

SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EDIFICACIÓ AMB VOLUMETRIA ESPECÍFICA

article 309. Zona d'edificació amb volumetria específica. Clau 3b

1. En aquesta zona s'inclouen aquelles construccions o solars, que en el desenvolupament del planejament entre l'anterior Pla General i l'actualitat, tenen pel propi planejament diferit (Plans Parcials, Plans Especials, Unitats d'Actuació o Estudis de Detall) una regulació especialment singular que el nou Pla General incorpora tal com han estat aprovades.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3b.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Parcials, Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau	Art.
- Actuació "Puig i Cadafalch"	Clau 3b1	Art. 309
- Actuació "Torrent de Can Boada"	Clau 3b2	Art. 309
- Torres del "Camí de la Serra"	Clau 3b3	Art. 309
- Actuació singular "Figuera Major", torres	Clau 3b4	Art. 309
- Blocs plurifamiliars del Camí Ral (blocs A i E), carrer Hospital (blocs B i F), de la Baixada de les Escaletes (bloc C) i del carrer d'en Xammar (bloc G)	Clau 3b5.1	Art. 309bis
- Bloc del carrer de la Baixada de les Espenyas (bloc D)	Clau 3b6.1	Art. 309bis2
- "Verdet-Fortuny"	Clau 3b17	Art. 309bis3
- Actuació " Cafè de Mar / Cooperativa Agrària"	Clau 3b19	Art. 309bis4
- Actuació " Fàbrica Cabot i Barba"	Clau 3b20	Art. 309bis5
- Actuació "Prat de la Riba-Floridablanca"	Clau 3b23	Art. 309bis6
- Àmbit "Quintana-Antoni Puigblanch"	Clau 3b24	Art. 309bis7

3. Condicions de parcel·lació de la zona 3b

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	300 m2
Front mínim de parcel·la	art.61	Regulació específica de les subzones: 3b3 i 3b4: 30mts
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	20mts

4. Condicions de l'edificació de la zona 3b

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-



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

Amplada de vial	art.71	-
Alç. Reguladora referida al carrer	art.73	Condicions generals excepte subzones: 3b1: 24mts. 3b3 i 3b4: Complem. de l'alçada referida a parcel·la
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	Condicions generals excepte subzones: 3b1: Segons plànol de regulació del sòl urbà 3b3 i 3b4: Complem. del paràmetre referit parcel·la
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Condicions generals excepte subzones: 3b1 i 3b2: Segons plànol de regulació del sòl urbà 3b3 i 3b4: Complem. del nom. pl. referit a parcel·la
Planta baixa referida al carrer	art.76	Condicions generals excepte subzones: 3b3 i 3b4: Complem. del paràmetre referit parcel·la

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Coeficient d'edificabilitat neta	Art.81	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	L'edificabilitat màxima per cada parcel·la es regula específicament en cada subzona: 3b1 i 3b2: Segons paràmetres alçada i ocupació 3b3: 2.196 m2 3b4: 1.080 m2
Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	Condicions generals excepte subzones:: 3b3: 22 habitatges per torre 3b4: 9 habitatges per torre
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	Condicions generals excepte subzones: 3b3: 450 m2 a situar dintre d'un quadrat màxim de 25,4 x 25,4 delimitat en el plànol de regulació del sòl urbà. No computen els cossos sortints. Condicions especials en l'ocupació del soterrani 3b4: 360 m2 a situar dintre d'un quadrat màxim de 20 x 20 delimitat en el plànol de regulació del sòl urbà.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Condicions generals excepte subzones: 3b3: Segons paràmetre general; es podrà ampliar l'ocupació en plantes soterrani fins juntar dues torres veïnes L'espai lliure serà preferentment ajardinat
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Segons els paràmetres de parcel·lació. S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial (12-1-95)
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	Condicions generals excepte subzones: 3b3: 15,2mts + 3mts de l'última planta 3b4: 9,0mts
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	Condicions generals excepte subzones: 3b3: Pb + 5. L'última planta s'enretirarà 3mts del pla de façana 3b4: Pb + 2



Separacions mínimes	art.94	Condicions generals excepte subzones: 3b3: Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'alineació de l'edificació confrontada amb l'alineació de carrer es situarà obligatòriament a 6,2mts de l'alineació de carrer (s'eximeix d'aquest compliment als cossos sortints oberts) 3b4: Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Tanques	art.95	S'aplicarà quan l'alineació de l'edificació està reculada respecte de l'alineació de vial i en cada cas segons l'annex d'ordenança gràfica
Adapt. Togràf. i mov de terres	art.96	Condicions generals excepte subzones: 3b1 i 3b2: Només els tendents a situar els espais lliures a la cota de la rasant del carrer 3b3 i 3b4: Els tendents a assolir el nivell natural
Unitat mínima de projecte	art.97	Segons plànol de regulació del sòl urbà

