

Codi Segur de Verificació: 165ac667-039c-4de2-93e2-565a89ee7cba
Origen: Administració
Identificador document original: ES_LO1082303_2022_7087777
Data d'impressió: 20/03/2023 09:43:20
Pàgina 1 de 52

SIGNATURES
1.- Nuria Noguer Pujadas, 23/09/2022 13:57



AJUNTAMENT DE PREMIÀ DE DALT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
DE PREMIÀ DE DALT



SECTOR PP3

EL CARME

Aprovació Inicial

Setembre 2022



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN



Codi Segur de Verificació: 165ac667-039c-4de2-93e2-565a89ee7cba
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01082303_2022_7087777
Data d'impressió: 20/03/2023 09:43:20
Pàgina 2 de 52

SIGNATURES
1.- Nuria Noguera Pujadas, 23/09/2022 13:57



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Nuria
Noguer
Pujadas

Firmado digitalmente por
Nuria Noguer Pujadas
Nombre de
reconocimiento (DN):
cn=Nuria Noguer Pujadas,
o=OUA-GAMMA,
ou=Arquitectura,
email=n.noguer@oua-
gamma.com, c=ES
Fecha: 2022.09.23 13:57:22
+02'00'

Equip redactor:



OUA.GAMMA s.l.
Carrer Viladomat, 317 Entresòl
08029 Barcelona
Nuria Noguer Pujadas, arquitecta
Carlota Garcia de la Iglesia, arquitecta

Col·laboradors:

Informe Ambiental, Estudi d' Avaluació de la Mobilitat Generada, Memòria Social

La Llana Ambiental

Ramón Queralt Boldú, ambientòleg i llicenciat en dret

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica

VIA, Economia i Urbanisme, SLP

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

Estudi d'Inundabilitat

Lluís Gorgorió i Solà, enginyer de camins, canals i ports

3

AJUNTAMENT DE PREMIÀ DE DALT
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://bpm.premiadedalt.cat/OAC/Validador.jsp?idioma=ca> - Utilitzi el "Codi Segur de Verificació" que apareix a la capçalera.



Codi Segur de Verificació: 165ac667-039c-4de2-93e2-565a89ee7cba
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01082303_2022_7087777
Data d'impressió: 20/03/2023 09:43:20
Pàgina 3 de 52

SIGNATURES
1.- Nuria Noguer Pujadas, 23/09/2022 13:57

ÒRGAN
TERRITORI

REGISTRE D'ENTRADA
E2022012523

DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

CONTINGUT

El document de la present Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Premià de Dalt en l'àmbit del sector PP3 El Carme, té el següent contingut:

ÍNDEX

MEMÒRIA D'INFORMACIÓ	6
1.1. MARC TERRITORIAL	8
1.1.1. Àmbit territorial. Premià de Dalt i el Maresme.....	8
1.1.2. Població	8
1.1.3. Habitatges i llars	9
1.1.4. Medi físic	9
1.1.5. Medi natural	9
1.2. SITUACIÓ I DIAGNOSI DEL SECTOR PP3 EL CARME	11
1.2.1 Situació i àmbit del sector.....	11
1.2.2 Morfologia urbana de l'entorn.....	11
1.2.3 Topografia, estat actual i usos.....	12
1.2.1 Valors ambientals i paisatgístics	13
1.2.2 Situació respecte les infraestructures i els serveis.....	13
1.2.3 Estructura de la propietat	14
1.3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA	15
1.3.1. El Pla Territorial General de Catalunya (PTGC).....	15
1.3.2. El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)	15
1.3.3. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	15
1.3.4. Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de l'entorn de l'àmbit del sector el Carme	16
1.4. INFORMACIÓ AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA DEL SECTOR	18
1.4.1. Espais d'especial protecció natural i paisatgística	18
1.4.2. Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona	18
1.4.3. Condicionants i riscos	18
MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	20
2.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS.....	22
2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	23
2.2.1. Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació	23
2.2.2. Justificació de la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació.....	23
2.3. CRITERIS I OBJECTIUS.....	24

2.4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	25
2.4.1. Estructura general de l'ordenació	25
2.4.2. Classificació, qualificació del sòl i aprofitament	26
2.4.3. Ordenació de l'edificació i cessions proposades	26
2.5. DESCRIPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ	29
2.5.1. Pressupost estimatiu	30
2.5.2. Xarxa de clavegueram. Aigües pluvials i aigües residuals	30
2.5.3. Xarxa d'aigua potable.....	31
2.5.4. Xarxa de Mitja Tensió	31
2.5.5. Xarxa de Baixa Tensió	31
2.5.6. Xarxa de gas.....	31
2.5.7. Xarxa de telecomunicacions.....	31
2.6. JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE	32
2.6.1. Justificació del contingut documental o adaptació a la legislació vigent	32
2.6.2. Justificació i compliment del marc legal aplicable	32
2.6.3. Justificació del % de cessió d'aprofitament	33
2.6.4. Justificació de la reserva de sistemes d'Espai Lliures i d'Equipaments	33
2.6.5. Observança de l'objectiu de l'adequació de l'ordenació en relació a la perspectiva de gènere i l'urbanisme incliusi així com a les necessitats de les persones que realitzen tasques de cura i gestió domèstica	34
2.7. PARTICIPACIÓ CIUTADANA	34
2.7.1. Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document	34
2.7.2. Mesures posteriors a l'exposició pública del document d'aprovació	35
NORMATIVA.....	36
article 1. Àmbit de la Modificació Puntual.....	38
article 2. Objecte de la Modificació Puntual	38
article 3. Marc legal.....	38
article 4. Contingut de la Modificació Puntual.....	38
article 5. Interpretació de les normes urbanístiques.....	38
article 6. Vigència.....	39
article 7. Ajustos i precisió de límits.....	39
article 8. Classificació i qualificació del sòl.....	39
article 9. Identificació de sistemes i zones.....	39
article 10. Iniciativa	40



MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN EL SECTOR PP3 EL CARME

article 11. Divisió poligonal.....	40	4.5.2 Concreció i condicions de la cessió del sòl amb aprofitament.....	50
article 12. Desenvolupament i execució del Pla.....	40	4.5.3 Cessions de sòl i obra d'urbanització	50
article 13. Sistema d'actuació i condicions de gestió.....	40	4.6. LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ	51
article 14. Cessions obligatòries.....	40		
article 15. Projectes de reparcel·lació	40		
article 16. Tipus d'obres d'urbanització i projectes d'urbanització.....	40		
article 17. Edificació simultània a les obres d'urbanització	40		
article 18. Llicències.....	40		
article 19. Identificació dels sistemes.....	41		
article 20. Titularitat i afectació del sol	41		
article 21. Sistema de comunicacions. Xarxa viària. Clau 1	41		
article 22. Sistema d'Espais Lliures públics. Clau 4.....	41		
article 23. Sistema d'Equipaments comunitaris. Clau 5.....	41		
article 24. Disposició general.....	41		
article 25. Definició de conceptes.....	41		
article 26. Zona Ciutat Jardí subzona Volumetria Específica El Carme (clau 13k4) i Zona Ciutat Jardí subzona Volumetria Específica El Carme Habitatge Protegit (clau 13k4 HP).....	42		
article 27. Marc normatiu Ambiental general	44		
article 28. Disposicions comuns ambientals a l'edificació	44		
article 29. Adaptació geomorfològica i conservació de sòls	44		
article 30. Gestió dels materials i els residus.....	44		
article 31. Materials i minimització de residus de la construcció.....	44		
article 32. Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible	45		
article 33. Xarxa de sanejament	45		
article 34. Protecció d'abocaments al medi.....	45		
article 35. Criteris per a l'estalvi.....	45		
article 36. Criteris de l'enjardinament de zones verdes i espais lliures urbans.....	45		
article 37. Criteris per evitar la col·lisió de l'avifauna en les noves edificacions.....	45		
article 38. Objectius de qualitat acústica	45		
article 39. Urbanisme inclusiu, perspectiva de gènere i vida quotidiana	46		
GESTIÓ I PLA D'ETAPES.....	47		
4.1. SISTEMA D'ACTUACIÓ	49		
4.2. DIVISIÓ POLIGONAL	49		
4.3. PLA D'ETAPES	49		
4.4. DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT.....	49		
4.5. CESSIÓ DE L' APROFITAMENT URBANÍSTIC	50		
4.5.1 Justificació de la cessió d'aprofitament	50		

ANNEXES

- ANNEX 1 – DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
- ANNEX 2 – INFORME AMBIENTAL
- ANNEX 3 – ESTUDI D' AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
- ANNEX 4 – MEMÒRIA SOCIAL
- ANNEX 5 – ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA
- ANNEX 6 – SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- ANNEX 7 – ESTUDI D'INUNDABILITAT





MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN EL SECTOR PP3 EL CARME

MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

1

Codi Segur de Verificació: 165ac667-039c-4de2-93e2-565a89ee7cba
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01082303_2022_7087777
Data d'impressió: 20/03/2023 09:43:20
Pàgina 7 de 52

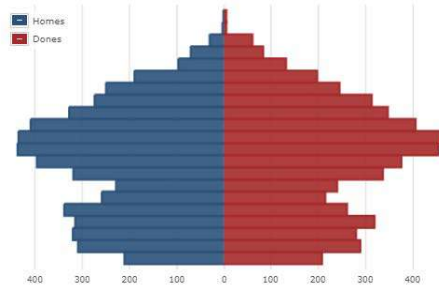
SIGNATURES
1.- Nuria Noguer Pujadas, 23/09/2022 13:57



MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN EL SECTOR PP3 EL CARME

Destaca el major nombre d'homes i dones d'entre 45 a 55 anys. Alhora, en els grups de major edat, hi predomina la població femenina, donant-se així una feminització de l'envelliment degut a la major presència de les dones en edat avançada.



Imatge 3: Població per sexe i edat quinquennal. Premià de Dalt 2021. Font: Idescat

1.1.3. Habitatges i llars

Segons dades de l'Idescat de l'any 2011 (última actualització), el municipi de Premià de Dalt compta amb un total de 4.162 habitatges familiars, el 90,22% dels quals són habitatges principals, mentre que el 4,90% són habitatges secundaris i el restant 4,88% romanen buits.

Dels 3.755 habitatges familiars principals del municipi, el règim principal de tinença és de propietat, amb un 83,86% (3.149).

TIPOLOGIA D'HABITATGES (Idescat 2011)		
Principals	3.755	90,22%
Secundàries	204	4,90%
Buides	203	4,88%
TOTAL	4.162	100%

RÈGIM DE TINENÇA (Idescat 2011)		
De propietat	3.149	83,86%
De lloguer	330	8,79%
Altra forma	276	7,35%
TOTAL	3.755	100%

1.1.4. Medi físic

Clima

El clima del Maresme és mediterrani de tipus litoral central, influenciat per la presència propera del mar i la seva morfologia. La precipitació mitjana anual oscil·la entre els 550 mm i 800 mm, assolint-se els valors més alts al nord i a l'àrea del Montnegre i els més baixos als pobles costaners del sud de la comarca. Les estacions més plujoses són la tardor i la primavera i les més seques l'estiu i l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són moderats, amb mitjanes de 8 °C a 10 °C, i els estius calorosos, entre 22 °C i 23 °C de mitjana, significat una amplitud tèrmica anual moderada. Els vents predominants tenen component nord-oest (mestral) i degut a la proximitat del mar i les perturbacions atmosfèriques que se'n deriven es produeixen règims de brises suaus (terraldiürns i marinades nocturnes).

Relleu

La Serralada Litoral ressegueix el límit del Maresme, de nord-est a sud-oest entre la Tordera i el Besòs, amb una llargada de 50 km i una amplada que oscil·la entre els 5 i els 15 km. La comarca pertany geològicament a les restes de l'antic massís catalanobalear que acabà creant la Serralada Litoral i el sòl està format majoritàriament per granits. La descomposició granítica i d'altres materials convertits en sauló forma un relleu sinuós que ressegueix la costa i que conjuga suaus turons amb la plana litoral més propera al mar. L'erosió dels massissos ha originat les llargues platges de la costa i les lleres de les rieres torrencials, curtes en el seu recorregut però d'elevat pendent.

Geologia

Tal i com s'ha comentat anteriorment, els sòls predominants a la comarca del Maresme són granits i granodiorites, ja que l'efecte erosiu va fer desaparèixer gran part dels materials paleozoics originaris. En plana al·luvial i deltaica (fortament antropitzada) s'hi acumulen sediments que han permès un sòl productiu adequat pels conreus. I finalment la franja de la costa està formada majoritàriament per sòls sedimentaris de sorres, graves i llms que limiten amb el medi marí.

Xarxa hidrogràfica

Pel que fa a rius i rieres, cal destacar que al Maresme només la Tordera porta aigua durant tot l'any. La resta d'elements naturals són rieres que tallen perpendicularment la comarca i que únicament s'omplen durant les fortes pluges de la tardor i la primavera. Aquestes rieres són uns dels elements diferenciadors de la comarca. Les rieres del Maresme es caracteritzen pels forts desnivells i recorreguts curts, el règim de pluges intermitent, la urbanització i impermeabilització del sòl, les actuacions sobre les lleres i marges i l'ús urbà de les parts seques i sorrenques.

Degut a les característiques permeables del substrat geològic, gran part de l'aigua discorre de forma subterrània formant aqüífers. L'aqüífer del Baix Maresme ocupa tota l'extensió del municipi de Premià de Dalt i és un element que cal protegir i posar en valor.

1.1.5. Medi natural

Premià de Dalt és un dels municipis que formen part de la unitat del paisatge del Baix Maresme. Els principals trets distintius d'aquesta zona són:

- Relleu més o menys planer de l'andana litoral i suaument ondulat del piedemont o samontà de la serra de Marina, limitat pels relleus més abruptes de la serralada litoral, tot ell de caràcter saulonós, més o menys cohesionat.
- Predomini dels teixits urbans i infraestructures de comunicació en detriment dels espais forestals, bàsicament pinedes de pi pinyer i brolles, i de l'agrícola, en bona part abandonat.
- Dualitat de la xarxa hidrogràfica i de comunicacions, que es palesa amb la circulació preferent pel fons de les rieres (canalitzades o no) i l'existència de carrers-rieres descoberts dins la trama urbana dels nuclis, que sovint estructuraven els propis nuclis.
- A la façana litoral perviuen encara conreus d'horta, en bona part sota hivernacles, així com de flor ornamental, conreu també característic d'aquest àmbit.
- Façana litoral ocupada pel traçat de la línia de tren Barcelona-Mataró-Maçanet, per la N-II i per diversos ports esportius, que dificulten l'accés i la relació entre els nuclis i les platges, amb greus problemes d'erosió degut als espigons dels ports esportius i a l'escullera que protegeix el traçat ferroviari.
- Ric patrimoni històric i arquitectònic vinculat als assentaments ibèrics, romans i medieval, tant en els nuclis com en els espais agrícoles i forestals.
- Ric patrimoni arquitectònic modern, del s.XIX, vinculat amb les torres o cases paladianes dels "indians" i amb les cases de poble amb patis interiors propis dels nuclis costaners.



1.2. SITUACIÓ I DIAGNOSI DEL SECTOR PP3 EL CARME

1.2.1 Situació i àmbit del sector

La present MP POUM de Premià de Dalt es troba al sud-oest del terme municipal, just a sobre de l'autopista del maresme C-32. Es tracta d'un sector de 63.165m² de superfície que limita al nord amb el carrer Torras i Bages, al sud amb el Carrer Can Soberano, a l'est amb la carretera BV-5024 i a l'oest amb el carrer Torrent Castells. El sector envolta una zona protegida anomenada Torre del Pi, formada per edificacions i jardins amb valor patrimonial.



Imatge 5: Ortofoto de l'àmbit objecte d'estudi

1.2.2 Morfologia urbana de l'entorn

a) Alçades de l'edificació

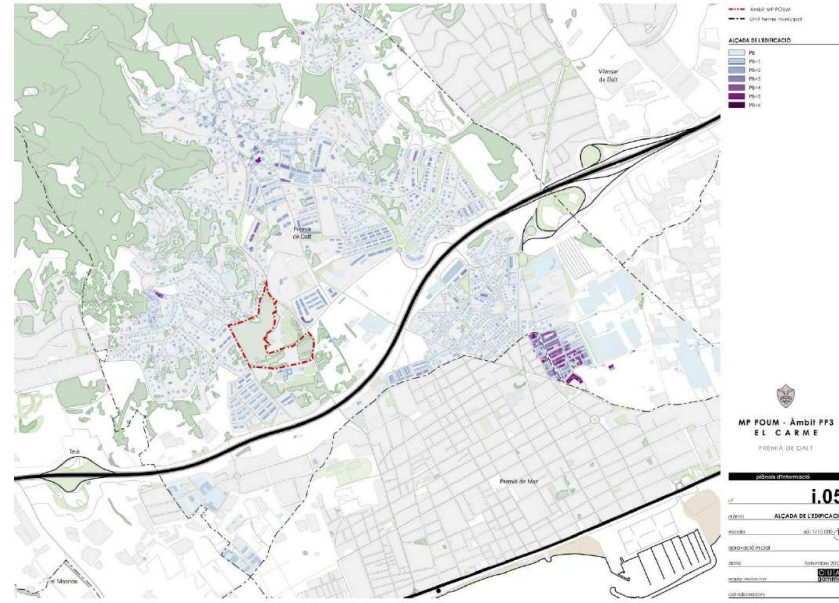
El municipi de Premià de Dalt és un municipi eminentment poblat d'edificacions de baixa densitat. Les edificacions més nombroses són aquelles de PB fins a PB+3, predominant sobretot aquelles de PB+1 i PB+2. Per altra banda, aquelles edificacions d'alçades superiors a PB+4 són menors i s'ubiquen principalment a la part sud est del municipi, coincidint amb el límit municipal confrontant amb el nord de Premià de Mar.



Imatge 6: Nucli antic



Imatge 7: Barri Can Farrerons



Imatge 8: Alçades de l'edificació

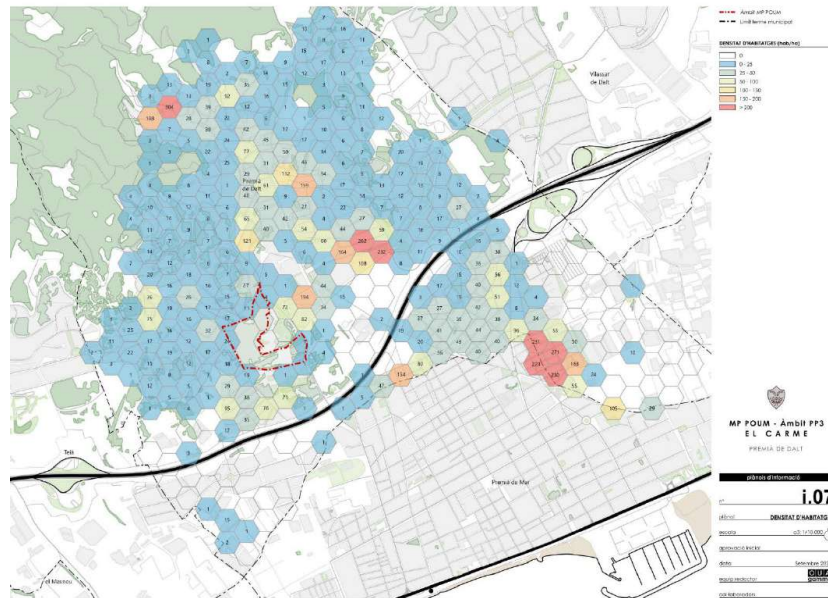
El barri on es troba el sector objecte de la present MP POUM presenta una morfologia urbana d'alçades molt baixes i de tipologia unifamiliar. La zona al nord de l'àmbit correspon a una urbanització de tipologia unifamiliar aïllada, mentre que les zones sud oest i est, en canvi, s'han desenvolupat mitjançant tipologies unifamiliars en filera. En ambos casos, les alçades no superen la PB+2.



b) Densitat d'habitatges

La densitat mitja del municipi de Premià és de 1.585,5 hab/km², una densitat baixa en comparació amb les poblacions més denses de Catalunya, com són l'Hospitalet de Llobregat (21.343,3 hab/km²), Santa coloma de Gramenet (17.041 hab/km²) o Barcelona (16.149,3 hab/km²).

Analizant el plànol dels habitatges per hectàrea pot apreciar-se que els valors més elevats es troben en tres zones concretes, coincidint amb un àmbit al nord, un al centre i un altre al sud del municipi. Aquests àmbits, amb valors superiors a 200 hab/ha, corresponen a tres zones que presenten edificacions plurifamiliars en alçada.



Imatge 9. Densitat d'habitatges (hab/ha)

El barri on s'ubica el sector El Carmé presenta una densitat molt baixa. Aquest fet es deu a la tipologia implantada en aquesta zona, que com s'ha esmentat anteriorment, correspon a una ordenació d'habitatges unifamiliars aïllats o en filera.

c) Edificabilitat

El següent plànol mostra l'edificabilitat bruta per hectàrea present al municipi de Premià de Dalt. Pot apreciar-se una edificabilitat bastant regular en tot el municipi, que oscil·la entre els 0,1m²st/m²sòl i els 0,6 m²st/m²sòl. Les zones que presenten edificacions de majors alçades i densitats més elevades, presenten edificabilitats també superiors, que van de 1m²st/m²sòl a 2,2 m²st/m²sòl.

L'edificabilitat bruta existent a l'entorn de l'àmbit del Carmé és baixa, ja que es troba envoltat d'urbanitzacions de baixa densitat.



