 1). Can Sanpere i avinguda de Roma****1. Àmbit**

- És l'àmbit de sòl urbà discontinu format per dos polígons: can Sanpere i can Torrents (avinguda d'Antoni Gaudí i avinguda de Roma).
- Can Sanpere (sòl que ocupa l'antiga indústria de can Sanpere). És delimitat pels sòls que el Pla general anterior qualificà com a sòl industrial (14a) en l'illa delimitada per la Gran Via de Lluís Companys i els carrers de la Marina i de la Plaça.
 - Superfície: 9.495 m²
- L'àmbit segregat de can Torrents està delimitat al nord per l'avinguda d'Antoni Gaudí i a l'est per la carretera de Premià de Mar a Premià de Dalt (BV-5024). El sòl urbà consolidat (13b) està situat entre aquesta carretera i l'avinguda de Roma.
 - Superfície: 5.450 m²
- Superfície total de l'àmbit discontinu: 14.945 m²

2. Objectius

- Can Sanpere:
 - Esponjar el nucli central de la població mitjançant la declaració d'àrea lliure (4) i/o equipaments (5) dels terrenys que ocupa l'antiga indústria de can Sanpere.
 - Completar la xarxa viària donant continuïtat al carrer de Torras i Bages entre el carrer de la Marina i el carrer de la Plaça, com a carrers de vianants.
 - Definir uns volums edificables que tapin les mitgeres de l'edifici situat en la cruïlla de la Gran Via de Lluís Companys amb el carrer de la Plaça.
 - Obtenir un aparcament públic de 250 places per sota de l'espai lliure.
- Ca l'Estevet:
 - Donar continuïtat al sistema urbanístic de comunicacions viàries mitjançant:
 - La prolongació de l'avinguda d'Antoni Gaudí fins al Torrent Castells.
 - La prolongació de l'avinguda de Roma fins a l'avinguda d'Antoni Gaudí.
 - La prolongació del passatge de Garbí i del carrer d'Aribau fins a la prolongació de l'avinguda de Roma.
 - Completar l'àrea urbana residencial en les illes que envolten ca l'Estevet.

3. Paràmetres bàsics d'ordenació

- DENSITAT:
 - Edificabilitat bruta màxima del polígon discontinu: 0,508 m² sostre/m² sòl (7.596 m² sostre)
 - Nombre màxim d'habitatges: 71
 - Reserva mínima d'habitatges HPP (20%): 1.519 m² sostre
 - Reserva mínima d'habitatges de preu concertat (10%): 760 m² sostre
 - El paràmetre de densitat per a l'habitatge protegit serà de 80 m² sostre/habitatge
- RESERVES DE SÒL PÚBLIC:
 - Percentatge màxim de sòl d'aprofitament privat: 25,69% (26% màxim)

- Percentatge mínim de sistema d'espai lliure públic: 49,11% (6.933 + 406,70)
- Percentatge mínim de sistema d'equipament públic: 17,14%
- Percentatge mínim de sistema viari: 8,06%
- CONDICIONS D'ORDENACIÓ:
 - L'aprofitament es concentrarà al subàmbit de ca l'Estevet, alliberant sòl públic al subàmbit de can Sanpere.
 - El tipus d'ordenació de les illes d'aprofitament privat es desenvoluparà d'acord amb els paràmetres de les claus 11c. *Volumetria definida. Volums concrets*, i 13b1. *Ciutat jardí. Intensiva d'unihabitatge. Edificació aïllada*, d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

4. Condicions indicatives d'ordenació, d'edificació i d'ús

- Proposta indicativa d'ordenació al subàmbit de can Sanpere:
 - El 73% del sòl destinat a àrea lliure (4): 6.933 m² sòl
 - El 27% del sòl destinat a equipaments (5), com a màxim: 2.562 m² sòl(El projecte arquitectònic tindrà per objectiu tapar les mitgeres de l'edifici situat en el extrem nord-est de l'illa).
- Proposta indicativa d'ordenació al subàmbit de ca l'Estevet:
 - Espais lliures (4): 407 m²
 - Zona residencial:
 - Sostre total màxim: 7.596 m² sostre
 - Zona de ciutat jardí (13b): 745 m² sòl x 0,80 m² sostre/m² sòl = 596 m² sostre
 - Zones residencials de volumetria definida (11c): 3.095 m² sòl - 7.000 m² sostre

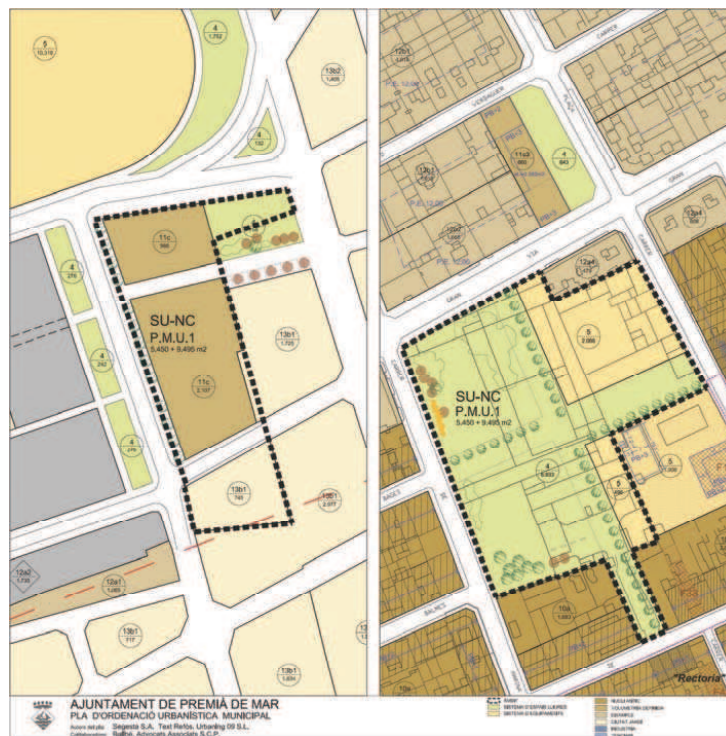
5. Cessions

- Cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Cessió obligatòria i gratuïta de sòl reservat pel planejament destinat a sistemes urbanístics.

6. Condicions de gestió i d'execució

- El Pla de millora urbana determinarà el sistema d'actuació.
- El sistema de reparcel·lació serà per compensació bàsica.
- El desenvolupament dels HPO s'executarà, com a màxim, 2 anys després de la urbanització i 3 anys des de la concessió de la llicència.
- Es traslladarà el mercat municipal actual preferentment a l'equipament, de dimensió major, previst al PMU-1. Can Sanpere.

- No es podrà enderrocar i/o tancar el mercat actual fins que el nou no estigui en condicions de ser utilitzat.
- Per al finançament d'aquest trasllat es tindrà com a opció preferent a tenir en compte les plusvàlues derivades de la reordenació del solar on s'ubica el mercat municipal actual. Tot això, per tal de garantir al menys un sistema de finançament vàlid i real.
- Els sòls que hagin estat objecte en el passat d'alguna de les activitats potencialment contaminants recollides en l'annex I del Reial decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris estàndards per a la declaració dels sòls contaminats, estan subjectes a les previsions de l'article 3.5 del Reial decret esmentat, per la qual cosa els seus propietaris hauran de presentar a l'Agència de Residus de Catalunya un informe de situació amb caràcter previ a la seva utilització.



SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (NC)**PMU-2 (Pla de millora urbana número 2). Can Batlle****1. Àmbit**

- Finca de can Batlle entre el carrer de Ramon Llull i la carretera de Vilassar de Dalt (BV-5023).
- Superfície total del sector 10.487 m²

2. Objectius

- Previsió de l'ordenació residencial segons el tipus predominant a l'entorn.
- Aconseguir la continuïtat del carrer de la Verge de Montserrat fins a la carretera de Vilassar de Dalt (BV-5023).
- Construir un àrea de sistemes urbanístics, d'espais lliures i d'equipaments, que completi la plaça de Calasparra.

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús

- Coeficient brut d'edificabilitat: 0,60 m² sostre/m² sòl.
 - 10.487 m² x 0,60 = 6.292 m² sostre
- Reserves mínimes de sòl públic per a sistemes:
 - Vialitat i aparcament: 55%
 - Espais lliures: 13%
 - Equipaments: 30%
 - Equipaments: 12%
- Sòl màxim d'aprofitament privat: 45%
 - Zona residencial de volumetria definida (11c):
 - Sostre màxim: 6.292 m² sostre
 - El 25%, com a mínim, del sostre de les plantes baixes es destinarà a ús comercial, no podent ser aquest inferior a 550 m² sostre.
 - Nombre d'habitatges màxim: 54 habitatges.
 - El 20% del sostre residencial es destinarà a habitatges de protecció pública.
 - El 20% del sostre residencial es destinarà a habitatges de preu concertat.
 - El paràmetre de densitat per a l'habitatge protegit serà de 85 m² sostre/habitatge.
 - El 50% dels espais lliures privats d'edificació es destinaran a ús públic.

4. Cessions

- Cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes urbanístics.
- L'Ajuntament determinarà la part del sòl de sistemes urbanístics que correspon a l'equipament, i la destinació d'aquest equipament.

5. Condicions de gestió i d'execució

- El sector es podrà desenvolupar en dues etapes prèvia formalització de les cessions en la primera etapa.
- El desenvolupament del Pla comporta que els propietaris es facin càrrec de la urbanització del sistema viari i dels espais lliures.
- El Pla de millora urbana determinarà el sistema d'actuació que correspongui.
- El desenvolupament dels HPO s'executarà, com a màxim, 2 anys després de la urbanització i 3 anys des de la concessió de la llicència.



SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (NC)**PMU-3 (Pla de millora urbana número 3). Can Fayà****1. Àmbit**

- Aquest Pla de millora urbana inclou el sòl corresponent a la masia de can Fayà i el sòl urbà no consolidat qualificat de 13c2 que confronta amb aquesta masia i amb el Torrent de la Font Sana.
- Superfície de l'àmbit: 4.134 m²

2. Objectius

- Obrir i prolongar el passatge del Pintor Pau Roig fins al Torrent de la Font Sana a nivell per a vianants.
- Possibilitar i regular l'accés a la zona 11c10, que actualment és inaccessible, i proposar una ordenació volumètrica de baixa densitat en aquesta zona.
- Permetre el règim de propietat horitzontal a la masia de can Fayà, sempre que se segueixin les directrius de protecció del patrimoni.

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús

- Coeficient edificabilitat brut: 0,40 m² sostre/m² sòl
 - El sostre màxim edificable és de 1.654 m²
- Sòl per a sistemes mínim: 10% - 396 m²
 - Vialitat (1): 10% - 396 m²
- Sòl màxim d'aprofitament privat: 90% - 3.598 m²
 - Zona de can Fayà (13d3): 2.406 m²
 - Sostre: 820 m² sostre existent + 80 m² d'ampliació = 900 m² sostre
 - Conservació de l'edifici i de l'entorn: era i jardí.
 - Nombre màxim d'habitatges: 5 – 180 m²/u
 - Zona semiintensiva de plurihabitatge (11c10): 1.260 m²
 - Coeficient d'edificabilitat net màxim: 0,60 m² sostre/m² sòl
 - Sostre: 1.260 m² sòl x 0,60 = 756 m² sostre
 - Alçada màxima de l'edificació: 7 m (PB +1 PP + golfes)
 - Nombre màxim d'habitatges: 7 80 m²/u (sense el 20% sostre total de zones comunes)
- Nombre màxim d'habitatges: 12.
 - El 20% del sostre d'ús residencial destinat a habitatges de protecció pública.
 - El 20% del sostre residencial destinat a altres mesures d'estímul a l'habitatge.
 - En el sostre del 13d3 (900 m²) no hi ha increment de sostre i en conseqüència no es considera subjecte a reserva d'habitatge protegit. Tot el sostre es destina a habitatge lliure.
 - 11c10 - 756 m² x 0,40 = 302,40 m² sostre destinat a habitatge protegit. Nombre d'habitatges protegits: 4 unitats.
 - 11c10 - 756 m² x 0,60 = 453,60 m² sostre destinat a habitatge lliure. Nombre d'habitatges lliures: 3 unitats.

- Àrees lliures (zones verdes): $20 \text{ m}^2 \times 100 \text{ m}^2$ sostre residencial (1.656 m^2) = $331,20 \text{ m}^2$
- Separacions: 3 m a carrer i 2 m a veïns.

4. Cessions

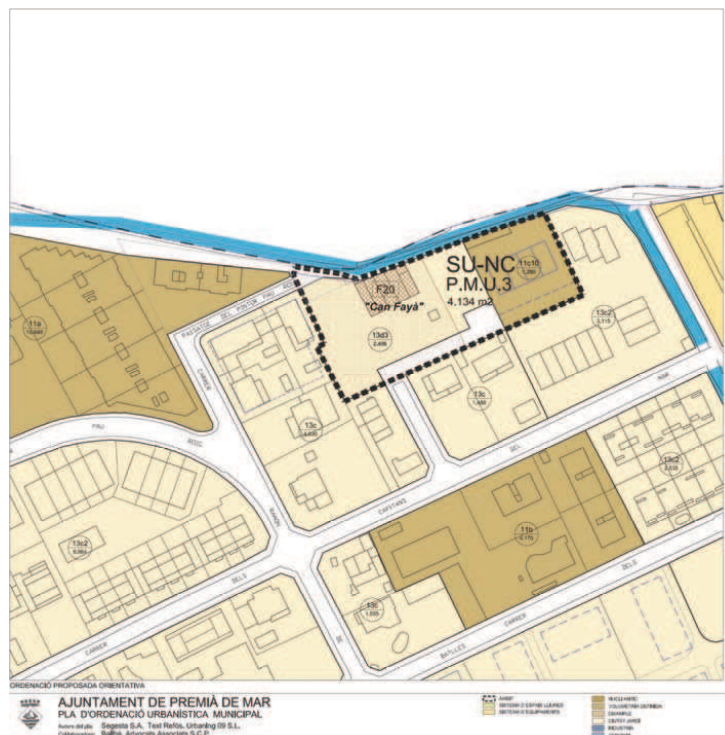
- Cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes urbanístics.

5. Condicions de gestió i d'execució

- El sistema de reparcel·lació serà per compensació bàsica.
- El desenvolupament del Pla comporta que els propietaris es facin càrrec de la urbanització del sistema viari. El Pla de millora urbana definirà el vial que travessa la masia de can Fayà respectant les condicions establertes en el Pla especial de protecció del patrimoni.
- El desenvolupament dels HPO s'executarà, com a màxim, 2 anys després de la urbanització i 3 anys des de la concessió de la llicència.

Nota

*Cal respectar els 5 m de la servitud de pas determinat a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.



SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (NC)**PMU-4 (Pla de millora urbana número 4). Camí del Mig-Torrent Malet****1. Àmbit**

- Aquest Pla de millora urbana inclou el sòl situat entre el Camí del Mig, el Torrent Malet i la prolongació del carrer de Narcís Monturiol.
- Es correspon amb l'àmbit residual existent entre els sectors de sòl urbanitzable PP-1 i PP-3 (antic Pla parcial industrial del Torrent Malet PP-2).
- Superfície de l'àmbit: 3.402 m²

2. Objectius

- Regularitzar les alineacions del Camí del Mig-Torrent Malet.
- Garantir els accessos, maniobres i les operacions de càrrega i descàrrega i l'aparcament, amb independència del sistema viari públic.

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús

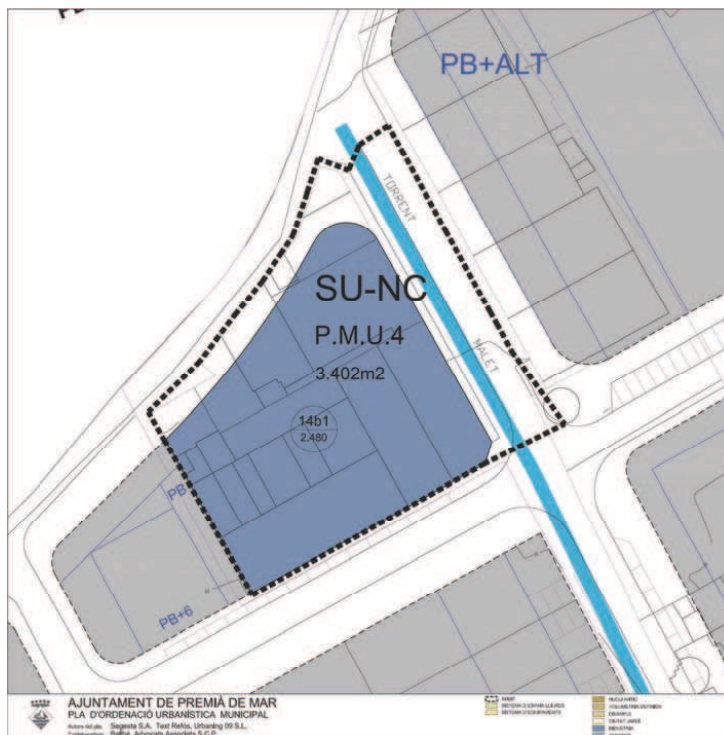
- Coeficient edificabilitat brut: 0,875 m² sostre/m² sòl
 - El sostre màxim edificable és de 2.976 m² sostre
- Sòl mínim per a sistemes: 27,10%
 - Vialitat (1).
- Sòl màxim d'aprofitament privat: 72,90%
 - Zona industrial. Aïllada intensiva. Règim general (14b1).
 - 2.480 m² sòl
 - Coeficient d'edificabilitat net màxim: 1,20 m² sostre/m² sòl
 - Sostre: 2.480 m² sòl x 1,20 = 2.976 m² sostre

4. Cessions

- Cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes urbanístics.

5. Condicions de gestió i d'execució

- El sistema de reparcel·lació serà en la modalitat de compensació bàsica.



SISTEMA PORTUARI**PE-5 (Pla especial número 5). Port de Premià de Mar****1. Àmbit d'actuació**

- L'àmbit del Pla especial comprèn una superfície de 81.648 m², corresponent als terrenys directament vinculats a l'ordenació de terra del Port.
- ÀMBIT DE TERRA DEL PORT DE PREMIÀ DE MAR 81.648 m²
- ÀREES D'INFLUÈNCIA DEL PLA ESPECIAL 23.500 m²
- SOSTRE MÀXIM ADMÈS 22.102 m²

2. Usos

- Principals: esportius, recreatius, d'emmagatzematge i tècnics.
- Secundaris: comercials en establiments de fins a 600 m², de restauració i lúdics, en tot cas vinculats al servei del Port.

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (NC)**PA-1 (Polígon d'actuació número 1). Trigriner-Metalogènia****1. Àmbit**

- És el sòl corresponent a la Unitat d'actuació número 4 del Pla general d'ordenació urbana de 1991, però excloent-hi la zona d'espais lliures (4) situada més al sud.
- Superfície de l'àmbit: 19.341 m²

2. Objectius

- Possibilitar el canvi d'ús industrial a terciari, davant de l'interès de trasllat de la indústria existent.
- Posada en valor de l'edifici catalogat de can Malet, del passeig arbrat catalogat que hi dona accés i, en general, de l'entorn de la primera imatge de la població des de la carretera N-II.

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús

- Sostre edificable màxim per a la zona 15b: $10.524 \times 1,39 = 14.628,36$ m² sostre
- Sostre edificable màxim per a la zona 13d1: $1.530 \times 0,60 = 918,00$ m² sostre (sostre actual + ampliació).
- Sostre edificable màxim total: 15.546,36 m² sostre
- Sòl mínim per a sistemes:
 - Espais lliures = 6.367 m²
 - Vialitat i aparcaments = 920 m²
- Sòl màxim d'aprofitament privat:
 - Zona de can Malet (13d1): 1.530 m²
 - Zona de terciari (15b): 10.524 m²
- Paràmetres bàsics d'ordenació de la zona 15b (veure l'article 58 de les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal):
 - Coeficient d'edificabilitat net màxim: 1,39 m² sostre/m² sòl
 - Ocupació màxima: 50%
 - Alçada màxima de l'edificació: 13,50 m (PB +3 PP)
- Usos compatibles (veure l'article 58 de les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal):
 - Comercial (només el comerç petit i el mitjà).
 - Oficines.
 - Aparcament (només a la planta baixa i al subsòl).
- Usos condicionats (veure l'article 58 de les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal):
 - Hotel·ler (només en edifici independent).
 - Sanitari-assistencial (només a la planta baixa o en edifici independent).
 - Educatiu.
 - Sociocultural i religiós (només a la planta baixa o en edifici independent).
 - Esportiu (només a la planta baixa o en edifici independent).

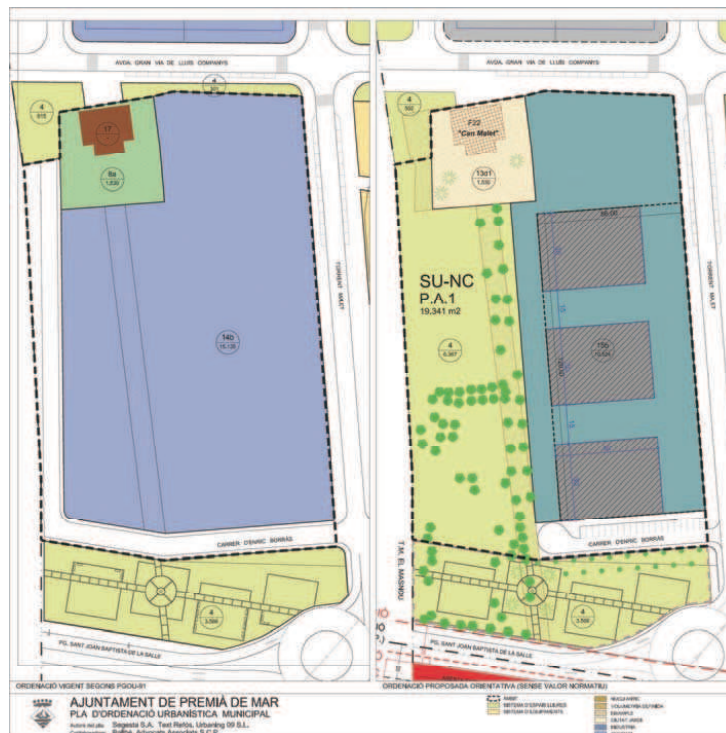
- Restauració (només a la planta baixa o en edifici independent).
- Industrial (indústria integrada o urbana. Només els tallers de reparació).
- Magatzem.
- Serveis tècnics.
- Pel que fa a la intensitat es determina una superfície mínima de 400 m² i, com a màxim, 3 establiments per planta.
- El projecte arquitectònic bàsic, que serà unitari i inclourà la masia i el seu entorn, definirà la tipologia i l'ús dels edificis.

4. Càrregues urbanístiques

- CESSIÓ:
 - Cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
 - Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes urbanístics.
- URBANITZACIÓ:
 - Urbanització del sòl destinat a sistemes urbanístics de cessió.

5. Condicions de gestió i d'execució

- El sistema d'actuació serà per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (NC)**PA-2 (Polígon d'actuació número 2). Barri Banyeres****1. Àmbit**

- Aquest Polígon d'actuació urbanística està delimitat pel Camí del Mig, la carretera a Premià de Dalt (BV-5024) i el barri Banyeres.
- La superfície total de l'àmbit és de 9.657 m².
- Aquesta superfície comprèn 65 m² de la Unitat d'actuació número 13. Barri Banyeres del Pla general d'ordenació urbana de 1991, que són imprescindibles per a la construcció del vial de nova creació i les àrees de vialitat annexes, delimitades pel mateix Pla general d'ordenació urbana de 1991.

2. Objectius

- Resoldre la cruïlla entre el Camí del Mig i la carretera BV-5024.
- Enllaçar el giratori amb el Camí del Mig per connectar directament amb la carretera BV-5024.
- Completar la urbanització del Camí del Mig en el tram comprès en el front de l'antic PERI-2 i fins al dipòsit d'aigua situat al nord-est de l'àmbit del nou Polígon d'actuació.
- Separar clarament l'ús industrial del residencial, que és predominant a l'àmbit del sòl urbà consolidat de can Banyeres, atès que el carrer interior d'aquest barri no és adequat per al trànsit de vehicles pesants.