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa. Condicions generals excepte subzones: 3b1 i 3b2: Segons l'ocupació predeterminada. 3b3 i 3b4: Segons ocupació relativa amb perímetres màxims determinats en el plànol de regulació del sòl urbà
Planta baixa	art.100	Condicions generals excepte subzones: 3b4: 2,55mts
Planta soterrani	art.101	Condicions generals excepte subzones: 3b4: Tan sols s'admet una planta soterrani
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	Condicions generals excepte subzones: 3b1 i 3b2: Serà obligatòriament plana
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	Condicions generals excepte subzones: 3b3: Vol màxim 1,2mts 3b4: Sense limitació de vol mentre no sobrepassi l'ocupació màxima
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	-

5. Condicions d'ús de la zona 3b

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible



Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 de les NNUU.
---	------------------------------------

article 309bis. Subzona 3b5.1: Blocs plurifamiliars del Camí Ral (blocs A i E), Carrer Hospital (blocs B i F), de la Baixada de les Escaletes (bloc C) i del carrer d'en Xammar (bloc G) .

3. Condicions de parcel·lació de la zona 3b5.1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Art.58	-
Parcel·la mínima	Art.60	Blocs A,B i E: parcel·la única Bloc C: 100 m2 Bloc F: 160 m2 S'admetran parcel·les inferiors a la mínima quan procedeixin i es justifiquin en el procés reparcel·latòri o expropiatòri.
Front mínim de parcel·la	Art.61	Bloc C: 6 m. Bloc F: 10 m.
Fons de parcel·la	Art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	Art.63	-

4. Condicions de l'edificació de la zona 3b5.1

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3b5.1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	Art.68	Segons plànol d'ordenació O.4a
Rasant de l'alineació de carrer	Art.69	-
Rasant de carrer	Art.70	-
Amplada de vial	Art.71	-
Alç. Reguladora referida al carrer	Art.73	Segons plànols d'ordenació O.4b, O.4c Blocs A i E: L - 3 (PB+2)----- 11,50 m. 4 (PB+3) ----- 14,50 m. Blocs B i F: M - Es prendrà com a referència l'alçada de cornisa o barana de l'edifici contigu existent de tal manera que s'igualin els coronaments. Bloc C : N - Es prendrà com a referència l'alçada de cornisa o barana de l'edifici contigu existent de tal manera que s'igualin els coronaments. Bloc G : O - 3 (PB+2)----- 10 m. 4 (PB+3) ----- 13 m.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	Art.74	Segons plànol d'ordenació O.4b i O.4c
Nombre de plantes referit al carrer	Art.75	Segons plànol d'ordenació O.4a En els blocs A i E, el nombre de plantes es refereix al carrer fins al límit assenyalat en el plànol , punt a partir del qual es refereix a la rasant de l'espai lliure interior
Planta baixa referida al carrer	Art.76	-



4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b5.1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Coeficient d'edificabilitat neta	Art.81	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	L'edificabilitat màxima per parcel·la és la que resulta del Plànol d'ordenació O.4a. i que es correspon a: Bloc A: 3.160 m2. Bloc B: 784 m2. Bloc C: 695 m2. Bloc E: 1.650 m2. Bloc F: 2.704 m2. (inclou edificabilitat en entresol de P.B.) Bloc G: 879 m2
Densitat màx. d'habitatges neta	Art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	Art.86	Segons plànol d'ordenació O.4a
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art.87	0v. Tindrà una servitud d'us públic i respondrà a un criteri unitari amb la zona verda annexa. Es permet l'ocupació en planta soterrani de tot el sòl lliure d'edificació. Es garantirà l'enjardinament i l'arbratge d'aquesta superfície en les condicions de l'art. 251.4 de les NNUU. No es permeten tanques.
Dimensions i mida de la parcel·la	Art.89	-
Alçada reguladora ref. a parcel·la	Art.90	-
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	Art.91	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	Art.92	-
Separacions mínimes	Art.94	-
Tanques	Art.95	En 0v es prohibeixen les tanques.
Adapt. Togràf. i mov de terres	Art.96	-
Unitat mínima de projecte	Art.97	En el plànol O.4a es delimita una Unitat mínima de Projecte en el bloc G, al carrer d'en Xammar
Passos de vianants en P Baixa		En el plànol O.4a s'assenyalen dos passos de vianants en P.Baixa (un en el bloc A i un en el bloc B) L'amplada mín. indicada de 10 m. es podrà ajustar a l'estructura de l'edifici.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b5.1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Art.98	Segons plànols d'ordenació O.4
Planta baixa	Art.100	L'alçada lliure màxima i mínima serà la resultant de l'aplicació dels criteris de composició del plànols O4.b, O.4.c i O.4.d. Està limitada indirectament per l'alçada màxima reguladora. S'admet la construcció d'entresols que comptabilitzaran a efectes d'edificabilitat
Planta soterrani	Art.101	Es permet l'ocupació en planta soterrani en el 100% del sòl privat.
Plantes pis	Art.102	En els blocs A i E l'altura lliure mín. de la primera planta pis respecte al Camí Ral és de 3,5m.
Planta coberta	Art.103	La planta coberta serà plana.
Planta sotacoberta	Art.104	-
Volum màxim d'un edifici	Art.105	-