Imatge 10. Índex d'edificabilitat bruta

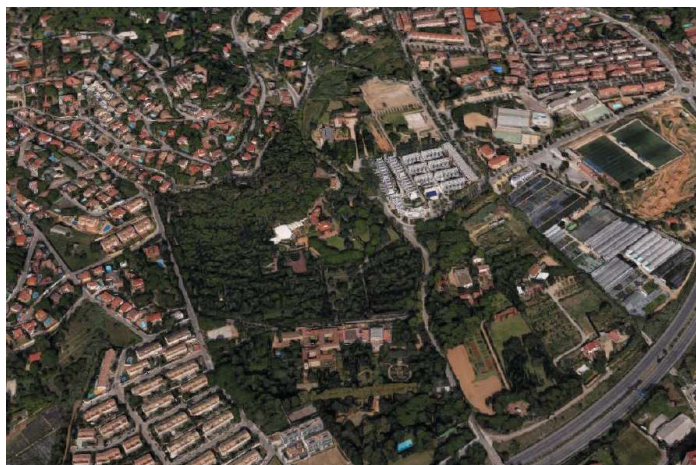
1.2.3 Topografia, estat actual i usos

La topografia de l'àmbit és pronunciada. A la seva part nord un petit turó corona a la cota +107m, mentre que el punt més baix del sector es troba a l'extrem sud-est, on la cota del terreny baixa fins a la +72,50m. La topografia puja en sentit sud-nord de manera bastant continua, presentant un pendent aproximat d'entre el 10 i el 12% en la major part del l'àmbit.

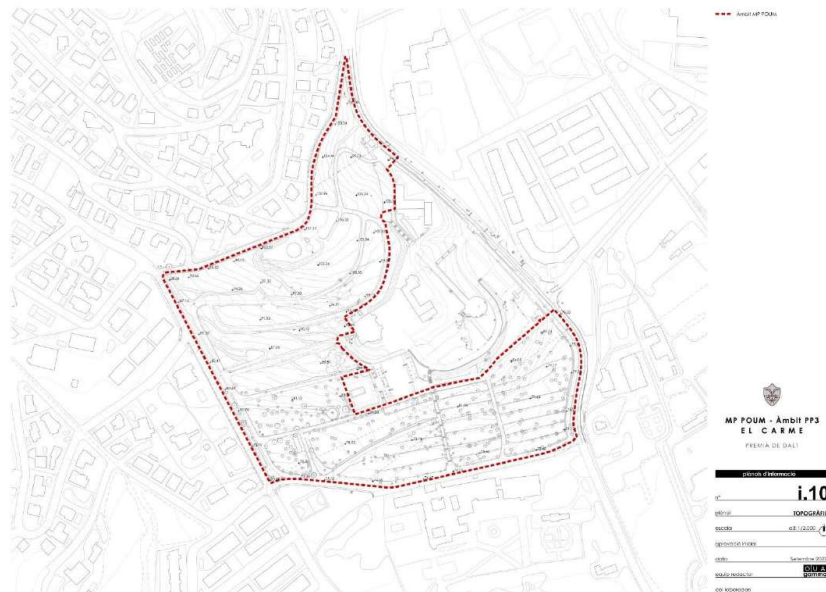
Històricament l'àmbit objecte de la present MPOUM formava part de la finca de la Torre del Pi. La totalitat de la seva superfície conformava els seus jardins, que es van anar ordenant amb aterraments en resposta al pendent existent al terreny.

Actualment l'àmbit ja no forma part de la finca privada de la Torre del Pi, però conserva la vegetació i la topografia dels jardins originals.





Imatge 12: Panoràmica de l'àmbit



Imatge 11: Planol Topogràfic



Imatge 13: Plànol i.15 Preexistències

1.2.1 Valors ambientals i paisatgístics

En l'àmbit delimitat a la present MP POUM no es localitza cap espai natural protegit ni espais d'interès geològic.

Els espais naturals protegits (PEIN i Xarxa Natura 2000) de Premià de Dalt es localitzen al nord del municipi, allunyats del sector objecte de la present MPPOUM. Tampoc s'observa cap hàbitat d'interès comunitari que resulti afectat directament per la MPPOUM plantejada.

1.2.2 Situació respecte les infraestructures i els serveis

La xarxa viària bàsica de Premià de Dalt s'estructura en base a dues vies: l'autopista C-32, que passa pel peu de la Serralada Litoral al sud del municipi, i la BV-5024, que travessa Premià en sentit nord-sud connectant-lo amb la N-II i amb el front marítim.

Accés rodat. L'accessibilitat de la zona objecte de la present MP POUM és molt bona, atès que es situa tangent a la BV-5024 i a la Carretera dels Sis Pobles, eixos viaris de segon ordre que comuniquen el sector amb l'autopista C-32 i amb la N-II.

Accés de vianants. Els accessos de vianants al sector poden fer-se pel Carrer Torras i Bages, la carretera BV-5024 o el Carrer Torrent Castells. El Carrer Soberano, que limita el sector pel sud, només hi dona accés per un punt concret, donat que es troba deprimat 3 metres respecte el terreny de l'àmbit.



REGISTRE D'ENTRADA
E2022012523

ÒRGAN
TERRITORI

SIGNATURES
1.- Nuria Noguera Pujadas, 23/09/2022 13:57

DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

Codi Segur de Verificació: 165ac667-039c-4de2-93e2-565a89ee7c8a
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01082303_2022_7087777
 Data d'impressió: 20/03/2023 09:43:20
 Pàgina 13 de 52

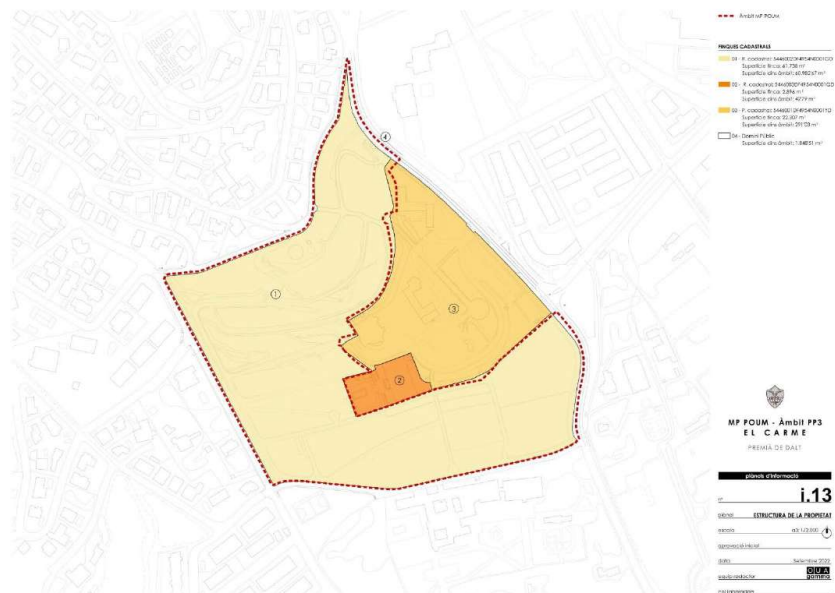
Transport públic. Premià de Dalt disposa de diverses línies d'autobusos que connecten els diferents barris amb l'estació de Renfe de Premià de Mar. També existeix una línia regular d'autobusos que connecten amb Barcelona i Mataró.

Xarxes de subministrament i evacuació. Actualment l'àmbit conté dues línies aèries de MT que travessen el sector d'est a oest i un pou fora de servei a la cantonada dels carrers Can Soberano i Torrent de l'Oest. Els carrers que el limiten disposen de xarxes on podran connectar-se les noves xarxes de subministrament i evacuació del sector.

1.2.3 Estructura de la propietat

En el següent quadre es recullen les superfícies de les finques incloses dins l'àmbit d'aquesta modificació segons les dades extretes de l'Oficina Virtual del Cadastre i del plànol topogràfic:

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT					
	PROPIETARI	REF. CADASTRAL	SUP. DINS ÀMBIT	%	ADREÇA
1	Institut Català del Sòl	5446002DF4954N0001GD	60.982,67 m ²	96,55%	CR PREMIÀ DE MAR 27
2	Inmobiliària Lago S.L	5446003DF4954N0001QD	42,79 m ²	0,07%	CR PREMIÀ DE MAR
3	Inmobiliària Lago S.L	5446001DF4954N0001YD	291,03 m ²	0,46%	CR PREMIÀ DE MAR 27
	Domini Públic		1.848,51 m ²	2,93%	
			63.165,00 m ²	100,00%	



Imatge 14: Plànol Estructura de la propietat



1.3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Els terrenys objecte d'aquesta MP POUM estan ordenats per diversos documents de planejament que s'han anat superposant en el temps. El primer document que estableix l'ordenació dels sòls objecte d'estudi és Pla territorial General de Catalunya, aprovat l'any 1995. En aquest, es defineixen els àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials.

En segon terme, l'any 2005 es van aprovar els Plans Directors Urbanístics del Sistema Costaner, el primer –Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner de Catalunya- al maig i el segon –Pla Director Urbanístic dels àmbits del Sistema Costaner integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense Pla Parcial aprovat- al desembre del mateix any.

En tercer lloc, al 2010 el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla Territorial Metropolità de Barcelona, publicat al DOGC 5.627 el 12 de maig del mateix any.

Finalment, a l'escala municipal, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Premià de Dalt (en endavant POUM), aprovat definitivament el 31 de maig de 2007 i publicat el 29 d'agost del mateix any en el DOGC 4957.

1.3.1. El Pla Territorial General de Catalunya (PTGC)

El Pla Territorial General de Catalunya és el document marc de referència per a la planificació a Catalunya assegurant-ne l'equilibri territorial i de desenvolupament econòmic i social. Les seves disposicions es desenvolupen a través dels Plans Territorials Parcial, els Plans Sectorials i els Plans Directors. D'aquests, el de major importància jeràrquica a l'àrea de Premià de Mar és el Pla Territorial Metropolità de Barcelona.

1.3.2. El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010, i publicat al DOGC el 12 de maig de 2010 s'estructura entorn a tres eixos diferenciats: el sistema d'assentaments urbans, el sistema d'espais lliures i el sistema de les infraestructures de comunicació. El Pla abasta un territori extens establint criteris i objectius per àmbits funcionals. El PTMB comprèn el territori que abasten les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme (amb el municipi de Premià de Dalt inclòs), el Vallès Occidental i el Vallès Oriental.

Les propostes del pla per la comarca del Maresme són:

El sistema d'espais oberts s'estructura seguint els diversos massissos que formen la Serralada Litoral i ampliant i relligant les àrees que ja disposaven de protecció supramunicipal. El Pla protegeix també aquells corredors que connecten les esmentades àrees, bàsicament de muntanya, amb les situades arran de costa, de manera que es garanteix l'arribada dels espais protegits fins al mar i s'evita l'ocupació de la plana costanera.

El Pla per al sistema urbà proposa estratègies en els espais intermunicipals a desenvolupar mitjançant plans directors, aquests en la majoria de casos comporten la creació de noves centralitats, per tal de respondre a la realitat urbana actual. En el cas de Premià de Dalt el pla no planteja cap nova centralitat en tot el municipi.

Pel que fa a les propostes respecte a la xarxa ferroviària, es proposa el trasllat de la línia de rodalies Barcelona-Mataró cap a l'interior, per tal d'incrementar la cobertura territorial d'aquesta línia sobre uns nuclis urbans que s'han anat estenent cap a l'interior tot millorant la qualitat ambiental de la façana costanera de les poblacions afectades. Pel que fa a la xarxa viària, les actuacions proposades són bàsicament de millora interna i de millora de connexió, determinant que la N-II al seu pas per Premià ha de convertir-se en una via urbana no segregada de la trama urbana.

Es proposa per als municipis de la comarca del Maresme la necessitat de desplegar plans directors en nombre i abast territorial suficients per tal de coordinar el planejament urbanístic municipal en aquells aspectes que tenen unes clares implicacions supramunicipals. A la zona litoral demana posar especial atenció al tractament dels diferents trams de façana marítima -urbana i agrícola- de tal forma que, un cop s'alliberi de les servituds infraestructurals (National-II i ferrocarril), pugui potenciar la connectivitat ecològica dels sistemes naturals cap al mar.

En l'àmbit d'estudi el PTMB estableix una àrea residencial amb capacitat de desenvolupament.

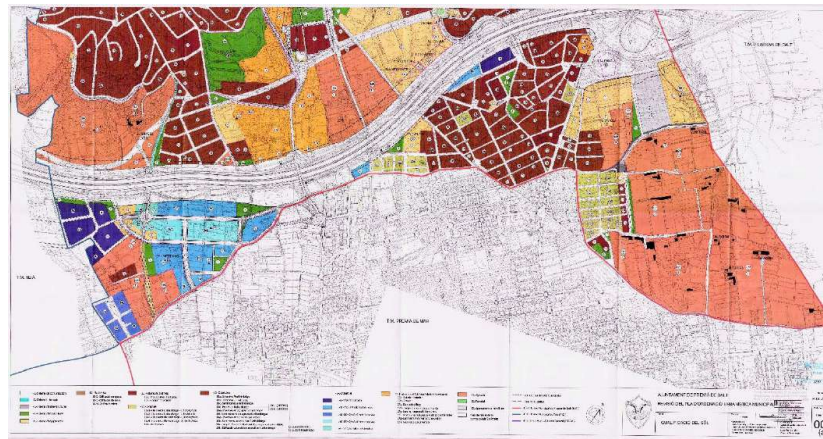
1.3.3. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Número d'expedient: 2003/006558/B

Aprovació definitiva: 31/05/2007. DOGC 4957 de 29/08/2007

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Premià de Dalt (en endavant POUM) propicia el desenvolupament sostenible del terme municipal, consolida la protecció dels sòls no urbanitzables de la Serralada de Marina i de la plana agrícola de conreus intensius propis del Maresme, millora les condicions i prestacions dels sòls urbans, dels equipaments i serveis, i delimita els sòls urbanitzables situats a l'interior o al voltant de sòls urbans.

El document classifica l'àmbit objecte de modificació com a sòl urbanitzable, proposant el sector PP3 El Carme que queda delimitat pel Carrer Torras i Bages, el carrer Torrent Castells, el carrer Can Soberano i la carretera BV-5024.



Imatge 15: Planol del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Premià de Dalt, Qualificació del sòl

La fitxa del sector PP3 El Carme determina els següents paràmetres per l'àmbit:

1. Àmbit

Delimitat al Nord pel carrer de Torres i Bages, a llevant per la carretera BV-5024, i al sud pel camí de Can Soberano i a ponent pel Torrent de Castells.

Superfície 86.816m²

2. Objectius

Desenvolupament residencial del sector

Eixamplament dels carrers de Torres i Bages del Camí de Cal Soberano i del Torrent Castells.

Continuïtat de l'Avinguda dels 6 pobles fins el Torrent Castells.



3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Reserves mínimes de sòl públic

Espais lliures	Minim 27,5% (a incrementar per tal d'incloure arbrat existent)
Equipaments	8,2%
Vialitat (sistemes generals i locals)	18,6%
Sòl públic mínim	55%
Sòl d'aprofitament privat màxim	45%
Zona 17	26,2%
Zona 13c	18,8%
Semi-intensiva Unihabitatge	
Edificabilitat neta màxima	0,6m ² st
Ocupació màxima	30%
Alçada màxima	6,5m
Densitat màxima	80 hab
	11,2hab/Ha.
Sòl privat total	45%
Sostre privat màxim	14.000m ² st
Coeficient d'edificabilitat brut	0,16m ² st/m ² s
Edificabilitat màxima del sector	14.000m ² st

El Pla Parcial determinarà la localització d'un increment de la superfície d'espais lliures (verd públic) de manera que s'hi inclogui l'arbrat existent.

L'edificació es concentrarà al voltant del Camí de Cal Soberano que s'ampliarà per a vianants i bicicletes per tal de millorar les connexions amb el centre urbà.

També s'eixamplarà el carrer de Torres i Bages per tal de permetre la circulació rodada en els dos sentits.

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

El bosc del Carme es destinarà a verd públic, parc urbà.

No es permet l'ocupació del subsòl més enllà de la superfície de sòl ocupada per les edificacions, i la profunditat màxima és de 3,5m (1 planta), per sota d'aquesta s'admet la instal·lació de xarxes de serveis compatibles amb l'ús del sòl. S'admet el garatge en substitució de terres en els termes establerts a l'ordenança corresponent.

4. Cessions

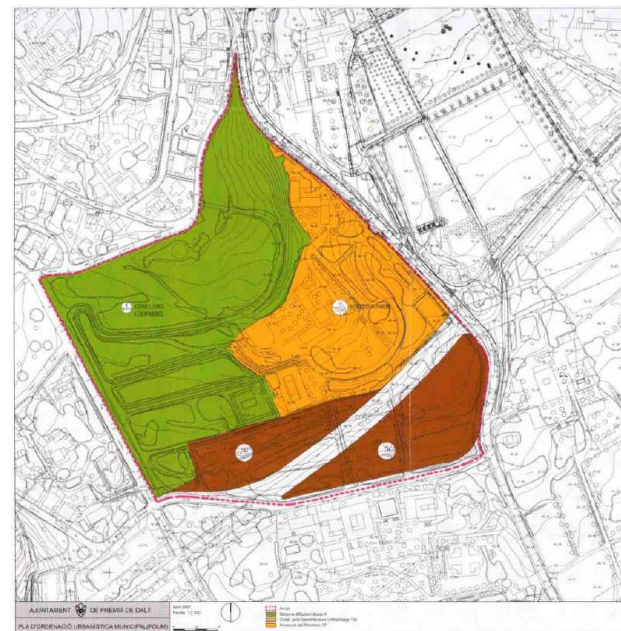
Com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial de nova implantació es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública (HPP). Se situarà en la zona (13c) ciutat jardí seminintensiva unihabitatge. La cessió del 10% de l'aprofitament global del sector, en els termes que estableix la llei d'urbanisme se situarà també en la zona (13c). Cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat a sistemes.

5. Condicions de gestió i execució

El Pla Parcial delimitarà els polígons de gestió que consideri necessaris.

S'executaran pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Els propietaris del sector es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures.



Imatge 16: Fitxa del PP3 El Carme. POUM 2007.

1.3.4. Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de l'entorn de l'àmbit del sector el Carme

Número d'expedient: 2006/021155/B

Aprovació definitiva: 13/11/2008. DOGC 5310 de 03/02/2009

El 26 de juliol de 2005 es va signar un conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Premià de Dalt i l'Institut Català del Sòl per a la Modificació del Pla General d'Ordenació dels sectors El Carme, La Fàbrica i Victor Català. Aquest conveni es redactà per tal d'atendre les necessitats d'habitatge públic al municipi. Al sector El Carme es proposava augmentar la densitat del sector permetent la creació de nous habitatges socials pel territori.

El 14 de novembre de 2005 es va aprovar inicialment la MP del PGOU en el sector El Carme i es va publicar al BOP n°11/2006 el gener de 2006. Al febrer de 2006, es va presentar un Text Refós que actualitzava i modificava lleugerament les superfícies del sector ajustant-se als límits físics reals, mantenint els objectius i els paràmetres proposats de manera íntegra.

Tal i com s'ha exposat a l'apartat anterior, el 31 de maig de 2007, la CTUB va acordar donar conformitat al Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Premià de Dalt. Per tal d'ajustar l'antiga MP del PGOU en el sector El Carme al nou planejament general vigent, es va redactar la MP del POUM en l'entorn de l'àmbit del sector el Carme. Aquesta modificació manté els objectius fixats al document de 2005, i incorpora la necessitat de construir d'una rotonda a l'encreuament de la carretera BV-5024 amb el carrer dels Sis Pobles.



Així doncs, l'objecte de la MP POUM és el següent:

- Ajustar dins el mateix àmbit d'actuació establert pel planejament vigent, les superfícies de les zones 17, 13c, 4 i 5, i posteriorment definit els nous límits del PP2 El Carme, excloent la zona 17 classificant-la de Sol Urbà per tal de donar compliment als convenis signats l'any 2005.
- Augmentar la densitat d'habitatges, establerta en l'actual planejament dins del sector en 80 habitatges, fins arribar a una densitat que permeti la construcció de 150 habitatges amb la tipologia i graus de protecció que es determinen en els quatre annexes.
- Ajudar a la consolidació del carrer dels Sis Pobles proposant la nova traça que asseguiri la connexió dels dos sectors del municipi, així com el nou encreuament amb un giratori entre la carretera BV-5024 i el carrer del Sis Pobles. L'àmbit d'aquest giratori és independent de l'àmbit del sector El Carme.
- Canviar el sistema d'actuació establint el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació i fixar a l'Incasòl com administració actuant.
- Establir per al sector El Carme la tipologia edificatòria d'exemple plurifamiliar.