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús

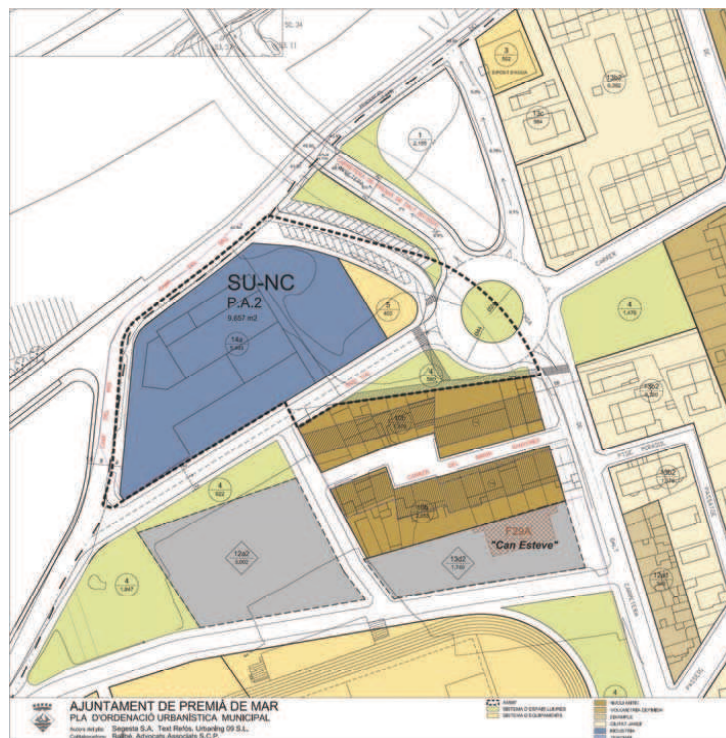
- Sostre d'ús industrial privat màxim: 7.050 m² sostre
- Sòl mínim per a sistemes:
 - Viari: 3.181 m²
 - Espais lliures: 580 m²
 - Equipaments: 403 m²
- Sòl màxim d'aprofitament privat:
 - Zona industrial. Subzona industrial urbana (14a): 5.493 m²
- Densitat màxima: 8 unitats (4 a l'edificació existent, 4 a les parcel·les resultants).

4. Càrregues urbanístiques

- CESSIÓ:
 - Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes urbanístics.
 - Cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- URBANITZACIÓ:
 - Urbanització dels sòls destinats a vialitat i a espais verds.
 - Les condicions tècniques de l'enllaç del Camí del Mig amb la carretera BV-5024 es definiran coordinadament amb els serveis tècnics de l'Àrea de Vies Locals de la Diputació de Barcelona, i amb l'Ajuntament de Premià de Dalt.

5. Condicions de gestió i d'execució

- La construcció de l'enllaç del Camí del Mig amb la carretera BV-5024, i del pont d'aquesta carretera per sobre del Camí del Mig, no són repercutibles al Polígon d'actuació.
- Correspon al Polígon d'actuació la cessió dels sòls per a la construcció del giratori i per a la construcció de la part del giratori dins de l'àmbit del Polígon d'actuació.
- La programació de la rotonda anirà a càrrec del servei de carreteres de la Diputació de Barcelona. Així mateix, el finançament anirà a càrrec de la propietat del propi Polígon d'actuació, de la Diputació de Barcelona i de l'aportació municipal.
- El sistema d'actuació serà per reparcel·lació en la modalitat de cooperació.



SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (NC)**PA-3 (Polígon d'actuació número 3). Tarter-Fornells****1. Àmbit**

- És el sòl urbà no consolidat corresponent a la 2a fase del Polígon II de la Unitat d'actuació número 9. Tarter-Fornells del Pla general d'ordenació urbana de 1991.

[És el sòl urbà no consolidat amb instrument de gestió (projecte de compensació) aprovat definitivament en data 15 de novembre de 2000, pendent d'execució en virtut de programa aprovat en Conveni urbanístic signat entre la propietat i l'Ajuntament en data 21 de febrer de 1997].

- Superfície total de sector: 2.221 m²
 - Superfície del vial: 408 m²
 - Superfície privada: 1.813 m²

2. Objectius

- Executar la 2a fase del Polígon II de la Unitat d'actuació número 9. Tarter-Fornells.
- Obrir i urbanitzar el carrer de Joan Maragall fins al carrer de la Plaça.

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús

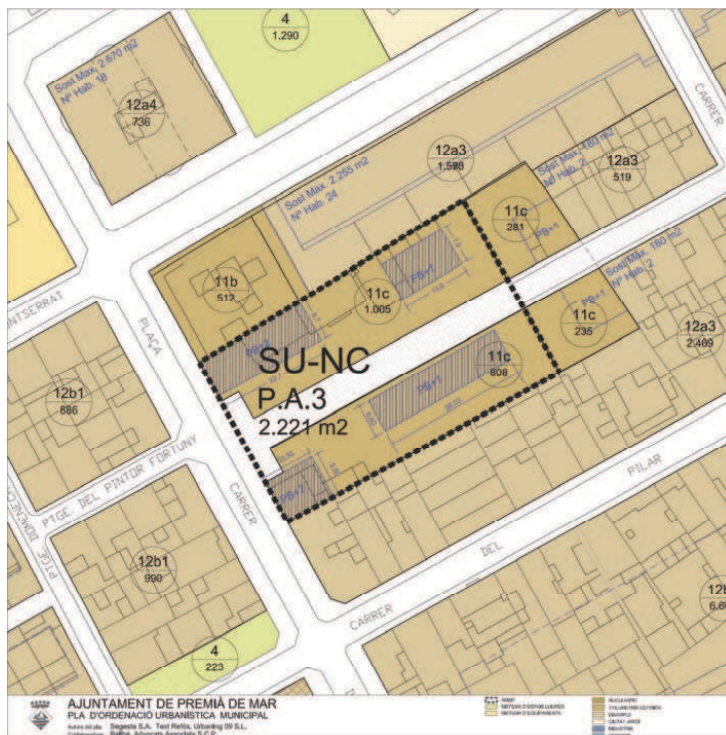
- Sostre edificable màxim: 1.340 m² sostre
- Reserves mínimes de sòl públic per a sistemes:
 - Vialitat i aparcament: 408 m²
- Sòl màxim d'aprofitament privat:
 - Zona residencial de volumetria definida (11c): 1.813 m² sòl
- Nombre màxim d'habitatges: 13 habitatges.
- No hi ha reserva de HPO perquè el projecte de compensació estava aprovat definitivament en el moment de l'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal.

4. Càrregues urbanístiques

- CESSIONS:
 - No.
- URBANITZACIÓ:
 - Urbanització dels espais destinats a vialitat (carrer de Joan Maragall).

5. Condicions de gestió i d'execució

- Redactar i tramitar el projecte d'urbanització del carrer de Joan Maragall.
- La urbanització podrà ser portada a terme, com a màxim, en quatre quadriennis (a partir del Conveni inicial: febrer de 1997), amb el benentès que s'hauran d'acabar d'instal·lar els serveis fins al carrer de la Plaça, així com, en l'execució d'aquesta etapa s'haurà de pavimentar tot el carrer de Joan Maragall en el seu tram des del carrer de Ramón y Cajal fins al carrer de la Plaça, amb llambordes de formigó de 10 x 20 x 7.



SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (NC)
PA-4 (Polígon d'actuació número 4). Escoda

1. Àmbit

- És el delimitat pels carrers de la Unió, de Joan Prim, del Nord, i per la zona de Nucli antic del carrer de l'Esperança, números 21-39.
- Correspon a les instal·lacions de l'antiga fàbrica Escoda i a la plaça de la Foneria.
- Superfície de l'àmbit: 1.649 m²
 - 11c2: 1.329 m²
 - Vial i vorera: 320 m²

2. Objectius

- Ampliar la vorera del carrer del Nord. La nova amplada de carrer serà de 10 m.
- Possibilitar l'existència d'usos d'equipaments.
- Permetre la construcció d'un aparcament públic per sota de la plaça (200-250 places).

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús

- Zona de volumetria definida (11c2):
 - Coeficient d'edificabilitat neta: 3,226 m² sostre/m² sòl
 - Sostre màxim edificable: 1.329 x 3,226 = 4.288 m² sostre
 - Ocupació del 100% en la planta baixa i en la planta soterrani -1.
 - Ordenació segons la volumetria definida.
 - Nombre de plantes i alçada reguladora màxima:
 - PB +2 PP (10,90 m). Façana al carrer de la Unió.
 - PB +3 PP (13,90 m). Façana al carrer de Joan Prim.
 - Usos admesos:
 - Usos d'equipament públic en les plantes pis.
 - Comercial i de serveis en la planta baixa i en la planta soterrani -1.
 - Aparcament en les plantes soterrani -2.
 - Sostre de la proposta sobre rasant:

- Planta +3. Usos d'equipament:	260 m ²	1.630 m ² (sostre d'ús públic)
- Planta +2. Usos d'equipament:	685 m ²	1.630 m ² (sostre d'ús públic)
- Planta +1. Usos d'equipament:	685 m ²	1.630 m ² (sostre d'ús públic)
- Planta baixa. Comercial:	1.329 m ²	(sostre d'ús privat)
- Total:	2.959 m ²	
 - Sostre de la proposta sota rasant:

- Planta -1. Comercial i de serveis:	1.329 m ²
- Planta -2. Usos d'aparcament:	1.329 m ²

- Sostre total computable als efectes de l'edificabilitat: 4.288 m²

4. Cessions

- La vialitat esmentada en l'apartat 2 (225 m² - 14% de la superfície total).
- Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

5. Condicions de gestió i execució

- El sistema d'actuació serà per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (NC)**PA-5 (Polígon d'actuació número 5). Unitat discontinua:**

- A. Gran Via de Lluís Companys (tram de la vorera nord), núm. 183-193, cantonada amb el carrer de Joan Prim**
- B. Solar a la parcel·la núm. 86-88 del carrer de Mossèn Jacint Verdaguer, cantonada amb el carrer de Joan Prim, núm. 69-71**

1. Àmbit

- És el front de la Gran Via de Lluís Companys en el tram comprès entre la finca núm. 183-193 i el carrer de Joan Prim, i la parcel·la núm. 86-88 del carrer de Mossèn Jacint Verdaguer en la cantonada amb el carrer de Joan Prim, núm. 69-71.
- Superfície de l'àmbit A: 2.058,71 m²
(s'acompanya plànol topogràfic)
- Superfície de l'àmbit B: 606,59 m²
(s'acompanya plànol topogràfic)
- TOTAL: 2.665,30 m²

2. Objectius

- Transformar una zona de Ciutat jardí intensiva (13b), segons el Pla general d'ordenació urbana de 1991, en una tipologia més adient amb l'entorn, que permeti donar continuïtat a l'eix comercial de la Gran Via de Lluís Companys.
- Obtenir una vorera més ampla, incorporada a l'espai públic de vialitat a partir de l'alineació actual. S'amplia la vorera actual amb una cessió de 4,80 m, en el tram de la vorera nord de la Gran Via de Lluís Companys comprès en l'àmbit del Polígon d'actuació.
- Obtenir la continuïtat del front edificat amb els edificis de la zona (11a) situats en la cantonada de ponent de la Gran Via de Lluís Companys amb el carrer d'Elisenda de Montcada.
- Obtenir el sòl de la parcel·la núm. 86-88 del carrer de Mossèn Jacint Verdaguer en la cantonada amb el carrer de Joan Prim, núm. 69-71, per a espai públic i d'equipaments.

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús

- Coeficient d'edificabilitat brut: 1,43 m² sostre/m² sòl
 - $2.665,30 \times 1,43 = 3.800 \text{ m}^2$
- Alçada reguladora màxima: 14,50 m (equivalent a PB +3 PP).
- Fixació d'una nova alineació de l'edificació situada a 4,80 m de la vorera actual en la Gran Via de Lluís Companys.
- Vialitat: 384,22 m²
- Cessió de zona verda a l'àmbit A a la cantonada de la Gran Via de Lluís Companys amb el carrer de Joan Prim. (146 m²).
- Cessió de zona verda a l'àmbit B a la cantonada del carrer de Mossèn Jacint Verdaguer amb el carrer de Joan Prim. (320 m²).
- Reserva de solar destinat a equipament a l'àmbit B a continuació de l'equipament confrontant. (252,59 m²).
- Reserva de solar destinat a equipament tècnic (ET). (34 m²).
- Zona de volumetria definida (11c):
 - $1.528,49 \text{ m}^2 \text{ sòl} - 3.800 \text{ m}^2 \text{ sostre} = 2,49 \text{ m}^2 \text{ sostre/m}^2 \text{ sòl}$
- Usos:
 - Planta soterrani: aparcament.

- Planta baixa: comercial (i accessos o serveis generals).
- Planta +1, planta +2 i planta +3: residencial, comercial i/o d'oficines, segons el quadre adjunt:

	Residencial	Comercial	Superfície construïda
Planta baixa	-	1.400 m ² sostre	1.400 m ² sostre
Planta +1		980 m ² sostre	980 m ² sostre
Planta +2 i planta +3	1.420 m ²		1.420 m ² sostre
TOTAL	1.420 m ²	2.380 m ² sostre	3.800 m ² sostre

- La ubicació d'ús comercial a les diferents plantes es farà d'acord amb allò establert a la Normativa urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal.
- El nombre màxim d'habitatges admès és el resultat de dividir el sostre edificable destinat a habitatge per 71 (1.420 m²:71 = 20 habitatges).
- La separació de l'edificació del lateral est de la parcel·la serà de 3,50 m.
- La separació de l'edificació del fons de la parcel·la serà: a la planta baixa, de 0 m; a la planta +1 i a la planta +2, de 6 m; a la planta +3, de 10,25 m.
- La reserva mínima d'habitatge HPP (20%) serà de 284 m².
- La reserva mínima d'habitatges de preu concertat (20%) serà de 284 m².
- La localització dels habitatges de règim de protecció pública (clau 11c/HPO i HPC) se situa a llevant de l'edifici, concretament en la planta segona que fa front als núm. 190 i 192 de la Gran Via de Lluís Companys, regint-se per la mateixa Normativa de la clau 11c.
- Les àrees lliures (zona verda): 466,35 m² a situar a la cantonada de Gran Via Lluís Companys amb el carrer de Joan Prim (àmbit A), i a la cantonada del carrer de Mossèn Jacint Verdaguer amb el carrer de Joan Prim (àmbit B).
- La reserva de 266,30 m² de la resta de la superfície de l'àmbit B, destinat a Sistema d'equipaments, a incorporar a la zona d'Equipaments municipals existents i confrontants.

4. Cessions

- Vialitat en el solar de la Gran Via de Lluís Companys. Ampliació de la vorera actual (en 4,80 m d'amplada, al llarg de la nova alineació).
- En l'àmbit A cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Cessió de zona verda a l'àmbit A a la cantonada de la Gran Via de Lluís Companys amb el carrer de Joan Prim.
- Cessió de zona verda a l'àmbit B a la cantonada del carrer de Mossèn Jacint Verdaguer amb el carrer de Joan Prim.
- Cessió de solar destinat a equipament a l'àmbit B a continuació de l'equipament confrontant.

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (NC)**PA-6 (Polígon d'actuació número 6). Riera de Premià****1. Àmbit**

- És l'àmbit de sòl urbà integrat per les parcel·les situades als números 67 a 79 de la Riera de Premià.
- Superfície total de l'àmbit: 1.711,50 m²

2. Objectius

- L'actual delimitació de les parcel·les afectades, de diferents propietaris i sense edificar, algunes de les quals queden ubicades íntegrament dins de l'illa sense façana ni accés directe al vial públic, genera problemes d'inedificabilitat que requereixen d'una actuació adequada de regularització de límits mitjançant la reparcel·lació corresponent.
- L'objectiu de reordenar la delimitació de les finques no implica cap canvi respecte dels paràmetres edificatoris previstos genèricament per a la clau 13b2 amb què estan qualificades, però sí l'exigència d'agrupacions d'habitatges, amb previsió de constitució posterior de règims de propietat horitzontal, a fi d'assolir el màxim d'unitats resultants que permeti viabilitzar l'equidistribució de beneficis i càrregues entre els propietaris del Polígon d'actuació.

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús

- Sostre edificable màxim: 1.369 m² sostre
- Reserves mínimes de sòl públic per a sistemes:
 - Vialitat: 144,00 m²
- Sòl màxim d'aprofitament privat:
 - Zona de Ciutat jardí. Intensiva d'unihabitatge amb possibilitat d'agrupació (13b2): 1.567,50 m²
- Altres condicions d'ordenació: les previstes per a la clau 13b2 (veure l'article 44 de les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal) que, atenent l'agrupació preceptiva d'habitatges i els metres lineals de façana existents, implica una densitat total de 6 habitatges en tot el Polígon d'actuació.

4. Cessions

- Cessió obligatòria i gratuïta de 144 m² a ponent del vial per a l'ampliació de la vorera.

5. Condicions de gestió i d'execució

- El sistema d'actuació serà de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
- El projecte de reparcel·lació haurà de preveure necessàriament les agrupacions d'habitatges que permetin assolir la densitat prevista i l'equidistribució de l'aprofitament entre els propietaris.
- L'edificació de cada agrupació d'habitatges prevista al projecte de reparcel·lació haurà d'integrar un projecte arquitectònic unitari sotmès al règim de propietat horitzontal.
- Llevat de les exigències anteriors, així com de les càrregues derivades de l'equidistribució que comporta el procediment de reparcel·lació, no es preveu cap altra càrrega urbanística ni obligació de cessió d'aprofitament o de sistemes, atès que l'ordenació prevista en aquest Polígon d'actuació no suposa cap increment d'aprofitament de les finques preexistents ni la seva inclusió en els supòsits previstos a l'article 68.2 del Text refós de la Llei de sòl.



SÒL URBÀ CONSOLIDAT (C)**CO-1 (Canvi d'ordenació número 1). Sant Francesc-Camí Ral****1. Àmbit**

- És el solar del carrer de Sant Francesc, núm. 52-54 i del Camí Ral, núm. 132-134.
- Superfície de l'àmbit: 900 m²

2. Objectius

- Evitar generar una nova mitgera en el límit del Pla especial número 8 del Pla general d'ordenació urbana de 1991, entre la zona especial del Front Marítim (zona 16) i la zona veïna de Ciutat jardí semiintensiva (zona 13c).

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús

- Es conserva l'edificabilitat de la zona de Ciutat jardí semiintensiva (13c):
 - 0,60 m² sostre/m² sòl i 25 m² per a habitatge d'edificació auxiliar.
 - La superfície de sòl serà de 900 m²
 - El nombre d'habitatges serà de 2 ut
 - L'edificabilitat serà de $900 \times 0,60 + 2 \times 25 = 590$ m² sostre
(El sostre proposat serà de 603 m²).
- Les condicions d'edificació seran les de la zona 16c:
 - L'alçada de l'edificació serà de PB +2 PP.
(Homogènia respecte de l'edifici existent veí del Camí Ral, núm. 131).
 - La fondària edificable màxima en totes les plantes serà de 15 m.
- La façana lateral de llevant serà oberta.

4. Cessions

- No.

SECCIÓ ESQUEMÀTICA e 1:500



SÒL URBÀ CONSOLIDAT (C)**CO-2 (Canvi d'ordenació número 2). Can Burra****1. Àmbit**

- Són els solars núm. 11, 13, 15 i 17 del carrer del Doctor Fleming.
- Superfície de l'àmbit: 1.246 m²

2. Objectius

- Esponjament.
- Renovació urbana de can Burra i del seu entorn, condicionada a l'obtenció de recursos per real·lotjar els ocupants de les construccions afectades.

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús

- Canvi de l'ordenació actual del Pla general d'ordenació urbana de 1991: (12b1) illa tancada amb pati interior, edificació per alineació a vial i fondària edificable de 14 m, per al sistema urbanístic d'espais lliures (4).
- Superfície mínima del sistema d'espais lliures (4): 1.246 m²

4. Condicions de gestió i d'execució

- Gestió pública.
- Sistema d'expropiació. Edificis a expropiar i a enderrocar: núm. 11, 13, 15 i 17 (can Burra) del carrer del Doctor Fleming.

5. Règim transitori d'edificació i d'usos

- Permanència de l'edificació actual en règim de fora d'ordenació fins a la disponibilitat i a l'habilitació de recursos.



SÒL URBÀ CONSOLIDAT (C)**CO-3 (Canvi d'ordenació número 3). La Salle****1. Àmbit**

- És la finca dels Germans de les Escoles Cristianes *La Salle*
- Superfície de l'àmbit: 17.686 m²

2. Objectius

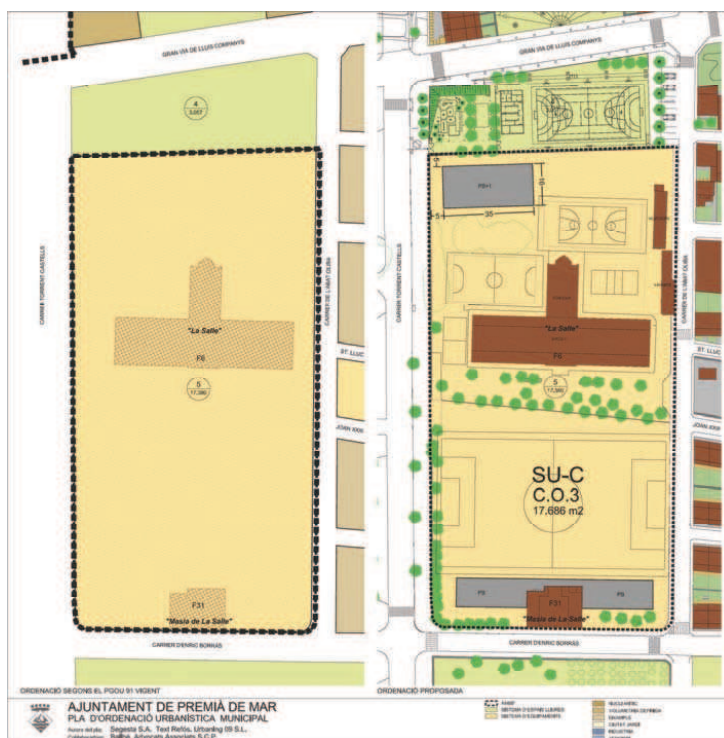
- A. Conjunt de rehabilitació (masia) i nova planta, per a educació infantil.
- B. Nou edifici per a ensenyaments postobligatoris.
- C. Urbanització de la vorera de ponent del carrer de l'Abat Oliba (cedida, però no executada) que ha de tenir 2 metres d'amplada mínima en dues fases (50% + 50%) que s'executarien durant la construcció dels objectius A i B abans esmentats.
 - Meitat nord (95,50 metres): simultània amb la construcció de l'objectiu A. Termini immediat.
 - Meitat sud (95,00 metres): simultània o avançada a l'execució de l'objectiu B. Termini màxim de deu anys.

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús

- 1a etapa: rehabilitació de la masia i ampliació per a l'escola d'educació infantil (9 unitats):
 - Ubicació: sud-est (carrer d'Enric Borràs).
 - Alçada reguladora màxima: masia: alçada existent (PB +2 PP). Ampliació de la planta baixa (4,70 m).
 - Ocupació absoluta màxima: 1.050,00 m² (masia i ampliació).
 - Edificabilitat absoluta màxima: 1.313,00 m² sostre (masia i ampliació).
 - Volumetria específica: annexos laterals a la masia.
- 2a etapa: edifici per a estudis postobligatoris
 - Ubicació: nord-oest (solar a la Gran Via de Lluís Companys).
 - Alçada reguladora màxima: 9 m (PB +1 PP).
 - Ocupació absoluta màxima: 560,00 m²
 - Edificabilitat absoluta màxima: 1.120,00 m² sostre
 - Volumetria específica: distància mínima de 5 metres a tanques laterals.

- | | |
|--|---|
| - Urbanització de la vorera del carrer de l'Abat Oliba | meitat sud (50% restant del total). |
| - Requeriment | valoració del projecte, prèvia a l'execució pel Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya (Patrimoni). |
| - Usos permesos: | equipament docent (escola <i>La Salle Premià</i>). |
| - Tipus d'ordenació: | aïllada. |

Aquest àmbit es regeix pel Pla especial de desenvolupament de l'equipament docent *La Salle Premià* aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 5 de novembre de 2009, el qual s'ha declarat vigent a la Normativa urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal.



ANNEX 3. FITXES DE VOLUMETRIA DEFINIDA**ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA****Subzona 11a. Planejament derivat****ÍNDEX**

Fitxa número	Emplaçament
1	Illa delimitada per la Gran Via de Lluís Companys, el passatge d'en Manent i el carrer de l'Esperança.
2	A) Gran Via de Lluís Companys, núm. 195-197. B) Carrer de Mossèn Jacint Verdaguer, núm. 108-110.
3	Pla parcial <i>Can Pou</i> .
4	Pla parcial <i>Camp de Mar</i> .
5	Pla especial <i>Extensió Est</i> .
6	Pla de millora urbana de l'illa delimitada per la Gran Via de Lluís Companys i pels carrers de Mossèn Jacint Verdaguer i de Santiago Rusiñol, i el Torrent de la Font Sana.
7	Illa delimitada pels carrers de Montserrat, d'Elisenda de Montcada, de Pilar i de Joan Prim.

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11a. Planejament derivat****Fitxa número 1**

Emplaçament	Gran Via de Lluís Companys, núm. 138-140 (cantonada amb el passatge d'en Manent, núm. 10), núm. 142-144, núm. 154-156 i núm. 158-160 (cantonada amb el carrer de l'Eixample, núm. 53). Passatge d'en Manent, núm. 4, i núm. 6-8. Carrer de l'Esperança, núm. 1 (cantonada amb el passatge d'en Manent, núm. 2), núm. 3, núm. 5 i núm. 7 (cantonada amb el carrer de l'Eixample, núm. 45).
-------------	---

Ordenació de l'illa aprovada definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme, en sessió de 29 de gener de 1976, i modificada pel Pla general d'ordenació urbana de Premià de Mar, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 18 de juliol de 1990 i publicat al DOGC, a efectes d'executivitat, l'1 de març de 1991.