1147

Regles sobre mitgeres	Art.106	-
Cossos sortints	Art.107	Vol màxim a Camí Ral :1m. L'espai lliure interior d'illa tindrà caràcter de carrer a efectes de l'aplicació d'aquest article. Entre els blocs A, E i B, F els cossos sortints poden arribar fins al pla perpendicular a la façana de la mitgera, si es necessari per a garantir la continuïtat de composició de façana.
Elements sortints	Art.108	-
Patis de llum	Art.109	-
Composició de façana	Art.110	Es seguiran els criteris compositius d'alçades (total de l'edifici , de forjats i de planta baixa) assenyalats en els plànols d'ordenació O.4b, c i d. - Blocs A i E. La planta baixa haurà de formalitzar-se com a sòcol de l'edifici amb un tractament diferenciat que englobi el pas de vianants. La façana del bloc E seguirà els criteris compositius d'obertures, voladissos , materials i colors del bloc A. - Blocs B i F. La planta baixa haurà de formalitzar-se com a sòcol de l'edifici amb un tractament diferenciat que englobi el pas de vianants. La façana del bloc F seguirà els criteris compositius d'obertures, voladissos , materials i colors del bloc B.

5. Condicions d'ús de la zona 3b5.1

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada

sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b5.1

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.141,142 i 143 de les NNUU.
---	--



article 309bis 2. Subzona 3b6.1: Bloc del Carrer de la Baixada de les Espenyas (bloc D)

Es tracta d'una edificació singular, motiu pel qual es determina una volumetria flexible sempre que no s'augmenti el sostre màxim. En el cas de que aquesta volumetria indicativa es modifiqui substancialment es podrà exigir la redacció d'un Estudi de Detall previ a la concessió de llicència d'obres.

Els usos previstos són terciaris (oficines, comerç, administratiu)

3. Condicions de parcel·lació de la zona 3b6.1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Art.58	-
Parcel·la mínima	Art.60	300 m2.
Front mínim de parcel·la	Art.61	-
Fons de parcel·la	Art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	Art.63	-

4. Condicions de l'edificació de la zona 3b6.1

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3b6.1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	Art.68	Segons plànol d'ordenació O.4a .
Rasant de l'alineació de carrer	Art.69	-
Rasant de carrer	Art.70	-
Amplada de vial	Art.71	-
Alç. Reguladora referida al carrer	Art.73	2 (PB+1)----- 8,50 m. 3 (PB+2) ----- 12,50 m. 4 (PB+3) ----- 15,50 m.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	Art.74	Segons plànol d'ordenació O.4c
Nombre de plantes referit al carrer	Art.75	Màxim PB+3
Planta baixa referida al carrer	Art.76	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b6.1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Coefficient d'edificabilitat neta	Art.81	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	620 m2
Densitat màx. d'habitatges neta	Art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	Art.86	Segons plànol d'ordenació O.4a. Es deixarà lliure d'edificació l'àrea al costat de la muralla, amb una amplada de pati mín. de 2 metres.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art.87	0v. Tindrà una servitud d'us públic i respondrà a un criteri unitari amb la zona verda annexa. No es permeten tanques. Es permet l'ocupació en planta soterrani de tot el sòl lliure d'edificació.
Dimensions i mida de la parcel·la	Art.89	-
Alçada reguladora ref. a parcel·la	Art.90	-
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	Art.91	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	Art.92	-
Separacions mínimes	Art.94	-.
Tanques	Art.95	No es permeten tanques en els sols privats lliures d'edificació 0v.
Adapt. Togràf. i mov de terres	Art.96	-



