TEXT REFÒS

PLA ESPECIAL DE DESENVOLUPAMENT DEL SISTEMA GENERAL PORTUARI DE BADALONA

OCTUBRE DE 2005

III.- NORMATIVA

Capítol I Disposicions generals

Art. 1. Àmbit d'aplicació

Les presents normes seran d'aplicació en l'àmbit del Pla Especial de desenvolupament del Sistema General Portuari de Badalona, segons delimitació fixada en la documentació gràfica annex *(Plànol núm. 1).*

Art.2. Conceptes, definicions i terminologia emprada

En aquestes Normes del Pla Especial del Sistema General Portuari de Badalona, els termes i conceptes que es fan servir, així com llur significat i definició, corresponen als desenvolupats en les seccions 1ª i 2ª del Capítol 2n, Títol II, de les Normes Urbanístiques del Pla general Metropolità d'Ordenació Urbana de la EMM de Barcelona: "Sistemes generals de comunicació i les seves zones de protecció (art 173 – 185); en les seccions 1ª i 4ª del Capítol 2n, Títol IV, de les NNUU del PGM: "Normes aplicables a tots els tipus d'Ordenació de l'Edificació (art. 223 a 235), "Normes aplicables al tipus d'Ordenació segons volumetria específica" (art. 256 a 264).

Art. 3. Normativa d'aplicació.

En l'àmbit territorial de l'àmbit del present Pla Especial regiran aquestes Normes. En tot allò que no sigui expressament determinat o regulat per aquestes Normes seran d'aplicació les següents:

1r. Les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.
2n Les Ordenances Metropolitanes d'Edificació
3er Les Normes Urbanístiques de la MPGM de Badalona.

Art. 4. Sistema d'ordenació

El sistema d'ordenació escollit per al conjunt d'edificacions incloses en el present Pla Especial ha estat el de volumetria específica de configuració flexible (Art. 263 de les NN.UU).

Art. 5. Definició de paràmetres

L'ordenació edificatòria es regula a través dels següents conceptes, que són els paràmetres de la configuració flexible (Art. 263 de les NN.UU.):

- La definició d'uns **perímetres reguladors** en planta segons la documentació gràfica annex *(plànols 3 i 4).* El present Pla Especial delimita l'ocupació màxima de les

edificacions a través d'aquests perímetres, el quals inclouran alhora cossos sortints i voladius.

" 2. Se entiende por perímetro regulador de la edificación las posibles figuras poligonales definidas en el Plan Parcial o Plan Especial para determinar la posición de la edificación. Todas las plantas y vuelos deberan comprenderse dentro de esta figura poligonal." Art 263 NNUU

Atesa la complexitat del present Pla, s'han definit dos tipus de perímetres reguladors:

1) Els perímetres grafiats en color blau són aquells de que defineixen els límits del subsòl.

2) Els perímetres grafiats en color vermell són aquells que defineixen les edificacions per damunt de rasant, i que contenen límits d'alineació obligatòria (grafiats amb línia continua) i límits d'alineació no obligatòria (grafiats amb línia discontinua).

L'ocupació màxima de totes les edificacions podrà ésser igual o inferior a la definida per aquests perímetres, exceptuant l'edifici de Capitania, tal i com es grafia en el plànol núm. 3 i s'especifica en la seva fitxa normativa.

- La definició d'uns **perfils reguladors** segons documentació gràfica annex *(plànols 9,10,11 i 12).*

  " Se entiende por perfil regulador todas aquellas limitaciones dirigidas a determinar el màximo envolvente de volumen dentro del qual pueda inscribirse el volumen de edificación que corresponde a cada parcela por su intensidad de edificación." Art 263 NNUU

  L' alçada màxima d'aquests plans serà diferent per a cada una de les edificacions incloses en el Pla. Aquestes alçades màximes definides pels plans, i en contra del que determina en la norma genèrica, es podran superar en els casos que contempla l'apartat 2c de l'art. 262 de les NN.UU.