Tipus d'ordenació	Edificació en alineació de vial.
Alçada reguladora màxima	Edificis en façana a la Gran Via de Lluís Companys: 16,50 m. Resta d'edificis: 14,70 m.
Nombre de plantes	Edificis en façana a la Gran Via de Lluís Companys: planta baixa, entresòl, +4 plantes. Resta d'edificis: planta baixa, entresòl, +3 plantes.
Ocupació màxima	Ocupació màxima del 100%.
Densitat d'habitatges	Densitat màxima segons la zona 12.
Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
Altres	Porxos en planta baixa, d'una amplada de 3 metres, d'ús públic. Els locals en planta primera soterrani dels edificis de la Gran Via de Lluís Companys, que fan façana a la plaça de la Sardana, tenen la consideració de planta baixa respecte dels usos, excepte el d'habitatge.
Usos permesos	Els corresponents a la zona 11a.

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11a. Planejament derivat****Fitxa número 2**

Emplaçament	A) Gran Via de Lluís Companys, núm. 195-197. B) Carrer de Mossèn Jacint Verdaguer, núm. 108-110.
-------------	---

Modificació puntual del solar *Cooperativa Dintell*, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 9 de novembre de 1988, i recollit pel Pla general d'ordenació urbana de Premià de Mar, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 18 de juliol de 1990 i publicat al DOGC, a efectes d'executivitat, l'1 de març de 1991.

Tipus d'ordenació	Edificació en alineació de vial.
Superfície de l'àmbit	
Alçada reguladora màxima	A) La de la zona 13b2. B) La de la zona 12a3.
Ocupació màxima	Planta soterrani: 100%. Resta de plantes: A) La de la zona 13b2. B) La de la zona 12a3.
Edificabilitat	A) La de la zona 13b2 (0,80 m ² sostre/m ² sòl). B) La resultant dels gàlibs.
Densitat d'habitatges	Densitat màxima segons la zona 12.
Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
Usos permesos	A) Els de la zona 13b2. B) Els de la zona 12a3.

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11a. Planejament derivat****Fitxa número 3**

Emplaçament	<p>A) Illa entre els Carrers de Rafael de Casanovas, de la Terra Alta, d'Anoia i de can Pou.</p> <p>1) Façana als carrers de Rafael de Casanovas i de la Terra Alta.</p> <p>2) Façana al carrer de can Pou.</p> <p>B) Illa entre els carrers de Rafael de Casanovas, de can Pou, d'Osona i de la Garrotxa.</p> <p>1) Façana als carrers de can Pou i de la Garrotxa.</p> <p>2) Façana al carrer d'Osona.</p>
-------------	--

Marc jurídic:

Pla parcial *Can Pou*, aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en sessió de data 26 de març de 1976, i recollit pel Pla general d'ordenació urbana de Premià de Mar, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 18 de juliol de 1990 i publicat al DOGC, a efectes d'executivitat, l'1 de març de 1991.

Projecte d'urbanització aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 24 de setembre de 1978.

Tipus d'ordenació	Edificació en alineació de vial.
Superfície de l'àmbit	
Alçada reguladora màxima	<p>A)</p> <p>1) PB +4 PP.</p> <p>2) PB +2 PP.</p> <p>B)</p> <p>1) PB +2 PP.</p> <p>2) PB +4 PP.</p>
Ocupació màxima	<p>A) La que defineix el plànol del Pla d'ordenació urbanística municipal.</p> <p>B) La que defineix el plànol del Pla d'ordenació urbanística municipal.</p>
Densitat d'habitatges	Densitat màxima segons la zona 12.
Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
Usos permesos	En els edificis, la tipologia dels quals sigui de blocs d'habitatges, s'admeten els usos i les activitats previstes en la zona 10. En la mateixa subzona, en els habitatges unifamiliars, els usos i les activitats seran els corresponents a la zona 13.

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11a. Planejament derivat****Fitxa número 4**

Emplaçament	A) Illa entre els carrers de Rafael de Casanovas, de la Garrotxa i de la Segarra, i el Camí Ral. B) Illa entre els carrers de Rafael de Casanovas, de la Segarra i del Camp de Mar, i el Camí Ral. C) Illa entre els carrers de Rafael de Casanovas i del Camp de Mar, el Camí Ral i el límit del terme municipal.
-------------	--

Marc jurídic:

Pla parcial *Camp de Mar*, aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en sessió de data 26 de març de 1976, i recollit pel Pla general d'ordenació urbana de Premià de Mar, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 18 de juliol de 1990 i publicat al DOGC, a efectes d'executivitat, l'1 de març de 1991.

Projecte d'urbanització aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 29 de setembre de 1978.

Estudi de detall *Ravena, SA*, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 17 de febrer de 1988.

Estudi de detall *Immobilària March*, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 17 de febrer de 1988.

Tipus d'ordenació	Edificació en alineació de vial.
Superfície de l'àmbit	
Alçada reguladora màxima	A) PB +2 PP = 10,05 m. B) PB +2 PP = 10,05 m. C) PB +4 PP.
Ocupació màxima	A) La que defineix el plànol del Pla d'ordenació urbanística municipal. B) La que defineix el plànol del Pla d'ordenació urbanística municipal. C) La que defineix el plànol del Pla d'ordenació urbanística municipal.
Densitat d'habitatges	Densitat màxima segons la zona 12.
Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
Usos permesos	En els edificis, la tipologia dels quals sigui de blocs d'habitatges, s'admeten els usos i les activitats previstes en la zona 10. En la mateixa subzona, en els habitatges unifamiliars, els usos i les activitats seran els corresponents a la zona 13.

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11a. Planejament derivat****Fitxa número 5**

Emplaçament	<p>Illes delimitades pels carrers:</p> <p>del Carme, d'Elisenda de Montcada i de Núria, i el Torrent de la Font Sana.</p> <p>de Núria, d'Elisenda de Montcada i de la Mercé, i el Torrent de la Font Sana.</p> <p>de la Mercé, d'Elisenda de Montcada i de Montserrat, i la carretera de Vilassar de Dalt.</p> <p>d'Enric Granados, de Mossèn Jacint Verdaguer i del Doctor Baptista i Roca, i la carretera de Vilassar de Dalt.</p> <p>d'Enric Granados, del Doctor Baptista i Roca, de Mossèn Jacint Verdaguer i de Francesc Mas i Abril.</p> <p>de Mossèn Jacint Verdaguer i de Francesc Mas i Abril, la Gran Via de Lluís Companys i la carretera de Vilassar de Dalt.</p> <p>de Santiago Rusiñol, de Francesc Mas i Abril i de Mossèn Jacint Verdaguer.</p> <p>d'Enric Granados, de Santiago Rusiñol i de Mossèn Jacint Verdaguer, i el Torrent de la Font Sana.</p> <p>de Mossèn Jacint Verdaguer, de Santiago Rusiñol i de Francesc Mas i Abril, i la Gran Via de Lluís Companys.</p> <p>de Santiago Rusiñol i del Pintor Pau Roig, i la Gran Via de Lluís Companys.</p> <p>de Raimon Penyafort, el passatge del Pintor Pau Roig i el Torrent de la Font Sana.</p>
-------------	---

Marc jurídic:

Pla especial *Extensió Est*, aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en sessió de data 10 de gener de 1966, i recollit pel Pla general d'ordenació urbana de Premià de Mar, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 18 de juliol de 1990 i publicat al DOGC, a efectes d'executivitat, l'1 de març de 1991.

Projecte d'urbanització aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en sessió de data 17 de novembre de 1972.

Tipus d'ordenació	Volumetria definida (veure els plànols d'ordenació del Pla d'ordenació urbanística municipal).
Alçada reguladora màxima	20,00 m.
Parcel·la mínima	350 m ² .
Ocupació màxima	60%.
Distàncies mínimes de l'edificació	A carrer: 3,00 m. A veïns: 4,50 m.
Densitat d'habitatges	Densitat màxima segons la zona 12.
Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
Usos permesos	Els corresponents a la zona 11a.

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11a. Planejament derivat****Fitxa número 6**

Emplaçament	Illa delimitada pels carrers de Mossèn Jacint Verdaguer i de Santiago Rusiñol, la Gran Via de Lluís Companys i el Torrent de la Font Sana.
-------------	--

Procedent del PERI-3, aprovat al gener de 2002.

Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers de Mossèn Jacint Verdaguer i de Santiago Rusiñol, la Gran Via de Lluís Companys i el Torrent de la Font Sana, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 22 de setembre de 2005.

Tipus d'ordenació	Volumetria definida (veure els plànols d'ordenació del Pla d'ordenació urbanística municipal).
Edificabilitat neta	1 m ² sostre/m ² sòl. Sostre edificable màxim: 2.574 m ² . Sostre màxim d'ús comercial: 1.700 m ² .
Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	8 metres, equivalent a PB +1 PP. 3,80 metres en el cos d'edificació en la planta baixa. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima serà la cota del paviment en la planta baixa. La cota del paviment en la planta baixa se situarà al nivell 12,90, podent-se modificar en +/- 30.
Parcel·la mínima	La totalitat de l'àmbit qualificat de 11a suposa una única parcel·la indivisible.
Ocupació màxima	Sobre rasant: 55%. Sota rasant: 100%.
Aparcament	
Usos permesos	Comercial, amb una superfície màxima de 1.700 m ² compartimentats amb establiments independents, amb un màxim de 700 m ² per a cadascun d'ells. Oficines. Aparcament, estacionament i circulació de vehicles. Serveis privats. Restaurant i bar, limitat a un establiment restaurant amb una superfície màxima de 500 m ² i a dos establiments de bar-cafeteria amb una superfície màxima de 120 m ² per a cadascun d'ells. Tots els usos admesos per als espais destinats a equipaments relacionats en l'article 49 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana vigent (veure l'article 12 del Pla d'ordenació urbanística municipal). L'espai de sòl privat lliure d'edificació i l'espai per sobre del cos d'edificació de la planta baixa es destinaran a ús públic, no podent-se tancar de cap manera, encara que la seva titularitat continuï essent privada, a excepció de l'espai de terrassa per sobre de la planta baixa, que romandrà obert a l'ús públic en horaris comercials podent-se tancar fora d'aquest horari.
Sistema de verd públic	Comprèn les superfícies de sòl destinades a espais lliures i d'ús i domini públic destinats a dotar el sector de places, parcs i jardins per al lleure i l'esbarjo de la població. La zona definida com a verd públic al Pla de millora urbana tindrà una superfície dedicada a parterre amb plantació d'arbustos, gespa o similar d'un 30%, com a mínim, i a la zona pavimentada es plantarà com a mínim un arbre per cada 150 m ² . A la zona definida com a verd públic, l'Ajuntament podrà atorgar concessions administratives o llicències, d'acord amb el Reglament del patrimoni dels ens locals, per a la ubicació d'instal·lacions desmuntables, tendals, etcètera. La superfície d'aquestes instal·lacions no podrà sobrepassar el 15% de la superfície d'aquesta zona.

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11a. Planejament derivat****Fitxa número 7**

Emplaçament	Illa delimitada pels carrers de Montserrat, d'Elisenda de Montcada, de Pilar i de Joan Prim.
-------------	--

Procedent de la Modificació del Pla general de l'illa delimitada pels carrers de Montserrat, d'Elisenda de Montcada, de Pilar i de Joan Prim.

Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 16 de juliol de 1996.

Tipus d'ordenació	Volumetria definida (veure els plànols d'ordenació del Pla d'ordenació urbanística municipal).
Edificabilitat neta	Sostre edificable màxim: 12.780,60 m ² (índex d'edificabilitat neta: 2,94 m ² sostre/m ² sòl).
Alçada reguladora màxima i nombre de plantes	14,70 metres, equivalent a PB +3 PP, amidats en relació amb la rasant en la façana principal dels carrers on confronten. Cada tram de façana s'adequarà a la rasant del carrer per a un màxim de 25 m de façana, amidant-se l'alçada reguladora màxima en el centre de la seva longitud en el carrer corresponent. En el cas de desenvolupament de programa residencial a la planta baixa, serà possible elevar aquesta planta un màxim d'1,50 m per sobre de la rasant del carrer.
Parcel·la mínima	La totalitat de l'àmbit qualificat de 11a suposa una única parcel·la indivisible.
Ocupació màxima	Sobre rasant: 100%. Sota rasant: 100%.
Aparcament	...
Nombre màxim d'habitatges	64 habitatges x 2 = 128 habitatges.
Usos permesos	Les superfícies en planta baixa, com a mínim en el seu 50%, s'hauran de destinar a activitats no residencials dins dels usos previstos en la zona 12. <i>Exemple.</i>
Cessió del local	La cessió d'un sostre construït de 1.000 m ² per a usos socials va ser contemplada al Projecte de compensació urbanística, aprovat en data 5 de novembre de 1997, i la seva acceptació va ser aprovada per acord de la Junta de Govern Local, en data 18 de febrer de 2002.

Nota

Els paràmetres d'aquesta fitxa provenen de l'aplicació de l'edificabilitat bruta d'1,20 m² sostre/m² sòl per sobre de la superfície total de l'àmbit de la Modificació del Pla general esmentada, de 10.650,50 m² (equivalent a una edificabilitat neta d'1,43 m² sostre/m² sòl, per sobre dels 8.895,25 m² de sòl corresponents a la clau 18 de la Modificació del Pla general.

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****ÍNDEX**

Fitxa número	Emplaçament
1	Passatge de Martí Rossell, núm. 3-5.
2	Camí Ral, núm. 137 - Carrer de Sant Francesc, núm. 62.
3	Camí Ral, núm. 138 - Carrer de Sant Francesc, núm. 64.
4	Camí Ral, núm. 139 - Carrer de Sant Francesc, núm. 66.
5	Gran Via de Lluís Companys, núm. 96-100.
6	Gran Via de Lluís Companys, núm. 92-94.
7	Gran Via de Lluís Companys, núm. 88-90.
8	Gran Via de Lluís Companys, núm. 89-91.
9	Gran Via de Lluís Companys, núm. 85-87.
10	Carretera de Premià de Dalt, núm. 58.
11	Carretera de Premià de Dalt, núm. 60.
12	Carrer de Milà i Fontanals, núm. 15.
13	Carrer de Milà i Fontanals, núm. 13.
14	Carrer de Milà i Fontanals, núm. 11.
15	Carrer de Milà i Fontanals, núm. 10.
16	Carretera de Premià de Dalt, núm. 66-68.
17	Carretera de Premià de Dalt, núm. 70.
18	Carrer de Narcís Monturiol, núm. 15-17.
19	Carrer de Narcís Monturiol, núm. 9.
20	Camí del Mig, núm. 56-58 - Carrer de Sant Ferran, núm. 48-50 - Carrer del Maresme, núm. 2-4.
21	Passeig de la Circumval·lació, núm. 65.
22	Carrer de Sant Ferran, núm. 32-38.
23	Carrer del Doctor Martí Casas, núm. 26-28.
24	Carrer de Santiago Rusiñol, núm. 2-10.
25	Carrer de la Plaça, núm. 86.
26	Carrer de la Plaça, núm. 94.
27	Carrer dels Capitàs de Mar, núm. 38-44.
28	Carrer de Sant Ferran, núm. 29-45.
29	Carrer de la Mercè, núm. 66.
30	Carrer d'Elisenda de Montcada, núm. 38-40 - Carrer de Ramon Llull, núm. 31-33.

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 1**

Emplaçament	Passatge de Martí Rossell, núm. 3-5.
-------------	--------------------------------------

Illa delimitada pels carrers de Montserrat, de Ramon Llull i d'Elisenda de Montcada, i pel passatge de Martí Rossell.

Expedient d'obra	72/1975, aprovat el 19 de març de 1975.
------------------	---

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
Superfície de l'àmbit	1.968 m ² .
Alçada reguladora màxima	PB +7 PP = 20,50 m.
Ocupació màxima	39,50%.
Sostre edificable	6.132,50 m ² .
Densitat d'habitatges	56 ut.
Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
Distància a carrer i a veïns	Al carrer de Montserrat: 12,20 m. Al passatge de Martí Rossell: 8,20 m.

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 2**

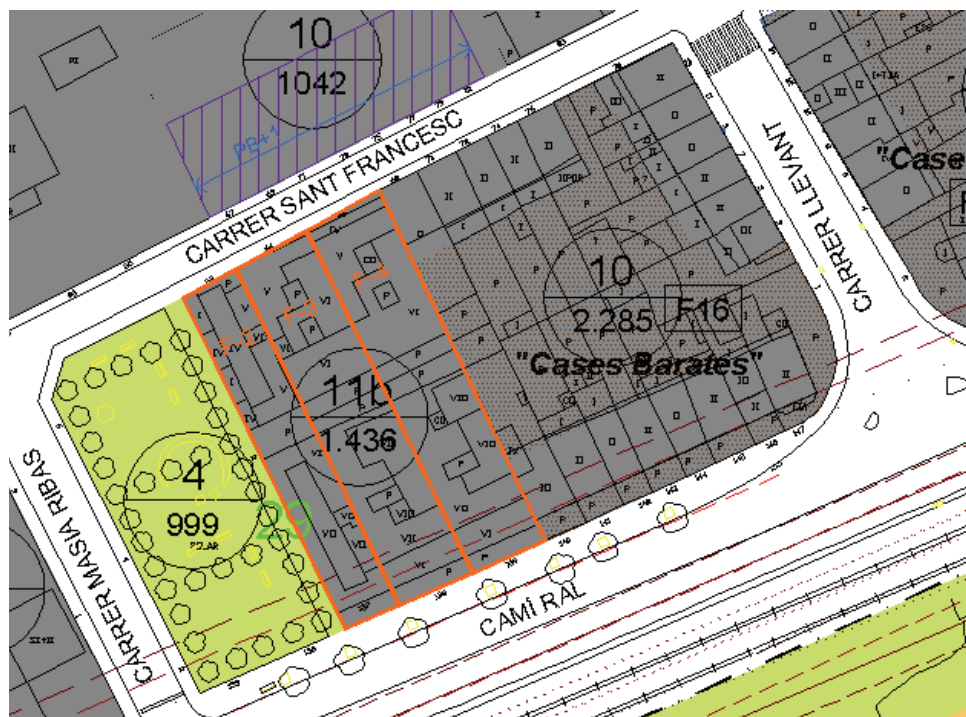
Emplaçament	Camí Ral, núm. 137 - Carrer de Sant Francesc, núm. 62.
-------------	--

Illa delimitada pels carrers de Sant Francesc, de Llevant i de la Masia Ribas, i pel Camí Ral.

Expedient d'obra	15/1978, aprovat el 15 de febrer de 1978.
------------------	---

Tipus d'ordenació	Edificació en alineació de vial.
Superfície de l'àmbit	391,56 m ² .
Alçada reguladora màxima	Camí Ral (PB +5 PP) = 16,50 m. Carrer de Sant Francesc (PB +3 PP) = 11,20 m.
Ocupació màxima	93,30%.
Sostre edificable	1.705,51 m ² .
Densitat d'habitatges	8 ut.
Alineacions	Camí Ral i carrer de Sant Francesc: seguint les dels edificis veïnals.
Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
Altres paràmetres edificatoris	Amplada edificable: 8 m. Respectar el pati veïnal: 4,15 m.

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 3**

Emplaçament	Camí Ral, núm. 138 - Carrer de Sant Francesc, núm. 64.
-------------	--

Illa delimitada pels carrers de Sant Francesc, de Llevant i de la Masia Ribas, i pel Camí Ral.

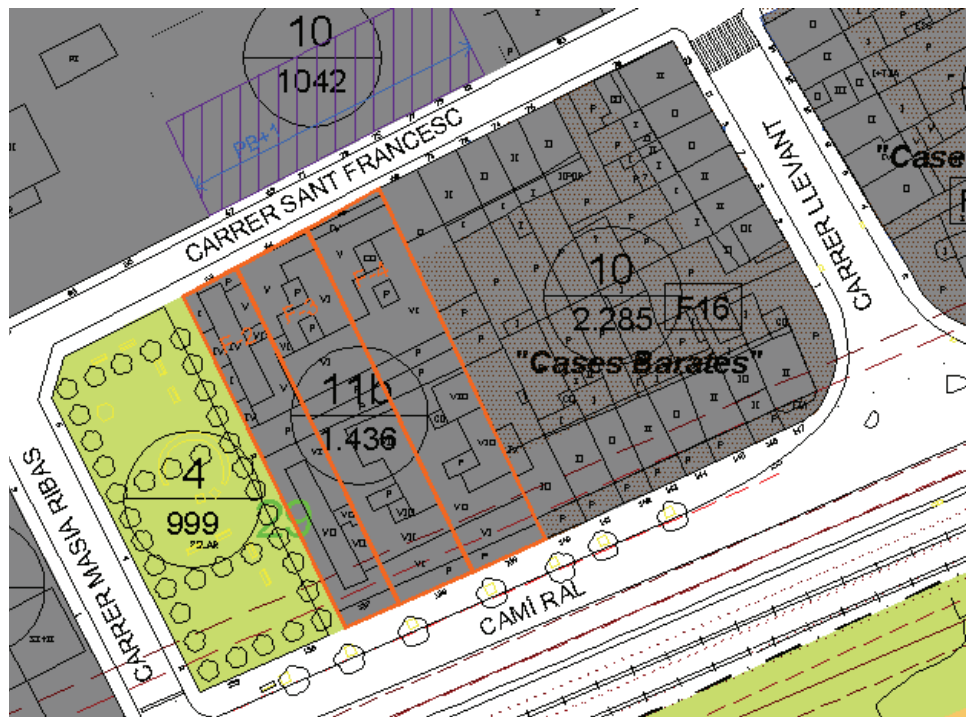
Expedient d'obra:

- 140/1968, aprovat el 27 de juny de 1968. (Camí Ral, núm. 138 - Carrer de Sant Francesc, núm. 64).

Expedient d'obra	140/1968, aprovat el 27 de juny de 1968.
------------------	--

Tipus d'ordenació	Edificació en alineació de vial.
Superfície de l'àmbit	528,24 m ² .
Alçada reguladora màxima	Camí Ral (PB +6 PP) = 20,00 m. Carrer de Sant Francesc (PB +4 PP) = 14,50 m.
Ocupació màxima	89,05%.
Densitat d'habitatges	20 ut.
Alineacions	Camí Ral i carrer de Sant Francesc: seguint les dels edificis veïnals.
Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
Altres paràmetres edificatoris	Respectar el pati veïnal.

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 4**

Emplaçament	Camí Ral, núm. 139 - Carrer de Sant Francesc, núm. 66.
-------------	--

Illa delimitada pels carrers de Sant Francesc, de Llevant i de la Masia Ribas, i pel Camí Ral.

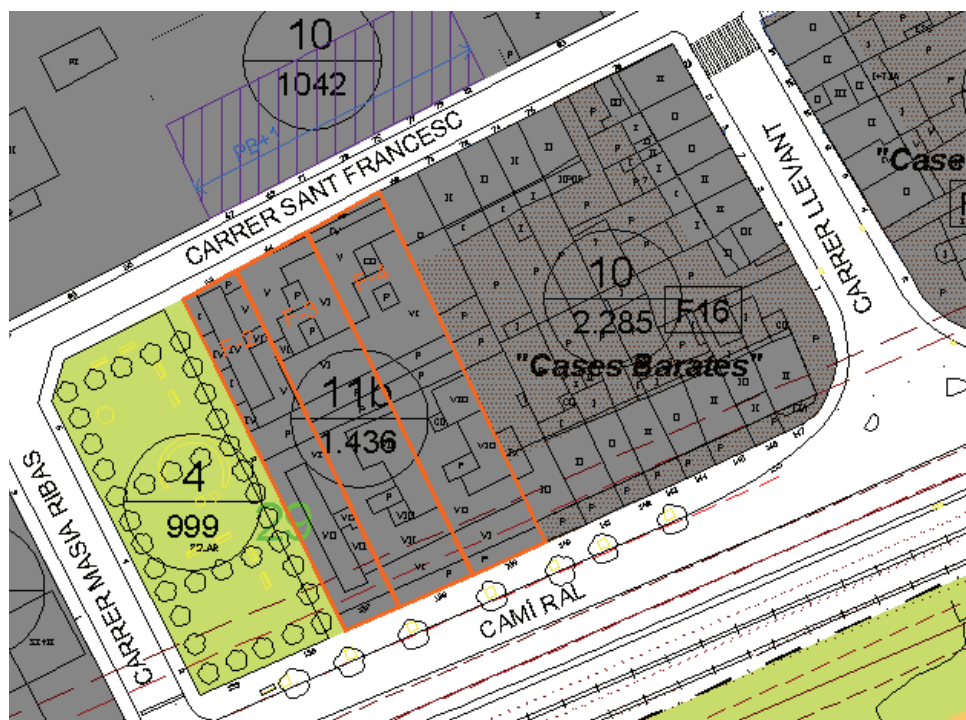
Expedient d'obra:

- 166/1967, aprovat el 22 de juny de 1967. (Camí Ral, núm. 139 - Carrer de Sant Francesc, núm. 66).