Unitat mínima de projecte	Art.97	
---------------------------	--------	--

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b6.1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Art.98	Segons plànol d'ordenació O.4a
Planta baixa	Art.100	L'alçada lliure màxima i mínima serà la resultant de l'aplicació dels criteris de composició del plànol O.4.c . Està limitada indirectament per l'alçada màxima reguladora. S'admet la construcció d'entresols que comptabilitzaran a efectes d'edificabilitat
Planta soterrani	Art.101	Es permet l'ocupació en planta soterrani en el 100% del sòl privat.
Plantes pis	Art.102	Altura lliure mínim 3,20 m.
Planta coberta	Art.103	La planta coberta serà plana.
Planta sotacoberta	Art.104	-
Volum màxim d'un edifici	Art.105	-
Regles sobre mitgeres	Art.106	-
Cossos sortints	Art.107	-
Elements sortints	Art.108	-
Patis de llum	Art.109	-
Composició de façana	Art.110	-

5. Condicions d'ús de la zona 3b6.1

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Dominant	Compatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança

municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem

(3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.

(4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

(5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b6.1

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140, 141 i 142 de les NNUU.
---	---

1152

article 309bis 3. Subzona 3b17: "Verdet-Fortuny"

3. Condicions de parcel·lació de la zona 3b17

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	200 m2
Front mínim de parcel·la	art.61	13 m.
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	16 m.

Condicions de l'edificació de la zona 3b17

4.1 Paràmetres referits al carrer de la zona 3b17

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànols de qualificació i d'ordenances gràfiques. El pla de façana de les plantes pis del C. Mata es retrassa 90 cm. respecte el pla de façana de la planta baixa que es situa sobre l'alineació de vial ocupant el 100% del front de carrer. En aquests casos, els balcons correguts seran obligatoris i tindran la consideració i regulació de cossos sortints semitancats.
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alç. Reguladora referida al carrer	art.73	Segons plànols d'ordenances gràfiques
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	Segons plànols d'ordenances gràfiques
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Segons plànols de qualificació i d'ordenances gràfiques.
Planta baixa referida al carrer	art.76	-

4.2 .Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b17

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.80	-
Coefficient d'edificabilitat neta	art.81	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.82	Segons nombre de plantes i ocupació. L'edificabilitat admesa en el pati d'illa comptabilitza en el total edificable.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	Segons plànols de qualificació i d'ordenances gràfiques.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	El sòl lliure d'edificació especificat als plànols de qualificació i d'ordenances gràfiques com a Ov, haurà de ser d'ús públic en superfície i urbanitzat en continuïtat amb l'espai lliure de l'entorn.
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Segons condicions de parcel·lació.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	Segons plànols d'ordenances gràfiques.
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	Segons plànols d'ordenances gràfiques.



1153

Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	Segons plànols de qualificació i d'ordenances gràfiques.
Tanques	art.95	-
Adapt. togràf. i mov de terres	art.96	Els tendents a facilitar l'accés a les edificacions noves i existents des de diferents punts de la zona verda, així com al contacte amb els carrers perimetrals.
Unitat mínima de projecte	art.97	Els àmbits mínims establerts per tramitar les UMP estan grafiats al plànol O.2: "Planejament modificat. Qualificació". La finalitat de tramitar la UMP és la de garantir un projecte arquitectònic que unifiqui la façana de les edificacions. En el cas del C. Mata s'haurà de tenir en compte el conjunt de la façana a aquest carrer. La UMP s'haurà de tramitar prèviament a la concessió de llicència.

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b17

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	Segons plànols de qualificació i d'ordenances gràfiques
Planta baixa	art.100	-Alçada lliure mínima: 3,5 mt. -Alçada lliure màx.: segons plànols d'ordenances gràfiques -S'admeten entressolats que es regularan segons les condicions generals.
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	Les cobertes seran planes i transitables. Les instal·lacions de coberta (badalots d'ascensor, aire condicionat, escales etc.) s'inclouran dins un volum que a efectes d'acabat tindrà la consideració de façana i la coberta haurà de garantir bon aspecte.
Planta sotacoberta	art.104	No existeix
Volum màxim d'un edifici	art.105	Per sobre d'aquest volum sols podran sobresortir els elements d'acabat de coberta dins una envoltant que guardi les condicions de "planta coberta".
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	-S'admeten cossos sortints semitancats als llocs grafiats als plànols d'ordenances gràfiques.Tindran tota la longitud de façana i la fondària indicada. En el C. Mata aquests cossos seran obligatoris i amb la fondària justa per recuperar el pla de façana de la planta baixa. Els cossos sortints semitancats no computaran a efectes d'edificabilitat. -Els cossos sortints tancats s'admeten només i de forma obligatòria en tota la longitud de façana i la fondària indicada, a l'edifici del C. Fortuny cantonada amb la zona verda, tal com es grafia als plànols d'ordenances gràfiques. Aquests