- La definició d'unes **cotes d'alçada máxima**, limitant les envolvents per la seva part superior per un pla horitzontal, tal i com s'estableix en l'article 263 de les NN.UU. *(plànols 9,10,11 i 12).*

  " Cuando se pretende que el envolvente venga limitado superiormente por un plano horizontal, bastará limitar la altura de este plano. Cuando dicho límite superior tenga otra forma constante para cualquier sección normal a un eje de la planta será suficiente la fijación de dicho límite". Art. 263 NNUU

  Aquestes alçades màximes definides pels plans només es podran superar en els casos que contempla l'apartat 2c de l'art. 262 de les NN.UU., i per a tots aquells elements de lluernes, claraboies i similars, i estan referenciades respecte a la cota +0.00, cota nivell de l'aigua del mar.

- La definició de les **cotes de referència de les plantes baixes** per a cada una de les edificacions. Aquestes cotes de referència aniran variant en funció del contacte que tinguin els diversos edificis amb la resta de la ciutat (ubicada a la cota + 4,50m).
  Aquestes cotes de referència definides a través del Pla Especial vigent hauran d'ésser respectades. Malgrat això, podran augmentar-se o disminuir-se sense sobrepassar en un o altre cas 60 centímetres (0,60 m) quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o reajust, dintre d'aquests límits, o una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació *(veure art. 261 de les NNUU).*

- L'assignació d'un **sostre màxim** per a cada parcel·la. La suma d'aquesta edificabilitat màxima no superarà per als usos lucratius el sostre màxim de 25.000 m2 definit pel planejament vigent, mentre que l'edificabilitat màxima de tot el conjunt dels equipaments no superarà els 6.505 m2 de sostre.

Art. 6. Marc legal de Referència

Aquesta Normativa desenvolupa dins l'àmbit legal definit per la nova Llei d'Urbanisme de Catalunya 02/2002 de 14 de març, i les determinacions establertes a través de la MPGM de Badalona. Per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació seran d'aplicació les ordenances que determinin el Pla General Metropolità.

Capítol II Desenvolupament del Pla Especial

Art. 7. Projecte d'urbanització

1.- El projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions d'aquest Pla, sense prejudici de les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.

2.- El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit definit en aquest Pla, però podrà redactar-se en dues fases, les quals hauran de coincidir amb les fases d'execució del Port. Així doncs, es podran preveure trams d'urbanització provisional entre la primera i la segona fase, els quals hauran d'estar degudament diferenciats de la resta També s'hi podrà incloure el disseny d'elements urbans amb prou significació i importància. Ateses les característiques del Sector, podrà segregar-se la part de la urbanització corresponent als acabats finals i a la jardineria per una fase posterior, coincidint amb una major consolidació de les edificacions.

3.- Els Projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Especial s'hauran d'ajustar al que disposen els articles 67, 68, i 70 del Reglament de Planejament i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.

Art. 8. Llicències urbanístiques

Tal i com s'estableix en l'art. 182 de les NNUU del PGM, l'atorgament de la concessió demanial no autoritza portar a terme les instal·lacions, obres o usos del port, entorn portuari i zona marítimo-terrestre. A més de la concessió o autorització administrativa caldrà llicència municipal.

Aquestes podran reajustar alineacions i rasants però no podran modificar gàlibs ni aprofitaments, malgrat que si que podran ordenar volums segons L.U. 2/2002 Art. 180.4 i 5.

Art. 9. Modificacions del present Pla

Les modificacions del present Planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General Metropolità i en el mateix Pla Especial que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran al que prescriu el Títol V del Reglament de planejament de la Llei del Sòl.
No seran supòsit de modificació els ajustos d'alineacions i rasants, que no suposin distorsions de forma en l'estructura general del Sector. Tampoc ho seran les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les diverses parcel·les.

