


2. NORMATIVA

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

2. NORMATIVA

Art. 1: Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Premià de Dalt a l'àmbit del futur sector residencial El Carme segons resten delimitades a tots els plànols que integren aquest document i que l'acompanyen.

Art. 2: Marc legal de referència

Aquestes ordenances modifiquen puntualment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Premià de Dalt; però sense alterar la seva estructura bàsica, dins l'àmbit definit a l'article anterior. Atès això, per a tot allò no contemplat ni expressament regulat en les presents ordenances, o sigui de dubtosa interpretació, serà d'aplicació el que prescriu el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Premià de Dalt.

Art. 3: Definició de conceptes

Sempre que no quedin expressament definit en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits a la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Premià de Dalt, i per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4: Desenvolupament del pla

Per al desenvolupament de la present modificació puntual podran redactar-se Plans parcials, Projectes de reparcel·lació, Projectes de parcel·lació i Projectes d'urbanització, els quals respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Premià de Dalt i les aquí contingudes.

Art. 5: Sector El Carme

Es proposa una nova subzona dins de la zona 12a establerta per la Normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Premià de Dalt, ja que si bé els conceptes generals d'aquesta zona són coincidents, no ho són en tots els seus paràmetres, que seran els següents:

Classificació del sòl:	Sòl urbanitzable delimitat
Superfície total:	63.481,29 m ²
Planejament derivat:	Pla parcial
Ús:	Residencial



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

Sistemes Generals	Estàndards mínims: Zones verdes: 37.566,13 m ² , dels quals s'han de destinar com a mínim 7.282,32 m ² a equipament.
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per cooperació
Sostre màxim total:	14.000,00 m ² st
Habitatges totals:	150
Administració actuant:	Institut Català del Sòl
Zonificació:	12 a4 Eixample plurifamiliar

1er. Subzona 12a. Illa oberta (article 20. Zona 12. Eixample del POUM)

Tipus d'ordenació: Alineació de façanes amb edificació construïda entre mitgeres, formant illes obertes.

Edificabilitat neta: 1,20 m²/m² (12a1 i 12a2).
1,85 m²/m² (12a3).
2,40 m²/m² (12a4).

Superfície mínima de parcel·la: L'existent abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla.

Llargària de façana: L'existent abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla.

Fondària edificable màxima: 12 m.

Interior d'illa: Lliure d'edificacions.

Separacions La preexistent del conjunt respecte al carrer.

Alçada màxima i nombre de plantes

7 m, equivalent a PB+1 (12a1 i 12a2).

9,5 m, equivalent a PB+2 (12a3 i 12a4).

L'alçada s'amidarà en el punt mig de la façana.

El punt d'aplicació, en els casos en què la cota de la voravia sigui sensiblement superior a la del carrer (per exemple, a les rieres) serà la de la voravia establerta.

Quan la parcel·la dona front a dos carrers formant angle, només es considerarà, als efectes de determinar l'alçada, la façana de major llargària del conjunt previst de façanes entre mitgeres.

Quan la parcel·la dona 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 sota 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 es situï a més de 3 metres sota el punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no succeeixi.



Construccions sobre l'alçada màxima

- Es permeten les cobertes inclinades a dues aigües, amb un pendent màxim del 35% i un gàlib interior màxim des de l'últim forjat de 3 metres.

- En les cobertes planes s'admet la instal·lació de baranes amb una alçada màxima d'1 metre.

Sobre els plans de coberta només s'admetrà: la construcció de fumerals i antenes; accessos de manteniment que no superin 1 metre d'alçada en les cobertes planes; 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 díedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta, recolzada a l'alçada reguladora màxima. Es poden autoritzar terrasses inserides que no ocupin més d'un 25% de cada pla de coberta i que estiguin integrades a la mateixa.

L'espai sota la coberta pot ésser destinat a habitatge, sempre i quan compleixi la normativa sobre habitabilitat i estigui vinculat a l'habitatge de la planta inferior.

A efectes d'edificabilitat, computen aquelles construccions o la part d'elles que tinguin una alçada útil igual o superior a 1,90 metres. L'arrencada de la coberta sobre l'últim forjat real o possible haurà de ser de 0,40 metres.

Cossos sortints

Es prohibeixen, llevat de cornises i ràfecs de coberta, amb un vol màxim 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.

Construccions auxiliars No s'admeten.*Subsòl*

No es permet l'ocupació del subsòl més enllà de la superfície de sòl ocupada per les edificacions.

La profunditat màxima permesa per al subsòl és de 6 metres, equivalents a 2 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.

Altells

Es permeten a la planta baixa sempre que estiguin retirats 3 metres de la línia de façana, tinguin accés des de la pròpia planta baixa –no des de l'escala de veïns– i no siguin destinats a habitatge.

Aparcament

En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitatges, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de llicència, la reserva d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge.

Usos

Residencial (excepte en subsòl)
12a1 unihabitatge
12a2 unihabitatge

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

12a3 plurihabitatge
12a4 plurihabitatge
Comercial
Tallers artesanals només als plurihabitatge.
Hostaleria
Restauració
Oficines
Administratiu
Sòcio-cultural
Esportiu
Sanitari-assistencial

Condicions d'execució Se soterraran les línies elèctriques d'Alta Tensió que travessen la finca.