1/154

		cossos computaran a efectes d'edificabilitat.
Elements sortints	art.108	S'admeten cornises com a prolongació de la coberta en els mateixos llocs on s'admeten els cossos sortints semitancats i amb les mateixes condicions de vol.-
Patis de llum	Art. 109	-
Composició de façana	art.110	Segons pautes establertes als plànols d'ordenances gràfiques. En general, el tractament de les façanes nord-sud serà amb materials lleugers afavorint les transparències i l'aparició de cossos sortints semitancats en tota la longitud de façana amb la fondària grafiada als plànols; les façanes est-oest seran opaques, amb predomini del ple sobre el buit i sense cossos sortints a excepció dels llocs grafiats en aquest sentit.

5. Condicions d'ús de la zona 3b17

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Compatibl.	Dominant	Incomp.	Compatibl	Compatibl	Compatibl	Incomp

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatibl.	Compatibl.	Condic. (1)	Condic. (2)	Condic (3)	Incomp.	Incomp.

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatibl.	Compatibl.	Compatibl.	Compatibl.	Compatibl.	Compatibl.

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incomp.	Condic. (4)	Incomp.	Incomp.	Incomp.	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es preveguin destinar al ús peatonal.
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b17

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i següents de les NNUU.
---	---

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

10155

Article 309bis 4. Subzona 3b19: "Café de Mar / Cooperativa Agrària"

Correspon al blocs d'edificació plurifamiliars amb planta baixa comercial de l'àmbit de café de Mar i de Cooperativa Agrària.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 3b19

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Art.58	-
Parcel·la mínima	Art.60	Serà la que permeti la inclusió de tot un dels blocs d'edificació (1,2 a Cafè de Mar i 3, 4, 5 a Cooperativa Agrària) delimitats en el plànol d'ordenació O.2 .
Front mínim de parcel·la	Art.61	-
Fons de parcel·la	Art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	Art.63	-

4. Condicions de l'edificació de la zona 3b19

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3b19

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	Art.68	Segons plànols d'ordenació O.2 , O4a
Rasant de l'alineació de carrer	Art.69	-
Rasant de carrer	Art.70	-
Amplada de vial	Art.71	-
Alç. reguladora referida al carrer	Art.73	Segons plànols d'ordenació O.2, O.3 En els blocs 1,2,3 i 4: 11 (PB+10) - 35,50 m. 10 (PB+9) - 32,50 m. 4 (PB +3) - 14,00 m 3 (PB +2) - 11,00 m.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	Art.74	
Nombre de plantes referit al carrer	Art.75	Segons plànol d'ordenació O.2, O4a
Planta baixa referida al carrer	Art.76	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b19

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Coeficient d'edificabilitat neta	Art.81	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	Segons plànol d'ordenació O.2: UA75 Parcel·la del Bloc 1: 4.155 m2 Parcel·la del Bloc 2: 5.204 m2 UA76 Parcel·la del Bloc 3: 5.540 m2* Parcel·la del Bloc 4: 5.620 m2* Parcel·la del Bloc 5: 960 m2* * més l'edificabilitat en planta baixa que li correspongui segons la geometria de les parcel·les, amb un total màxim en les tres possibles parcel·les de la UA76 de 12.854 m2.
Densitat màx. d'habitatges neta	Art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	Art.86	-