Expedient d'obra	166/1967, aprovat el 22 de juny de 1967.
------------------	--

Tipus d'ordenació	Edificació en alineació de vial.
Superfície de l'àmbit	448,25 m ² .
Alçada reguladora màxima	Camí Ral (PB +6 PP) = 19,10 m. Carrer de Sant Francesc (PB +4 PP) = 13,50 m.
Ocupació màxima	100,00%.
Edificabilitat	2.307,73 m ² .
Densitat d'habitatges	20 ut.
Alineacions	Camí Ral i carrer de Sant Francesc: seguint les dels edificis veïnals.
Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
Altres paràmetres edificatoris	Respectar el pati veïnal.

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 5**

Emplaçament	Gran Via de Lluís Companys, núm. 96-100.
-------------	--

Illa delimitada per la Gran Via de Lluís Companys, per la Riera de Premià, per la carretera de Premià de Dalt i pel carrer de Torras i Bages.

Expedient d'obra	154/1976, aprovat el 5 de maig de 1976.
------------------	---

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
-------------------	---------------------

Superfície de l'àmbit	483,60 m ² .
Alçada reguladora màxima	(Planta soterrani + PB +5 PP) = 16,50 m. (Planta soterrani + PB +4 PP) = 14,70 m.

Ocupació màxima	70,00%.
-----------------	---------

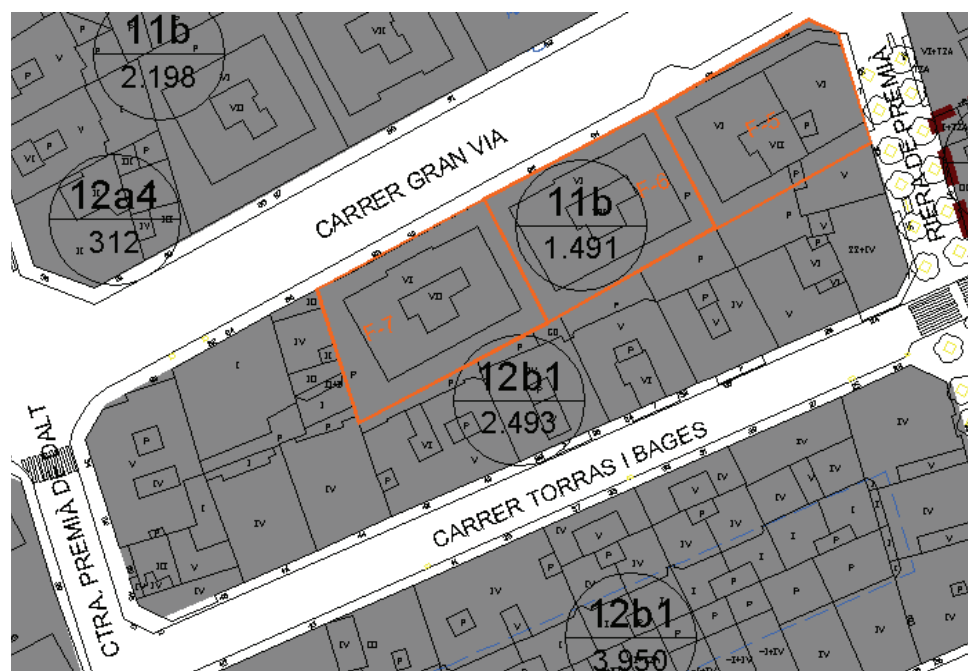
Edificabilitat	2.934 m ² .
----------------	------------------------

Densitat d'habitatges	23 ut.
-----------------------	--------

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

Alineacions i separacions a carrer	A veí oest: 2,40 m. A la Gran Via de Lluís Companys: 3 m. A la riera: alineació de vial.
------------------------------------	--

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 6**

Emplaçament	Gran Via de Lluís Companys, núm. 92-94.
-------------	---

Il·la delimitada per la Gran Via de Lluís Companys, per la Riera de Premià, per la carretera de Premià de Dalt i pel carrer de Torras i Bages.

Expedient d'obra	366/1972, aprovat el 2 de novembre de 1972.
------------------	---

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
-------------------	---------------------

Superfície de l'àmbit	487,50 m ² .
-----------------------	-------------------------

Alçada reguladora màxima	(PB +5 PP) = 17,10 m.
--------------------------	-----------------------

Ocupació màxima	58,00%.
-----------------	---------

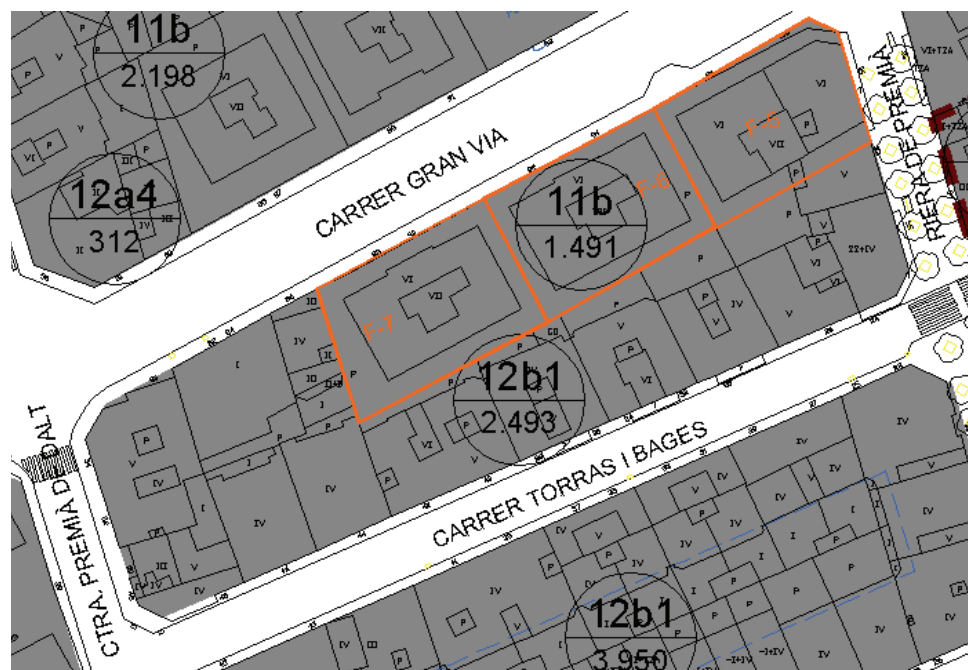
Edificabilitat	1.622 m ² .
----------------	------------------------

Densitat d'habitatges	12 ut.
-----------------------	--------

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

Alineacions i separacions a carrer	A la Gran Via de Lluís Companys: 3 m.
------------------------------------	---------------------------------------

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 7**

Emplaçament	Gran Via de Lluís Companys, núm. 88-90.
-------------	---

Illa delimitada per la Gran Via de Lluís Companys, per la Riera de Premià, per la carretera de Premià de Dalt i pel carrer de Torras i Bages.

Expedient d'obra	140/1972, aprovat el 2 de novembre de 1972.
------------------	---

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
-------------------	---------------------

Superfície de l'àmbit	526,50 m ² .
-----------------------	-------------------------

Alçada reguladora màxima	(PB +5 PP)
--------------------------	------------

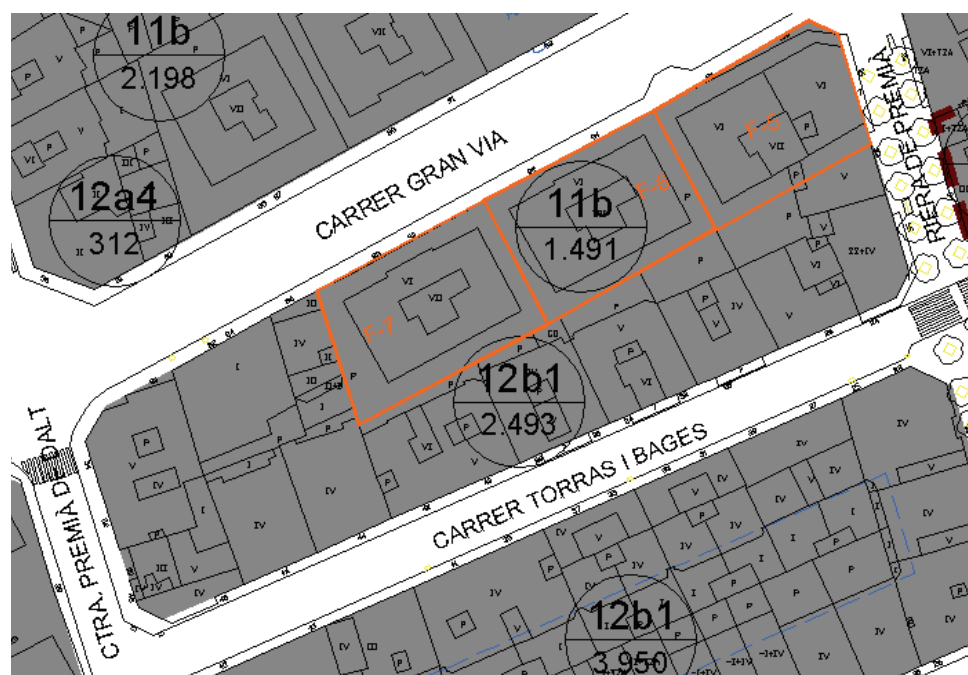
Ocupació màxima	53,00%.
-----------------	---------

Densitat d'habitatges	12 ut.
-----------------------	--------

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

Alineacions i separacions a carrer	A la Gran Via de Lluís Companys: 3 m.
------------------------------------	---------------------------------------

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 8**

Emplaçament	Gran Via de Lluís Companys, núm. 89-91.
-------------	---

Il·la delimitada per la Gran Via de Lluís Companys, per la Riera de Premià, per la carretera de Premià de Dalt i pel carrer de Milà i Fontanals.

Expedient d'obra	168/1971.
------------------	-----------

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
-------------------	---------------------

Superfície de l'àmbit	507,70 m ² .
-----------------------	-------------------------

Alçada reguladora màxima	(PB +4 PP + planta àtic) = 17 m.
--------------------------	----------------------------------

Ocupació màxima	49,00%.
-----------------	---------

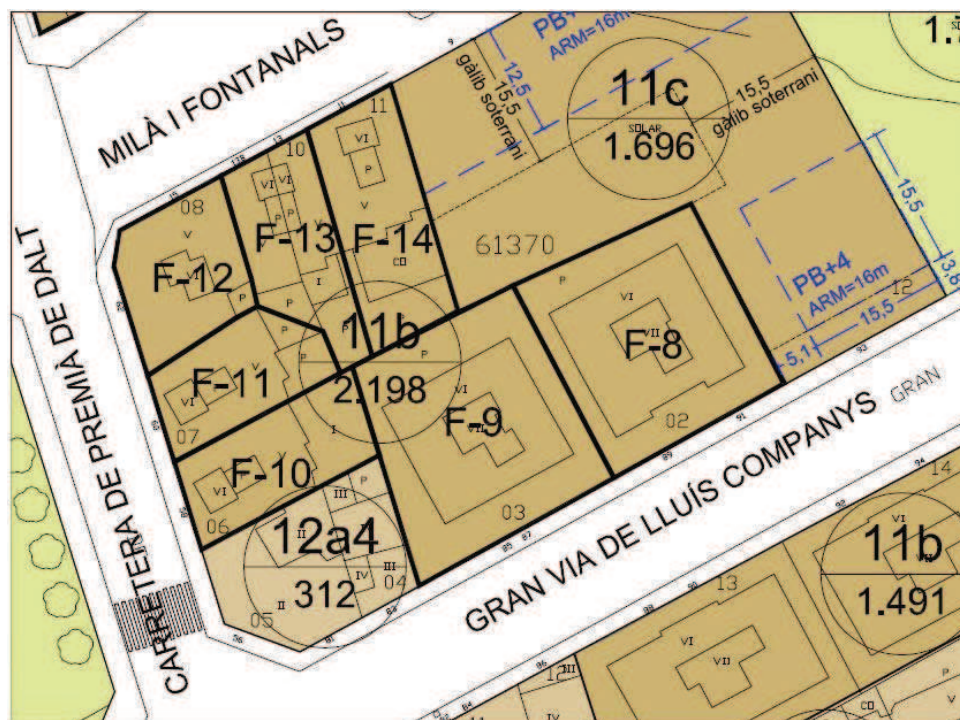
Edificabilitat	1.138,58 m ² .
----------------	---------------------------

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

Densitat d'habitatges	12 ut.
-----------------------	--------

Alineacions i separacions a carrer	A la Gran Via de Lluís Companys: 3 m.
------------------------------------	---------------------------------------

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 9**

Emplaçament	Gran Via de Lluís Companys, núm. 85-87.
-------------	---

Illa delimitada per la Gran Via de Lluís Companys, per la Riera de Premià, per la carretera de Premià de Dalt i pel carrer de Milà i Fontanals.

Expedient d'obra	137/1972.
------------------	-----------

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
-------------------	---------------------

Superfície de l'àmbit	547,05 m ² .
-----------------------	-------------------------

Alçada reguladora màxima	(PB +4 PP + planta àtic = 17 m.
--------------------------	---------------------------------

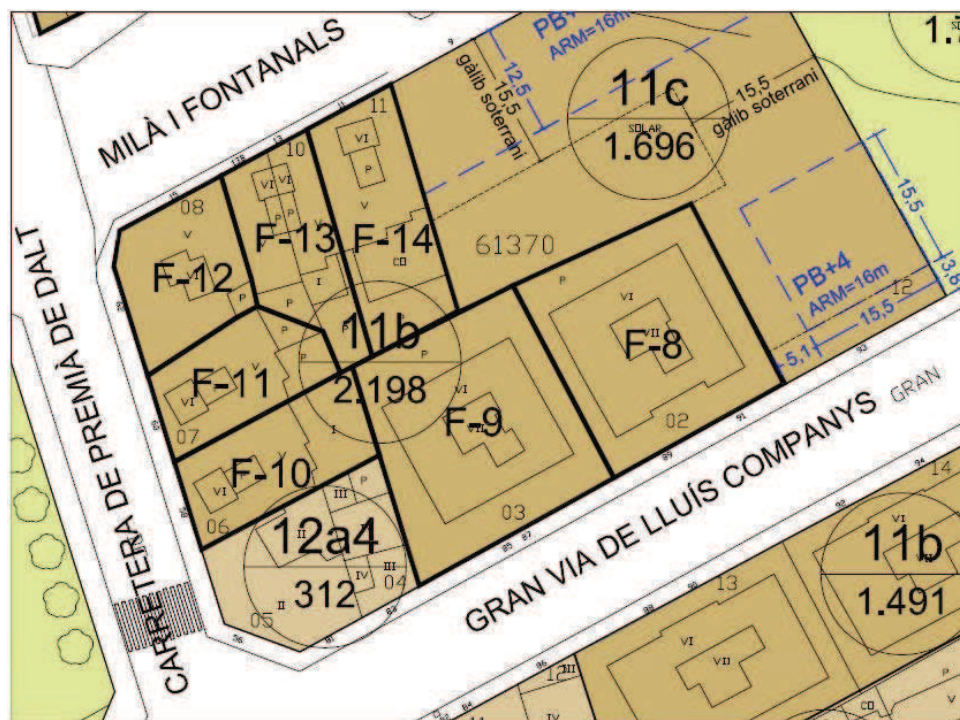
Ocupació màxima	44,00%.
-----------------	---------

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

Densitat d'habitatges	12 ut.
-----------------------	--------

Alineacions i separacions a carrer	A la Gran Via de Lluís Companys: 3 m.
------------------------------------	---------------------------------------

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 10**

Emplaçament	Carretera de Premià de Dalt, núm. 58.
-------------	---------------------------------------

Il·la delimitada per la Gran Via de Lluís Companys, per la Riera de Premià, per la carretera de Premià de Dalt i pel carrer de Milà i Fontanals.

Expedient d'obra	58/1976, aprovat el 28 de gener de 1976.
------------------	--

Tipus d'ordenació	Edificació en alineació de vial.
-------------------	----------------------------------

Superfície de l'àmbit	224,60 m ² .
-----------------------	-------------------------

Alçada reguladora màxima	(PB +4 PP) = 14,00 m.
--------------------------	-----------------------

Ocupació màxima	100,00%.
-----------------	----------

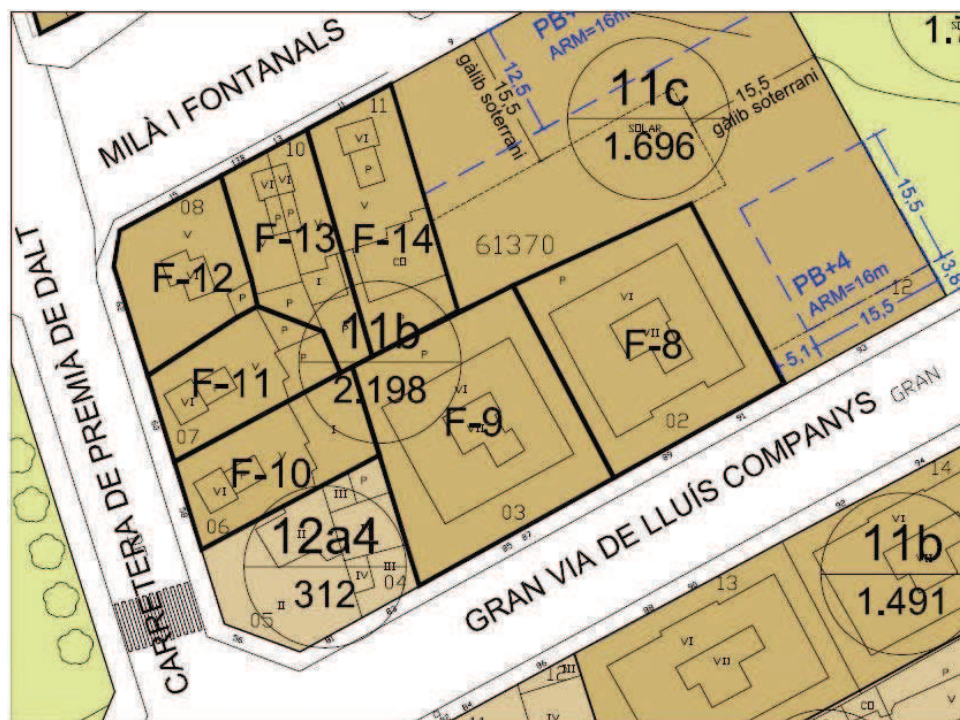
Edificabilitat	744,02 m ² .
----------------	-------------------------

Densitat d'habitatges	Densitat màxima segons la zona 12.
-----------------------	------------------------------------

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

Alineacions i separacions a carrer	Alineació de vial.
------------------------------------	--------------------

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 11**

Emplaçament	Carretera de Premià de Dalt, núm. 60.
-------------	---------------------------------------

Il·la delimitada per la Gran Via de Lluís Companys, per la Riera de Premià, per la carretera de Premià de Dalt i pel carrer de Milà i Fontanals.

Expedient d'obra	57/1976, aprovat el 28 de gener de 1976.
------------------	--

Tipus d'ordenació	Edificació en alineació de vial.
-------------------	----------------------------------

Superfície de l'àmbit	198,50 m ² .
-----------------------	-------------------------

Alçada reguladora màxima	(PB +4 PP) = 14,00 m.
--------------------------	-----------------------

Ocupació màxima	77,00%.
-----------------	---------

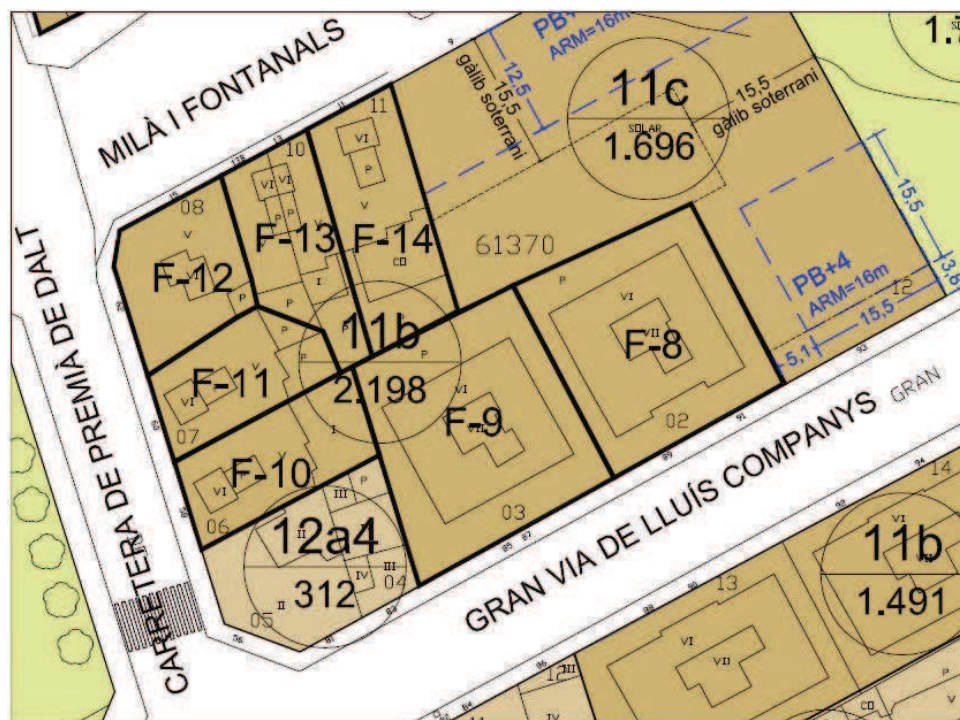
Densitat d'habitatges	Densitat màxima segons la zona 12.
-----------------------	------------------------------------

Edificabilitat	754,14 m ² .
----------------	-------------------------

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

Alineacions i separacions a carrer	Alineació de vial.
------------------------------------	--------------------

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 12**

Emplaçament	Carrer de Milà i Fontanals, núm. 15.
-------------	--------------------------------------

Il·la delimitada per la Gran Via de Lluís Companys, per la Riera de Premià, per la carretera de Premià de Dalt i pel carrer de Milà i Fontanals.

Expedient d'obra	403/1971, aprovat el 16 de desembre de 1971.
------------------	--

Tipus d'ordenació	Edificació en alineació de vial.
-------------------	----------------------------------

Superfície de l'àmbit	214,90 m ² .
-----------------------	-------------------------

Alçada reguladora màxima	(PB +4 PP) = 14,00 m.
--------------------------	-----------------------

Ocupació màxima	97,00%.
-----------------	---------

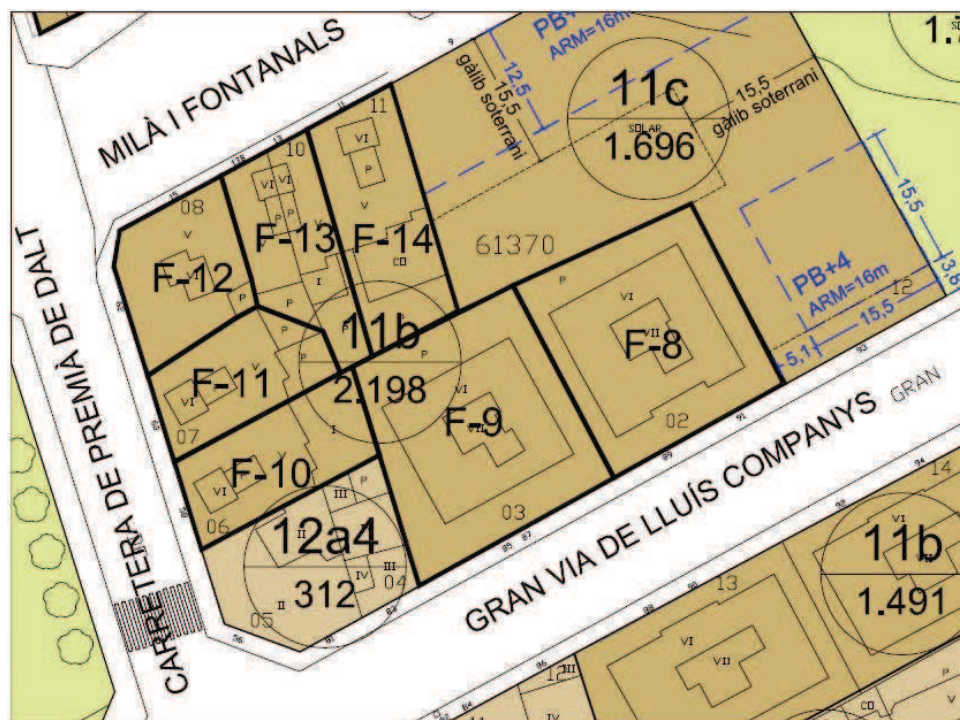
Densitat d'habitatges	Densitat màxima segons la zona 12.
-----------------------	------------------------------------

Edificabilitat	1.173,62 m ² .
----------------	---------------------------

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

Alineacions i separacions a carrer	Alineació de vial.
------------------------------------	--------------------

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 13**

Emplaçament	Carrer de Milà i Fontanals, núm. 13.
-------------	--------------------------------------

Illa delimitada per la Gran Via de Lluís Companys, per la Riera de Premià, per la carretera de Premià de Dalt i pel carrer de Milà i Fontanals.