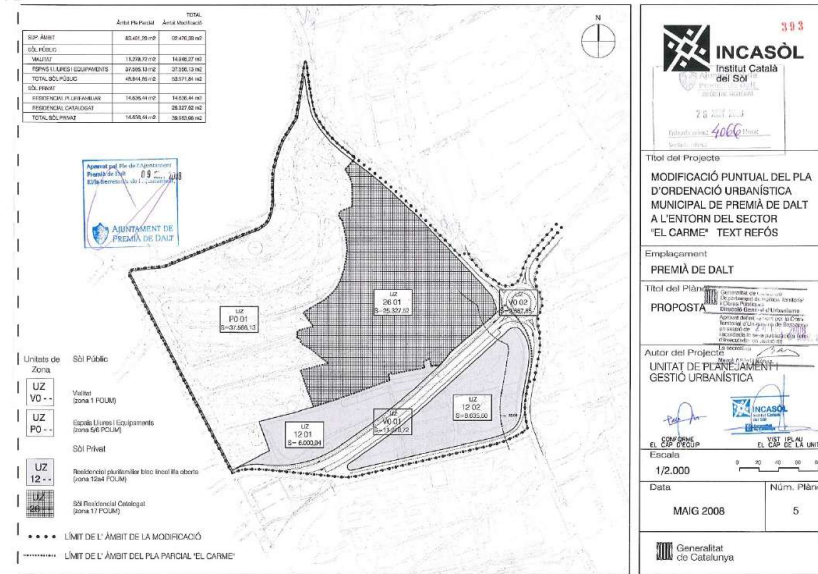
Els criteris establerts per la modificació són els següents:

1. Excloure de l'àmbit del Pla Parcial la zona qualificada com a zona 17 (d'acord amb els convenis annexos), mantenint estrictament els seus paràmetres urbanístics.
2. Definir un nou àmbit d'actuació del Pla Parcial El Carme que permeti el desenvolupament del sector i la creació d'un SUD delimitat per a ús residencial.
3. Assegurar la continuïtat de la nova traça del carrer dels Sis Pobles amb la inclusió d'un giratori que anirà a càrrec del sector El Carme. L'execució de l'esmentada rotonda quedarà condicionada a que l'Ajuntament garanteixi la disponibilitat dels terrenys.
4. Soterrar la línia d'alta tensió que creua el sector.
5. Concentrar al voltant de la nova traça del carrer dels Sis Pobles la zona residencial amb habitatge plurifamiliar de baixa alçada, generant una nova zona urbana, de connexió entre les urbanitzacions d'habitatge unifamiliar i la nova àrea de desenvolupament a l'est de la carretera de Premià.
6. Garantir que el 20% del sostre del sector El Carme estigui destinat a habitatge protegit i el 50% destinat a habitatge concertat.
7. Mantenir la zona dels antics jardins de la finca com a zona d'espais lliures, que permeti una restauració dels actuals jardins, mantenint la seva gran riquesa ambiental, per generar un nou espai de lleure per a aquest sector del municipi.
8. Establir per al sector El Carme la tipologia edificatòria d'exemple plurifamiliar.
9. Modificar el sistema d'actuació del sector El Carme recollit al POUM, que és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica pel de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

PLANEJAMENT PROPOSAT

	%	m²sol
Sòl públic	55,00%	48.844,85m²
Espais lliures	42,30%	37.566,13
Vialitat (sistemes generals i locals)	12,70%	11.278,72
Sòl privat	16,48%	14.636,44
Zona 12a4 – Eixample plurifamiliar	16,48%	14.636,44
TOTAL PP	71,48%	63.481,29

	%	m²sol
Fora Sector 1		
Zona 17 – Protecció del patrimoni històric artístic i ambiental	28,52%	25.327,52
TOTAL PP + Fora Sector 1	100,00%	88.808,81
Fora Sector 2		
Vialitat (sistemes generals i locals)		3.667,55
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ		92.476,36



Imatge 17: Fitxa del PP3 El Carme. MP POUM 2009

393

INCASOL
Institut Català del Sòl

78 anys de experiència
Innovació 4000+ projectes

Títol del Projecte
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PREMIÀ DE DALT A L'ENTORN DEL SECTOR 'EL CARMÉ' - TEXT REFÓS

Emplaçament
PREMIÀ DE DALT

Títol del Planejament
PROPOSTA

Autor del Projecte
UNITAT DE PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

Escala
1/2.000

Data
MAIG 2008

Núm. Plànol
5

Generalitat de Catalunya



1.4. INFORMACIÓ AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA DEL SECTOR

1.4.1. Espais d'especial protecció natural i paisatgística

Entorn a l'àrea d'estudi no hi ha cap Espai d'Interès Natural, ni cap àrea que formi part de la Xarxa Natura 2000, no consta cap lloc d'importància comunitària (LIC) o d'especial protecció per les aus (ZEPA), constatant que no es tracta d'un sector de notable diversitat paisatgística o riquesa ambiental.

1.4.2. Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona

El Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, es va aprovar definitivament al desembre del 2014 i estableix el municipi de Premià de Dalt dins de la unitat del Baix Maresme. Els trets distintius d'aquesta unitat són: el relleu planer de la vessant litoral acotat pels relleus més marcats de la serralada Litoral, el predomini dels teixits urbans i d'infraestructures en detriment del territori forestal, una xarxa hidrogràfica de règim torrencial (traçats curts i inclinats) i una xarxa de comunicacions paral·lela al mar.

El catàleg remarca la incidència dels traçats de la línia de tren Barcelona-Mataró-Maçanet, la N-II i diversos ports esportius al llarg de la costa, que actuant com a barreres, dificulten l'accés i la relació dels nuclis amb la costa. En molts casos la franja de sorra és mínima, doncs els espigons han modificat del litoral marí. Concretament, els espigons dels ports esportius i les esculleres de la via fèrria comporten greus problemes d'erosió d'aquestes platges. El mar és un dels principals valors del paisatge del Maresme.

Finalment, el Catàleg remarca el ric patrimoni històric i arquitectònic de la unitat, amb nombrosos jaciments vinculats als assentaments que al llarg de la història han estat testimonis de nombroses civilitzacions: ibers, romans i medievals.

1.4.3. Condicionants i riscos

Pendents

Al Maresme es distingeixen clarament els territoris més planers en contacte amb el mar de les zones de major relleu i pendent situades cap a l'interior. L'àmbit objecte d'aquesta modificació, ubicat al front litoral, no inclou terrenys amb pendents superiors al 20% que s'hagin de guiar en el seu desenvolupament amb els criteris de preservació dels terrenys amb pendents elevades previstos a la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLUC i RLUC).

La topografia de l'àmbit, però, és pronunciada. A la seva part nord un petit turó corona a la cota +107m, mentre que el punt més baix del sector es troba a l'extrem sud-est, on la cota del terreny baixa fins a la +72,50m. La topografia puja en sentit sud-nord de manera bastant continua, presentant un pendent aproximat d'entre el 10 i el 12% en la major part del l'àmbit.

Inundabilitat

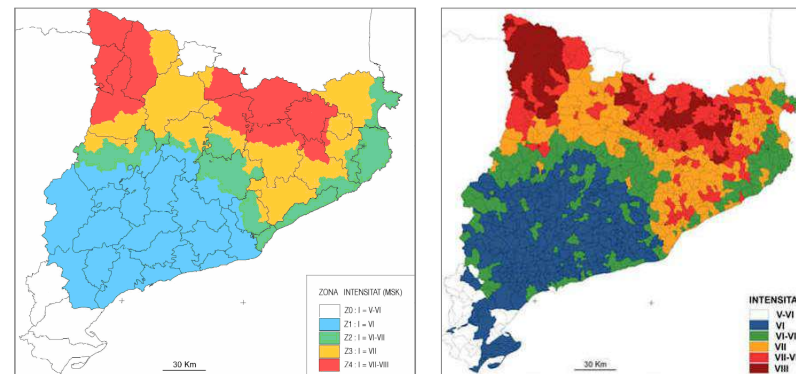
Premià de Dalt presenta risc d'inundació ja que en el terme municipal trobem diversos torrents i rieres que provenen de la Serralada Litoral.

El mapa de delimitació geomorfològica elaborat per l'Agència Catalana de l'Aigua per a l'elaboració de l'Inuncat, mostra àrees potencialment inundables segons criteris geomorfològics com són les formes del relleu actual, terrasses fluvials, cons de dejecció i planes d'inundació.

En el cas de l'àmbit del PP3 El Carme, aquest es troba limitat pel Torrent del Castell. Per tal d'analitzar les possibles afectacions que aquest pugui provocar en el sector, el present Pla Parcial incorpora un estudi d'inundabilitat a l'Annex 7.

Sismicitat

Segons les dades de l'Institut Cartogràfic, el terme municipal de Premià de Dalt, es troba situat en una zona d'intensitat sísmica Z2, de grau VII per a períodes de retorn de 500 (MSK que va de l'I al a XIII), intensitat moderada a l'escala catalana. En conseqüència -atès que el risc sísmic no es considera baix- caldrà adoptar les recomanacions indicades a la Norma de Construcció Sismorresistent NCSE-02 i realitzar un estudi geotècnic d'acord amb les directrius actuals del "Código Técnico de la Edificación" (CTE) quan s'iniciï la redacció del projecte d'edificació.



Imatge 18. Plànol d'intensitat sísmica.
Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, 1997, 2001.

Incendis

En relació al risc d'incendis, el municipi de Premià de Dalt té un perill alt d'incendi i una vulnerabilitat mitja.

El perill municipal es determina de forma estàtica (no considerant la dinàmica de canvis que genera les condicions meteorològiques) d'acord als estudis de la Direcció General del Medi Natural del Departament de Medi Ambient i Habitatge, i té en compte el perill d'ignició i el de propagació, que depenen de factors històrics, de vegetació, orogràfics i climàtics. La vulnerabilitat municipal es determina considerant els elements vulnerables inclosos en terreny forestal o en una distància inferior a 500 metres d'aquests, classificant aquests elements vulnerables en cinc grups: poblament, elements especialment perillosos, infraestructures, espais naturals protegits i models de combustible.

Contaminació lumínica

Segons el Reglament que desenvolupa la Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn (Decret 190/2015, de 25 d'agost, del Reglament Llei 6/2001), l'àmbit afectat es classifica com a E3, protecció moderada.

Bona part del municipi es troba dins la zona E3. Aquestes zones es corresponen amb àrees que el planejament urbanístic classifica com a sòl urbà o urbanitzable o que són d'ús intensiu durant la nit (proposats per els ajuntaments i aprovats pel departament competent).

El decret determina les característiques de les instal·lacions i dels aparells d'il·luminació d'acord amb la zona de protecció en la que estan situats els àmbits afectats, i regula el funcionament de l'enllumenat en aspectes estacionals, horari, manteniment i adequació de la il·luminació existent.



Contaminació acústica

El mapa de capacitat acústica de Premià de Dalt defineix l'àmbit objecte del present Pla Parcial com a Zona de Sensibilitat Acústica Alta amb predomini d'ús residencial, zona A4, d'acord amb el document de Mesures per a la coordinació de la llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica amb les previsions del Real Decreto 1367/2007 de desenvolupament de la Ley 37/2003 del Ruido, publicat per la Direcció General de Qualitat Ambiental.

Usos del sòl	Valors límit d'immissió en dB(A)		
	L_d (7h - 21h)	L_n (21h - 23h)	L_n (23h - 7h)
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)			
(A1) Espais d'interès natural i altres	-	-	-
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	60	60	50
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)			
(C1) Recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3) Sectors del territori afectats per sistemes generals	-	-	-

* L_d , L_n i L_n = índexs d'immissió de soroll pel període de dia, vespre i nit respectivament.

Imatge 19: Valors límit segons usos.

Font: Mesures per a la coordinació de la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica amb les previsions del Real Decreto 1367/2007 de desenvolupament de la Ley 37/2003 del ruido

Barcelona, Setembre de 2022



Núria Noguer Pujadas
Arquitecte n° col·legiat 61.292-8a



Codi Segur de Verificació: 165ac667-039c-4de2-93e2-565a89ee7cba
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01082303_2022_7087777
Data d'impressió: 20/03/2023 09:43:20
Pàgina 20 de 52

SIGNATURES
1.- Nuria Noguer Pujadas, 23/09/2022 13:57



MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN EL SECTOR PP3 EL CARME

MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2

Codi Segur de Verificació: 165ac667-039c-4de2-93e2-565a89ee7cba
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01082303_2022_7087777
Data d'impressió: 20/03/2023 09:43:20
Pàgina 21 de 52

SIGNATURES
1.- Nuria Noguer Pujadas, 23/09/2022 13:57



MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN EL SECTOR PP3 EL CARME

2.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

El sòl afecte a la present MP POUM de Premià de Dalt es troba al sud-oest del terme municipal, just a sobre de l'autopista del maresme C-32. Es tracta d'un sector de 63.165m² de superfície que limita al nord amb el carrer Torras i Bages, al sud amb el Carrer Can Soberano, a l'est amb la carretera BV-5024 i a l'oest amb el carrer Torrent Castells. El sector envolta una zona protegida anomenada Torre del Pi, formada per edificacions i jardins amb valor patrimonial.



Imatge 20: Ortofotografia de l'àmbit objecte d'estudi

Els antecedents de les finques objecte de la present MP POUM es remunten a l'any 1987. El 31 de juliol d'aquest any, l'Institut Català del Sòl (en endavant, Incasòl), va adquirir de la Inmobiliària Lago S.L, mitjançant acta de pagament i ocupació, les finques registrals número 908 i 4766, del Registre de la Propietat número 2 de Mataró finques que estaven incloses dins l'àmbit del Sector "El Carme". Aquest sector de sòl urbanitzable delimitat pel Pla General d'Ordenació Urbanística (en endavant, PGOU) de Premià de Dalt, no va desenvolupar-se mai, i l'entitat Inmobiliària Lago S.L va sol·licitar davant la jurisdicció contenciosa administrativa, (recurs 815/2022 secció 2ª de la Sala Contenciosa-Administrativa del TSJ Catalunya) l'exercici al seu favor del dret de reversió de les finques adquirides per l'Incasòl l'any 1987.

Davant la necessitat de crear habitatge social al municipi, el 26 de juliol de 2005 l'Ajuntament de Premià de Dalt i l'Incasòl van signar un conveni per a modificar el PGOU als sectors El Carme, La Fàbrica i Victor Català. Mitjançant aquest conveni es pretenia atendre les necessitats d'habitatge públic al municipi, i en el cas del sector El Carme, es buscava també augmentar la densitat del sector, i així no malmetre el sòl apte per urbanitzar.

Paral·lelament a aquest conveni i amb la finalitat que l'Incasòl pogués desenvolupar aquest sector, es va signar un altre conveni entre aquesta entitat i la societat Inmobiliària Lago S.L mitjançant el qual la societat Inmobiliària Lago S.L va cedir i transmetre el dret de reversió de les dites finques 908 i 4766 a l'Incasòl per un valor econòmic pactat. Per

aquesta raó, la societat Inmobiliària Lago S.L va sol·licitar la suspensió del procediment judicial que s'havia començat mitjançant la presentació de l'assenyalat recurs 815/2002. La contraprestació per l'esmentada cessió del dret de reversió consistia en que l'Incasòl lliuraria a la Inmobiliària Lago S.L una parcel·la de superfície 2.886,80m² existent a l'àmbit, i una altra parcel·la finalista de 2.800m² urbanitzada dins el sector "El Carme" un cop desenvolupat el Pla Parcial i amb un aprofitament assignat de 2.700m²st (2.440m²st d'habitatge lliure i 560m²st d'habitatge concertat). El 12 de febrer de 2015 es va formalitzar l'escriptura de cessió en pagament de parcel·la de 2.886,80m².

El 14 de novembre de 2005 es va aprovar inicialment la MPGOU que modificava els paràmetres del sector El Carme, fixant un 70% d'habitatge per a habitatge de protecció pública, i el 30% restant per a habitatge lliure. Al febrer de 2006, va aprovar-se el Text Refós.

Posteriorment, el 31 de maig de 2007, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va acordar donar conformitat al Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant, POUM) de Premià de Dalt, i es va publicar al DOGC 4957 el 29 d'agost de 2007.

Per tal d'ajustar la MPGOU aprovada al 2006 al nou POUM del municipi, es va redactar una Modificació de POUM en el sector El Carme, que es va aprovar el 13 de novembre de 2008 i es va publicar el 3 de febrer de 2009 al DOGC 5310. Aquesta modificació mantenien els objectius fixats al document de 2005, i incorporava la necessitat de construir d'una rotonda a l'encreuament de la carretera BV-5024 amb el carrer dels Sis Pobles que havia d'assumir el sector i el deure de soterrar la línia d'alta tensió present a l'àmbit.

El 30 de juliol de 2020 l'Incasòl i l'Ajuntament de Premià de Dalt, per estimar inviable econòmicament el sector El Carme, es van comprometre a restablir la viabilitat econòmica del sector mitjançant la redacció d'una nova Modificació puntual de POUM al sector PP3 El Carme, amb els paràmetres bàsics següents:

Superfície del sector	63.481,29m ²
Sostre total del sector	14.000m ²
Densitat màxima	145 habitatges (70% HLL, 30% HPP)
Costos urbanització màxims	Han de garantir la viabilitat econòmica del sector

El 8 d'octubre de 2021, la societat Inmobiliària Lago S.L, va presentar a l'Incasòl un estudi de viabilitat econòmica del sector mitjançant el qual es justificava la inviabilitat del sector, donat que el planejament vigent el determinava com un sector destinat majoritàriament a habitatge de protecció pública i amb uns elevats costos d'urbanització. A partir d'aquí, es va acordar entre ambdues entitats una solució per a resoldre la falta de compliment dels acords signats al 2005 en el marc del dret de reversió de les finques, i en el context del conveni signat per l'Incasòl i l'Ajuntament de Premià de Dalt al 2020, es va signar un nou conveni el 26 de juliol de 2022.

En aquest conveni s'acorda principalment que la societat Inmobiliària Lago S.L promourà la redacció de la Modificació Puntual del POUM a l'àmbit del sector PP3 El Carme, així com el Pla Parcial, en els quals es recolliran, com a mínim, els paràmetres bàsics fixats al conveni signat el 30 de juliol de 2020. Un cop aprovats i publicats aquests documents, en execució del dret de reversió, l'Incasòl retornarà a Inmobiliària Lago S.L les finques 908 i 4.766, lliures de càrregues i gravàmens i s'inscriuran a favor de l'entitat privada, i els acords signats al conveni del 2005 quedaran resolta automàticament. Així mateix, el conveni fixa uns terminis màxims per tal que el conveni sigui efectiu: redacció de la MP POUM – 2 mesos a partir de la signatura del conveni; aprovació inicial – 14 mesos; aprovació provisional – 30 mesos; aprovació definitiva – 36 mesos.

D'aquesta manera, el present document planteja una modificació puntual del POUM a l'àmbit del PP3 El Carme amb l'objectiu principal de donar compliment als acords fixats en el conveni, de 26 de juliol de 2022, garantint la viabilitat i la sostenibilitat econòmica del sector i apostant per una ordenació residencial de qualitat que integri els elements d'identitat de l'àmbit i ofereixi noves tipologies d'habitatge actualment gairebé inexistents al municipi.



2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

2.2.1. Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació

Aquesta Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Premià de Dalt en l'àmbit del PP3 El Carme, es desenvolupa a partir de la proposta presentada per Inmobiliària Lago S.L i d'acord amb el que estableix l'article 107.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme. D'acord amb allò que estableix l'article anteriorment referit, la modificació del POUM de Premià de Dalt només es podrà tramitar si l'ajuntament assumeix la iniciativa de la proposta.

2.2.2. Justificació de la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació

Segons l'art. 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificada per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme; la modificació del planejament ha de ser justificada per la concurrència dels interessos públics i privats.

La conveniència i oportunitat de la present modificació de l'actual POUM de Premià de Dalt ve determinada fonamentalment per les següents raons d'utilitat pública i interès social:

- Facilitar el desenvolupament d'un sector programat des de l'any 1987 al PGOU de Premià de Mar i donar compliment als convenis i acords signats entre el 2005 i el 2022 entre l'Incasòl, l'Ajuntament i la Inmobiliària Lago S.L, mantenint els mateixos objectius i paràmetres bàsics establerts al planejament vigent, la MP POUM en el sector El Carme, aprovada el 13 de novembre de 2008.
- Regenerar el model de ciutat: modificar la tipologia edificada d'acord amb la demanda del mercat.
- Afavorir l'habitatge assequible garantint el 30% del sostre residencial, del qual el 70% serà habitatge de venda i el 30% restant es destinarà a habitatge de lloguer.
- Preservar, conservar i re-valoritzar els antics jardins de la finca Torre del Pi i cedir-los com equipaments i espais lliures.
- Afavorir la mobilitat sostenible i la integració de les infraestructures viàries existents.
- Garantir la gestió de l'àmbit, la viabilitat i la sostenibilitat econòmica sense perdre qualitat en el conjunt.

En conjunt, les modificacions responen a la concurrència d'objectius públics i privats, que han de donar com a resultat un àmbit que en relació a la situació actual, estudia acuradament les problemàtiques existents i treballa l'ordenació per tal de potenciar els aspectes descrits, donant com a resultat un creixement equilibrat, equitatiu i de qualitat.



REGISTRE D'ENTRADA
E2022012523

ÒRGAN
TERRITORI

DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

SIGNATURES
1.- Nuria Noguera Pujadas, 23/09/2022 13:57
Codi Segur de Verificació: 165ac667-039c-4de2-93e2-565a89e7cba
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01082303_2022_7087777
Data d'impressió: 20/03/2023 09:43:20
Pàgina 23 de 52

2.3. CRITERIS I OBJECTIUS

Aquesta MP POUM de Premià de Dalt es proposa amb l'objecte fonamental de desenvolupar un sector programat des del 1987 al PGOU del municipi, i de donar compliment als convenis i acords signats entre el 2005 i el 2022 entre l'Incasòl, l'Ajuntament i la Immobiliària Lago S.L, mantenint els mateixos objectius i paràmetres bàsics establerts al planejament vigent, la MP POUM en el sector El Carme aprovada el 13 de novembre de 2008. Fruit de l'anàlisi i diagnòsi de l'àmbit El Carme en l'actualitat, la present MP POUM reconsidera el model residencial previst pel planejament vigent, de manera que la viabilitat econòmica del sector es garanteixi i, alhora, es plantegi un creixement residencial coherent amb la forma urbana del municipi mitjançant habitatges plurifamiliars de baixa alçada.