1156

Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art.87	0v. Tindrà una servitud de pas d'us públic i de vistes i respondrà a un criteri d'urbanització unitari amb la zona verda annexa. Es permet l'ocupació en planta soterrani de tot el sòl lliure d'edificació. Es garantirà l'enjardinament i l'arbrat d'aquesta superfície en les condicions de l'art. 251.4 de les NNUU. No es permeten tanques.
Dimensions i mida de la parcel·la	Art.89	-
Alçada reguladora ref. a parcel·la	Art.90	-
Punt d'aplic. alç. ref. a parcel·la	Art.91	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	Art.92	-
Separacions mínimes	Art.94	-
Tanques	Art.95	En 0v es prohibeixen les tanques.
Adapt. Topogràf. i mov. de terres	Art.96	-
Unitat mínima de projecte	Art.97	Es delimita una Unitat Mínima de Projecte per cada UA, que tindrà per objecte la definició arquitectònica i compositiva dels edificis, el detall de les façanes amb materials, colors etc. Quan el projecte ho requereixi, aquesta UMP tindrà tràmit d'ED.
Passos de vianants en P Baixa		En el plànol O.4a " Ordenació detallada de l'edificació" s'assenyalen varis passos de vianants en P.Baixa i primer pis i un possible pas en P.Baixa al bloc 5. S'assenyala també l'amplada mínima d'aquests passos. Aquests mínims es podran ajustar a l'estructura de l'edifici amb un marge del 5%.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b19

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Art.98	Segons plànols d'ordenació O.4a
Planta baixa	Art.100	L'alçada lliure màxima serà 4.5 m. L'alçada de la P. Baixa adjacent a l'edifici de l'Escola Pia podrà adaptar-se de manera que el remat final de l'edifici tingui continuïtat amb el de l'escola tal com s'indica en l'alçat del plànol O.3b.
Planta soterrani	Art.101	Es permet l'ocupació en planta soterrani en el 100% del sòl privat.
Plantes pis	Art.102	-
Planta coberta	Art.103	La planta coberta serà plana.
Planta sotacoberta	Art.104	-
Volum màxim d'un edifici	Art.105	-
Regles sobre mitgeres	Art.106	-
Cossos sortints	Art.107	Segons plànol O.4a "Ordenació detallada de l'ordenació" Els cossos sortints semitancats indicats no comptabilitzen a efectes d'edificabilitat màxima.
Elements sortints	Art.108	-
Patis de llum	Art.109	-
Composició de façana	Art.110	-



11157

5. Condicions d'ús de la zona 3b19

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

(1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius

(5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b19

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.141,142 i 143 de les NNUU.
---	--



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

article 309bis 5. Subzona 3b20: " Fàbrica Cabot i Barba"

Correspon als blocs d'edificació privada de l'àmbit de la Fàbrica Cabot i Barba.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 3b20

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	Les dues parcel·les delimitades en el plànol d'ordenació O.3a tenen la consideració de parcel·la mínima
Front mínim de parcel·la	art.61	-
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	-

4. Condicions de l'edificació de la zona 3b20

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3b20

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol d'ordenació O.3a
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alç. Reguladora referida al carrer	art.73	Segons plànols d'ordenació O.3a
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Segons plànol d'ordenació O.3a
Planta baixa referida al carrer	art.76	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b20

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.80	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art.81	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.82	Segons plànol d'ordenació O.3a Sostre màxim: Parcel·la A: 1.202 m2 Parcel·la B: 1.521 m2
Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	-
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Es permet cobrir l'espai privat 0a de la parcel·la B i la plaça, sense arribar-lo a tancar, amb estructures lleugeres i translúcides .
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	-
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	-
Punt d'apli. Alç. ref. a parcel·la	art.91	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	-
Separacions mínimes	art.94	-
Tanques	art.95	Es col·locarà una tanca calada que garanteixi transparència al límit entre l'espai privat 0a de la parcel·la B i la plaça



16159

Adapt. Togràf. i mov de terres	art.96	-
Unitat mínima de projecte	art.97	-

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b20

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	Segons plànol 0.3a. Atès que l'ordenació proposada per la parcel·la A és indicativa aquesta es podrà modificar mitjançant un Estudi de Detall.
Planta baixa	art.100	-
Planta soterrani	art.101	Es permet l'ocupació en planta soterrani en el 100% del sòl privat.
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	-
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	-
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	-

5. Condicions d'ús de la zona 3b20

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

(1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius

(5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment



12160

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b20

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.141,142 i 143 de les NNUU. Els projectes d'edificació podran adaptar, raonadament i justificada, l'aplicació d'aquest article per tal de fer possible la conservació de les naus catalogades.
---	--

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

article 309bis 6. Subzona 3b23: "Prat de la Riba – Floridablanca".