Expedient d'obra	342/1976, aprovat el 28 de juliol de 1976.
------------------	--

Tipus d'ordenació	Edificació en alineació de vial.
-------------------	----------------------------------

Superfície de l'àmbit	225,80 m ² .
-----------------------	-------------------------

Alçada reguladora màxima	(PB +4 PP) = 14,00 m.
--------------------------	-----------------------

Ocupació màxima	75,00%.
-----------------	---------

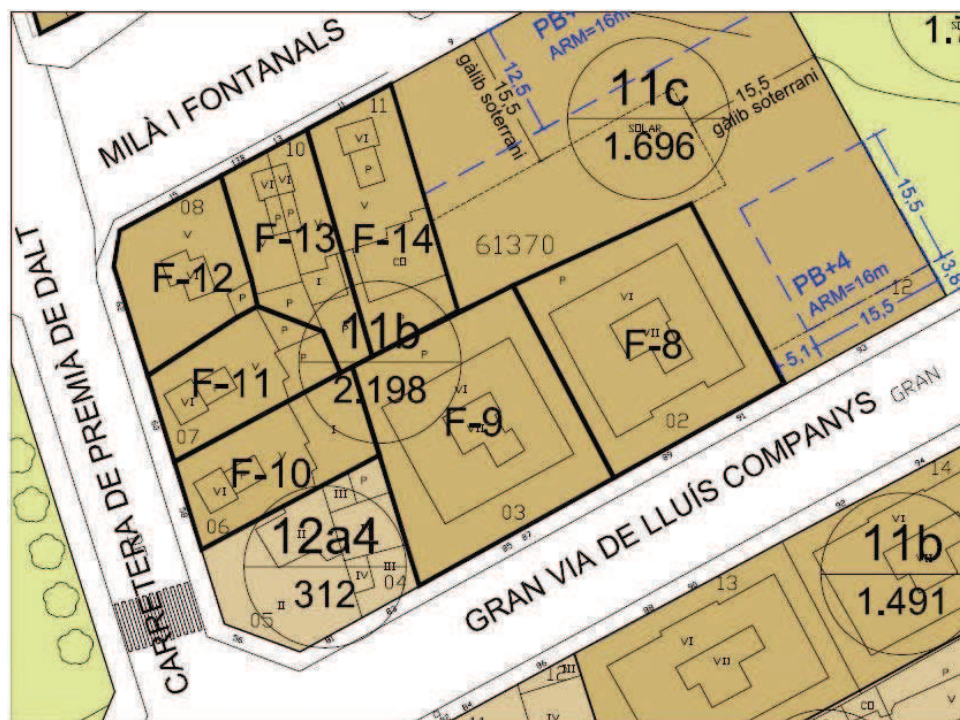
Densitat d'habitatges	Densitat màxima segons la zona 12.
-----------------------	------------------------------------

Edificabilitat	795,50 m ² .
----------------	-------------------------

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

Alineacions i separacions a carrer	Alineació de vial.
------------------------------------	--------------------

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 14**

Emplaçament	Carrer de Milà i Fontanals, núm. 11.
-------------	--------------------------------------

Il·la delimitada per la Gran Via de Lluís Companys, per la Riera de Premià, per la carretera de Premià de Dalt i pel carrer de Milà i Fontanals.

Expedient d'obra	341/1976, aprovat el 28 de juliol de 1976.
------------------	--

Tipus d'ordenació	Edificació en alineació de vial.
-------------------	----------------------------------

Superfície de l'àmbit	274,75 m ² .
-----------------------	-------------------------

Alçada reguladora màxima	(PB +4 PP) = 14,00 m.
--------------------------	-----------------------

Ocupació màxima	78,00%.
-----------------	---------

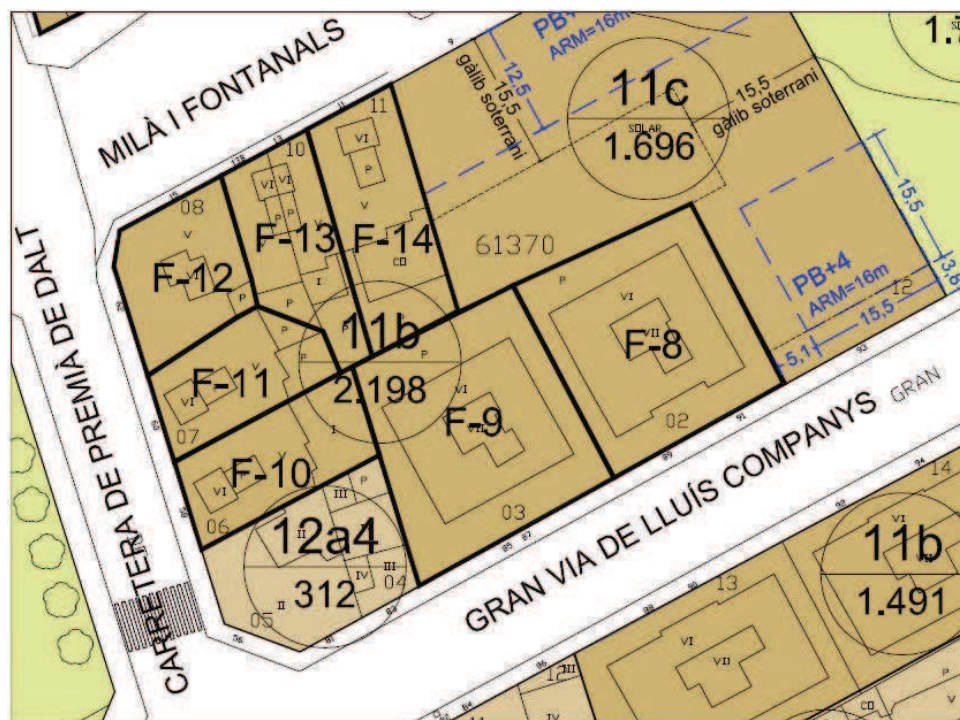
Densitat d'habitatges	Densitat màxima segons la zona 12.
-----------------------	------------------------------------

Edificabilitat	777,20 m ² .
----------------	-------------------------

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

Alineacions i separacions a carrer	Alineació de vial.
------------------------------------	--------------------

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 15**

Emplaçament	Carrer de Milà i Fontanals, núm. 10.
-------------	--------------------------------------

Illa delimitada per la Gran Via de Lluís Companys, per la Riera de Premià, per la carretera de Premià de Dalt i pel carrer de Milà i Fontanals.

Expedient d'obra	127/1978.
------------------	-----------

Tipus d'ordenació	Edificació en alineació de vial.
-------------------	----------------------------------

Superfície de l'àmbit	210,00 m ² .
-----------------------	-------------------------

Alçada reguladora màxima	(PB +4 PP).
--------------------------	-------------

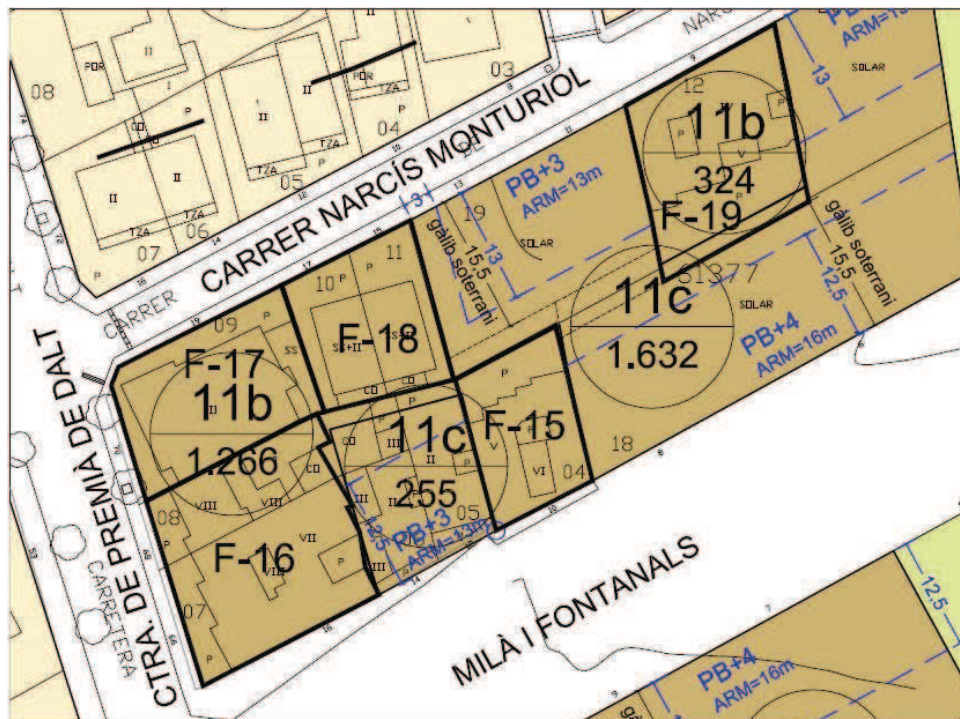
Ocupació màxima	73,00%.
-----------------	---------

Densitat d'habitatges	Densitat màxima segons la zona 12.
-----------------------	------------------------------------

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

Alineacions i separacions a carrer	
------------------------------------	--

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 16**

Emplaçament	Carretera de Premià de Dalt, núm. 66-68.
-------------	--

Illa delimitada pels carrers de Narcís Monturiol i de Milà i Fontanals, per la Riera de Premià i per la carretera de Premià de Dalt.

Expedients d'obra	134/1964, aprovat el 25 de juny de 1964. 340/1964, aprovat el 23 de desembre de 1964.
-------------------	--

Tipus d'ordenació	Edificació en alineació de vial.
-------------------	----------------------------------

Superfície de l'àmbit	468,15 m ² .
-----------------------	-------------------------

Alçada reguladora màxima	(PB +5 PP + planta àtic) = 20,00 m.
--------------------------	-------------------------------------

Ocupació màxima	75,00%.
-----------------	---------

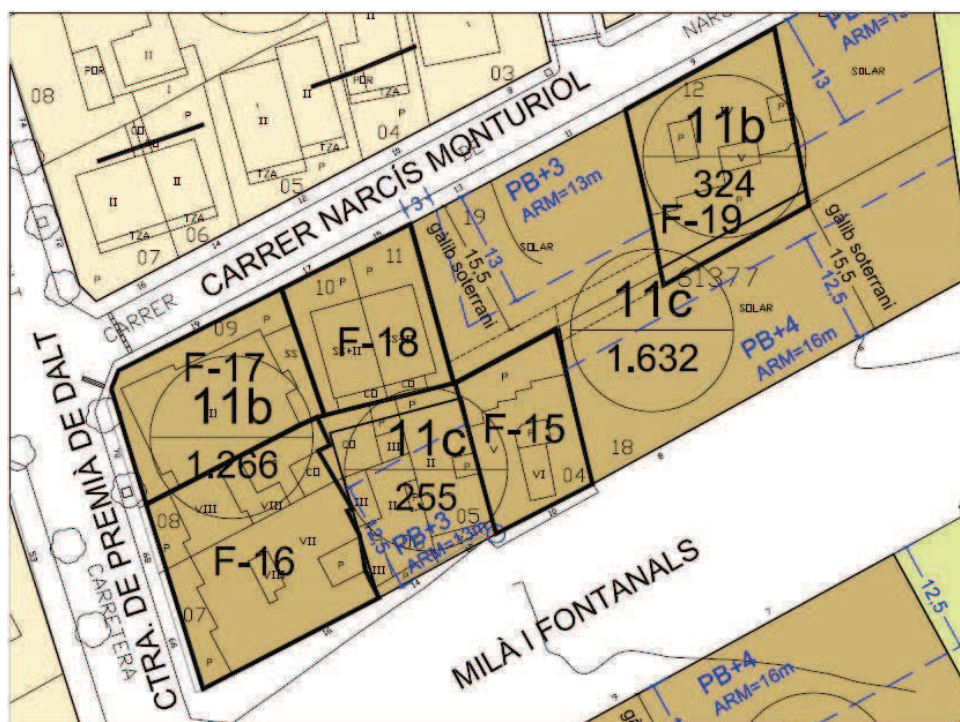
Densitat d'habitatges	Densitat màxima segons la zona 12.
-----------------------	------------------------------------

Edificabilitat	2.337,29 m ² .
----------------	---------------------------

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

Alineacions i separacions a carrer	A la carretera de Premià de Dalt: 3,50 m.
------------------------------------	---

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 17**

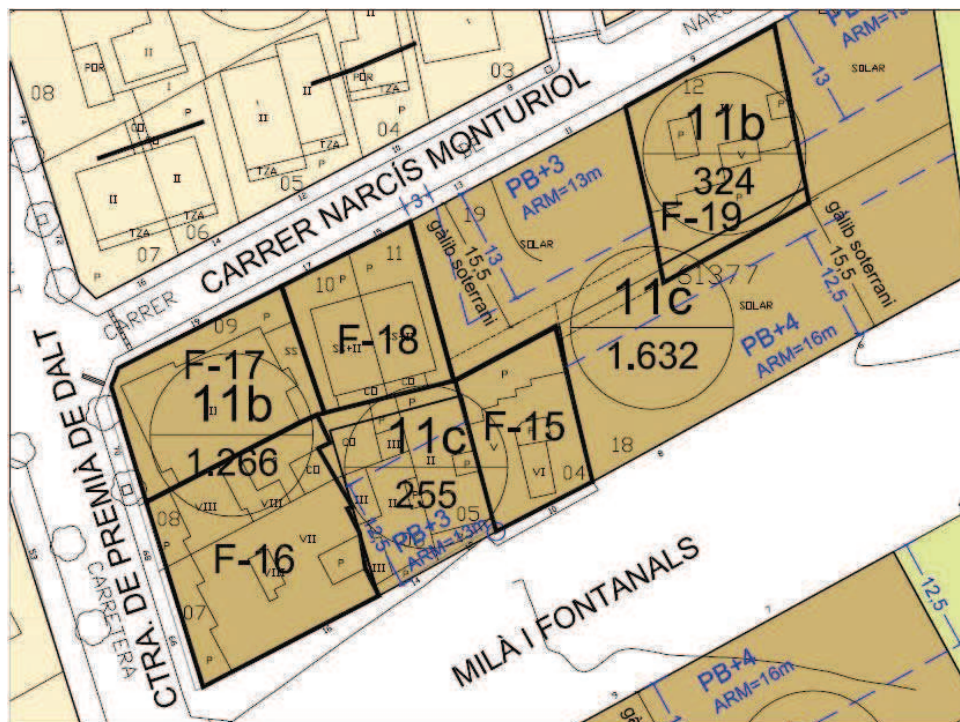
Emplaçament	Carretera de Premià de Dalt, núm. 70.
-------------	---------------------------------------

Illa delimitada pels carrers de Narcís Monturiol i de Milà i Fontanals, per la Riera de Premià i per la carretera de Premià de Dalt.

Expedient d'obra	142/1973, aprovat el 28 de març de 1973.
------------------	--

Tipus d'ordenació	Edificació en ciutat jardí intensiva. En testera.
Superfície de l'àmbit	326,50 m ² .
Alçada reguladora màxima	(Planta soterrani + PB + 1 PP) = 7,10 m.
Ocupació màxima	53,50%.
Densitat d'habitatges	Densitat màxima segons la zona 12.
Edificabilitat	533,85 m ² .
Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
Alineacions i separacions a carrer	A la carretera de Premià de Dalt: entre 3,20 m i 4,90 m. Al carrer de Narcís Monturiol: 3,00 m.

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 18**

Emplaçament	Carrer de Narcís Monturiol, núm. 15-17.
-------------	---

Il·la delimitada pels carrers de Narcís Monturiol i de Milà i Fontanals, per la Riera de Premià i per la carretera de Premià de Dalt.

Expedient d'obra	
------------------	--

Tipus d'ordenació	Edificació en ciutat jardí intensiva. En testera.
-------------------	---

Superfície de l'àmbit	253,75 m ² .
-----------------------	-------------------------

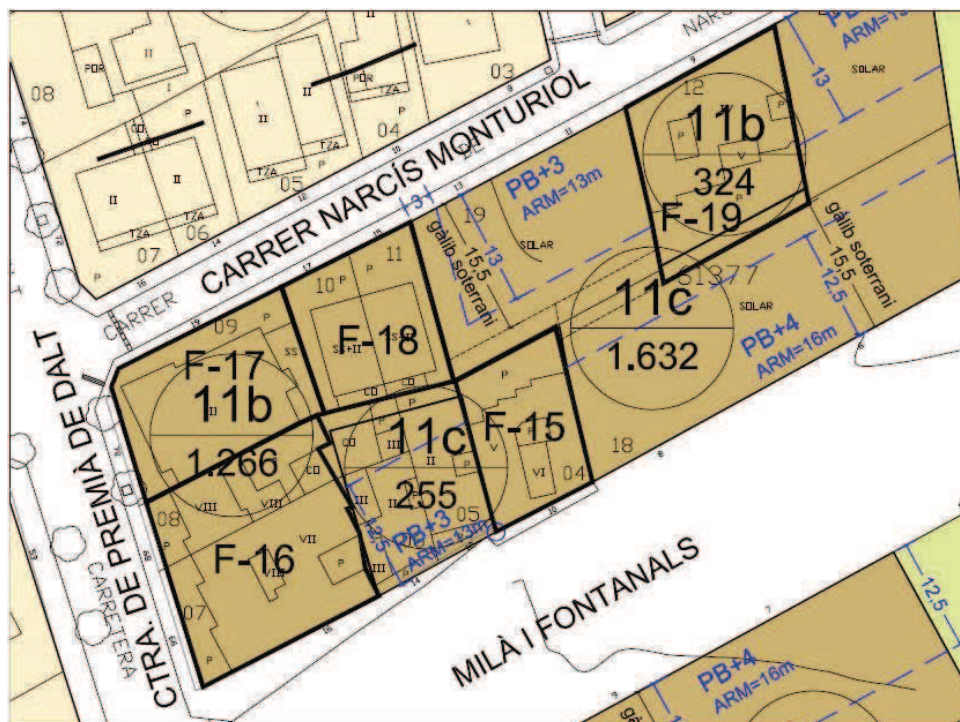
Alçada reguladora màxima	(Planta soterrani + PB + 1 PP).
--------------------------	---------------------------------

Ocupació màxima	53,00%.
-----------------	---------

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

Densitat d'habitatges	2 habitatges.
-----------------------	---------------

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 19**

Emplaçament	Carrer de Narcís Monturiol, núm. 9.
-------------	-------------------------------------

Illa delimitada pels carrers de Narcís Monturiol i de Milà i Fontanals, per la Riera de Premià i per la carretera de Premià de Dalt.

Expedient d'obra	306/1977.
------------------	-----------

Tipus d'ordenació	Edificació en alineació de vial.
-------------------	----------------------------------

Superfície de l'àmbit	324,10 m ² .
-----------------------	-------------------------

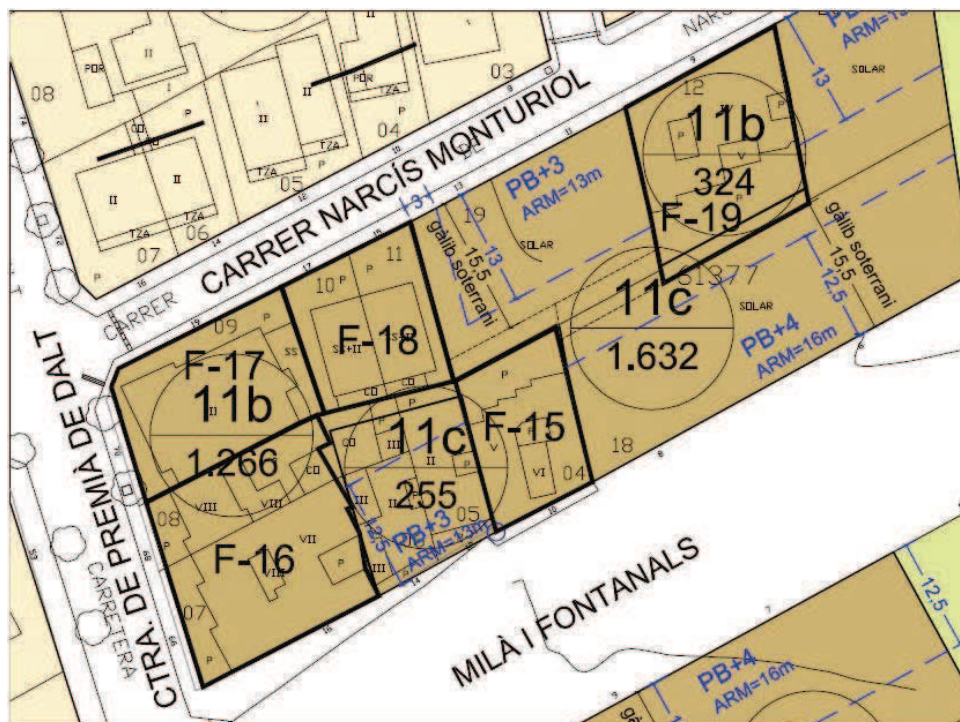
Alçada reguladora màxima	(PB +3 PP).
--------------------------	-------------

Ocupació màxima	64,00%.
-----------------	---------

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

Densitat d'habitatges	Densitat màxima segons la zona 12.
-----------------------	------------------------------------

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 20**

Emplaçament	Camí del Mig, núm. 56-58 - Carrer de Sant Ferran, núm. 48-50 - Carrer del Maresme, núm. 2-4.
-------------	--

Illa delimitada pels carrers del Maresme i de Sant Ferran, pel Camí del Mig i per la Riera de Premià.

Procedent de Pla parcial d'extensió Nord-oest, aprovat el 18 de febrer de 1975.

Expedients d'obra	234/1973. 23/1981.
-------------------	-----------------------

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
Alçada reguladora màxima	Blocs números 1, 2, 5 i 6 (porteria +8 PP) = 28,50 m. Blocs números 3 i 4 (PB +4 PP) = 14,00 m.
Ocupació màxima	30,00%.
Edificabilitat	4,50 m ³ /m ² .
Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
Densitat d'habitatges	168 habitatges.

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 21**

Emplaçament	Passeig de la Circumval·lació, núm. 65.
-------------	---

Illa delimitada pels carrers del Maresme i de Sant Ferran, pel passeig de la Circumval·lació i per la Riera de Premià.

Expedient d'obra	351/1977, aprovat el 13 de gener de 1978.
------------------	---

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
-------------------	---------------------

Superfície de l'àmbit	1.354,19 m ² .
-----------------------	---------------------------

Alçada reguladora màxima	Blocs (porteria +8 PP) = 28,50 m.
--------------------------	-----------------------------------

Ocupació màxima	30,00%.
-----------------	---------

Edificabilitat	6 m ³ /m ² (3.294 m ²).
----------------	---

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

Densitat d'habitatges	32 habitatges.
-----------------------	----------------

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 22**

Emplaçament	Carrer de Sant Ferran, núm. 32-38.
-------------	------------------------------------

Illa delimitada pels carrers del Maresme i de Sant Ferran, pel passeig de la Circumvallació i per la Riera de Premià.

Expedient d'obra	4G/1982.
------------------	----------

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
-------------------	---------------------

Alçada reguladora màxima	Planta soterrani + PB +4 PP = 14,70 m.
--------------------------	--

Ocupació màxima	30,00%.
-----------------	---------

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

Densitat d'habitatges	32 habitatges.
-----------------------	----------------

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 23**

Emplaçament	Carrer del Doctor Martí Casas, núm. 26-28.
-------------	--

Illa delimitada pels carrers del Doctor Martí Casas, de Ramon de Penyaforç i de Santiago Rusiñol, i pel Camí Ral.

Expedients d'obra	74/1972. 83/1972.
-------------------	----------------------

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
-------------------	---------------------

Superfície de l'àmbit	3.721,60 m ² .
-----------------------	---------------------------

Alçada reguladora màxima	(Planta soterrani + PB + 4 PP + planta àtic).
--------------------------	---

Ocupació màxima	32,10%.
-----------------	---------

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

Densitat d'habitatges	48 habitatges.
-----------------------	----------------

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 24**

Emplaçament	Carrer de Santiago Rusiñol, núm. 2-10.
-------------	--

Illa delimitada pels carrers del Doctor Martí Casas, de Ramon de Penyafor i de Santiago Rusiñol, i pel Camí Ral.