Els seus objectius principals són:

- Consolidar el carrer dels Sis Pobles integrant-lo a l'estructura viària del municipi i construint la seva façana mitjançant un creixement residencial plurifamiliar d'alçades reduïdes i llargades controlades.
D'acord amb les determinacions establertes per la Diputació de Barcelona i de la Direcció General de Carreteres al seu informe emès el 14 de gener de 2008, en relació a la MP POUM a l'àmbit del sector El Carme redactada el mateix any, s'incorpora a la proposta viària una rotonda en l'encreuament del carrer dels Sis Pobles i la carretera BV-5024. L'àmbit d'aquest giratori és independent de l'àmbit objecte del sector El Carme, i el cost de la seva execució s'exclou dels costos pel desenvolupament del sector per garantir la viabilitat econòmica del sector, d'acord amb el conveni signat el 30 de juliol de 2020 l'Incasòl i l'Ajuntament de Premià de Dalt.
- Oferir al municipi de Premià de Dalt un nou espai lliure de qualitat, corresponent a la zona dels antics jardins de la finca de la Torre del Pi, que alhora permeti la restauració dels actuals jardins i garanteixi el manteniment de la seva riquesa ambiental.
- Integrar al màxim la topografia, les preexistències i els elements de valor patrimonial i ambiental a la proposta, per mantenir i potenciar així la identitat de l'àmbit.
- Integrar amb coherència a la proposta l'entorn immediat a l'àmbit des d'un punt de vista d'urbanització.
- Generar una nova zona urbana d'habitatge plurifamiliar de baixa alçada que funcioni com a element connector entre les urbanitzacions i la zona est de la carretera BV-5024, apostant per una ciutat compacta, inclusiva i sostenible.
- Definir una ordenació volumètrica detallada en l'àmbit en coherència amb l'entorn edificat consolidat i l'entorn projectat pendent de consolidació.
- Afavorir l'habitatge assequible al municipi, i garantir que el 30% del sostre del sector es destini a habitatge de protecció pública.
- Establir una ordenació que faciliti una gestió optimitzada del desenvolupament de l'àmbit.

En base a aquests objectius l'ordenació proposada s'estableix mantenint el model territorial establert pel POUM, seguint els següents critèris d'ordenació:

1. Proposar un **creixement residencial** de baixa densitat coherent amb la forma urbana del municipi i que alhora ofereixi una tipologia poc freqüent a Premià de Dalt com són els edificis plurifamiliars d'alçades reduïdes.
2. **Modificar lleugerament el traçat viari** per tal de poder optimitzar les parcel·les resultants i que aquestes puguin gosar d'espai lliure privat que augmenti el valor del producte immobiliari.
3. **Modificar lleugerament la reserva de sòl per espais lliures i equipaments** per reforçar la connectivitat cívica del desenvolupament de forma coherent amb la realitat consolidada, adaptant-la a la realitat existent i vellant pel manteniment de la topografia i dels elements amb valor ambiental i patrimonial existents a l'àmbit.
4. Definir l'**ordenació volumètrica** de l'edificació en coherència amb l'entorn edificat, incorporant les determinacions establertes pel POUM:

- Construir la nova façana del nou carrer dels Sis Pobles amb edificacions residencials d'alçades reduïdes (PB+2), que configuren una transició amable entre les urbanitzacions existents a l'oest i el centre de Premià de Dalt i s'adaptin a la imatge urbana del municipi.
 - Destinar la parcel·la confrontant amb la carretera BV-5024 a l'habitatge de protecció pública i fixar una alçada màxima de PB+3 per aquestes edificacions, de manera que s'optimitzi el cost de construcció i es garanteixi una ordenació sostenible.
 - Traçar els recorreguts per a vianants d'acord amb els camins, la topografia i els murs existents. Fixar l'obligació de trencar la UP3 per a garantir la connexió d'aquests recorreguts amb el gran espai lliure ubicat al nord del sector, integrant així les permeabilitats i continuïtats proposades amb el teixit i l'entorn consolidat.
5. Establir el **30% del sostre residencial** en règim d'**habitatge de protecció pública**, dels quals el 70% es destinarà a habitatge de venda i el 30% restant, a habitatge de lloguer.
 6. **Preservar, conservar i re-valoritzar els antics jardins** de la finca de la Torre del Pi, i cedir-los com a espai lliure pel municipi.
 7. **Garantir la correcta urbanització dels entorns de l'àmbit** treballant els límits de l'actuació amb la realitat consolidada, integrant els murs existents dels carrers Can Soberano i Torrent Castells i incorporant el traçat d'una rotonda en l'encreuament de la carretera BV-5024 i el carrer dels Sis Pobles.
 8. Anticipar la **gestió** futura de l'ordenació. Concentrar l'habitatge protegit en la UP4, coincident amb la parcel·la de cessió d'aprofitament.



2.4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

2.4.1. Estructura general de l'ordenació

L'àmbit PP3 El Carme objecte de la present modificació s'ordena en base als objectius principals anteriorment exposats i seguint els objectius del POUM actualitzats d'acord als requeriments actuals del municipi.

Pel que fa al sistema viari, la modificació proposa consolidar el carrer dels Sis Pobles allargant el seu traçat fins el carrer Torrent Castells. A l'encreuament del mateix amb la carretera BV-5024 es planteja una rotonda que facilitarà el circulació en aquest punt. Al límit sud del sector, la proposta planteja un viari per a vianants que conformarà un passeig contemplatiu, gràcies a la seva cota d'emplaçament, aproximadament 2m per sobre del carrer Can Soberano en gairebé tot el seu recorregut.

Els sistema d'espais lliures i equipaments s'incrementa respecte el planejament vigent, la MP POUM en el sector El Carme aprovada el 13 de novembre de 2008, un total de 238,03m². Ambdós sistemes es materialitzen mitjançant la cessió de la part oest dels antics jardins de la finca de la Torre del Pi.

Per últim, la modificació planteja un canvi en l'ordenació prevista per el planejament vigent, fent possible el desenvolupament de l'àmbit des d'un punt de vista de viabilitat econòmica, però també afavorint un model d'implantació permeable que mantingui el creixement de baixa densitat plantejat al planejament vigent.



Imatge 21. Plànol proposat d'ordenació, indicativa no vinculant



Imatges 22 i 23. Perspectiva proposada indicativa, no vinculant



2.4.2. Classificació, qualificació del sòl i aprofitament

a. Classificació del sòl

Aquesta MP POUM no varia la classificació del sòl prevista pel planejament vigent, el sector PP3 El Carme segueix essent Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD).

b. Qualificació del sòl. Zones i Sistemes

Aquesta modificació preveu modificar la delimitació i qualificació de les zones i sistemes inclosos dins de l'àmbit, sense variar l'estructura general ja prevista al planejament vigent, però sí ajustant la proporció entre zones i sistemes.

Pel que fa a les zones, es modifica la clau 12a - residencial plurifamiliar que defineix el planejament vigent, i es proposa una nova clau adaptada a la tipologia plantejada. Així, la zona es qualifica de Ciutat Jardí subzona Volumètrica Específica El Carme, clau que especificarà alguns paràmetres concrets pel sector.

Pel que fa als sistemes, es manté el sistema d'Espais lliures (clau 4) i el sistema viari (clau 1) i s'incorpora el sistema d'equipaments comunitaris (clau 5).

ZONES

Les zones de la modificació en l'àmbit PP3 representen un total del 25,90% de la superfície, amb 16.344,25m².

Zona Ciutat Jardí subzona Volumètrica Específica El Carme (clau 13k4) – 16.344,25m²

La clau 13k4 és una clau de nova creació que engloba el sòl destinat zona de Ciutat Jardí subzona Volumètrica Específica El Carme.

Aquesta zona es regula mitjançant la determinació de l'Índex d'Edificabilitat Neta, la densitat màxima d'habitatges i els paràmetres d'ordenació normatius.

Dins d'aquesta zona, es defineix la subclau HP (13k4 HP), i correspon a la zona on s'implantarà el sostre destinat a habitatges de protecció pública.

SISTEMES

Sistema d'Espais Lliures (clau 4) – 30.328,34m²

L'àmbit objecte d'aquesta modificació preveu un lleu increment de la reserva d'espais lliures respecte el planejament vigent. Aquest sistema suposa el 48% del sòl del sector, permetent que la gran majoria de la superfície que avui conforma els jardins de la finca Torre del Pi es cedeixin i passin a formar part d'aquest sistema pel gaudi del municipi.

Sistema d'Equipaments Comunitaris (clau 5) – 7.475,82m²

La present MP POUM preveu la cessió de 7.475,82m² dels jardins de la finca Torre del Pi com a equipament del municipi, representant l'11,8% de l'àmbit. Aquest equipament romandrà envoltat d'espai lliure, permetent mantenir gairebé la totalitat del valor ambiental present avui al sector.

Sistema de Comunicacions (clau 1) – 9.016,59m²

D'acord amb el POUM de Premià de Dalt, el sistema viari previst a l'àmbit PP3 pertany a la clau 1 que comprèn la xarxa viari destinada a les comunicacions i al transport públic i privat, així com les àrees d'aparcament.

El planejament vigent preveia en aquest àmbit una reserva de 11.278,72m² de vialitat i aparcament. Respecte aquesta reserva, la present modificació redueix el sistema viari en 2.262,13m², amb una reserva total de 9.016,59m². Aquesta superfície és suficient per acomplir l'objectiu de consolidar el carrer dels Sis Pobles fixat al planejament vigent, així com per resoldre l'accessibilitat a les parcel·les privades afavorint un model residencial que promogui la mobilitat cívica recolzada sobre el sistema d'espais lliures.



Imatge 24: Plànol 0.02 - Proposta Zonificació

c. Aprofitament

L'aprofitament plantejat pel sector El Carme en aquest MP POUM manté l'establert al planejament vigent.

Es fixa, així, un sostre màxim residencial de 14.000m², dels quals el 70% es destinaran a habitatge lliure i el 30% a habitatge de protecció. Del total dels habitatges de protecció, es defineixen en règim de lloguer 1.260m²st (el 9% del total) i en règim de venda 2.940m²st (el 21% del total).

La densitat màxima establerta per la MP POUM és de 145 habitatges. Es redueix en 5 habitatges la densitat permesa al planejament vigent, d'acord al conveni signat el 30 de juliol de 2020 entre l'Incasol i l'Ajuntament de Premià de Dalt.

2.4.3. Ordenació de l'edificació i cessions proposades

a. Ordenació de l'edificació

L'ordenació de l'edificació de nova planta s'ordena seguint les línies generals de l'ordenació descrita en els objectius i criteris d'aquesta. Per tal de preveure, regular i ordenar el sostre global, es preveuen quatre unitats de projecte (UP), i per cada una d'elles es defineix el sostre màxim admissible segons grup d'usos així com el nombre màxim d'habitatges i els paràmetres bàsics de l'ordenació.

La normativa proposada permet una materialització flexible del projecte d'arquitectura, amb opcions diverses segons la voluntat del promotor. Es fixa el paràmetre de l'alçada màxima i el nombre màxim de plantes, així com també del gàlib màxim per planta baixa i per planta pis.



UP 1		UP 3	
Sòl	3.872,13 m ²	Sòl	5.107,16 m ²
Qualificació	13k4	Qualificació	13k4
Sostre màxim	3.173,87 m ² st	Sostre màxim	4.186,19 m ² st
Sostre habitatge lliure	3.173,87 m ² st	Sostre habitatge lliure	4.186,19 m ² st
Sostre habitatge HPP	0,00 m ² st	Sostre habitatge HPP	0,00 m ² st
Nombre màxim habitatges	30 hab	Nombre màxim habitatges	40 hab
Habitatge lliure	30 hab	Habitatge lliure	40 hab
Habitatge HPP	0 hab	Habitatge HPP	0 hab
Nombre màxim de plantes	PB+2	Nombre màxim de plantes	PB+2
Usos	HL	Usos	HL

UP 2		UP 4	
Sòl	2.976,73 m ²	Sòl	4.388,23 m ²
Qualificació	13k4	Qualificació	13k4 HP
Sostre màxim	2.439,94 m ² st	Sostre màxim	4.200,00 m ² st
Sostre habitatge lliure	2.439,94 m ² st	Sostre habitatge lliure	0,00 m ² st
Sostre habitatge HPP	0,00 m ² st	Sostre habitatge HPP	4.200,00 m ² st
Nombre màxim habitatges	23 hab	Nombre màxim habitatges	51 hab
Habitatge lliure	23 hab	Habitatge lliure	0 hab
Habitatge HPP	0 hab	Habitatge HPP	51 hab
Nombre màxim de plantes	PB+2	Nombre màxim de plantes	PB+3
Usos	HL	Usos	HP

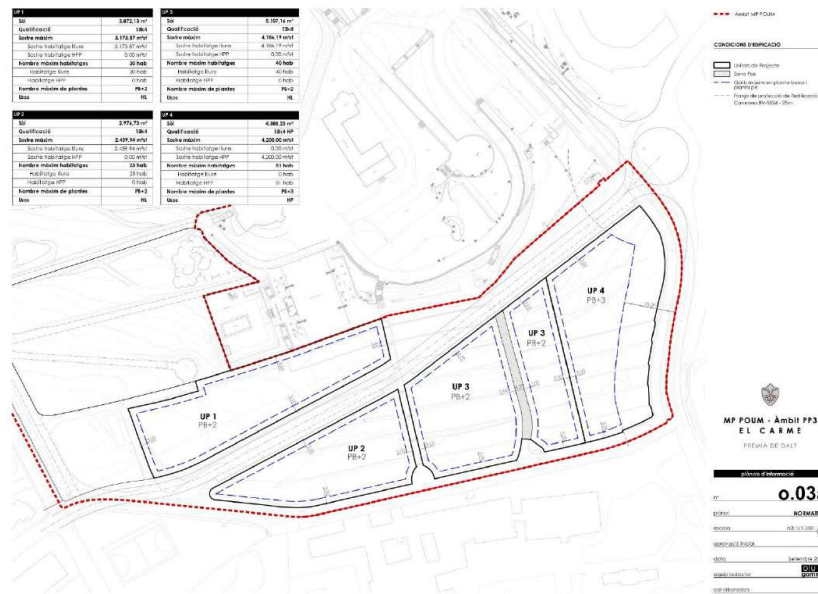
La UP1 correspon a una peça residencial qualificada de clau 13k4 de 3.872,13m² de superfície i s'ubica a l'àrea nord de l'allargament del carrer Sis Pobles. Aquesta preveu un sostre residencial de 3.173,87m² destinats a Habitatge Lliure que podran materialitzar-se amb edificacions d'un màxim de PB+2.

La UP2 correspon a una peça residencial qualificada de clau 13k4 de 2.976,73m² de superfície. Disposa de 2.439,94m² de sostre destinats a Habitatge Lliure, a la zona sud oest del carrer Sis Pobles. El seu límit est el conforma un pas transversal per a vianants existent, i el seu límit sud, el nou recorregut peatonal que connectarà tot el perímetre del sector. L'alçada màxima fixada per aquesta UP és de PB+2.

La UP3 inclou sostre destinat a Habitatge Lliure (4.186,19m²st) que haurà de distribuir-se en edificis de PB+2 al llarg de tota la superfície de la unitat, que correspon a 5.107,16m². La UP2 conté un pas transversal existent limitat per murs de contenció que suporten les terres a ambdós costats i defineixen la imatge del jardí existent. Aquest pas es conservarà, de manera que les edificacions i les zones comunes proposades hauran de respectar-lo i integrar-lo en el disseny de la unitat de projecte.

Per últim, la UP4, s'ubica a la part est de l'àmbit i correspon a una peça residencial amb clau 13k4 HP de 4.388,23m² destinada a Habitatge de Protecció Pública. Prenent consciència que l'ús d'aquesta unitat és el residencial de protecció pública, es proposa una alçada màxima de PB+3, de manera que pugui materialitzar-se el sostre màxim (4.200m²) optimitzant costos de construcció i vetllant per la sostenibilitat de la proposta. Aquesta peça haurà de respectar la franja de 25m des de la calçada de la BV-5024 lliure d'edificació, garantint un espai de protecció que actuarà com un filtre verd pels habitatges de la parcel·la.

Les UP podran disposar d'un aparcament en soterrani mancomunat entre tots els edificis projectats.



Imatge 25: Condicions d'edificació, normativa

b. Cessions i compromisos dels propietaris

Els sòls de sistemes d'espais lliures i vialitat es cediran urbanitzats segons els criteris que es defineixen en el corresponent projecte d'urbanització.

Segons l'article 45.1 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

La Disposició Tercera de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, exposa en el seu punt 2 que aquest percentatge de cessió serà aplicable als sòls urbanitzables que assolixin aquesta classificació a partir de l'entrada en vigor de la llei.

El POUM de Premià de Dalt va ser aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme el 31 de maig de 2007, i publicat al DOGC el 29 d'agost de 2007. D'aquesta manera, l'article 45 no li és d'aplicació al sector El Carmé, que queda regulat per la fitxa del POUM que fixa la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

D'aquesta manera, el projecte de reparcel·lació determinarà la materialització d'aquest 10% de l'aprofitament urbanístic, bé sigui en una o altra modalitat. Tal i com s'estableix en l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, Refós de la Llei d'Urbanisme, l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveu l'article 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats.



c. Polígon d'Actuació

L'àmbit de la modificació determina un Polígon d'Actuació PP3 corresponent a l'àmbit de la present modificació.

d. Quadre resum i comparatiu del Planejament Vigent i l'Àmbit PP3 El Carme

QUADRE RESUM SECTOR MPOUM PP3 EL CARME							
Premia de Dall							
	POUM 2007		PLANEJAMENT VIGENT MPOUM 2009 PP3		PROPOSTA MPOUM 2022 PP3		
	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		
Àmbit PP3 El Carme	86.816,00 m²s	100,0%	63.481,29 m²s	100,0%	63.165,00 m²s	100,0%	
SISTEMES	47.748,80 m²s	55,0%	48.844,85 m²s	76,9%	46.820,75 m²s	74,1%	
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	5	7.118,91 m²s	8,2%	7.282,32 m²s	14,9%	7.475,82 m²s	16,0%
SISTEMA D'ESPais LLUIRES	4	24.482,11 m²s	28,2%	30.283,81 m²s	62,0%	30.328,34 m²s	64,8%
SISTEMA VIARI	1	16.147,78 m²s	18,6%	11.278,72 m²s	23,1%	9.016,59 m²s	19,3%
ZONES	39.067,20 m²s	45,0%	14.636,44 m²s	23,1%	16.344,25 m²s	25,9%	
VOL ESPECÍFICA - Edificacions alladades plurifamiliars	13k4		14.636,44 m²s	100,0%	11.956,02 m²s	73,2%	
VOL ESPECÍFICA - Edificacions alladades plurifamiliars HPP	13k4 HP				4.388,23 m²s	26,8%	
ZONA DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI HISTÒRIC	17	22.745,79 m²s	26,2%			0,0%	
ZONA SEMI-INTENSIVA UNIHABITATGE	13c	16.321,41 m²s	18,8%				
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA	0,161 m²s/m²st		0,221 m²s/m²st		0,222 m²s/m²st		
SOSTRE TOTAL PP3	14.000,00 m²st	100,0%	14.000,00 m²st	100,0%	14.000,00 m²st	100,0%	
Sostre residencial	14.000,00 m²st	100,0%	14.000,00 m²st	100,0%	14.000,00 m²st	100,0%	
Zona 13k4			14.000,00 m²st	100,0%	14.000,00 m²st	100,0%	
Zona 13c	14.000,00 m²st	100,0%					
Habitatge lliure	11.200,00 m²st	80,0%			9.800,00 m²st	70,0%	
Habitatge protecció venda	2.800,00 m²st	20,0%	14.000,00 m²st	100,0%	2.940,00 m²st	21,0%	
Habitatge protecció lloguer					1.260,00 m²st	9,0%	
DENSITAT TOTAL PP3							
Habitatges	80 hab		150 hab		145 hab		
Habitatge lliure					94 hab		
Habitatge protecció venda					34 hab		
Habitatge protecció lloguer					17 hab		



2.5. DESCRIPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

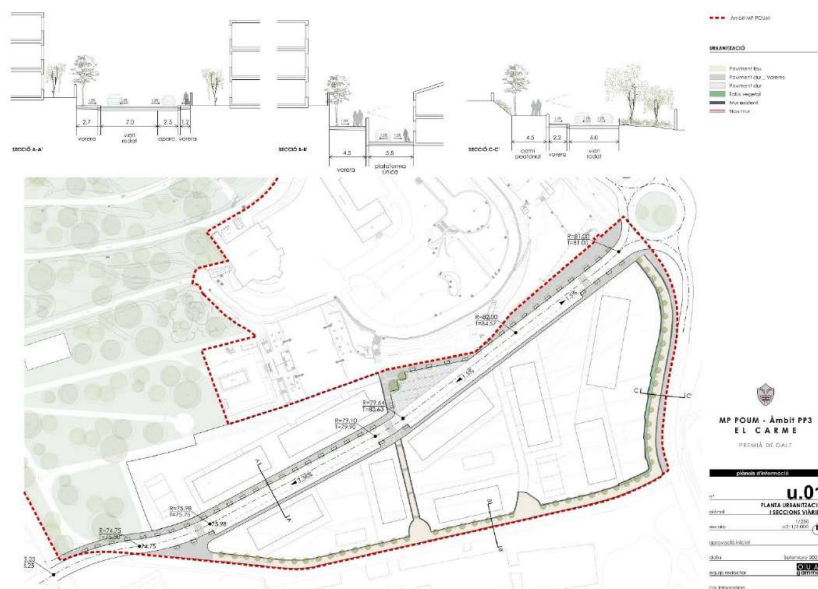
A continuació es donen una sèrie d'indicacions per tal de redactar el posterior projecte d'urbanització de l'espai públic de l'àmbit El Carme. El projecte busca garantir el manteniment dels jardins existents, oferir un recorregut per a vianants al voltant del sector i proporcionar una millora paisatgística pel sector d'acord amb l'entorn urbà que l'envolta.