Art. 10. Gestió del Pla

La iniciativa per a l'execució del present Pla Especial correspon a MARINA DE BADALONA,S.A., per ostentar la condició d'Administració Actuant en la gestió i cooperació de l'àmbit del Pla Especial del Port de Badalona, per haver estat acordat així per Ajuntament Ple en sessió de data 25 de setembre de 2001 i per ser la concessionària per a la construcció i explotació de les obres projectades.

Gestió que es desenvoluparà
amb els termes previstos als textos legals vigents i els que determina el PGM i les normes urbanístiques del present Pla Especial.

La Gestió es desenvoluparà en dues etapes separades físicament per la via del ferrocarril.

Capítol III Règim urbanístic del sòl

Art 11. Qualificació del sòl

11.1. Definició de sistemes

Els sistemes són sòls que tenen un grau d'especial interès col·lectiu i són determinants per tal d'assegurar el desenvolupament i funcionament del Sector.

11.2. Divisió dels sistemes

La totalitat del sòl inclòs dintre d'aquest Pla Especial disposa de les següents qualificacions:

SISTEMES

Sistema Portuari	1a PB (fase 1 d'execució del Port de Badalona)
	1b PB (fase 2 d'execució del Port de Badalona)
Sistema ferroviari	3

Art. 12. Ordenació

Les edificacions portuàries es regularan per un únic tipus d'ordenació tal com determinen els articles 4 i 5 i els plànols normatius del núm. 3 al núm. 12 inclòs els quals són vinculants.

Art. 13. Règim i condicions d'ús

13.1. Usos admesos

Dins de l'Àrea del Port s'admeten els usos i activitats relacionades amb les funcions del port i que són les següents:

a) Serveis Generals, Direcció General de Ports i Costes i Direcció General de Pesca, Direcció del Port, Abalissament, duana, seguretat i vigilància marítima (Parcel·la 7).

b) Serveis a l'usuari i serveis Generals de comunicació, escola nàutica i de vela, serveis comercials i panyols (Parcel.la 1).

c) Serveis a les embarcacions: carburants, mitjans de varada, àrea de carenatge, àrea d'emmagatzematge, moll de recepció, passarel·la i molls, amarraments de trànsit, places d'aparcament i recollida de residus .

d) Instal·lacions generals: enllumenat públic, recollida d'aigües residuals, recollida de brossa i escombraries, neteja de residus terrestres i flotants, mecanismes de renovació d'aigües i estacions d'elevació del col·lector litoral.

e) Serveis de protecció d'incendis extintors instal·lacions de subministre d'energia i aigua als vaixells i de neteja d'escombraries.

f) Port pesquer: Sala de subhasta, vestidors, cantina, restaurant, locals d'emmagatzematge, panyols (Parcel.la 2).

g) Naus de port sec, tallers de reparació i locals d'equipament portuari.

h) Locals comercials, lúdics, culturals i d'animació ciutadana, restaurants, bars, , etc.

i) Construccions vinculades a l'ús hoteler, centre de negocis o convencions, així com usos alternatius d'oficines.

Atès que la instal·lació hotelera es situa fora del domini públic marítim terrestre adscrit i de la seva zona de servitud de protecció no li és per tant aplicable el règim previst en la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, i la inclusió del mateix en l'àmbit del Port és únicament a efectes d'unitat de gestió i racionalitat d'ordenació.

Així doncs, l'ús residencial hoteler previst en l'àmbit del Pla Especial queda situat fora del domini públic marítim terrestre així i com de la zona de servitud de protecció (veure doc. gràfica annex), no quedant afectat el mateix per la llei i el reglament de costes.

13.2. Usos prohibits

Queden exclosos els usos de bars musicals i discoteques en tot l'àmbit del Port, excepte els usos complementaris per al desenvolupament de l'ús hoteler explícitament dins de l'hotel.