Expedients d'obra	17/1966. 208/1966. 208/1967. 268/1968. 264/1970.
-------------------	--

Tipus d'ordenació	Edificació entre mitgeres.
-------------------	----------------------------

Superfície de l'àmbit	1.592,00 m ² .
-----------------------	---------------------------

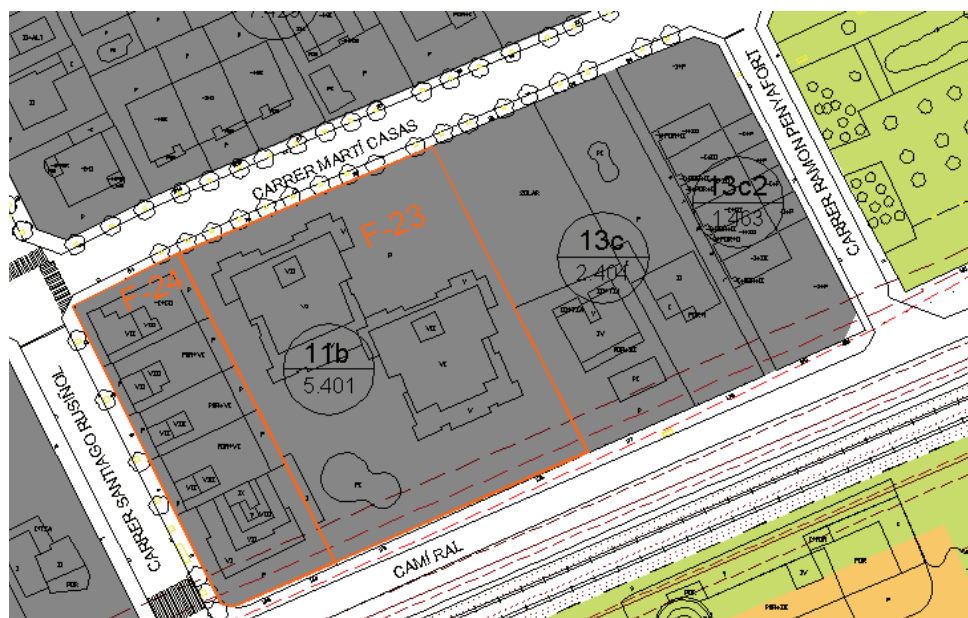
Alçada reguladora màxima	Bloc número 2 (PB +5 PP + planta àtic) (16 habitatges) = 20 m. Bloc número 4 (PB +5 PP + planta àtic) (11 habitatges) = 20 m. Bloc número 6 (planta soterrani +PB +5 PP + planta àtic) (11 habitatges) = 20 m. Bloc número 8 (planta soterrani +PB +5 PP + planta àtic) (11 habitatges) = 20 m. Bloc número 10 (planta soterrani +PB +5 PP + planta àtic) (11 habitatges) = 20 m.
--------------------------	---

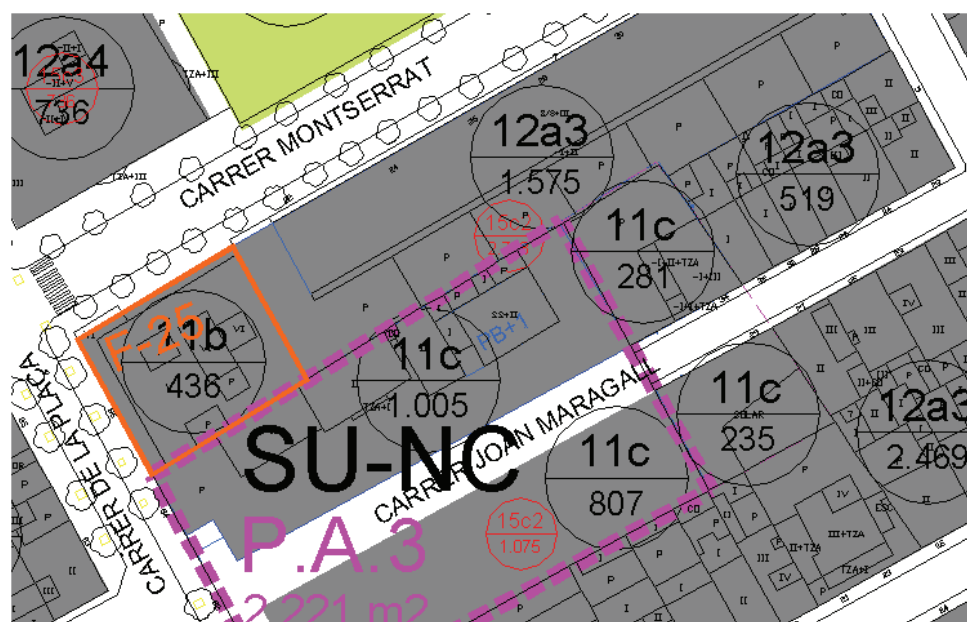
Ocupació màxima	66,50%.
-----------------	---------

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

Densitat d'habitatges	60 habitatges.
-----------------------	----------------

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:



ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 26**

Emplaçament	Carrer de la Plaça, núm. 94.
-------------	------------------------------

Illa delimitada pels carrers de la Mercè, de Ramón y Cajal, de la Cisa i de la Plaça.

Expedient d'obra	73/1972.
------------------	----------

Tipus d'ordenació	Edificació en alineació de vial.
-------------------	----------------------------------

Superfície de l'àmbit	416,00 m ² .
-----------------------	-------------------------

Alçada reguladora màxima	(PB +4 PP + planta àtic).
--------------------------	---------------------------

Ocupació màxima	94,00%.
-----------------	---------

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

Densitat d'habitatges	Densitat màxima segons la zona 12.
-----------------------	------------------------------------

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 27**

Emplaçament	Carrer dels Capitans de Mar, núm. 38-44.
-------------	--

Illa delimitada pels carrers dels Capitans de Mar, dels Batlles i de Ramon de Penyafort, i pel Torrent Amell.

Expedient d'obra	7/1972, aprovat el 13 de gener de 1972.
------------------	---

Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
-------------------	---------------------

Superfície de l'àmbit	4.170,00 m ² .
-----------------------	---------------------------

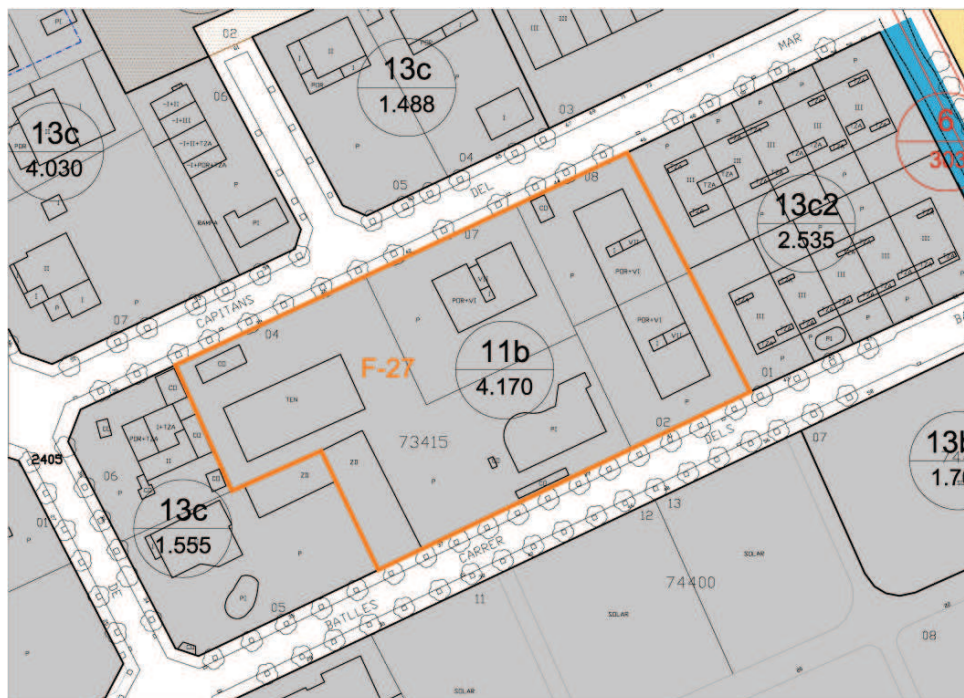
Alçada reguladora màxima	(Porteria +6 PP) = 20,00 m.
--------------------------	-----------------------------

Ocupació màxima	La que marca el plànol d'ordenació del Pla d'ordenació urbanística municipal.
-----------------	---

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

Densitat d'habitatges	Densitat màxima segons la zona 12.
-----------------------	------------------------------------

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 28**

Emplaçament	Carrer de Sant Ferran, núm. 29-45.
-------------	------------------------------------

Illa delimitada pels carrers del Maresme i de Sant Ferran, pel passeig de la Circumval·lació i per la carretera de Premià de Dalt.

Expedient d'obra	2G/1981.
------------------	----------

Tipus d'ordenació	Habitatge unifamiliar en filera.
-------------------	----------------------------------

Alçada reguladora màxima	(PB +1 PP + golfes) = 10,40 m.
--------------------------	--------------------------------

Ocupació màxima	729 m ² (28,70%).
-----------------	------------------------------

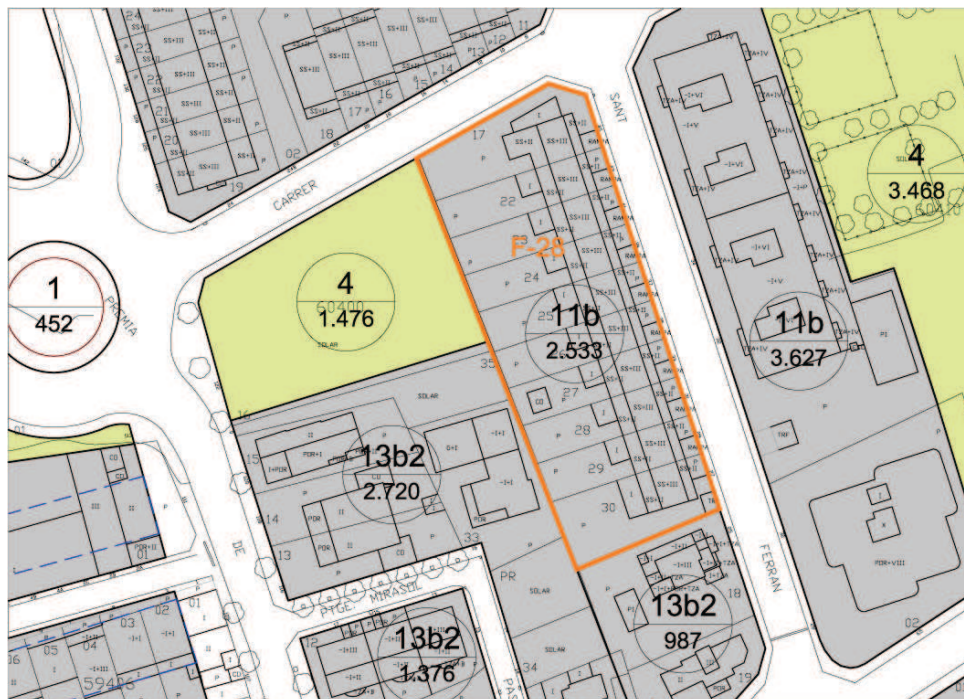
Edificabilitat	2,37 m ³ /m ² .
----------------	---------------------------------------

Separacions	A la façana principal: 4 m. Als límits: 3 m.
-------------	---

Aparcament	Obres de nova planta: serà obligatòria la creació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m ² construïts.
------------	--

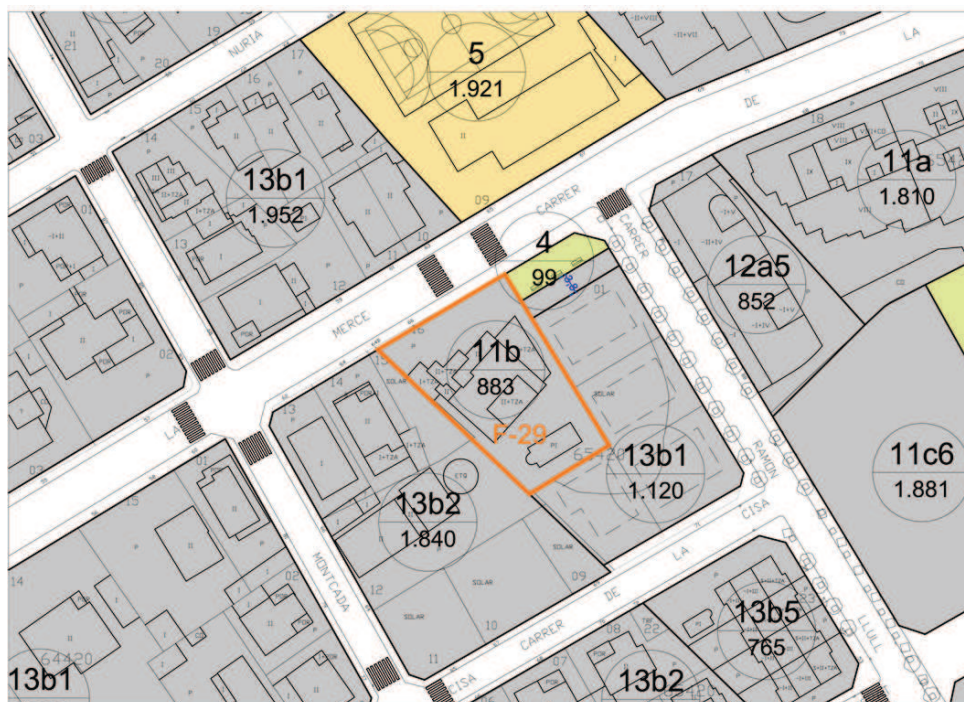
Densitat d'habitatges	10 habitatges.
-----------------------	----------------

Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.
---------------	----------------------------------

Plànol de l'emplaçament:

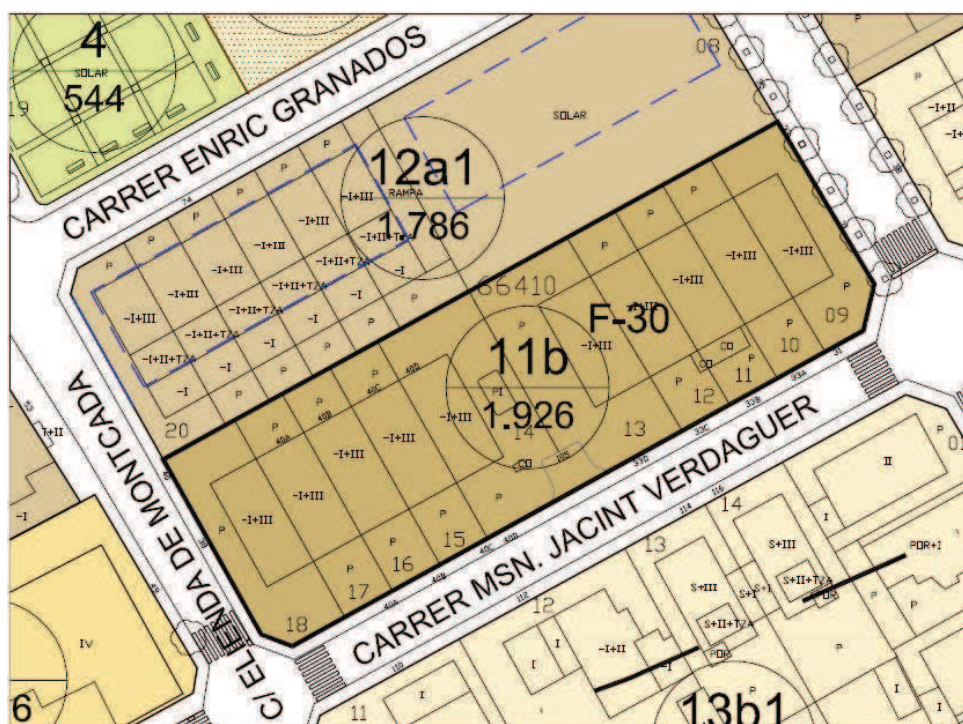
ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 29**

Emplaçament	Carrer de la Mercè, núm. 66.
Expedient d'obra	39G/1997.
Tipus d'ordenació	Habitatge unifamiliar aïllat.
Alçada reguladora màxima	D'acord amb el volum existent.
Ocupació màxima	189,50 m ² .
Edificabilitat	397,98 m ² de sostre.
Separacions	A la façana principal: d'acord amb el volum existent. Als límits: d'acord amb el volum existent.
Densitat d'habitatges	1 habitatge.
Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.

Plànol de l'emplaçament:

ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA**Subzona 11b. Conjunts consolidats****Fitxa número 30**

Emplaçament	Carrer d'Elisenda de Montcada, núm. 38-40 - Carrer de Ramon Llull, núm. 31-33.
Expedient d'obra	27G/1980.
Tipus d'ordenació	Habitatge unifamiliar en filera.
Parcel·la mínima	En testera: 225 m ² . Entre mitgeres: 150 m ² .
Alçada reguladora màxima	6,90 m.
Ocupació màxima	En testera: 31%. Entre mitgeres: 47%.
Edificabilitat total	0,95 m ² sostre/m ² sòl.
Separacions	A la façana principal: 3,25 m a carrer. Als límits: 5 m a veïns.
Densitat d'habitatges	51 hab/ha.
Usos permesos	Els corresponents a la zona 11b.

Plànol de l'emplaçament:

ANNEX 4. FITXES D'EQUIPAMENTS**Índex de les fitxes d'equipaments**

Sòl urbà	Tipus d'equipament
	1 Comissaria dels Mossos d'Esquadra.
	2 Club de Tennis <i>Premià</i> .
	3 Escola <i>la Salle Premià</i> .
	4 Centre Cívic de la Cambra Agrària.
	5 Fàbrica del Gas.
	6 <i>Can Manent</i> .
	7 Llar d'avis <i>can Manent</i> .
	8 Ajuntament.
	9 Església de Sant Cristòfol.
	10 Can Roure <i>la Nau</i> .
	11 Patronat.
	12 Teatre <i>l'Amistat</i> .
	13 CEIP <i>la Lió</i> .
	14 Centre polivalent de recursos i iniciatives al carrer de l'Esperança.
	15 Escola <i>Assís</i> .
	16 Edifici de la Telefònica.
	17 Centre d'Atenció Primària.
	18 Escola bressol municipal, centre obert i pista esportiva.
18 bis	Dipòsit de vehicles.
	19 Cementiri municipal.
	20 Zona esportiva, camp de futbol actual + poliesportiu.
	21 Església de Santa Maria.
	22 CEIP <i>Sant Cristòfol</i> , edificis B i C.
	23 CEIP <i>Sant Cristòfol</i> , edifici A.
	24 Nova biblioteca municipal.
	25 Museu. Restes romanes en el subsòl.
	26 Escola <i>Pilar 2</i> .
	27 Escola <i>Verge del Pilar</i> .
	28 Escola <i>Sant Cristòfol</i> , a la Gran Via de Lluís Companys.
	29 CEIP <i>el Dofi</i> .
	30 Piscines municipals oest.
	31 Piscines municipals est.
	32 Casal benèfic.
	33 Caserna de la Guàrdia Civil.
	34 Geriàtric <i>cal Amell</i> .
	35 IES <i>Serra de Marina</i> .
	36 IES <i>Cristòfol Ferrer</i> .
	37 Escola <i>can Pou</i> .
	38 CEIP <i>Mare de Déu de Montserrat</i> .
	39 Dipòsit d'aigua.
	40 Escola de música <i>can Maristany</i> .

Sòl urbà **Pendents de desenvolupar**

- 41 Camí Ral, núm. 90.
- 42 Camí Ral, núm. 240 (Creu Roja).
- 43 Camí Ral, núm. 239 (CRAMC).
- 44 Carrer de Joan Prim - Carrer de la Cisa.
- 45 (sense fitxa) Carrer de Colom, núm. 29-33.
- 46 (sense fitxa) Carrer de Mossèn Jacint Verdaguer, núm. 86-88.
- 47 (sense fitxa) Masia *can Salomó*.

Sòl urbanitzable delimitat i Sòl urbà no consolidat

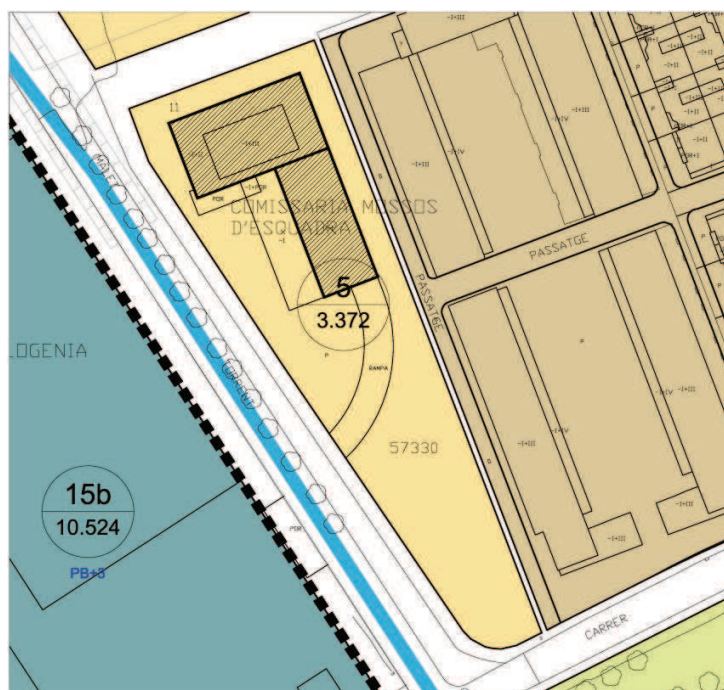
- 48 Magatzem de la Brigada Municipal.
- 49 Administratiu per a proveïment de l'Ajuntament i del Mercat Municipal. PMU-1.
- 50 Sociocultural. PMU-1.
- 51 Docent. PP-1.
- 52 (sense fitxa) Reserva de sòl. PP-1.
- 53 (sense fitxa) Reserva de sòl per a equipaments extensius. PP-1.
- 54 (sense fitxa) Reserva de sòl per a equipaments extensius. PP-2.
- 55 (sense fitxa) PMU-2.
- 56 (sense fitxa) PA-2.
- 57 (sense fitxa) PA-4.

Fitxa d'equipament número 1**Equipament Carrer d'Enric Borràs - Torrent Malet**

Titularitat Pública.

Usos permesos Equipament administratiu.
Comissaria dels Mossos d'Esquadra.

Normativa	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
	Superfície de l'àmbit	3.372 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB +2 PP) = 10,75 m.
	Ocupació màxima	50%.
	Edificabilitat màxima	0,50 m ² sostre/m ² sòl.
	Aparcaments i jardí	Resta del solar.
	Distància a carrer i a veïns	5 m.



ÀMBIT EQUIPAMENT
 EDIFICACIÓ

Fitxa d'equipament número 2**Equipament Carrer del Torrent Castells, núm. 23**

Titularitat	Privada.	
Usos permesos	Equipaments esportius. Club de Tennis <i>Premià</i> .	
Normativa	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
	Superfície de l'àmbit	5.746 m ² .
	Alçada reguladora màxima	PB +1 PP
	Ocupació actual	250 m ² (4,35%).
	Ocupació màxima	20%.
	Sostre edificat actual	523 m ² .
	Índex d'edificabilitat neta	0,20 m ² sostre/m ² sòl.
Cessió i urbanització del vial pendent d'executar.		

L'ampliació i/o el canvi d'ús de l'equipament requerirà la tramitació d'un Pla especial que en concreti les condicions d'ordenació.

Fitxa d'equipament número 3

Equipament **LA SALLE PREMIÀ (delimitat pels carrers del Torrent Castells, d'Enric Borràs, de l'Abat Oliba i el terreny de propietat municipal a la Gran Via de Lluís Companys).**

Titularitat Privada. Germans de les Escoles Cristianes *la Salle*.

Usos permesos Equipament docent. Escola *la Salle Premià*.

Objectius

A. Conjunt de rehabilitació (masia) i nova planta, per a educació infantil, segons el Pla general d'ordenació urbana de 1991.

B. Nou edifici per a ensenyaments postobligatoris.

C. Urbanització de la vorera de ponent del carrer de l'Abat Oliba que ha de tenir 2 m d'amplada mínima en dues fases (50% + 50%) que s'executaran durant la construcció dels objectius A i B abans esmentats.

Meitat nord (95,50 m). Simultània amb la construcció de l'objectiu A. Termini immediat.

Meitat sud (95,00 m). Simultània o avançada a l'execució de l'objectiu B. Termini màxim 10 anys.

Normativa

Classificació del sòl Sòl urbà consolidat.

Tipus d'ordenació Aïllada.

Superfície de l'àmbit 17.686 m².

1a etapa. Rehabilitació de la Masia i ampliació per a l'escola d'educació infantil (9 unitats).

Ubicació Sud-est. Carrer d'Enric Borràs.