L'espai públic del PP3 correspon principalment a un gran espai lliure que oferirà al municipi els actuals jardins de la finca Torre del Pi, garantint el seu manteniment i millora, d'acord amb el projecte d'urbanització que es redacti.

Els espais es destinaran a l'esbarjo i s'entendran com espais tant de passeig com d'estada, de manera que la urbanització generarà espais per fomentar la cohesió social i podrà incorporar àrees per a jocs infantils o per a la tercera edat.

Ahora, integrará el màxim possible la vegetació, els murs existents o les preexistències del lloc, vetllant per la conservació de la identitat i del valor ambiental i paisatgístic de l'àmbit.

La urbanització tova podrà combinar-se amb pavimentació dura en algunes zones de pas i connexió entre les diferents zones d'estada definides.



Imatge 26. Plànol proposta urbanització

Caldrà fer un estudi d'espècies vegetals que defineixi quines s'han de mantenir i quines han de ser eliminades per millorar l'ecosistema de l'àmbit. A les zones de passeig, caldrà reservar espais per a la plantació d'elements vegetals que generin espais naturals dins dels recorreguts per a vianants. Els criteris emprats en la urbanització d'aquest nou espai respondran a criteris d'eco-sostenibilitat, estalvi energètic, renaturalització de la ciutat i cohesió social. Per a una millor integració d'aquests elements en el conjunt, es realitzaran les següents accions:

Aportació de terres de bona qualitat

Per garantir la supervivència i el creixement adequat de les noves plantacions serà necessària l'aportació de terra de bona qualitat. Caldrà garantir una textura franca i que en cap cas presenti carbonats, sinó més aviat de tendència àcida. Igualment caldrà garantir la seva estabilitat per tal que no es perdi aquesta nova aportació amb les primeres pluges. Mentre la vegetació no s'hagi desenvolupat i recobert completament, allà on el pendent sigui més pronunciat, s'adoptaran mesures que garanteixin aquesta estabilitat (malles orgàniques, hidrosembres, etc.)

Plantacions i sembres

Es proposarà vegetació relacionada amb l'entorn on es troba la proposta. El projecte vetllarà per la diversitat de les espècies triades per les zones enjardinades. Pel que fa al manteniment, promourà un equilibri entre els diferents estrats: herbaci, arbusti i arbori.

Gestió sostenible de l'aigua

Per l'aigua de reg s'aconsella un disseny amb espècies ben adaptades i de baixos requeriments hídrics, de manera que un cop establerta la vegetació el reg pugui ser molt reduït. S'optimitzarà també l'eficiència dels sistemes de reg utilitzant sempre que sigui possible reg per degoteig.

La continuació del carrer Sis Pobles fins el Torrent Castells es planteja amb una secció de 14m. La calçada tindrà dos carrils de circulació, un per a cada sentit, i a la banda sud disposarà d'un carril d'aparcament. La vorera nord es planteja de 3m, mentre que la vorera sud variarà entre 4m i 2,5m depenent de si incorpora o no l'aparcament en superfície.



Imatge 27. Proposta indicativa, no vinculant. Imatge del nou tram del carrer Sis Pobles que donarà accés als nous habitatges.





Imatge 28. Proposta indicativa, no vinculant.
Imatge del nou tram del carrer Sis Pobles que donarà accés als nous habitatges.

El recorregut per a vianants que envolta la zona privada oferint un passeig contemplatiu a la població de Premià de Dalt tindrà una secció d'aproximadament 4m, variable en funció de la seva adaptació a la topografia i als murs existents, sobretot a la part est del mateix. Es preveu que pugui incorporar arbres o zones vegetades en algun punt del recorregut. Aquests recorreguts incorporaran els passos transversals existents i la seva urbanització haurà de treballar els desnivells i canvis de nivell mitjançant escales i rampes.



Imatge 29. Proposta indicativa, no vinculant.
Imatges sud del sector, passeig per a vianants i Carrer Can Soberano. Poden apreciar-se els murs que es conserven.



Imatges 30. Proposta indicativa, no vinculant.
Imatges sud del sector, passeig per a vianants i Carrer Can Soberano. Poden apreciar-se els murs que es conserven.

2.5.1. Pressupost estimatiu

El pressupost estimatiu pel desenvolupament del sector PP3 El Carme és de 2.247.873,48€, tenint en compte les despeses directes d'urbanització.

ESTIMACIÓ COSTOS PROPOSTA

Cost d'urbanització intern	PEM	19% PEC		
Vialitat amb serveis	4.532,70 m ²	175,00 €/m ²	208,25 €/m ² s	943.934,78 €
Vialitat peatonal amb serveis	2.419,79 m ²	81,00 €/m ²	96,39 €/m ² s	233.243,56 €
Voreres sense serveis	2.064,10 m ²	127,00 €/m ²	151,13 €/m ² s	311.947,43 €
Espais lliures	30.328,34 m ²	25,00 €/m ²	29,75 €/m ² s	902.268,12 €
TOTAL				2.391.393,88 €
Gestió i Altres				
Canon ACA				275.010,00 €
Despesa gestió				278.573,81 €
Despesa TOTAL				2.944.977,69 €

2.5.2. Xarxa de clavegueram. Aigües pluvials i aigües residuals

La xarxa de clavegueram del municipi de Premià actualment és unitària, tot i que hi ha algunes zones més noves on aquesta ja és separativa.

Les noves escomeses de les futures edificacions es connectaran al col·lectors existents de la xarxa de clavegueram actual que circulen pel carrer Torrent Castell a l'oest de l'àmbit. Seran conductes de polietilè corrugat doble capa de



DN=315mm tant per a les escomeses de pluvials com en el cas d'unitàries, i de de DN=250mm per les escomeses d'aigües residuals.

Pel que fa a la zona verda, es projectarà una xarxa de d'aigües pluvials, amb tubs de PE, que recollirà les aigües generades d'escorrentiu a zona verda, i les abocarà a la xarxa existent del carrer Torrent Castell.

Els diferents pous de registre s'han previst en els canvis de direcció i en els trams rectes a un màxim de 50 metres, per tal de garantir una correcta inspecció de la xarxa. El diàmetre interior dels pous serà de 100cm. A la xarxa de clavegueram, una vegada estigui totalment finalitzada, serà preceptiu efectuar-hi una inspecció amb càmera de vídeo per a justificar la seva correcta execució.

2.5.3. Xarxa d'aigua potable

La nova xarxa d'abastament d'aigua potable proposada ha tingut en compte la xarxa existent i els possibles punts de connexió, on es connectarà.

Es proposa una xarxa de distribució amb canonades de polietilè d'alta densitat PE-100 PN16 (de diàmetres DN=110mm i DN=160mm) i vàlvules de seccionament que s'ubicaran sota la vorera del nou vial proposat.

S'inclouen les boques de reg i els hidrants d'incendis pel manteniment i la seguretat del sector d'acord amb la legislació vigent. Els hidrants s'emplaçaran de manera que qualsevol punt d'una façana a nivell rasant estigui a menys de 100m de distància del mateix.

2.5.4. Xarxa de Mitja Tensió

Actualment l'àmbit del sector disposa de dues línies de mitja tensió aèries que es soterraran d'acord amb els requeriments fixats per la companyia Endesa. A la part est del sector existeix un centre transformador encastat a un mur de contenció que subministra energia al restaurant Torre del Pi.

Per a poder fer un correcte disseny de la xarxa de mitja i baixa tensió de la urbanització, caldria tenir l'assessorament de la companyia Endesa. En qualsevol cas, a l'espera de poder disposar d'aquest assessorament, s'ha fet una proposta de la nova xarxa elèctrica pel sector El Carme.

Es preveu que durant les obres d'edificació s'instal·lin dues noves ET integrades en les parcel·les, una a la banda est i l'altra a la banda oest del sector. Aquestes es connectaran a la nova línia de MT proposada i a partir d'aquestes partiran les noves línies de baixa tensió que donaran servei a les noves edificacions.

2.5.5. Xarxa de Baixa Tensió

Actualment el sector no disposa de xarxa de baixa tensió.

La nova xarxa de B.T complirà el reglament de Baixa Tensió i donarà subministrament a les parcel·les resultants.

2.5.6. Xarxa de gas

Actualment l'àmbit no disposa de xarxa de gas.

Per a poder fer un correcte disseny de la xarxa de gas de la urbanització, caldria tenir l'assessorament de la companyia Nedgia. En qualsevol cas, a l'espera de poder disposar d'aquest assessorament, s'ha fet una proposta de la nova xarxa de gas pel sector El Carme.

Es proposa una xarxa principal de gas de PE-160 que es connectarà, a l'oest del sector, a la canonada existent en la cruïlla del carrer Torrent Castells amb Can Soberano. Aquesta anirà sota la vorera del nou traçat viari. La xarxa secundària, que es proposa amb canonada PE-110, penjarà de l'anterior principal i donarà servei a totes les illes.

2.5.7. Xarxa de telecomunicacions

Actualment l'àmbit no disposa de xarxa de telecomunicacions.

Per a poder fer un correcte disseny de la xarxa de telecomunicacions de la urbanització, caldria tenir l'assessorament de la companyia Telefónica.

En qualsevol cas, a l'espera de poder disposar d'aquest assessorament, s'ha proposat una xarxa de telecomunicacions amb els següents criteris:

- La xarxa principal, nova xarxa de telecomunicacions que connectarà al sud oest a l'arqueta existent al carrer Can Soberano, i discorrerà sota la vorera del nou traçat viari, es preveu amb un prisma soterrat format per 4 tubs de PE de DN-75mm i diferents arquetes del tipus DM per Telefónica.
- La xarxa domiciliària, que sortint de les arquetes tipus DM anteriors, permet alimentar directament els diferents blocs d'habitatges, locals comercials i equipaments.



2.6. JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE

2.6.1. Justificació del contingut documental o adaptació a la legislació vigent

D'acord amb l'establert a l'article 118 del RLUC, relatiu a les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, les modificacions de plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada.

En l'apartat 1 d'aquests article 118 del RLUC s'estableix que en tot cas s'ha de:

- Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixin.
- Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de la modificació.
- Establir mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- Justificar el compliment, en el seu cas, de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 1, 2, 3 i 4 de l'article 100 de la Llei d'Urbanisme.

La justificació de la conveniència de la modificació i de les determinacions que s'introdueixen queda establerta en l'apartat 2.2 d'aquesta memòria, "Justificació de la conveniència i oportunitat", 2.3 "Criteris i objectius" i 2.4 "Descripció de la proposta d'ordenació" d'aquesta memòria.

Així mateix, la documentació gràfica i escrita d'aquest document identifica i descriu les **determinacions i les normes urbanístiques** objecte de la modificació.

De manera més concreta: en aquesta memòria s'especifica l'objecte i l'abast de la modificació, identificant l'àmbit objecte de la mateixa i els aspectes gràfics i normatius a modificar respecte el planejament vigent. En els plànols d'informació i d'ordenació s'ha senyalat l'àmbit i en el planol o.02 a escala 1/2.000, s'estableix la qualificació del sòl proposada l'àmbit d'aquesta modificació.

En l'apartat de normativa urbanística de la present memòria s'estableixen les **determinacions generals de l'ordenació volumètrica**, que es dibuixa de manera precisa en els plànols o.03 amb plantes i seccions normatives a escala 1/1.000 i 1/500.

Pel que fa a la justificació, en el seu cas, de les reserves de sòl per espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 1, 2, 3 i 4 de l'article 100 de la Llei d'Urbanisme, es justifiquen a l'apartat 2.6.4 del present document.

En l'apartat 4 de l'article 118 RLUC s'estableix:

- Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a una avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

A aquests efectes s'ha de recordar que la Llei 21/2013, de 9 de desembre, "d'avaluació ambiental" i la Llei 6/2009, de 28 d'abril "d'Avaluació Ambiental de plans i programes", estableixen en quins casos les modificacions dels plans i programes es sotmetran a Avaluació Ambiental. D'acord amb el que estableix la llei i atesa la finalitat d'aquesta modificació, la mateixa no s'ha de sotmetre a Avaluació Ambiental, no obstant, i d'acord amb el que estableix l'article 66.1 de la LLUC s'inclou com a document annex l'**Informe Ambiental** corresponent.

Pel que fa a la mobilitat, segons el que disposa el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, en el seu article 3.1.b, els estudis d'**Avaluació de la Mobilitat** s'han d'incloure com a document independent en les modificacions del Planejament urbanístic general que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. El present document de modificació puntual de planejament no modifica la classificació del sòl municipal, no obstant això, inclou un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

D'acord amb l'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, aquesta Modificació inclou la **Memòria Social**.

Finalment el document incorpora l'**Avaluació Econòmica i Financera**, que conté l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un **Informe de Sostenibilitat Econòmica** que pondera l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de l'administració responsable de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació de serveis necessaris.

D'acord amb el punt 7 de l'art.58 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificada per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i per tal de poder desenvolupar la present Modificació (PP3 El Carme) de manera immediata, el present document incorpora la seva ordenació detallada, amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic (art. 58 i article 66 de la LLUC) incorporant tots els documents anteriorment exposats així com el **pressupost estimatiu de les obres i serveis i l'Agenda i Pla d'Etapes**.

2.6.2. Justificació i compliment del marc legal aplicable

En l'article 3 del TRLU -concepte de desenvolupament urbanístic sostenible- i article 9 -directrius per al planejament urbanístic- es determinen els principis que ha de garantir l'exercici de les competències urbanístiques.

L'article 33 del TRLU -Concepte de sòl urbanitzable- determina que constitueix un sòl urbanitzable el terreny que el POUM considera necessari i adequat per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica. Aquest tipus de sòl ha de ser quantitativament proporcionat a les previsions de creixement de cada municipi i ha de permetre el desplegament de programes de sòl i habitatge. Per desenvolupar el sòl urbanitzable cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic o mitjançant una MP POUM amb ordenació detallada.

L'article 117 del TRLUC -Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada- al seu apartat 1 determina que són polígons d'actuació urbanística els àmbits territorials mínims per definir la gestió urbanística integrada d'un àmbit. Aquesta gestió urbanística integrada abasta el conjunt d'actuacions per repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris.

Atenent als preceptes normatius abans esmentats i prenent en compte el supòsit que ens ocupa cal tenir present el següent:

- La MP POUM al sector PP3 El Carme compleix amb els principis del desenvolupament urbanístic sostenible i directrius de planejament urbanístic, en tant que conjuga les necessitats de creixement i conservació dels valors naturals, paisatgístics, històrics i culturals. La modificació proposa una ordenació que no ha de comportar un impacte negatiu sobre el paisatge ni el caràcter existent en l'entorn i permet, així mateix, en benefici del benestar de les persones, ampliar els àmbits destinats a espais lliures i equipaments amb una ordenació coherent i una distribució equitativa i funcional dels mateixos.
- La MP POUM al sector PP3 El Carme s'articula sobre un sòl urbanitzable delimitat, classificació que es manté en la present modificació, i es desenvolupa mitjançant la present MP POUM amb ordenació detallada amb la finalitat d'incorporar-ho a un àmbit de gestió urbanística integrada i puguin fer-se efectives les cessions dels terrenys de sistemes de l'àmbit (segons ordenació detallada en els plànols d'ordenació annexos) i la cessió del 10% de l'aprofitament.
- La MP POUM al sector PP3 El Carme manté el model territorial previst en el planejament vigent. En aquest sentit cal destacar que:
 - Es manté l'estructura del model territorial donant continuïtat als sistemes viaris i d'equipaments amb una ordenació compacta, integrada i racional del territori i amb la regulació de l'ordenació adequada per facilitar la implantació de les edificacions segons els criteris establerts als apartats anteriors d'aquesta memòria.
 - Es mantenen el sostre, la densitat i els usos del sector, però es modifica la proporció d'habitatge lliure i habitatge de protecció d'acord amb la legislació vigent, atenent a la viabilitat econòmica de l'operació. Aquesta proposta de sostre i densitat es fa de forma coherent amb l'entorn al qual s'insereix la proposta permetent assegurar, d'una banda, la correcta integració i d'altra, l'equitat del desenvolupament en relació al entorn.
 - La proposta de MP POUM al sector PP3 El Carme garanteix el manteniment dels sistemes urbanístics previstos.



Per tot l'anterior, cal considerar que el planejament en tràmit respecta l'establert en la legislació vigent en matèria urbanística.

2.6.3. Justificació del % de cessió d'aprofitament

Segons l'article 45.1 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

La Disposició Tercera de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, exposa en el seu punt 2 que aquest percentatge de cessió serà aplicable als sòls urbanitzables que assoleixin aquesta classificació a partir de l'entrada en vigor de la llei.

Modificació de l'article 45 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 45 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

Article 45. Deure addicional dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, o si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible, o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers casos, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

Disposició Transitòria Tercera

Altres règims transitoris aplicables

1. Les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general aprovades inicialment abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos establerts abans, es continuen regint per la normativa anterior pel que fa a l'establiment del percentatge de cessió de sòl amb aprofitament que estableix l'article 99 del text refós de la Llei d'urbanisme.

2. El percentatge de cessió de sòl amb aprofitament del 15% que estableix l'article 45.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present i, en conseqüència, el percentatge d'aprofitament urbanístic de l'article 40.2 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present, són aplicables als sòls urbanitzables que assoleixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament urbanístic general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei present. Les modificacions dels instruments de planejament general aprovats definitivament de conformitat amb la normativa anterior que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei present i que comportin un increment del sostre edificable de sectors de sòl urbanitzable han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, a part de la cessió ordinària que corresponia al sector.

3. Les determinacions sobre expedients d'expropiació per ministeri de la llei de l'article 114 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció d'aquesta llei, s'apliquen als expedients que, quan aquesta entri en vigor, les persones interessades encara no hagin presentat el full d'apreujament corresponent davant l'administració que pertoca.

El POUM de Premià de Dalt va ser aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme el 31 de maig de 2007, i publicat al DOGC el 29 d'agost de 2007. D'aquesta manera, l'article 45 no li és d'aplicació al sector El Carme, que queda regulat per la fitxa del POUM que fixa la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

El projecte de reparcel·lació determinarà la materialització d'aquest 10% de l'aprofitament urbanístic, bé sigui en una o altra modalitat. Tal i com s'estableix en l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, Refós de la Llei d'Urbanisme, l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveu l'article 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats.

L'Ajuntament de Premià de Dalt rebrà l'aprofitament urbanístic, de manera prioritària, en forma del 10% de l'aprofitament del sòl corresponent a cadascú dels usos previstos en el present document.

El projecte de reparcel·lació podrà concretar la cessió d'aquest aprofitament concentrant-lo en un ús concret, si es considera oportú, mitjançant l'aplicació de coeficients homogeneitzadors de les unitats de valors.

2.6.4. Justificació de la reserva de sistemes d'Espai Lliures i d'Equipaments

Les reserves mínimes d'Espais Lliures i Equipaments del sector PP3 El Carme s'estableixen d'acord amb les establertes a la MP POUM aprovada el 13 de novembre de 2008 vigent a dia d'avui.

Reserva mínima per a sistemes prevista per la MPPOUM aprovada el 13 nov 2008

La MP POUM descriu a la seva fitxa que una vegada desenvolupat el Pla Parcial, aquest garantirà el compliment dels paràmetres que determina el POUM corresponents al mínim del 55% de sòl públic, un mínim d'equipaments corresponents al 8,20% i un mínim d'espais lliures del 27,5%. Aquests percentatges es calculen en base a la superfície del sector El Carme programat al POUM, que incloïa la part de la Torre del Pi exclosa en el present document de MP POUM.

A partir d'aquest càlcul, la fitxa fixa els següents estàndards mínims:

Espais Lliures	30.283,81m ²
	37.566,13m ² dels quals s'ha de destinar un mínim de 7.282,32m ² a equipaments
Equipaments	7.282,32m ²

Es comprova que els estàndards mínims establerts pel TRLLU són inferiors a les reserves establertes a la present proposta de MP POUM.

Els articles 65.3 del TRLLU determina:

Art. 65.3: En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents: a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística. b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau. El planejament urbanístic general, en el cas que prevegi el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, pot determinar que la reserva per a equipaments de titularitat pública es destini, en sectors determinats, totalment o parcialment, al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g.

A partir d'aquest article,

Espais Lliures	2.800m ² (20m ² per cada 100m ² sostre residencial)
	6.316,50m ² (10% sup. Àmbit)
Equipaments	2.800m ² (20m ² per cada 100m ² sostre residencial)
	2.900m ² (20m ² per habitatge)
	3.158,25m ² (5% sup. Àmbit)

Es comprova que la proposta plantejada en la present MP POUM compleix els estàndards mínims establerts a partir del sector programat al POUM de Premià de Mar, posteriorment incorporat a la MP POUM aprovada al 2008.