Art. 14. Parcel.lació

Les parcel·les als efectes de desenvolupament del present Pla seran les regulades en el *plànol núm. 13*. Aquestes parcel·les mínimes coincidiran amb la unitat de projecte arquitectònic, és a dir, cada parcel·la serà objecte d'un projecte unitari.

Capítol IV Regulació del sistema general portuari (clau 1a, 1b)

Art. 15. Definició i règim

1.- El sistema general portuari regulat en aquest capítol representa quasi la totalitat de l'àmbit del present Pla Especial, exceptuant-ne el sistema ferroviari que divideix el Port en dues parts diferenciades que s'executaran en dues fases constructives respectivament *(veure plànol núm. 14).*

2.- El règim dels espais portuaris s'ajustarà a allò disposat a la legislació especial en la matèria portuària.

Art. 16. Modificació de la Zona Marítim – Terrestre

1.- Dins l'àmbit del Port es distingirà la zona de servei portuari i la zona Marítim - Terrestre.

2.- Les construccions de Port enfora de la ribera de mar seran objecte de la concessió administrativa, així i com:

“ Els terrenys inundats s’incorporaran al domini públic marítim i terrestre “ art. 43-6 del Reglament de la Llei de Costes.

La gestió del port vindrà regulada pel que s’estableix en l’art. 6-5 del Reglament de la Llei de Costes:

“ Los puertos e instalaciones portuarias de competencia de las Comunidades Autónomas se regularán por su legislación específica, sin perjuicio de la titularidad estatal sobre los bienes adscritos conforme a lo previsto en el artículo 49.1 de la Ley de Costas y sobre los espacios de dominio público marítimo-terrestre que se otorguen en concesión de acuerdo con lo previsto en los artículos 64 y 65 de la citada Ley, para servir de soporte a una concesión de competencias de aquéllas.”

3.- En el projecte de Port i en el plànol annex concessionari s’ estableix la línia definitiva d’atermenament del domini públic Marítim – Terrestre.

Marina de Badalona, S.A. ja ha sol·licitat i ha obtingut la incoació del corresponent expedient d’atermenament a l’Administració, amb subjecció al que estableix el títol primer, capítol III, “Deslindes” de la Llei de Costes 22/1988. (veure plànol de REPLANTEIG CONCESSIONAL DE LA ZONA PORTUÀRIA DEL PORT ESPORTIU DE BADALONA de data de juny de 2.002. *Annex núm 2)*

4.-La documentació gràfica annex assenyala la línia d’atermenament definitiva dels bens de domini públic marítim – terrestre, i la línia de servitud de 20 metres.

5.-El compliment del mateix article 43.6 del reglament de la Llei de Costes, paràgraf b):

“ La servitud de protecció pre-existent, amb anterioritat a les obres, mantindrà la vigència “ i amb atenció al punt c):

“ Els terrenys que no siguin objecte de la servitud a que es refereix la lletra b) anterior no es generarà una nova servitud de protecció a l’entorn dels espais inundats, sinó que, exclusivament serà d’aplicació, en aquest cas, la servitud de trànsit”.

No obstant, en atenció al punt 5.b) de l’informe de la Direcció General de Costes de MOPTMA d’11 de maig 1992 la franja de 6m. que estableix la Llei de Costes, art 27 s’amplia a 10 m. d’espais portuaris i s’estableix una nova servitud de 10 m. més, en els solars edificables colindants a la zona Llevant del canal interior, destinats a serveis del port (aparcament, serveis tipus panyols, etc.) en el nivell o cota des molls. En la zona Ponent a l’esquerra del canal interior s’hi ubicaran, a més dels usos anteriors, serveis comercials vinculats al port.

En la zona de Llevant la servitud de 10 m. que s’exten a la planta baixa dels edificis, per tal d’oferir un porxo de visió directa al canal.