Alçada reguladora màxima Masia. Alçada existent (PB +2 PP). Ampliació de la planta baixa: 4,70 m.

Ocupació màxima absoluta 1.050,00 m². Masia i ampliació.

Edificabilitat absoluta 1.313,00 m² de sostre. Masia i ampliació.

Volumetria específica Annexos laterals a la Masia.

Urbanització de la vorera Carrer de l'Abat Oliba. Meitat nord (50% del total).

2a etapa. Edifici per a estudis postobligatoris.

Ubicació Nord-oest. Solar de la Gran Via de Lluís Companys.

Alçada reguladora màxima (PB +1 PP) = 9 m.

Ocupació màxima absoluta 560,00 m².

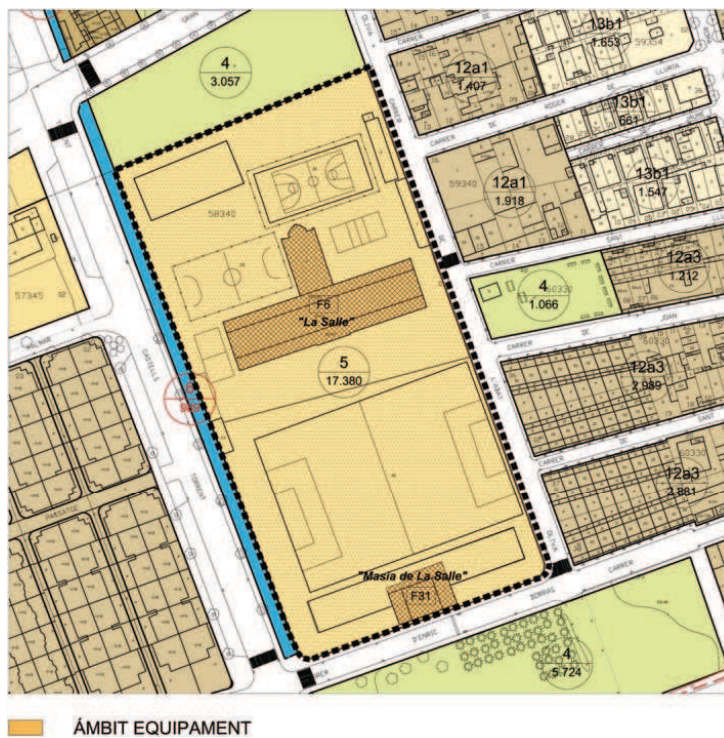
Edificabilitat absoluta 1.120 m² de sostre.

Volumetria específica Distància mínima de 5 m a les tanques laterals. Carrer de l'Abat Oliba. Meitat sud (50% restant del total).

Urbanització de la vorera Valoració del projecte, prèvia a l'execució del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació (Patrimoni).

Requeriment

Altres Per a tot allò no explicitat en aquesta fitxa (Pla d'etapes i Garanties) s'estarà a la Normativa articulada i a la documentació gràfica del Pla especial de desenvolupament de l'equipament docent *la Salle Premià*, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 5 de novembre de 2009, i publicat al DOGC núm. 5528, de 17.12.2009.



Fitxa d'equipament número 4**Equipament Camí Ral, núm. 29 - Carrer d'Àngel Guimerà, núm. 14**

Titularitat	Pública.	
Usos permesos	Equipament cultural. Centre Cívic de la Cambra Agrària.	
Normativa	Tipus d'ordenació	Alineació de vial.
	Superfície de l'àmbit	232,95 m ² .
	Profunditat edificable	(PB) = total.
		Al Camí Ral (PB +1 PP) = 16 m.
		Al carrer d'Àngel Guimerà (PB +1 PP) = 18 m.
	Alçada reguladora màxima	(PB +1 PP + planta sotacoberta). Al Camí Ral: 6,60 m. Al carrer d'Àngel Guimerà: 7,60 m.
	Ocupació màxima	100%.
	Edificabilitat màxima	(PB) = 232,95 m ² .
		Al Camí Ral (PB +1 PP) = 89,04 m ² .
		Al carrer d'Àngel Guimerà (PB +1 PP) = 96,90 m ² .
		(Planta sotacoberta) = 38,73 m ² .
		(Total) = 457,62 m ² .

Fitxa d'equipament número 5**Equipament Carrer de Joan XXIII, núm. 2-8**

Titularitat	Pública.	
Usos permesos	Equipament sociocultural. Fàbrica del Gas.	
Normativa	Tipus d'ordenació	Protecció del patrimoni.
	Superfície de l'àmbit	3.376 m ² .
	Alçada reguladora màxima	L'existent en els 4 pavellons.
	Ocupació màxima	Pavelló de l'entrada esquerra: 411,15 m ² . Pavelló de l'entrada dreta: 449,90 m ² . Pavelló central de la dreta: 344,97 m ² . Pavelló central de l'esquerra: 344,69 m ² . Ampliació dels pavellons i de les sales museus soterrades: 1.331,29 m ² .
		Total: 2.882,00 m ² .
		Ocupació: 85,36%.
	Edificabilitat màxima	Pavelló de l'entrada esquerra: 411,15 m ² . Pavelló de l'entrada dreta: 449,90 m ² . Pavelló central de la dreta: 419,53 m ² . Altell: 319,47 m ² . Pavelló central de l'esquerra: 417,32 m ² . Altell: 327,09 m ² .
		Total: 2.344,46 m ²
	Índex d'edificabilitat neta	0,695 m ² sostre/m ² sòl.

Fitxa d'equipament número 6**Equipament** **Camí Ral, núm. 54. Can Manent**

Titularitat Pública.

Usos permesos Equipament cultural.

Normativa

Tipus d'ordenació

Superfície de l'àmbit

Alçada reguladora màxima

Ocupació màxima

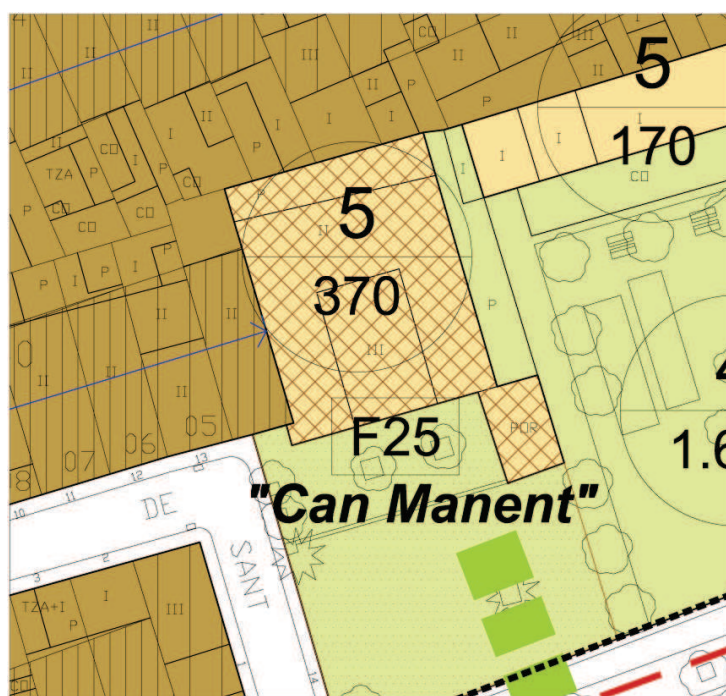
Edificabilitat màxima



Protecció del patrimoni.

370 m².

(PB +1 PP + planta sotacoberta). L'actual.

325. L'actual.

690 m². L'actual.

 ÀMBIT EQUIPAMENT
 EDIFICACIÓ

Fitxa d'equipament número 7**Equipament Camí Ral, núm. 60**

Titularitat	Pública.	
Usos permesos	Equipament social. Llar d'avis <i>can Manent</i> .	
Normativa	Tipus d'ordenació	Edifici adossat.
	Superfície de l'àmbit	170 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB).
	Ocupació màxima	100%.
	Edificabilitat màxima	1 m ² sostre/m ² sòl.

Fitxa d'equipament número 8**Equipament****Plaça de l'Ajuntament, núm. 1**

Titularitat

Pública.

Usos permesos

Equipament administratiu.
Ajuntament.

Normativa

Tipus d'ordenació
Superfície de l'àmbit
Alçada reguladora màxima
Ocupació màxima
Edificabilitat màximaAlineació de vial.
250,60 m².
(PB +2 PP).
100%.
3 m² sostre/m² sòl.

Fitxa d'equipament número 9

Equipament	Plaça de l'Ajuntament, núm. 2	
Titularitat	Privada.	
Usos permesos	Equipament religiós. Església de Sant Cristòfol.	
Normativa	Tipus d'ordenació	Alineació de vial.
	Superfície de l'àmbit	765 m ² .
	Alçada reguladora màxima	Volum existent.
	Ocupació màxima	100%.

Fitxa d'equipament número 10**Equipament** **Carrer de Sant Antoni, núm. 21-27**

Titularitat	Pública.	
Usos permesos	Equipament administratiu. Can Roure <i>la Nau</i> .	
Normativa	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
	Superfície de l'àmbit	547 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB +1 PP + terrassa).
	Ocupació	200 m ² .
	Edificabilitat	415 m ² .
	Índex d'edificabilitat neta	0,76 m ² sostre/m ² sòl.

Fitxa d'equipament número 11**Equipament Carrer del Reverend Paradedà, núm. 26**

Titularitat	Privada.	
Usos permesos	Equipament cultural. Patronat.	
Normativa	Tipus d'ordenació	Alineació de vial.
	Superfície de l'àmbit	204 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB +1 PP). En la zona de la sala. (PB +2 PP). En el cos auxiliar.
	Ocupació	100%.
	Edificabilitat	2 m ² sostre/m ² sòl.

L'ampliació i/o el canvi d'ús de l'equipament requerirà la tramitació d'un Pla especial que en concretí les condicions d'ordenació.

Fitxa d'equipament número 12**Equipament** **Carrer de Sant Antoni, núm. 58-64**

Titularitat Pública.

Usos permesos Equipament cultural.
Teatre *l'Amistat*.

Normativa	Tipus d'ordenació	Alineació de vial.
	Superfície de l'àmbit	1.170 m ² .
	Ocupació màxima	100%.
	Edificabilitat màxima	2.716,70 m ² .
	Índex d'edificabilitat neta	2,32 m ² sostre/m ² sòl.

Fitxa d'equipament número 13**Equipament Carrer de Joan Prim, núm. 30**

Titularitat	Pública.
Usos permesos	Equipament docent. Escola <i>la Lió</i> . Nou CEIP 2 <i>linies</i> . Aparcament en el subsòl. S'entenen com a admesos els usos tradicionalment units a un centre cultural d'aquestes característiques tals com: bars, despatxos d'entitats, etc.
Normativa	<div> <div>Tipus d'ordenació</div> <div>Superfície de l'àmbit</div> <div>Alçada reguladora màxima</div> </div> <div> <div>Edificació aïllada. Protecció del patrimoni.</div> <div>8.092 m².</div> <div>(PB) = 5 m.</div> <div>(PB +1 PP) = 8 m.</div> <div>(PB +2 PP) = 12 m.</div> </div>
	<div> <div>Ocupació actual</div> <div>Ocupació màxima</div> <div>Sostre edificat actual</div> </div> <div> <div>Escola: 858,60 m².</div> <div>Porxo: 283,15 m².</div> <div>Xemeneia: 24,00 m².</div> <div><u>Parvulari: 652,50 m².</u></div> <div>Total: 1.818,25 m².</div> <div>Ocupació: 22,47%.</div> <div>45%.</div> <div>Escola: 944,36 m².</div> <div>Porxo: 283,15 m².</div> <div>Xemeneia: 24,00 m².</div> <div><u>Parvulari: 652,50 m².</u></div> <div>Total: 1.904,01 m².</div> </div>
	<div> <div>Edificabilitat màxima</div> </div> <div> <div>Edificació existent a conservar.</div> <div>Escola: 944,36 m².</div> <div>Porxo: 283,15 m².</div> <div><u>Xemeneia: 24,00 m².</u></div> <div>Total: 1.251,51 m².</div> </div>
	<div> <div>Edificació de nova planta.</div> <div>Nou CEIP: 3.300 m².</div> </div>
	<div> <div>Índex d'edificabilitat neta</div> </div> <div> <div>Total d'edificabilitat: 4.551,51 m².</div> <div>0,56 m² sostre/m² sòl.</div> </div>

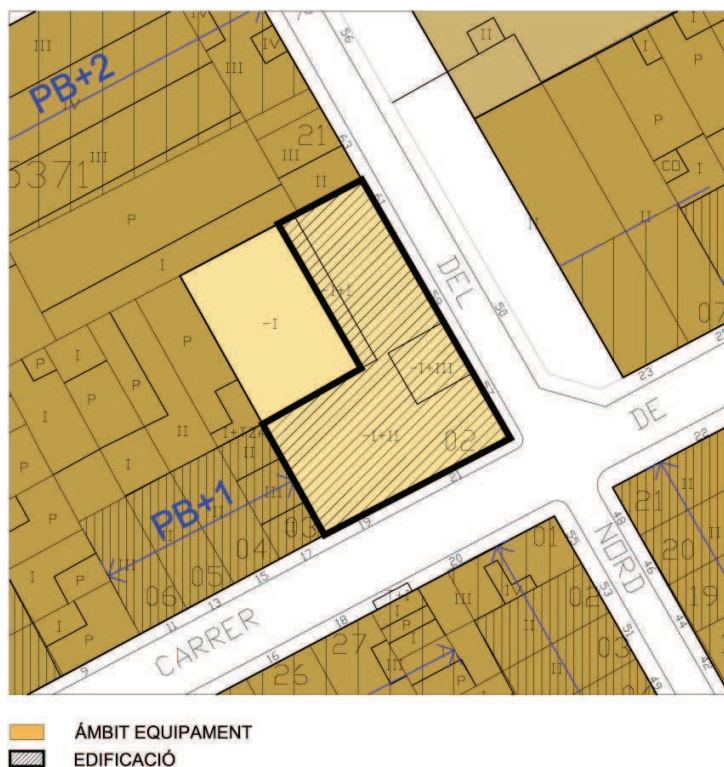
Els paràmetres relatius a la implantació del nou CEIP 2 *linies* seran concretats mitjançant el Pla especial corresponent.

Els paràmetres relatius a la implantació futura de l'equipament d'aparcament quedaran fixats mitjançant el Pla especial corresponent.

Fitxa d'equipament número 14**Equipament Carrer de l'Esperança - Carrer del Nord**

Titularitat	Pública.	
Usos permesos	Equipament cultural. Centre cívic.	
Normativa	Tipus d'ordenació	
	Superfície de l'àmbit	377 m ² .
	Profunditat edificable	Carrer de l'Esperança: 10,10 m. Carrer del Nord: 7,50 m en la planta baixa. 6,10 m en la planta pis. 6,50 m.
	Alçada reguladora màxima	Per sobre de l'alçada reguladora màxima es permet la col·locació dels elements tècnics de les instal·lacions.
	Ocupació màxima en la planta soterrani	98%.
	Ocupació màxima en la planta baixa	70%.
	Índex d'edificabilitat neta	1,40 m ² sostre/m ² sòl.

Per a la resta dels paràmetres urbanístics, les Normes i les Ordenances urbanístiques són les indicades a la zona 10 del Pla d'ordenació urbanística municipal de Premià de Mar.



Fitxa d'equipament número 15**Equipament Carrer de la Plaça, núm. 35-41**

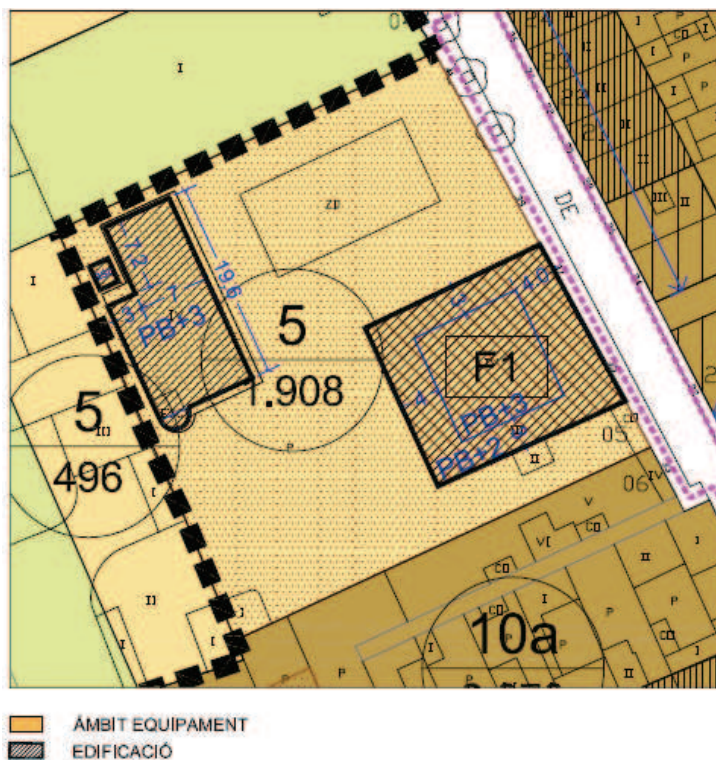
Modificació del Pla especial per al desenvolupament de l'equipament Escola Assís, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 21 de juny de 1995.

Titularitat Privada.

Usos permesos Equipament docent.
Escola Assís.

Normativa	Tipus d'ordenació	Protecció del patrimoni.
	Superfície de l'àmbit	1.907,90 m ² .
	Alçada reguladora màxima	
	Ocupació actual	585,75 m ² (30,70%).
	Ocupació màxima	600 m ² (31,45%).
	Edificabilitat actual	1.717,48 m ² .
	Edificabilitat màxima	2.062,00 m ² .
	Índex d'edificabilitat neta	1,08 m ² sostre/m ² sòl.

L'ampliació i/o el canvi d'ús de l'equipament requerirà la tramitació d'un Pla especial que en concret les condicions d'ordenació.



Fitxa d'equipament número 16**Equipament** **Carrer de Mossèn Jacint Verdaguer, núm. 7**

Titularitat	Privada.	
Usos permesos	Equipament de serveis. Edifici de la Telefònica.	
Normativa	Tipus d'ordenació	Alineació de vial.
	Superfície de l'àmbit	497 m ² .
	Profunditat edificable	Total.
	Alçada reguladora màxima	(PB +2 PP).
	Ocupació actual	426,70 m ² .
		85,85%.
	Ocupació	100%.

Fitxa d'equipament número 17**Equipament Carrer de la Mercè, núm. 6-10**

Titularitat	Pública.	
Usos permesos	Equipament sanitari. Centre d'Atenció Primària.	
Normativa	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
	Superfície de l'àmbit	1.935 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB +1 PP).
	Ocupació	1.081,50 m ² .
		56%.
	Edificabilitat	2.140 m ² .
	Índex d'edificabilitat neta	1,11 m ² sostre/m ² sòl.

Fitxa d'equipament número 18**Equipament Carrer de la Mercè, núm. 2-4**

Titularitat	Pública.	
Usos permesos	Equipaments docent, cultural, social, esportiu i administratiu. Escola bressol, centre obert i pista esportiva.	
Normativa	Tipus d'ordenació	Edificacions aïllades.
	Superfície de l'àmbit	3.156 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB +1 PP).
	Ocupació	Escola bressol: 274,35 m ² . Antiga escola <i>Voramar</i> : 393,60 m ² . Ocupació màxima del 20% + 1.405 m ² del cobriment de la pista esportiva.
	Edificabilitat	Escola bressol: 548,70 m ² . Antiga escola <i>Voramar</i> : 787,20 m ² . Cobriment de la pista esportiva: 1.465 m ² .
	Índex d'edificabilitat neta	1 m ² sostre/m ² sòl.

Fitxa d'equipament número 18 bis**Equipament** **Carrer de la Mercè, núm. 2-4**

Titularitat Pública.

Usos permesos Equipament administratiu.
Dipòsit de vehicles.

Normativa	Tipus d'ordenació	Edificacions aïllades.
	Superfície de l'àmbit	800 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB).
	Ocupació	Ocupació màxima de 10%.
	Edificabilitat	0,10 m ² sostre/m ² sòl.

Fitxa d'equipament número 19**Equipament** **Carrer de la Plaça, núm. 95-97**

Titularitat Pública.

Usos permesos Equipament sanitari.
Cementiri municipal.

Normativa	Superfície de l'àmbit	4.916 m ² .
	Ocupació actual	1.842,50 m ² .
	Ocupació màxima	2.200 m ² .

Fitxa d'equipament número 20**Equipament** **Carrer de la Plaça, núm. 104 - Camí del Mig, núm. 62**

Titularitat Pública.

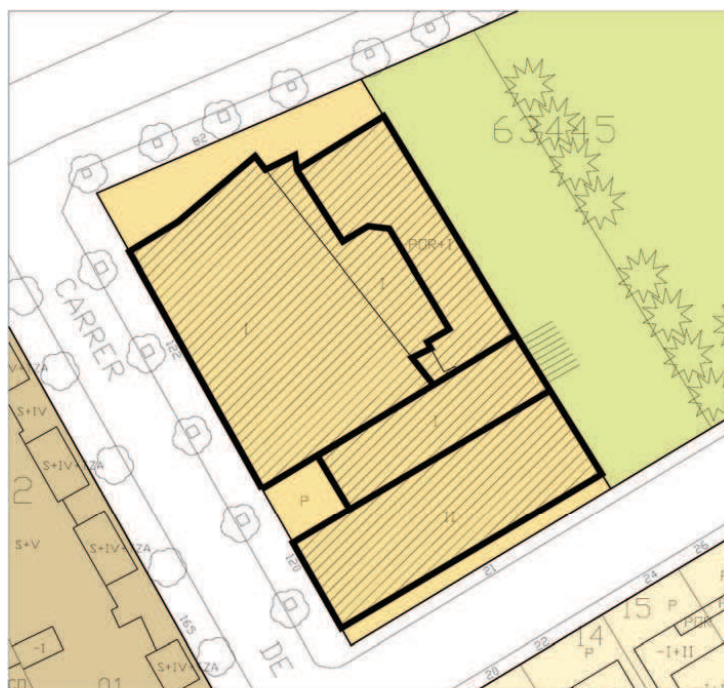
Usos permesos Equipament esportiu.
Pavelló d'esports i camp de futbol.

Normativa	Tipus d'ordenació	Edificacions esportives.
	Superfície de l'àmbit	14.150 m ² .
	Ocupació màxima	40%.
	Ocupació en el subsol	100%. La zona del camp de futbol.
	Índex d'edificabilitat neta	0,50 m ² sostre/m ² sòl.

Fitxa d'equipament número 21**Equipament Carrer de Lourdes, núm. 21**

Titularitat	Privada.	
Usos permesos	Equipament religiós. Església de Santa Maria.	
Normativa	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
	Superfície de l'àmbit	896 m ² . Exclosos els vials cedits.
	Alçada reguladora màxima	(PB +1 PP).
	Ocupació màxima. L'actual	Campanar: 15 m.
	Edificabilitat màxima. L'actual	86%.
		1,26 m ² sostre/m ² sòl.

L'ampliació i/o el canvi d'ús de l'equipament requerirà la tramitació d'un Pla especial que en concretí les condicions d'ordenació.



ÀMBIT EQUIPAMENT
 EDIFICACIÓ

Fitxa d'equipament número 22**Equipament Carrer de Núria, núm. 61**

Titularitat	Pública.	
Usos permesos	Equipament docent. Escola <i>Sant Cristófol</i> . Edificis B i C.	
Normativa	Tipus d'ordenació	Edificacions aïllades.
	Superfície de l'àmbit	1.935 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB +1 PP).
	Ocupació actual	678 m ² .
	Ocupació màxima	40%.
	Edificabilitat actual	1.342,40 m ² .
	Edificabilitat màxima	0,75 m ² sostre/m ² sòl.

Comunicació amb l'equipament número 23. Pas soterrat per sota del vial entre dos patis.

Fitxa d'equipament número 23**Equipament** **Carrer de la Mercè, núm. 65-67**

Titularitat Pública.

Usos permesos Equipament docent.
Escola *Sant Cristòfol*. Edifici A.

Normativa	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
	Superfície de l'àmbit	1.921 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB +1 PP).
	Ocupació	382,80 m ² .
	Ocupació màxima	25%.
	Edificabilitat	716,20 m ² .
	Edificabilitat màxima	0,45 m ² sostre/m ² sòl.

Comunicació amb l'equipament número 22. Pas soterrat per sota del vial entre dos patis.

Fitxa d'equipament número 24**Equipament Carrer de Montserrat, núm. 101-103**

Titularitat Pública.

Usos permesos Equipament cultural.