Espais Lliures	30.328,34m ²
Equipaments	7.475,82m ²



2.6.5. Observança de l'objectiu de l'adequació de l'ordenació en relació a la perspectiva de gènere i l'urbanisme incliusiu així com a les necessitats de les persones que realitzen tasques de cura i gestió domèstica

L'urbanisme és una eina clau per a dissenyar, transformar i establir l'equilibri vital i sostenible entre el territori i les persones. Aleshores, l'urbanisme amb perspectiva de gènere aspira a articular una ordenació i disseny de la ciutat que tingui en compte les demandes que sorgeixen en la vida quotidiana de les persones, on la ciutadania forma part activa del procés.

Les diferents qüestions que s'han de tenir en compte per a introduir-la correctament són: que hi hagi transports públics suficients i adequats; que s'estableixi una cobertura de les necessitats de l'habitatge; crear espais que facilitin la conciliació de la vida personal, familiar i laboral; adequar els espais als temps que marquen la nostra quotidianitat perquè hi hagi una relació equilibrada entre l'oci i el treball; que es potenciï la corresponsabilitat en les tasques de cura; que hi hagi una provisió de serveis bàsics per a totes les persones; que hi hagi un accés universal a espais i habitatges; establir mesures per a potenciar la seguretat cap a les dones, etc. En definitiva, es tracta de què la localitat sigui més habitable i cobreixi les necessitats de les dones i els homes en tota la seva diversitat.

L'urbanisme incliusiu considera igual de transformadores les petites actuacions a la ciutat, com ara la forma de col·locar els bancs o on es posa un pas zebra, que la renovació d'un barri o d'una gran avinguda. La ciutat es pot transformar radicalment a partir de la suma de moltes petites actuacions que repercuteixen en al vida quotidiana dels seus habitants.

Aquest tipus d'urbanisme ha de tenir en compte el planejament, l'espai públic, la mobilitat i el medi ambient.

En el cas concret d'aquesta MP POUM, l'ordenació proposada ha estat elaborada en base als criteris d'un ús del teixit urbà còmode per als seus usuaris, tenint especial cura en l'accessibilitat, la mobilitat i la seguretat.

Es pot afirmar que l'ordenació proposada combina les funcions adequades per tal de facilitar la gestió de la vida diària.

En concret aquesta modificació estableix les següents **recomanacions**:

- Promoure un espai públic el més acollidor possible.
 1. El disseny de l'espai públic ha de ser prou flexible per acollir simultàniament col·lectius diversos, sense barreres ni sectoritzacions.
 2. Es recomana un arbrat adequat al tipus d'espai públic.
 3. Pel que fa a la seguretat es promourà complir amb el veure i ser vist sense obstacles que obstaculitzin visuals en aquests i afavorir les relacions visuals transversals, en els nous espais urbans que es generen amb la proposta. A més, per afavorir aquestes relacions visuals, es recomana mantenir obertures entre les edificacions i les alineacions.
 4. Es recomana que, amb l'aprovació provisional d'aquesta modificació, es comenci la redacció de l'avantprojecte de la urbanització del sector, el més aviat possible, per a poder donar criteris d'ordenació en els espais públics i privats lliures edificació en contacte directe amb l'espai lliure i la vialitat.
 5. Es recomana instal·lar punts de trucades d'emergència.
 6. Es recomana que, per al disseny definitiu dels espais lliures, es tingui en compte la participació del veïnat, especialment de les dones, no solament perquè aquest respongui als seus desigs i necessitats, sinó també perquè la participació i la implicació de la població a la concepció d'un espai contribueix a que posteriorment l'espai el sentin més segur i propi, i també s'incrementi el sentit de la corresponsabilitat en la conservació i el manteniment d'aquest espai.
- Mesures per millorar les qualitats ambientals i paisatgístiques dels espais urbans
 1. Fer que les places es puguin utilitzar com a veritables llocs per estar, dotades de personalitat pròpia, de claredat i de visibilitat, sense llocs indeterminats i amagats.
 2. Transformar alguns carrers destacats perquè siguin veritables trajectes per a vianants, de recorreguts tranquils i de lectura clara, i emanin sensació de seguretat.
 3. Dotar de prou il·luminació i disposició eficaç els llums, més per a les persones que per als cotxes.
 4. Disposar el mobiliari urbà correctament per evitar una sensació d'inseguretat.

5. Dissenyar correctament les amplades de les voreres (ni massa estretes ni massa amples). Estudiar-ne la proporció amb l'amplada de la calçada. Cal considerar que l'encreuament de dues persones amb cadira de rodes necessita 1,80 m.
6. Convertir en zona de vianants, si cal, determinats carrers i/o places.
7. Aplicar un tractament per aïllar físicament i visualment els espais buits o en desús.
8. Crear un disseny específic per a les façanes dels carrers ocupats per edificis d'oficines, on no s'hi viu en determinades hores.
9. Condicionar els passos entre edificis o sota els edificis i els passos sota vies, perquè siguin totalment i clarament visibles i segurs.
10. Condicionar els accessos als edificis públics per facilitar veure i ser vist, amb materials transparents.
11. Condicionar les parades de bus per crear condicions objectives de dissuasió de la violència i donar sensació de seguretat.
12. Efectuar periòdicament el manteniment de les façanes dels edificis.

• Accessibilitat i mobilitat

1. Protegir els accessos als indrets on estan ubicats els mercats i altres equipaments, i estudiar-ne l'accessibilitat.
2. Dotar de guals adequats i no perillosos, és a dir, sense arestes, totes les voreres.
3. Redissenyar els recorreguts per a vianants per alliberar-los de qualsevol obstacle que dificulti el pas, com ara cotxes, motos, faroles, pals, cabines telefòniques o bústies.
4. Crear llocs per ubicar-hi contenidors d'escombraries a la xarxa de recorreguts per a vianants, però en andanes pròpies segures i protegides del trànsit rodant.
5. Fer l'estudi del sistema de comunicació interior del barri, àrea urbana o vila per proposar noves xarxes de transport públic en cas de deficiència o noves definicions de recorreguts i de parades en cas de no complir les necessitats de la vida quotidiana.

• Afavorir la creació d'espais intermedis entre el domini privat i el públic

1. L'espai intermedi afavorirà el joc de nens i nenes i de persones joves del veïnat i el retrobament entre persones adultes. Ha de respectar la tranquil·litat i la seguretat de les dones i de les persones grans. L'espai intermedi ha de respectar l'estada i el passeig.

2.7. PARTICIPACIÓ CIUTADANA

2.7.1. Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document

La primera fase de participació es refereix a l'aprovació inicial d'aquest document de Modificació Puntual del POUM, que d'acord amb allò que estableix l'article 85.4 de la LUC "un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de transmetre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial". El termini d'exposició pública es computa des de la darrera publicació en el butlletí o diari oficial o en el diari de més divulgació al municipi.

La convocatòria d'aquesta informació pública es convoca mitjançant un edicte que es publica "al diari oficial o butlletí oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal", d'acord amb allò que estableix l'article 23.1.b del R.LUC. Aquesta convocatòria també es donarà a conèixer per mitjans telemàtics, mitjà pel qual també es podrà consultar el document exposat.

D'acord amb allò establert en l'article 8 de la LUC -Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanística-, conjuntament amb el document de modificació s'exposa un document comprensiu que conté:

Primer: Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspelen.



Segon: Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plaol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

Durant el període d'exposició pública totes les persones físiques o jurídiques podran:

- Consultar i obtenir còpia de la documentació, escrita i gràfica, que integra el document de modificació inicialment aprovat, així com el document comprensiu anteriorment referit.
- Presentar al·legacions, així com els informes o documents que consideri oportú en relació amb aquest document de modificació puntual sotmès informació pública.

2.7.2. Mesures posteriors a l'exposició pública del document d'aprovació

Les al·legacions presentades durant el període d'exposició pública seran convenientment relacionades i estudiades per valorar la seva incorporació al document d'aprovació provisional. A tal efecte s'elaborarà un informe de valoració de les mateixes i es determinarà de forma justificada si aquestes han quedat recollides o no, i en quins termes, en el document proposat per la seva aprovació provisional.

En la memòria del document proposat per a l'aprovació provisional, a l'apartat corresponent a la participació ciutadana, a més de les mesures adoptades i les actuacions realitzades amb la finalitat de fomentar la participació ciutadana, s'incorporarà una síntesi de les aportacions i resultats derivats de les al·legacions i informes presentats durant el període d'informació pública, així com de les modificacions i aspectes incorporats a aquest document a partir de les aportacions realitzades en i procés d'exposició pública del document d'aprovació inicial.

Barcelona, Setembre de 2022

Núria Noguer Pujadas
Arquitecte nº col·legiat 61.292-8a



Codi Segur de Verificació: 165ac667-039c-4de2-93e2-565a89ee7cba
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01082303_2022_7087777
Data d'impressió: 20/03/2023 09:43:20
Pàgina 36 de 52

SIGNATURES
1.- Nuria Noguera Pujadas, 23/09/2022 13:57



NORMATIVA

MODIFICACIÓ PUNTUAL MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN EL SECTOR PP3 EL CARME

NORMATIVA

3

Codi Segur de Verificació: 165ac667-039c-4de2-93e2-565a89ee7cba
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01082303_2022_7087777
Data d'impressió: 20/03/2023 09:43:20
Pàgina 37 de 52

SIGNATURES
1.- Nuria Noguer Pujadas, 23/09/2022 13:57



NORMATIVA

MODIFICACIÓ PUNTUAL MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU M EN EL SECTOR PP3 EL CARME

TÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

article 1. Àmbit de la Modificació Puntual

Aquestes normes són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del sector PP3 El Carme, sector de Sòl Urbanitzable Delimitat i definit en el present Modificació Puntual del POUM de Premià de Dalt, segons la delimitació que consta als plànols del present document i que correspon a una superfície de 63.165,00m².

article 2. Objecte de la Modificació Puntual

Aquesta MP POUM de Premià de Dalt es proposa amb l'objecte fonamental de desenvolupar un sector programat des del 1987 al PGOU del municipi, i de donar compliment als convenis i acords signats entre el 2005 i el 2022 entre l'Incasol, l'Ajuntament i la Immobiliària Lago S.L, mantenint els mateixos objectius i paràmetres bàsics establerts al planejament vigent, la MP POUM en el sector El Carme aprovada el 13 de novembre de 2008.

Els seus objectius principals són:

- Consolidar el carrer dels Sis Pobles integrant-lo a l'estructura viària del municipi i construint la seva façana mitjançant un creixement residencial plurifamiliar d'alçades reduïdes i llargades controlades.
D'acord amb les determinacions establertes per la Diputació de Barcelona i de la Direcció General de Carreteres al seu informe emès el 14 de gener de 2008, en relació a la MP POUM a l'àmbit del sector El Carme redactada el mateix any, s'incorpora a la proposta viària una rotonda en l'encreuament del carrer dels Sis Pobles i la carretera BV-5024. L'àmbit d'aquest giratori és independent de l'àmbit objecte del sector El Carme, i el cost de la seva execució s'exclou dels costos pel desenvolupament del sector per garantir la viabilitat econòmica del sector, d'acord amb el conveni signat el 30 de juliol de 2020 l'Incasol i l'Ajuntament de Premià de Dalt.
- Oferir al municipi de Premià de Dalt un nou espai lliure de qualitat, corresponent a la zona dels antics jardins de la finca de la Torre del Pi, que ahora permeti la restauració dels actuals jardins i garanteixi el manteniment de la seva riquesa ambiental.
- Integrar al màxim la topografia, les preexistències i els elements de valor patrimonial i ambiental a la proposta, per mantenir i potenciar així la identitat de l'àmbit.
- Integrar amb coherència a la proposta l'entorn immediat a l'àmbit des d'un punt de vista d'urbanització.
- Generar una nova zona urbana d'habitatge plurifamiliar de baixa alçada que funcioni com a element connectador entre les urbanitzacions i la zona est de la carretera BV-5024, apostant per una ciutat compacta, inclusiva i sostenible.
- Definir una ordenació volumètrica detallada en l'àmbit en coherència amb l'entorn edificat consolidat i l'entorn projectat pendent de consolidació.
- Afavorir l'habitatge assequible al municipi, i garantir que el 30% del sostre del sector es destini a habitatge de protecció pública.
- Establir una ordenació que faciliti una gestió optimitzada del desenvolupament de l'àmbit.

article 3. Marc legal

La present Modificació Puntual del POUM de Premià de Dalt en el sector PP3 El Carme, s'ha redactat de conformitat a:

- **Real Decret legislatiu 7/2015**, de 30 de octubre, per el que s'aprova el **Text Refós de la Llei del Sòl y Rehabilitació Urbana**.
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 d'octubre, per el que s'aprova el **Reglament de valoracions de la Llei del Sòl**.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012**, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i **Llei 16/2015**, del 21 de juliol,

de **simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica**. (en endavant, "Text Refós de la Llei d'urbanisme" o "Llei d'urbanisme", indistintament).

- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, per el que s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
- **Decret 64/2014**, de 13 de maig, per el que s'aprova el **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística**.
- **Pla territorial Metropolità de Barcelona**. Aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 (DOGC 5627 del 12/05/2010)
- **Pla General d'Ordenació Urbanística de Premià de Dalt**, aprovat definitivament el 13 de novembre de 2008 (DOGC 5310 del 3/2/2009).
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de **protecció, gestió i ordenació del paisatge**.
- Llei 25/1988, de 29 de juliol, de **Carreteres**.
- DL 2/2009, de 25 de agosto, per el que s'aprova el Text refós de la **Llei de carreteres**.
- Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel que s'aprova el **Reglament General de Carreteres de Catalunya**.
- Llei 4/1997, de 20 de maig, de **protecció civil** de Catalunya.
- Llei 3/2010, de 18 de febrer, de **prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats infraestructures i edificis**.
- Llei 32/2003, de 3 de novembre, General de **Telecomunicacions**.

article 4. Contingut de la Modificació Puntual

La modificació puntual del POUM de Premià de Dalt en el sector PP3 El Carme, està integrada pels següents documents:

- Memòria d'informació
- Memòria de l'ordenació
- Normativa
- Gestió i pla d'etapes
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació
- Plànols d'urbanització
- Informe Ambiental
- Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
- Memòria Social
- Estudi de viabilitat econòmica i financera
- Sostenibilitat econòmica
- Estudi d'Inundabilitat

article 5. Interpretació de les normes urbanístiques

1. Les determinacions i disposicions d'aquestes normes són vinculants a tots els efectes tant per els particulars com per l'Administració. Conseqüentment, qualsevol actuació en el sector objecte de planejament, tant si és pública com privada, haurà d'ajustar-se a les esmentades disposicions.
2. Les presents Normes reguladores urbanístiques, juntament amb els Plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic de al Modificació Puntual de l'àmbit del sector PP3 El Carme, i prevalen sobre els restants documents del Pla.
3. La resta de documents d'aquesta MP POUM s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb



els objectius i finalitats expressades en la Memòria de l'ordenació.

4. En el cas d'imprecisió o contradicció en les determinacions dels documents vinculants d'aquest Pla, prevaldran aquelles que s'ajustin a algun dels criteris següents:
 - Respecte determinacions contradictòries del POUM, la solució més favorable al menor aprofitament privat del sòl i a les majors dotacions i espais públics, o subsidiàriament d'ús públic o col·lectiu.
 - Si hi ha contradicció gràfica entre plànols de diferent escala, s'estarà al que consti als plànols que reflecteixin més detalladament l'ordenació, a escala més detallada.

En tot allò que no quedi explícitament definit en aquestes normes reguladores, s'entendrà que són aplicable les determinacions contingudes en el POUM que siguin d'aplicació al sector així com llurs modificacions i la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

article 6. Vigència

La vigència d'aquesta modificació puntual s'inicia a partir de la publicació de l'acord corresponent a l'aprovació definitiva del text refós i les seves Normes Urbanístiques i mantindrà la vigència de forma indefinida, sens perjudici de la seva modificació en els termes legalment establerts a l'efecte.

article 7. Ajustos i precisió de límits

1. Els límits i les superfícies de l'àmbit poden ser ajustats al detall i no constitueixen supòsit de modificació de l'ordenació concreta del sector quan s'efectuïn en els termes següents.
 - Alineacions o línies d'edificació vigents.
 - Característiques topogràfiques del terreny.
 - Límits de propietat.
 - Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
 - Adaptacions tècniques de detalls derivades del coneixement del subsòl.
2. Aquestes precisions i ajustos no fan variar l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístics fixats pel planejament. Tampoc es podran produir variacions en la forma de les qualificacions zonals o de sistemes, ni augments o disminucions de superfície de més del 5% del sector.
3. Els projectes d'urbanització i els instruments de gestió poden, si s'escau, efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació dels àmbits d'actuació.
4. Dels ajustos de superfície no en pot resultar una disminució dels sistemes d'espais lliures ni d'equipaments.

TÍTOL II – REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 8. Classificació i qualificació del sòl

1. El sòl inclosos en la present MP POUM tenen la consideració de Sòl Urbanitzable Delimitat, de conformitat amb l'article 33 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
2. La MP POUM qualifica de sistemes i zones els terrenys inclosos en l'àmbit segons consta en els plànols d'ordenació corresponents i en les regulacions específiques que determinen aquestes normes.
3. Es defineixen com a sistemes urbanístics els terrenys que, en aplicació del que disposen els articles 34 i 44 del TRLUC, caracteritzen l'estructura del sector i són de cessió gratuïta i obligatòria als ajuntaments o administració que pertochi. La MP POUM qualifica de sistemes aquells sòls d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments, serveis tècnics i espais lliures en general.
4. Es defineixen com a zones els terrenys on la MP POUM estableix les edificabilitats i els usos d'aprofitament privat destinats a activitats relacionades i/o necessàries pel funcionament dels usos residencials que es proposen.
5. Sempre i quan no quedin expressament definits en aquesta normativa, els conceptes que s'hi empen són els definits a les normes urbanístiques del POUM de Premià de Dalt.
6. La documentació gràfica de l'ordenació detallada de l'àmbit PP3 El Carme distribueix l'ordenació del sòl d'acord amb les qualificacions de sistemes i zones que s'hi estableixen.

article 9. Identificació de sistemes i zones

Els sistemes i les zones previstos per aquest Pla es delimiten i s'identifiquen en els plànols de zonificació i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

Àmbit PP3 El Carme		63.165,00 m²s	100,0%
SISTEMES		46.820,75 m²s	74,1%
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	5	7.475,82 m²s	16,0%
SISTEMA D'ESP AIS LLIURES	4	30.328,34 m²s	64,8%
SISTEMA VIARI	1	9.016,59 m²s	19,3%
ZONES		16.344,25 m²s	25,9%
VOL. ESPECÍFICA - Edificacions aïllades plurifamiliars	13k4	11.956,02 m²s	73,2%
VOL. ESPECÍFICA - Edificacions aïllades plurifamiliars HPP	13k4 HP	4.388,23 m²s	26,8%



TÍTOL III – DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ

article 10. Iniciativa

La formulació dels plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions corresponen als Ajuntaments (art. 76.2 TRLUC).

L'Ajuntament de Premià de Dalt assumeix la iniciativa i formula la present proposta de modificació.

article 11. Divisió poligonal

Aquesta modificació estableix un polígon d'actuació urbanística que es correspon amb la totalitat de l'àmbit.

article 12. Desenvolupament i execució del Pla

1. El desenvolupament del PAU s'efectuarà mitjançant la tramitació i l'aprovació dels instruments de gestió que correspongui d'acord amb el sistema d'actuació fixat.
2. Per a posar en pràctica l'execució material de les determinacions d'aquest polígon d'actuació es redactarà el projecte d'urbanització necessari per a resoldre els diferents tipus d'obres que es regulen a l'article següent d'aquestes Normes.

article 13. Sistema d'actuació i condicions de gestió

1. El sistema d'actuació d'aquest polígon és el de reparcel·lació i serà d'aplicació la modalitat de compensació bàsica pel procés de reparcel·lació, d'acord amb els articles 124 a 134 del TRLU.
2. El projecte de reparcel·lació precisarà les superfícies i sostres edificables màxims per a cada parcel·la en funció de les unitats definides.

article 14. Cessions obligatòries

En compliment de la legislació vigent en matèria urbanística, el polígon d'actuació es troba subjecte a l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector definit en el POUM (disposició transitòria tercera TRLUC).

article 15. Projectes de reparcel·lació

D'acord amb l'article 118 del TRLU, cal redactar i aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació per repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, així com per a regularitzar la configuració de les finques i situar l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

article 16. Tipus d'obres d'urbanització i projectes d'urbanització

Aquesta MP POUM estableix els següents tipus d'obres d'urbanització:

- Les obres d'urbanització pròpies del sector, que es corresponen amb les obres d'obligada execució segons la normativa vigent d'aplicació i que es concreta en l'execució del total dels sistemes inclosos en el sector que s'han de cedir i urbanitzar amb càrrec a la comunitat reparcel·latòria.

article 17. Edificació simultània a les obres d'urbanització

D'acord amb allò que estableix l'art. 41 punt 1 del TRLUC, podrà edificar-se abans que els terrenys estiguin totalment urbanitzats sempre que s'acompleixi:

1. Estiguin aprovats la MP POUM, el Projecte de Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització del PP3 El Carmé.
2. Que per l'estat de realització de les obres d'urbanització, l'Administració consideri previsible que a la finalització de les obres, la parcel·la disposarà de tots els serveis necessaris per a obtenir la condició de solar.
3. Que en l'escrit de sol·licitud de llicència, el propietari es compromet a la no utilització de la construcció i/o instal·lacions fins no estiguin totalment acabades les obres d'urbanització fixades en el projecte d'urbanització.
4. Que es garanteixi el cost de les mateixes d'acord amb les prescripcions que es fixa en la reglamentació especificada.

article 18. Llicències

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 del TRLUC. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a tots aquells altres actes establerts en les Normes reguladores del POUM.
2. En la memòria del projecte pel que es sol·licita la llicència es justificarà l'acompliment de les normes reguladores que siguin d'aplicació d'aquesta MP POUM i de totes les disposicions específiques que el poguessin afectar.