Art. 17. Edificabilitat

L'edificabilitat del Port de Badalona, és a dir, del Polígon B de desenvolupament és de 25.000 m2 de sostre. La distribució d'aquesta edificabilitat serà la següent:

Edifici de Marina Seca	(Dàrsena de pesca)	3.800 m2 st.
Hotel	(Moll de Llevant)	12.000 m2 st.
Edifici comercial	(Moll de Llevant)	4.000 m2 st.
Edificis de restauració	(Moll central)	5.200 m2 st.
TOTAL		**25.000 m2 st**

Art. 18. Condicions de l'edificació

Les condicions de l'edificació seran per les edificacions incloses dintre del sistema portuari les mateixes que es regulen en els articles 4 i 5 de la present normativa.

Art. 19. Accessos

Hi haurà dos accessos rodats al Port els quals disposaran dels controls de seguretat corresponents.

El primer accés, ubicat al costat Nord del Port, s'efectuarà des d'un punt rodó situat al final del carrer de Ponent i a la cota + 1,40m i per sota de les vies del tren, les quals es creuaran per damunt del mateix a través d'un viaducte porticat definit un gàlib de pas lliure inferior de x metres.

El segon accés, ubicat al costat Sud del Port, s'efectuarà un cop rebassat el Pont que defineix la prolongació del carrer de Sant Lluc i que creua les vies del tren, i disposarà d'un punt de control a la cota + 2.00 metres.

Art. 20. Reserves mínimes d'aparcament.

El nombre d'aparcaments a l'aire lliure serà de 256 places, i la concreció d'aquests espais destinats a aparcaments públics ubicats en superfície s'estableix als corresponent projecte d'urbanització del sector.

Per altra banda els aparcaments ubicats per sota de rasant es concretaran a través d'aquesta modificació del Pla Especial i el seu nombre serà de 730 places.

L'aparcament incorporat a la xarxa viària serà a l'aire lliure, protegits per l'arbrat.

A la zona de port i d'entorn portuari s'observaran les següents prescripcions:

L'aparcament a l'aire lliure podrà instal·lar marquesines o similars obertes a quatre vents; construïdes i cobertes amb materials lleugers, sotmeses al vist i plau i llicència municipal.

No s'autoritzen cap mena de construcció que no correspongui al funcionament de l'aparcament.

L'ordenació es portarà a terme amb abundants elements vegetals i predomini de l'arbrat i procurant crear zones d'ombra a l'estiu.

No s'admetran altres usos que el d'aparcament i s'exclouen expressament els de reparació i rentat de vehicles.

No obstant fora de la temporada d'estiu podran ser usats com a pistes esportives, mercats temporals desmuntables, etc.

S'autoritza la construcció i ús com aparcament i panyol de la vorera del vial cívic central, en tant que es dissenyi de manera compatible amb la funcionalitat de l'espai lliure superior. El règim de gestió sols podrà ser per concessió administrativa si s'opta per la gestió privada.

S'autoritza també els usos d'aparcament i panyol de l'espai de servitud al soterrani de l'edificació privada, al sota rasant ubicant a la franja Ponent i la Llevant del canal interior, al sota rasant del dic i del contradic, al sota rasant del moll de Llevant tal i com s'estableix en la documentació gràfica annex.

Els projectes corresponents atendran les normes de seguretat, resistència i bona construcció.

Capítol V Regulació del sistema general ferroviari

Art. 21. Definició i règim

1.- El sistema general ferroviari abraçarà tot el recorregut de les línies de RENFE. Aquesta franja atravesa l'ambit del Pla en el punt del Canal Interior del Port en viaducte.

2.- El règim del sistema ferroviari s'ajustarà a allò disposat a la legislació sectorial ferroviària i a les NNUU del PGM.