Correspon al blocs d'edificació privada de l'àmbit Prat de la Riba - Floridablanca.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 3b23

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	S'estableix una única parcel·la mínima que abasta tot l'àmbit
Front mínim de parcel·la	art.61	-
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	-

4. Condicions de l'edificació de la zona 3b23

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3b23

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol d'ordenació O.3b
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alç. reguladora referida al carrer	art.73	Segons plànol d'ordenació O.3b
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	Segons plànol d'ordenació O.3b
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Segons plànol d'ordenació O.3b
Planta baixa referida al carrer	art.76	Segons plànol d'ordenació O.3b

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b23

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.80	-
Coefficient d'edificabilitat neta	art.81	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.82	Segons plànol d'ordenació O.3b S'estableix un sostre màxim de 5.334m2 Els cossos semitancats no computen a efectes d'edificabilitat
Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	-
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Es permet l'ocupació en planta soterrani de tot el sòl lliure d'edificació (0a / 0a*). L'espai interior d'illa (0a) te la consideració de jardí privat comunitari i serà preferentment enjardinat amb una previsió mínima de gruix de terres de 70cm. L'espai lliure resultat del buidat del xamfrà (0a*) de titularitat privada tindrà una servitud d'us públic en superfície i es tractarà com a prolongació de les voreres. La delimitació d'aquests espais 0a i 0a* es indicativa. En el corresponent projecte unitari d'edificació i urbanització es precisarà aquesta delimitació amb la situació de la tanca de separació entre els àmbits privat i públic, garantint sempre la condició d'espai públic del xamfrà.



11162

Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	-
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	-
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	-
Separacions mínimes	art.94	-
Tanques	art.95	La tanca de separació del xamfrà amb l'espai comunitari privatiu serà calada, permeten la relació visual entre el carrer i l'interior d'illa
Adapt. togràf. i mov de terres	art.96	-
Unitat mínima de projecte	art.97	S'estableix una unitat mínima de projecte UMP per tot l'àmbit abastant tant l'edificació com la urbanització dels espais lliures (Xamfrà i jardí comunitari de l'interior d'illa)-

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b23

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	Segons plànol O.3b.
Planta baixa	art.100	Segons plànol d'ordenació O.3b. Al bloc del c. Floridablanca la planta baixa pot desdoblar-se, admetent-se una planta altell com a continuació de la planta primera del c. Viladomat. Aquesta planta altell computarà a efectes d'edificabilitat i es podrà situar lliurement dintre els límits màxims establerts al plànol d'ordenació O.3b.
Planta soterrani	art.101	Es permet l'ocupació en planta soterrani en el 100% del sòl privat.
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	- Serà obligatòriament plana i comunitaria
Planta sotacoberta	art.104	- No s'admet la planta sotacoberta
Volum màxim d'un edifici	art.105	-Els volums de coberta per als elements tècnics, badalots, es tractaran obligatòriament amb coberta plana i amb un nivell d'acabat similar a les façanes
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	Segons plànol d'ordenació O.3b Al carrer Prat de la Riba s'admeten cossos sortints oberts de volada màxima de 30cm i de longitud en consonància amb les façanes de l'entorn.
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	-

5. Condicions d'ús de la zona 3b23

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (2) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b23

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.141,142 i 143 de les NNUU. El nombre de places de l'aparcament en funció dels usos i sostre permesos, serà incrementat en un 30%. (art 142.11)
---	---

12164

article 309bis 7. Subzona 3b24: "Quintana - Antoni Puigblanch"

Correspon als blocs d'edificació privada de l'àmbit Quintana-Antoni Puigblanch

3. Condicions de parcel·lació de la zona 3b24

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	600m2
Front mínim de parcel·la	art.61	Totes les parcel·les tindran obligatòriament front al carrer Quintana i que la seva dimensió garanteixi l'accés rodat als aparcaments (únicament admesos per aquest carrer)
Fons de parcel·la	art.62	Segons plànol d'ordenació O.3
Fondària mínima de parcel·la	art.63	Segons plànol d'ordenació O.3

4. Condicions de l'edificació de la zona 3b24

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3b24

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànols d'ordenació O.3
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alç. reguladora referida al carrer	art.73	Segons plànols d'ordenació O.3
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	Segons plànols d'ordenació O.3 Les ARM es prenen des del forjat de PB situat a la cota 21 i queden definides per cada bloc segons el plànol d'ordenació O.3b
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Segons plànols d'ordenació O.3
Planta baixa referida al carrer	art.76	Segons plànols d'ordenació O.3 En general la PB es situa a la cota 21 a excepció de l'edifici alineat amb la nau que es conserva, on la PB es desdobra a les cotes 18,00 / 21,00