TÍTOL IV – REGULACIÓ DELS SISTEMES

article 19. Identificació dels sistemes

Es sòls destinats a sistemes urbanístics dins de l'àmbit de la MP POUM, delimitats i identificats amb les claus 4, 5 i 1 en els plànols d'ordenació, s'ajustaran en la seva regulació a les Normes Urbanístiques del POUM de Premià de Dalt per als sistemes locals i al prescrit en aquestes normes.

article 20. Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl destinat a sistemes queda vinculat al destí establert en aquesta MP POUM.
2. Els sistemes previstos per aquesta MP POUM han de ser de titularitat pública. Per als nous sistemes previstos per la MP POUM la titularitat pública s'obtindrà per cessió obligatòria i gratuïta de l'actuació corresponent. La titularitat i afectació pública del sòl no exclou la possibilitat de concessió de la gestió dels equipaments comunitaris.

article 21. Sistema de comunicacions. Xarxa viària. Clau 1

1. El sistema viari comprèn totes les infraestructures de titularitat pública 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.
2. S'identifica als plànols d'ordenació amb la clau 1 i té una superfície total de 9.016,59m².
3. La xarxa viària definida en aquest document es regularà segons l'article 30 de les NNUU del POUM de Premià de Dalt.

article 22. Sistema d'Espais Lliures públics. Clau 4

1. El sistema d'espais lliures comprèn els sòls públics destinats a els parcs i jardins, les zones verdes i els espais per esbarjo, el lleure i l'esport.
2. S'identifiquen als plànols d'ordenació amb la clau 4 i tenen una superfície total de 30.328,34m².
3. Els espais lliures definits en aquest document es regularan segons l'article 30 de les NNUU del POUM de Premià de Dalt.
4. La cessió d'espais lliures de la present MP POUM es concreta en els antics jardins de la finca Torre del Pi, amb l'obligatorietat de mantenir-los i re valoritzar-los.

article 23. Sistema d'Equipaments comunitaris. Clau 5

1. El sistema d'equipaments comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport i els altres equipaments que siguin d'interès públic i d'interès social.
2. S'identifiquen als plànols d'ordenació amb la clau 5 i tenen una superfície total de 7.475,82m².
3. Els equipaments definits en aquest document es regularan segons l'article 30 de les NNUU del POUM de Premià de Dalt.
4. La cessió d'equipament de la present MP POUM es concreta en els antics jardins de la finca Torre del Pi, amb l'obligatorietat de mantenir-los i re valoritzar-los.
5. Aquesta MP POUM no determina cap ús concret per als sòls qualificats de sistema d'equipaments. Per la seva definició caldrà l'aprovació d'un Pla Especial, d'acord amb l'article 30 de les NNUU del POUM de Premià de Dalt.

TÍTOL V – REGULACIÓ DE LES ZONES

article 24. Disposició general

La normativa de la present MP POUM, així com la normativa del POUM de Premià de Dalt, seran aplicables en tot allò que no s'especifiqui o concreti en les normes reguladores del present document.

article 25. Definició de conceptes**1. Parcel·la mínima**

És la unitat mínima de superfície bruta de parcel·la establerta específicament per a cada unitat de projecte d'aquesta MP POUM. Les condicions de parcel·la mínima podran ser ampliadades però no minorades en desenvolupament del planejament.

2. Gàlib màxim

S'entén per perímetre regulador o gàlib d'ocupació màxim de l'edificació, les diferents figures poligonals definides per determinar la posició de l'edificació dins la unitat de projecte o parcel·la.

La projecció vertical sobre el terreny de totes les plantes dels edificis ha d'estar compresa dins d'aquesta figura poligonal. Els elements sortints i vols poden sobrepassar aquest perímetre i es regularan segons la normativa del POUM. El perímetre regulador per a cada unitat de projecte es defineix gràficament en aquesta MP POUM en els plànols d'ordenació.

3. Ocupació màxima de parcel·la

És la superfície màxima que pot ocupar la projecció ortogonal sobre el pla horitzontal de tot el volum edificat, inclosos els cossos sortints i balcons.

4. Sostre màxim

És el sostre màxim sobre rasant permès al sector. S'estableix per cada unitat de projecte i per a cada ús. Aquest sostre s'ha d'emplaçar respectant els gàlubs màxims definit en l'apartat 2 d'aquest article. Es determina per totes les superfícies de plantes pis cobertes ubicades per damunt del paviment de la planta baixa, inclosa aquesta.

5. Unitat de Projecte

És un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases i si s'escau, diferents promotors. El projecte d'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt a edificar, així com el destí dels espais lliures de parcel·la.

6. Nombre màxim d'habitatges

És el sostre màxim d'habitatges permesos al sector. S'estableix per cada unitat de projecte i per a cada tipologia d'habitatge.

7. Grup d'usos

S'estableixen grups d'usos globals que inclouen diferents usos d'acord amb el detall següent.

Els indicats amb la lletra (c) tindran caràcter de compatibles.

En les diferents zones i per cada unitat de projecte, l'admissió dels diferents grups d'usos globals es referirà a les següents definicions:

a) **Grup HP (habitatge Protecció) – clau 13k4 HP**

Comprèn l'ús d'Habitatge plurifamiliar amb protecció oficial segons les definicions de la normativa sectorial vigent i que quedaran assignats per parcel·les en el projecte de reparcel·lació.

Quan la normativa o els plànols facin esment només del concepte Habitatge, s'estarà fent referència al conjunt dels usos d'Habitatge protegit i Habitatge lliure.



b) Grup HL (habitatge lliure) – clau 13k4

Comprèn els següents usos: Habitatge plurifamiliar, Hotel·ler (c), bar, restaurant i similars (c), comercial (c), serveis tècnics (c), oficina (c), sanitari-assistencial (c), educatiu (c) i socio-cultural (c).

8. Còmput d'edificabilitat

S'han d'incloure en el còmput de l'edificabilitat:

- Les superfícies de totes les plantes que tinguin la consideració de baixa, planta pis i àtic.
- Les superfícies corresponents als cossos sortints tancats, els porxos, els patis anglesos i els patis de llum i ventilació.
- Els espais sota coberta amb alçada igual o superior a 1,90m lliure.

No s'han d'incloure en el còmput de l'edificabilitat:

- Les superfícies de soterrani situades per sota de la planta baixa.
- Les superfícies corresponents als cossos sortints oberts.
- Els ràfecs de coberta fins a 90cm i les cornises fins a 25cm, excepte a les zones de ciutat jardí on el vol dels ràfecs es regula en cada cas.
- Les superfícies d'espais sota coberta quan tinguin una alçada lliure inferior a 1,90 m.
- Els espais destinats a la captació i transformació d'energia solar, tant en coberta com en l'espai lliure de parcel·la no computaran a efectes de sostre. En el cas de coberta i en el cas de que aquesta sigui inclinada, podran disposar-se directament sobre aquesta. Així mateix, solucions del tipus pèrgola o estructures lleugeres disposades en coberta o espai interior de parcel·la no computaran als efectes de sostre màxim.

9. Planta Baixa

Tindrà consideració de planta baixa aquella planta de l'edifici el paviment de la qual es situï a un màxim de 60cm per sobre o per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima per a cada Unitat de Projecte.

10. Planta soterrani

És tota planta situada per sota de la planta que tingui consideració de planta baixa. La superfície d'aquesta planta no computa a efectes d'edificabilitat.

11. Planta pis

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

12. Planta sota coberta

La planta sota coberta és aquella que es troba sota la coberta a dues aigües i el forjat de l'última planta de l'edifici.

13. Alçada reguladora màxima (ARM)

És l'alçada que poden assolir les edificacions. S'amidarà des del Punt d'Aplicació de l'ARM fins a la cara superior d'acabat de coberta.

L'alçada reguladora màxima s'indica gràficament en els plànols o.03. Aquesta ARM és resultat del càlcul següent: $3.5 \text{ m}(\text{pb}) + N * 3\text{m on "N" és el nombre màxim de plantes.}$

14. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora

És el punt des del qual s'amidarà l'ARM. El punt d'aplicació de l'ARM seran les cotes resultants dels carrers o dels espais lliures d'edificació de la parcel·la privada que confrontin amb l'edificació.

15. Cota d'Aplicació de l'ARM

És la cota a partir de la qual s'amidarà l'Alçada Reguladora Màxima (ARM).

L'alçada s'amidarà en el punt mig de la façana i el punt d'aplicació seran les cotes resultants dels carrers o dels espais no edificables de la parcel·la privada que confrontin amb l'edificació.

En tots els casos es considerarà, als efectes de determinar l'alçada, la façana de major llargària de l'edifici. En els casos en què l'edifici doni front a vial (ja sigui rodat o per a vianants) i a espai interior d'illa, l'alçada es determinarà a partir de la façana que doni a vial. En els casos en què l'edifici doni front a espai interior d'illa i a parcel·la privada, l'alçada es determinarà a partir de la façana que doni a espai interior d'illa.

Si la rasant presa per determinar l'ARM és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de major cota i el centre és major a 60cm, l'alçada es mesurarà a partir d'un nivell situat a 60cm 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 3m sota el punt d'aplicació de l'ARM, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no succeeixi.

16. Nombre màxim de plantes

És el nombre màxim de plantes permeses.

Els plànols normatius que acompanyen defineixen per cada unitat de projecte el nombre màxim de plantes permeses per cada fracció d'edificació.

17. Espais d'ús col·lectiu

Espais reservats a la coberta de l'edifici per a instal·lacions tècniques, espais privatius o espais d'ús col·lectiu.

18. Cossos sortints

Són les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de la línia d'edificació.

Es defineixen cossos sortints oberts els que no tenen cap tancament permanent ni mòbil per damunt de l'ampit, que tindrà una alçada màxima d'1,10m, comptada des del paviment.

Es defineixen com a cossos sortints tancats els que tenen, en algun dels seus paraments, alguna mena de tancament massís, o vidriat, per damunt de l'ampit.

19. Espais lliures d'edificació

Els espais lliures d'edificació de la unitat de zona són aquells espais que, per decisió de projecte, restaran lliures d'edificació.

20. Zona de pas

Les zones de pas són camins existents que s'han mantingut en la proposta de la present MP POUM. Hauran de restar lliures d'edificació i mantenir la seva topografia i marges existents.

21. Edificacions auxiliars

Són edificacions al servei dels edificis principals, amb destinació a porteria, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestidors, bugaderies, rebosts, garites de guarda i d'altres anàlogues, com també barbacoes, terrasses, pèrgoles o galeries.

No computen a efectes d'edificabilitat ni ocupació.

22. Separació a les partions o distàncies mínimes als llindars

És la distància que, amidada des de les partions de la parcel·la, defineix unes franges de superfícies d'aquesta que no poden ser ocupades per l'edificació.

article 26. Zona Ciutat Jardí subzona Volumetria Específica El Carmé (clau 13k4) i Zona Ciutat Jardí subzona Volumetria Específica El Carmé Habitatge Protegit (clau 13k4 HP)

1. Definició

Zona amb edificacions aïllades envoltades de jardí.

2. Sistema d'ordenació

Volumetria específica a concretar.

3. Divisió en subzones

Es crea la següent subzona:

13k4 – HP: Subzona en la qual el sòl es destina a la construcció d'habitatges de protecció pública.



4. Condicions de parcel·lació

La parcel·la mínima s'estableix en 600m².

5. Condicions d'ordenació

a) El sostre total: el sostre màxim és 14.000m²st, distribuïts de la següent manera:

Habitatge lliure: 9.800m²st (70%)

Habitatge de Protecció Pública: 4.200m² (30%)

b) Nombre total d'habitatges: 145 hab.

Habitatge lliure: 94 hab.

Habitatge de Protecció Pública: 51 hab.

c) Gàlib màxim: es delimiten uns gàlils màxims per a la planta baixa i les plantes pis que hauran de contenir l'edificació proposada. Estan definits en el plànol o03 *Condicions d'edificació*.

d) Ocupació màxima: 40% de la superfície de la parcel·la.

e) Planta soterrani: el perímetre de la planta soterrani podrà ocupar, a més a més de l'ocupació prevista per la planta baixa i plantes pis, un 50% de l'espai lliure d'edificació de la parcel·la ubicat entre blocs. Aquesta planta soterrani podrà ser conjunta per la totalitat dels blocs de cada unitat de zona, possibilitant que hi hagi un únic accés i sortida d'aquesta planta, i haurà de ser necessàriament conjunta pels diferents nuclis de cada bloc. No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal. L'alçada lliure mínima serà de 2,20m.

f) Planta coberta: es permeten cobertes inclinades a dues aigües, amb un pendent màxim del 35% i un gàlib interior màxim des de l'últim forjat de 3m i cobertes planes.

A la planta coberta es permet l'ús privatiu vinculat a unitats d'habitatge diferents, així com la construcció d'espais d'ús col·lectiu tals com piscines, pistes esportives o zones de joc a les cobertes dels edificis.

g) Planta sota coberta: es podrà construir el volum comprès en el diedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta, recolzada a l'ARM. Es poden autoritzar terrasses inserides que no ocupin més d'un 25% de cada pla de coberta i se separin un mínim d'un metre del perímetre d'aquest pla de coberta.

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

h) Construccions sobre l'alçada màxima: sobre els plans de coberta normés s'admetrà:

- o Construcció de fumerals i antenes.
- o Accessos de manteniment que no superin 1,00m d'alçada en cobertes planes.
- o Elements tècnics no volumètrics imprescindibles de les instal·lacions d'ús exclusiu de l'edifici. Els volums tècnics esmentats no podran sobresortir de la coberta.
- o Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir d'un metre vint centímetres (1,00m) per sobre del paviment del terrat o coberta plana.
- o Els elements de separació entre terrats d'edificis veïns o entre terrasses del mateix edifici. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà excedir d'un metre vint centímetres (1,00m) sobre del paviment del terrat o coberta plana, si són opacs, i fins a un metre vuitanta centímetres (1,80 m) sobre del paviment del terrat si són translúcids o vegetals.

i) Cossos sortints: s'admeten balcons, cornises i ràfecs de coberta. Aquests elements computaran a efectes d'ocupació i distàncies mínimes a llinars en els casos en que els ràfecs siguin superiors a 90cm i les cornises, 25cm. Si són inferiors, no computaran. S'admeten cossos sortints que superin els gàlils màxims.

j) Construccions auxiliars: S'admeten amb una superfície màxima de 25m² i una alçada màxima de 3,50m. 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 que superin les alçades permeses per a la regulació de les adaptacions topogràfiques del terreny.

k) Reserva d'espais d'ús col·lectiu: a la coberta es podrà reservar una superfície per a ubicar o preveure la ubicació de sistemes d'estalvi energètic, aire condicionat o altres instal·lacions tècniques que requereixin estar a l'aire lliure. Es permet l'ús privatiu vinculat a unitats d'habitatge diferents, i la construcció d'espais d'ús col·lectiu tals com piscines, pistes esportives o zones de joc a les cobertes dels edificis i als espais lliures d'edificació de la parcel·la.

l) Separacions entre edificis:

- o Edificacions mateixa parcel·la: 6m
- o Front, lateral i fons de parcel·la: 3m

6. Unitats de Projecte

El present PP defineix 4 unitats de projecte detallades gràficament en els plànols d'ordenació. Els seus paràmetres d'aprofitament i condicions d'edificació són els següents:

UP 1		UP 3	
Sòl	3.872,13 m²	Sòl	5.107,16 m²
Qualificació	13k4	Qualificació	13k4
Sostre màxim	3.173,87 m²st	Sostre màxim	4.186,19 m²st
Sostre habitatge lliure	3.173,87 m²st	Sostre habitatge lliure	4.186,19 m²st
Sostre habitatge HPP	0,00 m²st	Sostre habitatge HPP	0,00 m²st
Nombre màxim habitatges	30 hab	Nombre màxim habitatges	40 hab
Habitatge lliure	30 hab	Habitatge lliure	40 hab
Habitatge HPP	0 hab	Habitatge HPP	0 hab
Nombre màxim de plantes	PB+2	Nombre màxim de plantes	PB+2
Usos	HL	Usos	HL

UP 2		UP 4	
Sòl	2.976,73 m²	Sòl	4.388,23 m²
Qualificació	13k4	Qualificació	13k4 HP
Sostre màxim	2.439,94 m²st	Sostre màxim	4.200,00 m²st
Sostre habitatge lliure	2.439,94 m²st	Sostre habitatge lliure	0,00 m²st
Sostre habitatge HPP	0,00 m²st	Sostre habitatge HPP	4.200,00 m²st
Nombre màxim habitatges	23 hab	Nombre màxim habitatges	51 hab
Habitatge lliure	23 hab	Habitatge lliure	0 hab
Habitatge HPP	0 hab	Habitatge HPP	51 hab
Nombre màxim de plantes	PB+2	Nombre màxim de plantes	PB+3
Usos	HL	Usos	HP

7. Condicions dels espais lliures d'edificació

Hauran de dissenyar-se de forma unitària amb el corresponent projecte d'edificació de la Unitat de Projecte.

Podran ser espais enjardinats: espais de recorregut; podran ser ocupats pels accessos als aparcaments soterrats, ja siguin accessos rodats o de vianants; o podran destinar-se a ús privatiu de cadascun dels habitatges de planta baixa que hi confrontin.

Els espais no edificats enjardinats s'ubicaran preferentment al centre de l'illa, seran comunitaris i podran destinar-se a activitats de lleure admetent-se la construcció de piscines, àrees de joc o esbarjo.

En el cas que el projecte d'edificació i urbanització de les unitats de zona inclogui elements tals com piscines, pistes esportives o accessos a aparcaments soterrats, aquests no computaran a efectes d'edificabilitat ni d'ocupació.

8. Aparcament:

Serà obligatòria la creació d'una plaça i mitja d'aparcament per cada habitatge.



TÍTOL 6. NORMATIVA AMBIENTAL

article 27. Marc normatiu Ambiental general

S'haurà de donar compliment, quan procedeixi, a tota aquella normativa de caire ambiental que sigui vigent en el moment de tramitar les actuacions urbanístiques derivades del desenvolupament del pla. Així com també a les normatives que fan referència en aspectes de sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació.

També seran d'aplicació totes les mesures recollides en els documents ambientals de les figures de planejament en incidència al sector. Així, caldrà donar compliment a les mesures preventives, correctores i compensatòries que s'inclouen al document ambiental, considerant-les en els projectes d'urbanització i d'edificació, aplicant-les durant l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació.

article 28. Disposicions comuns ambientals a l'edificació

1. Amb l'objectiu d'establir una regulació específica de les condicions d'adaptació i tractament a les que s'han d'ajustar les edificacions per a garantir una correcta integració ambiental al seu entorn es tindran en compte els següents criteris ambientals:

- L'espai privat ha de tractar-se amb criteris de màxim estalvi energètic, afavorint tant els sistemes constructius bioclimàtics o d'estalvi passiu com l'ús d'energies renovables evitant elements de contaminació acústica i lumínica.
- El tractament de l'espai lliure privat haurà de minimitzar les superfícies impermeables –que podrà arribar a un màxim del 50%-, fomentant paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament. Únicament s'admetrà un percentatge de pavimentació superior als esmentats en casos excepcionals, que siguin convenientment justificats. En les zones enjardinades, s'utilitzaran preferentment espècies vegetals autòctones i l'edifici haurà de preveure sistemes de captació d'aigua de la pluja per al reg d'aquests espais.
- Els projectes arquitectònics donaran compliment a les disposicions mediambientals contingudes al Codi Tècnic de l'edificació i al Decret d'ecoeficiència, o normativa sectorial que les substitueixi.
- Les instal·lacions necessàries com a conseqüència de les normatives citades anteriorment, hauran de preveure la seva integració en el disseny de l'edificació.
- Caldrà incorporar elements de captació solar segons estàndards establerts al CTE i al Decret d'ecoeficiència. Aquests podran situar-se per sobre de l'alçada reguladora màxima.

2. En la projecció dels sistemes constructius de l'edifici caldrà tenir en compte les mesures d'eficiència energètica que es regulen a continuació:

- No s'admeten els habitatges amb una única façana orientada a nord.
- Cal preveure proteccions solars per evitar guanyos solars dins l'edifici durant l'estiu, i perimetrar-los durant l'hivern.
- Caldrà justificar l'acompliment de 15 punts referent al que disposa l'article 6 del Decret 21/2006 de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- Els materials de construcció han de ser de baix impacte ambiental, renovables, benignes ambientalment, amb baix contingut en COVs, i de proximitat.

3. Pel que fa a les instal·lacions tècniques del edifici:

- Cal complir i justificar els nivells d'il·luminació del CTE-DBHE i usar un enllumenat eficient tipus LED o similar.
- Caldrà preveure xarxes de sanejament separatives així com un sistema de reutilització d'aigües grises i d'aprofitament d'aigua de pluja.
- S'utilitzaran sistemes de free-cooling automatitzat, i seran preceptius els sistemes de recuperació de calor residual.
- No s'admetran sistemes de calefacció elèctrica als habitatges si no té un COP mínim de 2,5.
- Caldrà preveure la instal·lació elèctrica específica per a la recàrrega dels vehicles elèctrics. En aparcaments o estacionaments col·lectius en edificis de règim de propietat horitzontal, s'ha d'executar una conducció

principal per zones comunitàries, de manera que es possibiliti la realització de derivacions fins a les estacions de recàrrega ubicades a les places d'aparcament.