Art. 22. Limitacions per raons urbanístiques

S'haurà de respectar l'art. 192 de les NNUU del PGM, mantenint-se la inedificabilitat en tota la franja adjacent a banda i banda del ferrocarril, en una amplada de vint metres contats des de l'eix de la via fèrria més propera, exceptuant els edificis o les instal·lacions de servei directe de la xarxa ferroviària que requereixin, per exigències del servei ferroviari, una ubicació més propera a la via.

També s'exclouran d'aquesta determinació les edificacions ubicades sota rasant vinculades al Port, sempre i quan estiguin excloses dels terrenys de RENFE.

Art. 23. Descripció del nou traçat

El traçat ferroviari es veurà modificat en el seu perfil per tal de proporcionar un gàlib suficient per tal de que les embarcacions amb amarrament al canal interior en puguin tenir accés al mateix. Això comporta que les línies de ferrocarril assoleixen la cota + 7,50 m en el seu punt més elevat, i que amb una pendent de 1 per mil recuperaran a banda i banda la cota + 4,50 m.

Capítol VI Regulació dels equipaments

Art. 24. Definició

Inclou els sòls reservats a l'ús equipaments de nova creació dintre del sistema portuàri i de la zona marítimo-terrestre (claus 1a i 1b), caracteritzats per una volumetria específica segons s'especifica en les fitxes normatives del present document.

Art. 25. Parcel.lació

Constitueixen les parcel·les que aquest Pla Especial destina a l'ús d'equipaments del Port les següents, les quals s'ajusten a les projeccions dels gàlibs en planta (perímetres reguladors):

- Capitania	(Parcel.la 7)	330 m2
- Confraria de pescadors Llotja Cambra frigorífica, Restaurant, magatzem de caixes	(Parcel.la 2)	2.860 m2
- Escola de vela i magatzems	(Parcel.la 1)	1.135 m2
- Estació de bombeig	(Parcel.la 11)	660 m2
- Panyols	(Parcel.les 12)	276 m2
- Local	(Parcel.la 9)	514 m2
Amb un total de superfície en planta de		5.775 m2

S'exclouen els usos comercials, hotelers, els tallers i el Port sec, amb edificabilitats rendibles, que no es consideren equipaments.

Les parcel·les que el Pla Especial destina a equipaments no es tractan de grans espais, si no de parcel·les destinades a equipaments locals, i de caràcter urbà.

Les parcel·les quedaran acotades i mesurades, per tal de poder incloure-les en el Registre, susceptibles de concessió administrativa.

La superfície total de parcel·les portuàries amb ús equipament resultant és de:6.060 m2.

Art. 26. Edificabilitat

L'edificabilitat màxima de les diverses construccions serà la següent:

Capitania	900 m2 st
Confraria i Llotja de pescadors	5.105 m2 st
Escola de vela	500 m2 st
TOTAL	**6.505 m2 st**

Art. 27. Condicions de l'ordenació

Les condicions de l'edificació seran per les construccions incloses dintre del sistema d'equipaments les mateixes que es regulen en els articles 4 i 5 de la present normativa.

Capítol VII Regulació del subsòl

Art. 28. Divisió per àmbits

Es considerarà com a subsòl totes aquelles construccions desenvolupades per sota de les cotes de referència en planta baixa de les diferents edificacions. L'aprofitament del subsòl es podrà desenvolupar en els següents àmbits:

1) Lateral zona Llevant del canal interior.

2) Lateral zona Ponent del canal interior.

3) Dic.

4) Moll de Llevant.

5) Lateral sota l'actual carrer Maristany.

6) Contradic.

7) Lateral sota la prolongació de l'actual carrer de Sant Lluc.