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b24

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Solar	art.80	-



12165

Coefficient d'edificabilitat neta	art.81	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.82	Segons plànols d'ordenació O.3 S'estableix un sostre màxim de 8.254m2 Els cossos semitancats no computen a efectes d'edificabilitat
Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	-
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Es permet l'ocupació en planta soterrani de tot el sòl lliure d'edificació (0a). El 66% (2/3) de l'espai interior d'illa, tindrà la consideració de jardí privat comunitari i serà preferentment enjardinat .
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	-
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	-
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	-
Separacions mínimes	art.94	Segons plànols d'ordenació O.3
Tanques	art.95	La tanca de separació de la zona verda amb l'espai comunitari privatiu serà calada, permeten la relació visual entre el carrer i l'interior d'illa La tanca al límit del sector amb els patis d'illa de les parcel·les que donen façana al carrer Sant Ramon, tindrà una alçada màxima de la part massissa de 2,10m
Adapt. Togràf. i mov de terres	art.96	-
Unitat mínima de projecte	art.97	S'estableix una unitat mínima de projecte UMP per tot l'àmbit abastant tant l'edificació com la urbanització del jardí comunitari de l'interior d'illa-

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b24

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Art.98	Segons plànols d'ordenació O.3.
Edificació principal i auxiliar	Art.99	Als patis i terrasses privades no s'admetran cap tipus de construccions auxiliars, ni qualsevol tipus d'elements afegits: coberts, pèrgoles, barbacoes, suplementes de


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

		bruc, etc. que no quedin integrats en el projecte arquitectònic objecte de llicència.
Planta baixa	Art.100	
Planta soterrani	Art.101	Es permet l'ocupació en planta soterrani en el 100% del sòl privat.
Plantes pis	Art.102	-
Planta coberta	Art.103	<p>Segons plànols d'ordenació O.3.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Serà obligatòriament plana, a excepció del bloc alineat amb la nau que es conserva on a la planta superior que correspon a la franja de major alçada, es pot admetre una coberta inclinada sempre que quedi integrada amb un tractament unitari que englobi les façanes d'aquesta última planta. - Al bloc de 6 plantes, la coberta plana serà comunitària - Al bloc de 4 plantes de la cantonada Puigblanch - Quintana, , s'admet parcialment un ús privatiu de la coberta com a terrassa amb les següents condicions: <ol style="list-style-type: none"> 1. La barana es situarà com a mínim a tres metres de les façanes i aquesta franja de separació tindrà un tractament i consideració de coberta intransitable 2. L'alçada màxima de baranes serà de 1m i 1,80m per les tanques de separació a veïns. 3. S'admeten els volums d'accés a aquestes terrasses directament des dels habitatges inferiors i computaran a efectes d'edificabilitat - El projecte d'edificació contemplarà el disseny detallat d'aquests elements i estaran en consonància amb la composició i materials de l'edifici. - No s'admetran qualsevol tipus de construccions auxiliars, ni qualsevol tipus d'elements afegits: coberts, pèrgoles, barbacoes, suplementes de bruc, etc. que no quedin integrats en el projecte arquitectònic objecte de llicència.
	Art.104	No s'admet la planta sotacoberta
Volum màxim d'un edifici	Art.105	Els volums de coberta per als



		elements tècnics, badalots, es tractaran obligatòriament amb coberta plana i amb un nivell d'acabat similar a les façanes
Regles sobre mitgeres	Art.106	-
Cossos sortints	Art.107	Segons plànols d'ordenació O.3
Elements sortints	Art.108	-
Patis de llum	Art.109	-
Composició de façana	Art.110	La planta superior del nou edifici alineat amb la nau de la fàbrica Minguell que es conserva tindrà un tractament de façana diferenciat i en consonància amb la coberta, si aquesta és inclinada.

5. Condicions d'ús de la subzona 3b24

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
(2) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

Regulació particular dels usos admesos	Als espais de planta baixa que donen façana al carrer Puigblanch i a la plaça de nova creació no és admès l'ús d'habitatge. Es destinaran a usos comercials, restauració i altres compatibles amb una superfície global no inferior a 260m ²
--	---

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b24

Regulació particular de l'ús d'aparcament	<ul style="list-style-type: none">- D'acord amb l'art.141,142 i 143 de les NNUU.- El nombre de places de l'aparcament en funció dels usos i sostre permesos, serà incrementat en un 30%. (art 142.11)- L'accés rodat a l'aparcament és produirà únicament pel carrer Quintana
---	---