- Serà obligatori l'accés a les cobertes comunitàries de les edificacions a través de l'ascensor de l'edifici

article 29. Adaptació geomorfològica i conservació de sòls

1. El Projecte d'Urbanització i els projectes d'edificació han d'analtzar acuradament la minimització dels sobrants de terres, reaprofitant-les al màxim dins de l'àmbit del sector. En els casos que no sigui possible evitar els sobrants de terres, aquestes s'hauran de destinar a usos propers evitant-ne el seu dipòsit en abocadors. Aquests usos poden ser la restauració d'activitats extractives, la millora de sòls agrícoles o el reaprofitament en obres properes deficitàries en terres, entre d'altres.

article 30. Gestió dels materials i els residus

Pel que fa a l'àmbit dels residus, caldrà complir la normativa vigent en matèria de residus a Catalunya, el Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus, modificat per les lleis 9/2011 i 2/2014.

Es mencionen les següents recomanacions que caldrà tenir en compte:

- Gestionar de manera que es minimitzi la fracció de rebuig dels residus que es produeixen durant el procés constructiu.
- Planificar i controlar l'execució de l'obra perquè no es produeixin sobrants innecessaris. Cal considerar que cada proveïdor hauria de fer-se càrrec de la gestió i destí final del material d'emballatge que utilitza.
- Separar els residus produïts durant l'execució de l'obra, emmagatzemant-los en contenidors diferents segons el seu origen, sempre que existeixi una infraestructura adequada per a la seva valorització.
- Aprofitar a l'obra la runa i les restes pètries triturades com a material drenant o com a subbase per a paviments.
- No incinerar residus a l'obra ni vessar substàncies contaminants al medi.

article 31. Materials i minimització de residus de la construcció

- Tots els edificis han de donar compliment als continguts relatius a materials, sistemes constructius i residus inclosos als articles 6 i 7 del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- D'acord amb l'article 8 del Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, en el projecte bàsic o en el projecte obligatori, a efectes d'autorització de llicència d'obres, s'especificaran les disposicions adoptades per assolir els paràmetres d'ecoeficiència que figuren en el citat Decret.
- En l'edificació prioritzar l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats, els quals permeten reduir considerablement la generació de residus durant la fase d'obra i optimitzen el cicle de vida de producció del material.
- Als projectes d'urbanització i d'edificació contemplar l'ús de materials reciclats o reutilitzats, principalment els generats dins de la pròpia obra, com ara la runa i àrids procedents d'enderrocs i demolicions (després de la seva classificació, trituració i neteja) o el tot-u provinent de la demolició de paviment existent. Aquest criteri és prioritari en la realització de soleres i paviments.
- Considerar la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (plàstic, vidre, neumàtic fora d'ús, àrid reciclat, escòries siderúrgiques, etc.), com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, pilones, etc.), panells de senyalització, paviments de seguretat, elements delimitadors de parterres, peces de construcció prefabricades (llambordes, blocs, vorades, etc.) etc.
- Considerar l'impacte ambiental, en el cicle de vida en el moment de realitzar la selecció d'alternatives de materials i solucions constructives, tenint en compte el següent:

- valorar l'energia consumida des de l'elaboració i el transport del material, fins a la seva col·locació.
- prioritzar els productes locals, fabricats o extrets de l'entorn proper



- considerar la possibilitat del seu reciclatge posterior
 - els materials d'origen natural (fusta, pedra natural, terres, àrids, etc) han de provenir d'explotacions controlades, convenientment legalitzades
 - potenciar l'ús de productes amb distintiu de qualitat ambiental i altres acreditacions de gestió sostenible.
- g. No utilitzar en la construcció d'urbanització i de les edificacions productes o materials que continguin hexafluorur de sofre (SF₆), així com pintures i vernissos d'interiors amb contingut de dissolvents (compostos orgànics volàtils, COV, amb punt d'ebullició màxim de 250 °C) superior a:
- per a les pintures murals (d'acord amb la norma EN 13300): 30 g/l (menys l'aigua).
 - altres pintures amb un rendiment mínim de 15 m²/l i un poder de cobriment del 98% d'opacitat: 250 g/l (menys l'aigua).
 - tots els productes restants (incloent-hi les pintures no murals amb un rendiment inferior a 15 m²/l, els vernissos, els tints per a fusta, els recobriments i les pintures per al terra i els productes afins): 180 g/l (menys l'aigua).
- h. Els projectes d'urbanització i d'edificació han d'incorporar un estudi de gestió dels residus que es preveu generar, d'acord amb el Reial Decret 105/2008, de 1 de febrer, pel que es regula la producció y gestió dels residus de construcció i demolició.

article 32. Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible

1. Per afavorir la naturalització del cicle de l'aigua, les actuacions urbanitzadores i les obres de renovació urbana, es dotaran de Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible (SUDS) amb l'objectiu de limitar, mitigar i compensar el segellament del sòl, actuant com a reguladors dels cabals punta i dels volums d'escorrentiu pels episodis de pluja, minimitzant els riscos d'inundació i l'increment d'escorrentiu superficial, i activant els processos d'infiltració natural i els seus efectes positius sobre els ecosistemes.
2. En el disseny dels SUDS cal contemplar el major nombre possible de paràmetres, i donar resposta a les condicions referents a funcionalitat, qualitat ambiental, biodiversitat, paisatge, accessibilitat, mobilitat, sostenibilitat i resiliència, segons les característiques del projecte i el seu emplaçament.
3. Implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible a la urbanització.

article 33. Xarxa de sanejament

1. La xarxa pública de sanejament serà separativa, discriminant com a mínim dues xarxes: la d'aigües residuals i la d'aigües pluvials.

Les aigües residuals i les aigües pluvials es connectaran a les respectives escomeses. De la mateixa manera, les activitats vetllaran perquè el desguàs de les aigües pluvials i residuals es realitzi a través de la canonada corresponent, evitant la barreja dels dos tipus d'aigües. Es disposaran les arquetes de registre necessàries per fer possible la inspecció dels cabals abocats a la xarxa de clavegueram.

article 34. Protecció d'abocaments al medi

1. Les aigües residuals es gestionaran a les corresponents estacions depuradores d'aigües residuals (EDAR), on es realitzaran els tractaments necessaris per tal d'assolir els objectius de qualitat de l'efluent per poder abocar a medi.
2. Les aigües pluvials es recolliran mitjançant els SUDS del sector i la xarxa de pluvials pròpia del sector, per després connectar a la xarxa de pluvials existent.
3. El Projecte d'urbanització determinarà la xarxa necessària en funció dels SUDS implementats, de la connexió i de les preexistències. Amb caràcter general, la xarxa d'aigües pluvials haurà d'incorporar les obres i les instal·lacions necessàries que permetin retenir i evacuar adequadament cap a la depuradora d'aigües residuals les primeres aigües d'escorrentia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes.

article 35. Criteris per a l'estalvi

1. Es donarà compliment als criteris de mesures d'estalvi i control de l'aigua de la normativa en vigor, així com als criteris ambientals i d'ecoficiència dels edificis.
2. El sistema de reg haurà de ser per degoteig soterrat (exceptuant les àrees de gespa/prat si n'hi ha) i, si es creu adient, regulat en funció del grau d'humitat (sensores de pluja i/o d'humitat).

article 36. Criteris de l'enjardinament de zones verdes i espais lliures urbans

1. Les espècies emprades s'adequaran a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hidríques i simplicitat de manteniment.
2. En cap cas s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor.
3. No necessàriament s'empraran espècies autòctones per l'enjardinament, llevat en els casos que l'àrea enjardinada sigui una zona alterada a restaurar.

article 37. Criteris per evitar la col·lisió de l'avifauna en les noves edificacions

1. Les transparències i els reflexos en les façanes dels edificis confonen l'avifauna i n'afavoreixen la col·lisió. En aquest sentit, en les noves edificacions els materials de les superfícies han de garantir la no col·lisió de l'avifauna, evitant els emmirallaments i les transparències, i adequant la il·luminació dels edificis (minimitzant els focus ornamentals, làsers, fanals potents que il·luminen en direcció vertical, etc.) per evitar l'atracció de migrants nocturns. En el cas de les vidrieres, aquestes també han de comptar amb les adaptacions escaients que les facin visibles per a l'avifauna obstruint la transparència i la reflexió dels cristalls.
2. Evitar l'ús de siluetes de rapinyaires com a mesura dissuasiva per evitar col·lisions, ja que presenten una efectivitat pràcticament nul·la (la distància entre elles permet el pas de l'ocell, col·lidint amb el cristall).
3. Tenint en compte els factors que causen les col·lisions, en edificis i infraestructures de nova construcció s'evitaran les cantonades transparents anguloses, fins i tot en claraboies, i s'utilitzarà cristall acolorit o translúcid (especialment en llocs on no es necessita visibilitat directa: mampares en terrasses o pantalles acústiques).

article 38. Objectius de qualitat acústica

1. Els nivells admissibles de soroll a cada zona s'adequaran al "Mapa de soroll i capacitat acústica del municipi", en el qual s'estableixi els objectius de qualitat acústica del municipi per a cada zona en funció dels usos del sòl, a partir de la zonificació acústica del territori i dels valors límit d'immissió.
2. Fora dels límits de la parcel·la, s'han de mantenir els objectius de qualitat acústica preexistents, d'acord amb la qualificació del sòl de l'entorn i els usos que s'hi desenvolupen.





DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
Codi Segur de Verificació: 165ac667-039c-4de2-93e2-565a89ee7cba
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01082303_2022_7087777
Data d'impressió: 20/03/2023 09:43:20
Pàgina 46 de 52

ÒRGAN
TERRITORI

SIGNATURES

1.- Núria Noguer Pujadas, 23/09/2022 13:57

REGISTRE D'ENTRADA
E2022012523

NORMATIVA

MODIFICACIÓ PUNTUAL MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN EL SECTOR PP3 EL CARMÉ

TÍTOL 6. URBANISME INCLUSIU

article 39. Urbanisme inclusiu, perspectiva de gènere i vida quotidiana.

En el desenvolupament del Pla Parcial s'hauran de tenir en consideració, tant en les actuacions públiques com privades, les següents recomanacions amb l'objectiu d'assolir un urbanisme inclusiu, amb perspectiva de gènere i per a la vida quotidiana:

- Teixit social. Ordenació que promogui les relacions socials entre les persones i facilitar els trajectes quotidians. Diversitat de funcions, comerç de proximitat, espais públics inclusius, joc a l'aire lliure, espais per a la millora de la vida comunitària, equipaments, etc.
- Edificació. Flexibilitat en les distribucions interiors, espais comunitaris en els edificis, espais d'emmagatzematge comunitari. Promoure la relació entre l'edifici i el carrer, reforçant la mixtura d'usos en plantes baixes, en continuïtat amb l'espai públic, per tal de garantir una millor qualitat de vida i generar fronts d'activitat que millorin la qualitat urbana. Equipaments oberts al carrer generant espais de trobada i d'estada a l'exterior i l'interior.
- Mobilitat. Una mobilitat integrada en la trama urbana de la quotidianitat que connecti els espais de cura, educació o joc, tant a peu com en transport públic i en diferents horaris segons les necessitats. Aquesta trama, a més de connectada, també és permeable, accessible, segura i agradable. Repartir l'espai públic seguint la següent jerarquia d'importància: vianant, transport públic, bicicletes, transport de mercaderies i transport privat.
- Autonomia. Promoure l'autonomia a través d'una ciutat accessible per a tots els col·lectius, els infants, les persones amb diversitat funcional o la gent gran. Atendre la seguretat de l'espai des de la perspectiva de gènere.

Barcelona, Setembre de 2022

Núria Noguer Pujadas
Arquitecte n° col·legiat 61.292-8a

Codi Segur de Verificació: 165ac667-039c-4de2-93e2-565a89ee7cba
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01082303_2022_7087777
Data d'impressió: 20/03/2023 09:43:20
Pàgina 47 de 52

SIGNATURES
1.- Nuria Noguer Pujadas, 23/09/2022 13:57



GESTIÓ I PLA D'ETAPES

MODIFICACIÓ PUNTUAL MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU M EN EL SECTOR PP3 EL CARME

GESTIÓ I PLA D'ETAPES

4

Codi Segur de Verificació: 165ac667-039c-4de2-93e2-565a89ee7cba
 Origin: Administració
 Identificador document original: ES_L01082303_2022_7087777
 Data d'impressió: 20/03/2023 09:43:20
 Pàgina 48 de 52

SIGNATURES
 1.- Nuria Noguera Pujadas, 23/09/2022 13:57



GESTIÓ I PLA D'ETAPES

MODIFICACIÓ PUNTUAL MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN EL SECTOR PP3 EL CARME

4.1. SISTEMA D'ACTUACIÓ

El sistema d'actuació serà de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, de conformitat amb els articles 124 a 134 del TRLUC, i els articles 130 a 143 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, en aquest cas concret, té per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, d'acord amb el present document de planejament urbanístic derivat.

La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques de les quals la seva superfície representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

Segons l'article 124 del TRLUC, l'objecte de la reparcel·lació és el següent:

Art. 124. Objecte de la reparcel·lació

La reparcel·lació és necessària per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix aquest sistema d'actuació i té per objecte les següents finalitats:

- La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.
- La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.
- La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.
- La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el que estableix el planejament.
- La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

4.2. DIVISIÓ POLIGONAL

Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per dur a terme la gestió urbanística integrada; és a dir, constitueixen l'àmbit econòmic-territorial per a la distribució justa i equitativa dels beneficis i càrregues derivades de l'execució del planejament.

La present MPOUM delimita un únic polígon d'actuació urbanística per desenvolupar el sector PP3 El Carme que coincideix en la totalitat de l'àmbit del sector.

4.3. PLA D'ETAPES

El Pla d'Etapes determina la temporalització de l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació.

Donades les característiques i el caràcter de l'actuació, es determina una sola fase d'execució de les obres d'urbanització.

En qualsevol cas, es podran dur a terme de manera simultània les obres d'urbanització i edificació, d'acord amb el que es disposa en l'art. 237 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Així mateix, es preveu simultaniejar els instruments de planejament i gestió.

Les etapes previstes en el desenvolupament del polígon PP3 El Carme a comptar des de la data d'aprovació definitiva i publicació al DOGC de la present Modificació, són les següents:

Primera etapa:

- Aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació i inscripció en el Registre de la Propietat.
- Aprovació definitiva del projecte d'urbanització.
- Licitació i adjudicació de les obres d'urbanització.

Calendari previst: 12 mesos

Segona etapa:

- Execució de les obres d'urbanització.
- Recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament
- Inici comercialització de les parcel·les resultants

Calendari previst: 12 mesos

Tercera etapa:

- Finalització comercialització de les parcel·les resultants

Calendari previst: 30 mesos

D'acord amb l'article 68 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, el termini màxim per a sol·licitar les llicències d'obra dels edificis d'habitatges en règim de protecció oficial serà de 2 anys a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

4.4. DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Tal com estableix l'art. 44 del DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, els deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat són els següents:

Article 44. Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

- Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
- Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclosos en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

Primera. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.

Segona. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial urbanístic corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.

- Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclougi en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.

- Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracta. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.

- Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

- Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

- Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.



h) Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclosos en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, abans de l'edificació, únicament els terrenys, destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació o a les ampliacions, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclosos en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, abans de l'edificació, únicament els terrenys, destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació o a les ampliacions, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

4.5. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

4.5.1 Justificació de la cessió d'aprofitament

Segons l'article 45.1 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

La Disposició Tercera de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, exposa en el seu punt 2 que aquest percentatge de cessió serà aplicable als sòls urbanitzables que assoleixin aquesta classificació a partir de l'entrada en vigor de la llei.

Modificació de l'article 45 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 45 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

Article 45. Deure addicional dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.
2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.
3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, o si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible, o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers casos, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

Disposició Transitòria Tercera

Altres règims transitòris aplicables

1. Les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general aprovades inicialment abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos establerts abans, es continuen regint per la normativa anterior pel que fa a l'establiment del percentatge de cessió de sòl amb aprofitament que estableix l'article 99 del text refós de la Llei d'urbanisme.
2. El percentatge de cessió de sòl amb aprofitament del 15% que estableix l'article 45.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present i, en conseqüència, el percentatge d'aprofitament urbanístic de l'article 40.2 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present, són aplicables als sòls urbanitzables que assoleixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament urbanístic general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei present. Les modificacions dels instruments de planejament general aprovats definitivament de conformitat amb la normativa anterior que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei present i que comportin un increment del sostre edificable de sectors de sòl urbanitzable han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, a part de la cessió ordinària que corresponia al sector.
3. Les determinacions sobre expedients d'expropiació per ministeri de la llei de l'article 114 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció d'aquesta llei, s'apliquen als expedients que, quan aquesta entri en vigor, les persones interessades encara no hagin presentat el full d'apreueament corresponent davant l'administració que pertoqui.

El POUM de Premià de Dalt va ser aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme el 31 de maig de 2007, i publicat al DOGC el 29 d'agost de 2007. D'aquesta manera, l'article 45 no li és d'aplicació al sector El Carmé, que queda regulat per la fitxa del POUM que fixa la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

El projecte de reparcel·lació determinarà la materialització d'aquest 10% de l'aprofitament urbanístic, bé sigui en una o altra modalitat. Tal i com s'estableix en l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, Refós de la Llei d'Urbanisme, l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveu l'article 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats.

L'Ajuntament de Premià de Dalt rebrà l'aprofitament urbanístic, de manera prioritària, en forma del 10% de l'aprofitament del sòl corresponent a cadascú dels usos previstos en el present document.

El projecte de reparcel·lació podrà concretar la cessió d'aquest aprofitament concentrant-lo en un ús concret, si es considera oportú, mitjançant l'aplicació de coeficients homogeneitzadors de les unitats de valors.

4.5.2 Concreció i condicions de la cessió del sòl amb aprofitament.

La concreció de la ubicació de la cessió de l'aprofitament mig d'aquest sector es determinarà en el projecte de reparcel·lació. En el cas que la seva materialització no sigui possible dins l'àmbit, es substituirà pel seu valor econòmic.

En qualsevol cas la cessió corresponent a l'aprofitament urbanístic del sector és lliure de càrregues, tal com determina l'art. 46 de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010):

Article 46. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament.

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1, els quals s'han de cedir urbanitzats.

4.5.3 Cessions de sòl i obra d'urbanització

En compliment de l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament es compromet a rebre la totalitat de sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres del present PAU en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de la propietat de l'acta de cessió corresponent.

Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

En el cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

La propietat s'obliga a la cessió de la totalitat de les obres d'urbanització dels sòls qualificats de sistemes en el moment en què l'Ajuntament signi l'acta de cessió a la qual es fa referència en el punt anterior.

Segons l'art. 127.a del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, la cessió de dret al municipi en què s'actua, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el pla d'ordenació urbanística.



4.6. LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ

L'art. 127 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, diu el següent:

Article 127. Càrregues d'urbanització

1. A través dels instruments de gestió urbanística, i en especial de la reparcel·lació, les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació assumeixen les càrregues d'urbanització establertes pel planejament d'acord amb l'article 114 de la Llei d'urbanisme. En el sistema d'expropiació les indicades càrregues d'urbanització es dedueixen del valor de l'aprofitament urbanístic del sòl en els termes establerts per la legislació aplicable.

2. Les obres d'urbanització a càrrec de les persones propietàries inclouen en tot cas les obres d'urbanització bàsiques i totes aquelles altres obres que estableixi el planejament urbanístic i el projecte o projectes d'urbanització corresponents.

3. Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les següents:

- a) Les despeses que calgui atendre per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions dels seus propietaris o propietàries. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives adients o sense ajustar-se a aquestes.
- b) Aquest règim també s'aplica quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que sigui d'aplicació.
- c) Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.

4. En aquests supòsits, el projecte de reparcel·lació ha d'imputar les despeses corresponents més elevades a les persones propietàries responsables com una càrrega individual, i així s'ha de reflectir al compte de liquidació del projecte de reparcel·lació. Si l'execució és pel sistema d'expropiació, les despeses que, d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article, constitueixen una càrrega individualitzada es dedueixen de la valoració de l'immoble expropiat corresponent.

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació inclourà les despeses d'urbanització del propi àmbit de planejament.

Es constituirà una Junta de Compensació pel polígon d'actuació d'acord amb el que estableix la legislació sectorial vigent, assumint el cost de les obres d'urbanització la Junta de Compensació. Si es donés el cas de reparcel·lació voluntària o de propietari únic, tal i com estableix l'art. 130 del TRLU, la constitució de la Junta de Compensació no és obligada.

Barcelona, Setembre de 2022

Núria Noguer Pujadas
Arquitecte n° col·legiat 61.292-8a



Codi Segur de Verificació: 165ac667-039c-4de2-93e2-565a89ee7cba
Origin: Administració
Identificador document original: ES_L01082303_2022_7087777
Data d'impressió: 20/03/2023 09:43:20
Pàgina 52 de 52

SIGNATURES
1.- Nuria Noguer Pujadas, 23/09/2022 13:57



GESTIÓ I PLA D'ETAPES

MODIFICACIÓ PUNTUAL MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EN EL SECTOR PP3 EL CARME