Normativa

Tipus d'ordenació
Superfície de l'àmbit
Alçada reguladora màxima

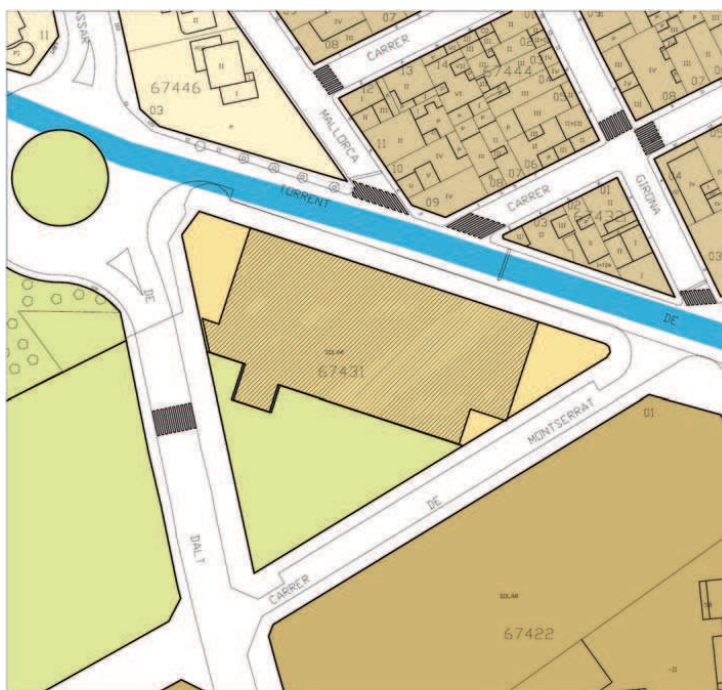
Edificació aïllada.

1.987 m².

(PB +1 PP).

Pla horitzontal a 11,50 m a la vertical del punt
mig del límit del solar al carrer de Montserrat.Ocupació màxima
Edificabilitat màxima

80%.

3.500 m².

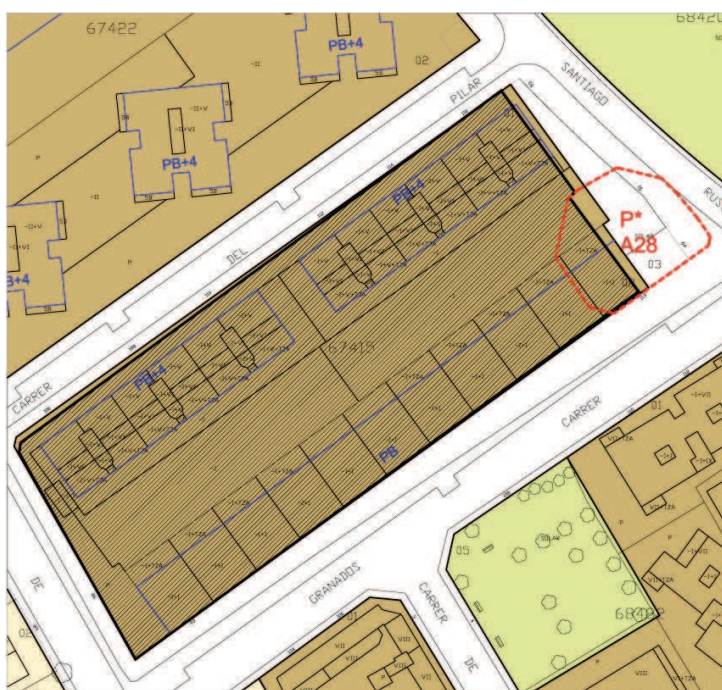
■ ÀMBIT EQUIPAMENT
■ EDIFICACIÓ



Fitxa d'equipament número 25**Equipament Carrer de Santiago Rusiñol, núm. 51**

Titularitat Pública.

Usos permesos Equipament cultural en el subsòl.
Museu. Restes romanes.

Normativa Tipus d'ordenació Museu en la planta soterrani.
Superfície de l'àmbit 865 m² en la planta soterrani.
Ocupació 100%.

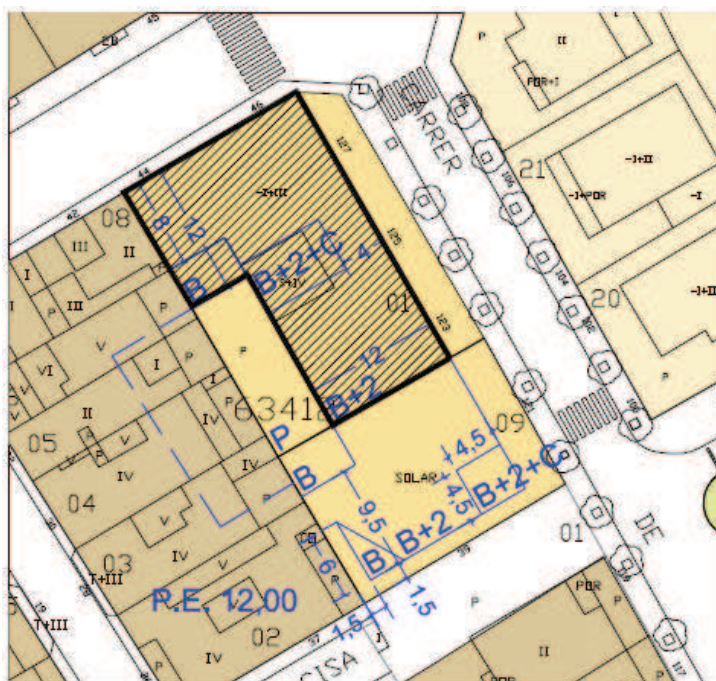


 ÀMBIT EQUIPAMENT
 EDIFICACIÓ

Fitxa d'equipament número 26**Equipament Carrer de Joan Prim - Carrer de la Mercè**

Titularitat	Privada.	
Usos permesos	Equipament docent.	
Normativa	Tipus d'ordenació	Illa tancada amb pati.
	Superfície de l'àmbit	570,29 m ² .
	Profunditat edificable	12 m.
	Alçada reguladora màxima	(PB +2 PP + badalot).
	Ocupació màxima	399,80 m ² (82,39%).
	Edificabilitat màxima	1.209,40 m ² .
Índex d'edificabilitat neta		2,49 m ² sostre/m ² sòl.
Índex d'edificabilitat bruta		2,12 m ² sostre/m ² sòl.

L'ampliació i/o el canvi d'ús de l'equipament requerirà la tramitació d'un Pla especial que en concretí les condicions d'ordenació.



ÀMBIT EQUIPAMENT
EDIFICACIÓ

Fitxa d'equipament número 27**Equipament** **Carrer d'Enric Granados, núm. 39**

Titularitat	Privada.
Usos permesos	Equipament docent. Escola <i>Verge del Pilar</i> .
Normativa	Superfície de l'àmbit 379,90 m ² . Modificació de l'àmbit degut a l'exclusió de la franja corresponent a l'edifici d'habitatges del carrer del Doctor Fleming, núm. 25: 552,20 m ² - 494,80 m ² . Alçada reguladora màxima (PB +2 PP + planta sotacoberta). Ocupació màxima 379,90 m ² (100%). Edificabilitat màxima 1.483,70 m ² . Índex d'edificabilitat neta 3,90 m ² sostre/m ² sòl.

Fitxa d'equipament número 28**Equipament** **Gran Via de Lluís Companys, núm. 173-175**

Titularitat Pública.

Usos permesos Equipament docent.
Escola *Sant Cristòfol*, a la Gran Via de Lluís Companys.

Normativa	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
	Superfície de l'àmbit	1.943 m ² .
	Ocupació	40%.
	Edificabilitat	0,40 m ² sostre/m ² sòl.

Fitxa d'equipament número 29**Equipament** **Carrer de Mossèn Jacint Verdaguer, núm. 101**

Titularitat Pública.

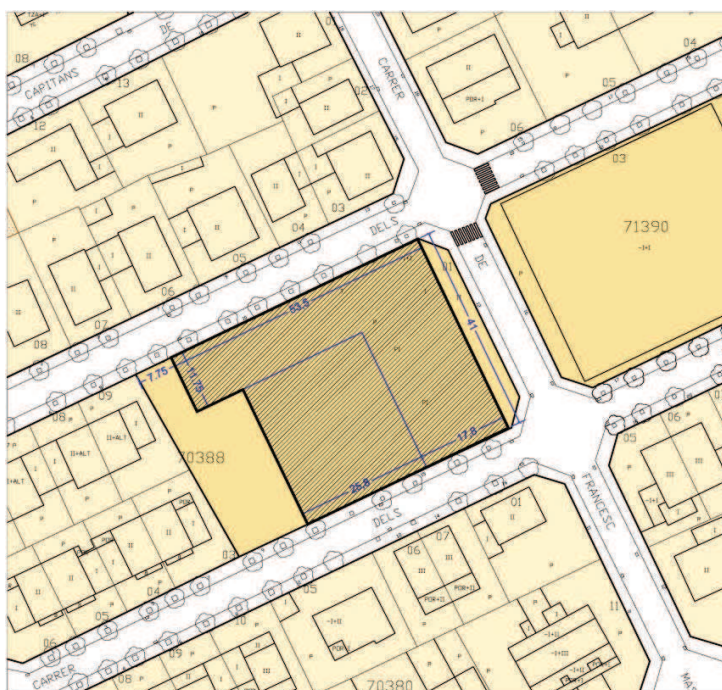
Usos permesos Equipament docent.
Escola *Dofí*.

Normativa	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
	Superfície de l'àmbit	1.066 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB +3 PP).
	Ocupació	382,60 m ² (35,90%).
	Edificabilitat	1.441,10 m ² .
	Índex d'edificabilitat neta	1,35 m ² sostre/m ² sòl.

Fitxa d'equipament número 30**Equipament Carrer de Francesc Mas Abril, núm. 13**

Titularitat	Pública.	
Usos permesos	Equipament esportius. Piscines municipals oest.	
Normativa	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
	Superfície de l'àmbit	2.622 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB +1 PP) = 10 m.
	Ocupació màxima	75%.
	Edificabilitat màxima	1,10 m ² sostre/m ² sòl.

Comunicació amb l'equipament número 31. Pas soterrat per sota del carrer de Francesc Mas Abril.



ÁMBIT EQUIPAMENT
EDIFICACIÓ

Fitxa d'equipament número 31**Equipament Carrer de Francesc Mas Abril, núm. 16**

Titularitat	Pública.	
Usos permesos	Equipament esportiu. Piscines municipals est.	
Normativa	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
	Superfície de l'àmbit	2.152 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB).
	Ocupació actual	1.772 m ² .
	Edificabilitat actual	1.763 m ² .
	Índex d'edificabilitat neta	0,82 m ² sostre/m ² sòl.

Comunicació amb l'equipament número 30. Pas soterrat per sota del carrer de Francesc Mas Abril.

Fitxa d'equipament número 32**Equipament Carrer del Doctor Martí Casas, núm. 19**

Titularitat	Privada.	
Usos permesos	Equipament sanitari-assistencial. Casal benèfic.	
Normativa	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
	Superfície de l'àmbit	1.319 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB +2 PP).
	Ocupació actual:	660 m ² .
	Ocupació màxima	50%.
	Edificabilitat actual	1.840 m ² .
	Índex d'edificabilitat neta	1,40 m ² sostre/m ² sòl.

Fitxa d'equipament número 33**Equipament** **Carrer dels Capitans de Mar, núm. 91**

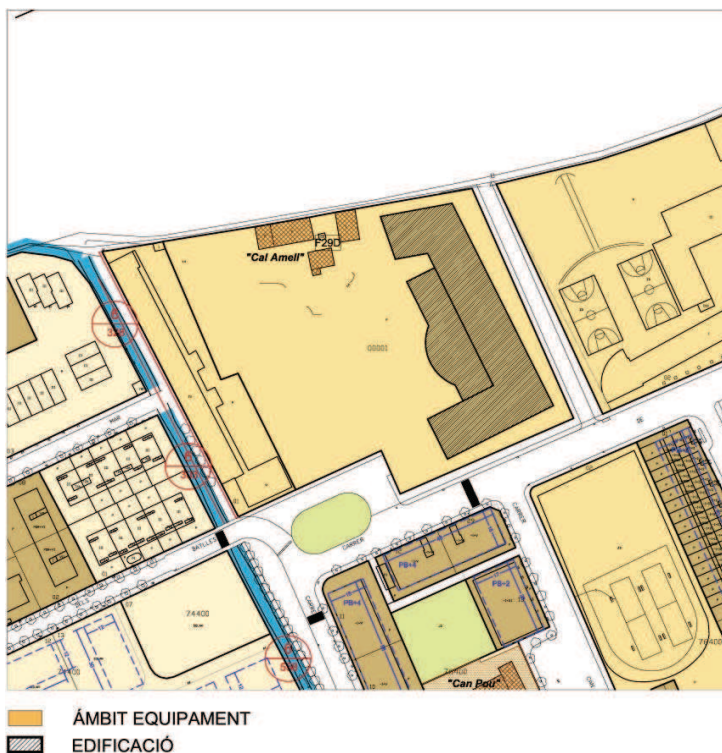
Titularitat Pública.

Usos permesos Equipament administratiu i/o residencial.
Caserna de la Guàrdia Civil.

Normativa	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
	Superfície de l'àmbit	2.593 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB +4 PP).
	Ocupació màxima	1.451,30 m ² (55,96%).
	Edificabilitat màxima	6.687,40 m ² .
	Índex d'edificabilitat neta	2,58 m ² sostre/m ² sòl.

Fitxa d'equipament número 34**Equipament Carrer de Rafael de Casanovas, núm. 3**

Titularitat	Privada.	
Usos permesos	Equipament sanitari-assistencial i/o comercial vinculat directament a l'ús principal.	
Normativa	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
	Superfície de la parcel·la neta	12.344,05 m ² .
	Alçada reguladora màxima	13,50 m fins a l'últim forjat.
	Nombre màxim de plantes	(PB +3 PP).
	Ocupació màxima	30% a la planta baixa de l'àmbit.
		3.703,22 m ² .
		40% a la planta soterrani, respectant les partions.
	Edificabilitat màxima	0,794 m ² sostre/m ² sòl.
	Sostre edificable	9.492,73 m ² + 308,72 m ² a l'edifici protegit preexistent.
	Tipus de coberta	Coberta plana. Es permet inclinada per sota de l'alçada reguladora màxima.
	Alçada mínima de plantes	3,05 m.
	Distància a límits	A vials: 5,00 m.
		A fons i a laterals: 5,00 m.
	Volades obertes	1,80 m.
	Les volades tancades computaran com a sostre edificable i com a ocupació.	
	Edificació auxiliar	3% per sobre de l'àmbit.
		370,32 m ² .
	Alçada reguladora màxima a l'edificació auxiliar	4,00 m.



Fitxa d'equipament número 35**Equipament Carrer de Rafael de Casanovas, núm. 5**

Titularitat	Pública.	
Usos permesos	Equipament docent. IES <i>Serra Marina</i> .	
Normativa	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
	Superfície de l'àmbit	9.500 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB +2 PP).
Subzona 5a	Àmbit	6.507 m ² .
	Ocupació màxima	50%.
	Edificabilitat màxima	0,80 m ² sostre/m ² sòl.
Subzona 5b	Àmbit	2.993 m ² .
	Ocupació màxima	20%.
	Edificabilitat màxima	0,25 m ² sostre/m ² sòl.

Fitxa d'equipament número 36**Equipament Carrer de Rafael de Casanovas, núm. 7**

Titularitat	Pública.	
Usos permesos	Equipament docent. IES <i>Cristòfol Ferrer</i> .	
Normativa	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
	Superfície de l'àmbit	9.900 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB +2 PP).
	Ocupació actual	2.015,10 m ² .
	Ocupació màxima	25%.
	Edificabilitat actual	4.502,90 m ² .
	Índex d'edificabilitat neta	0,50 m ² sostre/m ² sòl.

Fitxa d'equipament número 37**Equipament Carrer de Rafael de Casanovas, núm. 6**

Titularitat Pública.

Usos permesos Equipament docent.

Normativa	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
	Alçada reguladora màxima	(PB) = 5 m.
	Superfície de l'àmbit	(PB +2 PP) = 12 m.
	Ocupació màxima	4.628 m ² .
	Edificabilitat màxima	60%.
		0,75 m ² sostre/m ² sòl.

Fitxa d'equipament número 38**Equipament** **Avinguda d'Antoni Gaudí, núm. 30**

Titularitat	Pública.	
Usos permesos	Equipament docent. Escola <i>Montserrat</i> .	
Normativa	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
	Superfície de l'àmbit	7.104 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB +1 PP).
	Ocupació	40%.
	Edificabilitat	0,60 m ² sostre/m ² sòl.

Fitxa d'equipament número 39**Equipament** **Carretera de Premià de Dalt, núm. 140**

Titularitat	Pública.	
Usos permesos	Infraestructures de serveis. Dipòsit d'aigua.	
Normativa	Superfície de l'àmbit	502 m ² .
	Superfície del dipòsit d'aigua	303 m ² .

Fitxa d'equipament número 40**Equipament** **Carretera de Vilassar de Dalt, núm. 50-54**

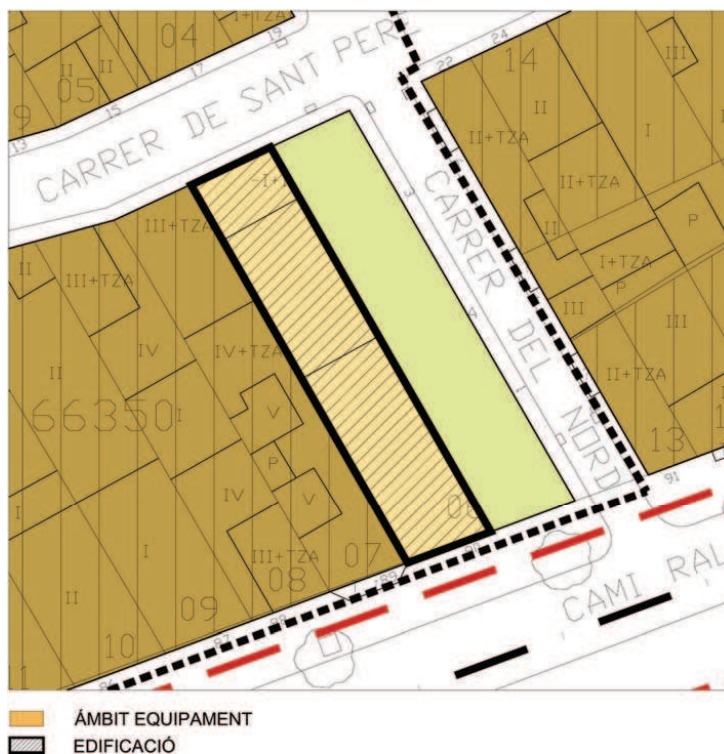
Titularitat Pública.

Usos permesos Equipament docent.
Escola de música *can Maristany*.

Normativa	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
	Superfície de l'àmbit	1.630 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB +2 PP).
	Ocupació màxima	267 m ² (16,40%).
	Edificabilitat màxima	553 m ² (0,34 m ² sostre/m ² sòl).

Fitxa d'equipament número 41**Equipament Camí Ral, núm. 90**

Titularitat	Privada.	
Usos permesos	A definir mitjançant un Pla especial de definició d'usos.	
Objectius	Es reordena l'edificació actual i l'espai urbà assolint una millor disposició i jerarquia. L'edificació actual es considera obsoleta i superada per les edificacions del seu entorn. S'ajorna la definició de l'ús per poder estudiar les diverses opcions factibles de l'àmbit per part de la propietat.	
Normativa	Classificació del sòl	Sòl urbà consolidat.
	Tipus d'edificació	Edificació en testera.
	Superfície de l'àmbit actual	336,00 m ² .
	Superfície de l'àmbit	168,00 m ² . Clau 5.
		168,00 m ² . Clau 4.
	Superfície ocupada	168,00 m ² .
	Ocupació	100%.
	Sostre edificat actual	283,50 m ² .
	Sostre màxim edificable	504,00 m ² .
	Edificabilitat bruta	3 m ² sostre/m ² sòl.
	Alçada reguladora màxima	11,10 m.
	Nombre màxim de plantes	(PB +2 PP).



Fitxa d'equipament número 42**Equipament****Camí Ral, núm. 240**

Titularitat

Pública.

Usos permesos

Tots els d'equipaments.

Normativa

Tipus d'ordenació

Edificació aïllada.

Superfície de l'àmbit

631 m².

Alçada reguladora màxima

(PB +2 PP).

Ocupació màxima

40%.

Edificabilitat màxima

0,60 m² sostre/m² sòl.

Fitxa d'equipament número 43**Equipament****Camí Ral, núm. 239**

Titularitat

Pública.

Usos permesos

Tots els d'equipaments.

Normativa

Tipus d'ordenació

Edificació aïllada.

Superfície de l'àmbit

1.160 m².

Alçada reguladora màxima

(PB +2 PP).

Ocupació màxima

40%.

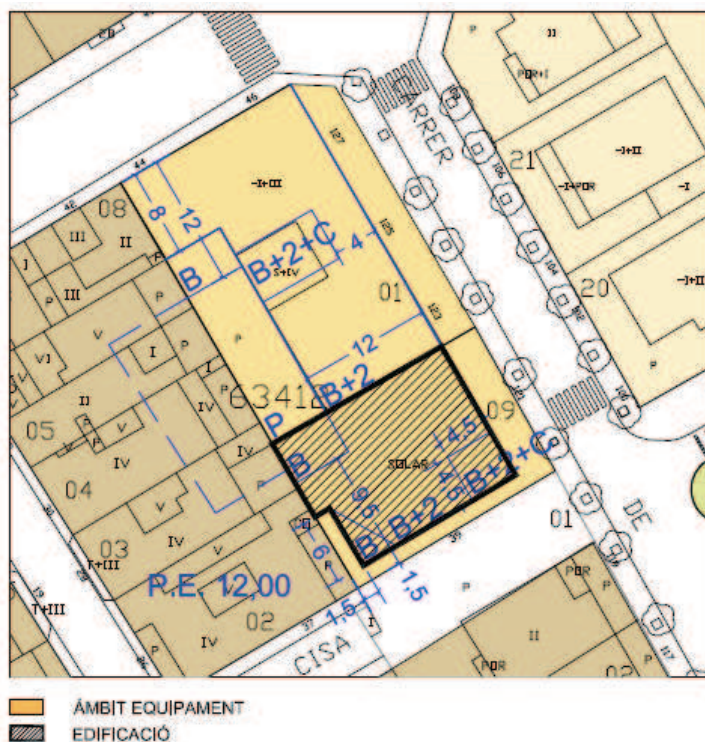
Edificabilitat màxima

0,60 m² sostre/m² sòl.

Fitxa d'equipament número 44**Equipament Carrer de Joan Prim - Carrer de la Cisa**

Titularitat	Privada.	
Usos permesos	Religiós, docent i sociocultural.	
Normativa	Tipus d'ordenació	Illa tancada amb pati.
	Superfície de l'àmbit	296,93 m ² .
	Profunditat edificable	12 m.
	Alçada reguladora màxima	(PB +2 PP + elements singulars).
	Ocupació màxima	219,05 m ² (96,35%).
	Edificabilitat màxima	676,65 m ² .
	Índex d'edificabilitat neta	2,97 m ² sostre/m ² sòl.

L'ampliació i/o el canvi d'ús de l'equipament requerirà la tramitació d'un Pla especial que en concret les condicions d'ordenació.



Fitxa d'equipament número 48**Equipament** **Torrent Malet - Passatge del Palmar**

Titularitat Pública.

Usos permesos Equipaments de serveis i/o administratius.
Magatzem de la Brigada Municipal.

Normativa	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
	Superfície de l'àmbit	2.071 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB) = 7 m.
	Ocupació	1.243 m ² (0,60%).
	Edificabilitat	1.243 m ² .
	Índex d'edificabilitat neta	0,60 m ² sostre/m ² sòl.

Fitxa d'equipament número 49**Equipament Carrer de la Plaça, núm. 49-53**

Procedent del desenvolupament del PMU-1.

Usos permesos Equipament administratiu per al proveïment de l'Ajuntament i del Mercat municipal.

Normativa	Tipus d'ordenació	Alineació de vial.
	Superfície de l'àmbit	2.066 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB +5 PP).
	Ocupació màxima	100%.
	Edificabilitat màxima	3 m ² sostre/m ² sòl.

Fitxa d'equipament número 50**Equipament****Can Sanpere**

Procedent del desenvolupament del PMU-1.

Usos permesos

Equipament sociocultural.
Centre de joves.

Normativa

Superfície de l'àmbit	496 m ² .
Alçada reguladora màxima	(PB +1 PP).
Ocupació màxima	100%.
Edificabilitat màxima	2 m ² sostre/m ² sòl.

Fitxa d'equipament número 51**Equipament Camí del Mig - Torrent Castells**

Titularitat	Pública.	
Usos permesos	Equipament docent. Ampliació de l'Escola <i>Montserrat</i> . PP-1.	
Normativa	Tipus d'ordenació	Edificació aïllada.
	Superfície de l'àmbit	3.756 m ² .
	Alçada reguladora màxima	(PB +1 PP).
	Ocupació	40%.
	Edificabilitat	0,60 m ² sostre/m ² sòl.