Art. 29. Usos admesos

Les diferents activitats que acolliran els edificis portuaris es descriuen a les fitxes normatives següents, els usos dels quals es regulen en la següent normativa:

- DECRET 239/1999, de 31 d'agost (DOGC núm. 2972)
- ORDENANÇA local de Badalona d'establiments de pública concurrència (BOP núm. 154, de 28 de juny de 2001)
- LLEI 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica. (DOGC núm. 3675)

1) En el subsòl de la zona de Llevant del canal interior s'admetran usos de panyols i aparcaments en la servitud ubicada sota els edificis nous projectats amb accés des del carrer de Ponent (de la cota + 1.40 m a la cota + 4.50m). La cota de referència de les plantes baixes d'aquestes edificacions serà la 4.50 m i aquest subsòl vinculat al Port es gestionarà en règim de concessió administrativa. *Veure plànol núm. 5.*

2) En el subsòl de la zona de Ponent del canal interior s'admetran usos de panyols, aparcaments i locals al servei del Port relacionats preferentment amb l'activitat nàutica (de la cota +1,40 m a la cota + 4.50 m), els quals , a l'igual que en el cas anterior, es gestionaran segons la corresponent concessió administrativa. La superfície màxima d'aquestes dependències serà de 1.980 m2. *Veure plànols núm. 5 i 6.*

3) En el subsòl del dic de contenció del Port s'admetran els usos d'aparcaments i panyols vinculats als amarraments del Port, serveis als amarristes i al personal del Port, i els quals es desenvoluparan en dos nivells respectivament i en règim de concessió (de la cota +1.40 a la cota +7.50). *Veure plànols núm. 5 i 6.*

4) En el subsòl del Moll de Llevant s'hi admetran en un primer nivell a cota +1.40 bars i restaurants en els locals que tenen façana al port, amb una superfície màxima de 2.000 m2, accessos a l'hotel des de l'interior del Port i aparcaments amb accés directe des del carrer de Ed. Maristany, serveis per a amarristes, serveis per a vianants i panyols. En un segon nivell a cota +4.10 i fins la cota +8.00 s'admetran usos complementaris a l'ús hoteler, centre de negocis i convencions, jocs i atraccions, activitats esportives, espectacles esporàdics i eventuals, així comusos d'aparcaments. *Veure plànols núm. 5 i 6.*

Aquest diferencial de cota tant important produït des de la cota del Passeig Marítim i la cota ciutat (+ 4.5) fins a la cota del coronament superior del Moll de Llevant (+ 8.00) es deu als requeriments estructurals del mateix, els quals han d'assegurar l'estabilitat de tot el conjunt edificat a les empentes marines i assegurar la no rebassabilitat del port davant de les onades.

5) En el subsòl del passeig lateral sota el carrer Maristany s'hi admetran usos de locals al servei del Port relacionats amb l'activitat nàutica i portuària, amb una superfície màxima de 760 m2. Aquest subsòl es desenvoluparà en paral·lel al traçat ferroviari de manera que es podrà perllongar segons documentació gràfica annex atès que el gàlib interior d'aquesta construcció serà sempre més gran a 3 metres. Atès de que es tracta d'una construcció sota rasant, aquesta no restarà inclosa en les prohibicions regulades segons l'article 192 de les NNUU del PGM.

6) En el subsòl del contradic s'hi admetran usos de serveis per als pescador, casetes de pesca, juntament amb nous aparcaments de la cota +1.40 m per sota de la cota del Passeig situat a la cota + 6,50 m.

7) En el subsòl del lateral sota la prolongació de l'actual carrer de Sant Lluc s'admetran usos d'aparcaments, juntament amb l'estació de bombeig i usos de locals vinculats al Port amb una superfície màxima de 625 m2.

Així doncs, la major part del subsòl previst segons el present Pla Especial tindrà majoritàriament usos d'aparcaments, panyols pels amarristes, serveis i vestuaris, dependències del personal del Port, e instal·lacions.

En el subsòl del moll de Llevant s'admetran activitats complementaries a l'ús hoteler, centre de negocis i convencions, jocs i atraccions, activitats esportives, espectacles esporàdics i eventuals.

S'admetran finalment els usos de locals al servei del Port emplaçats en subsòl en la següent proporció i emplaçament:

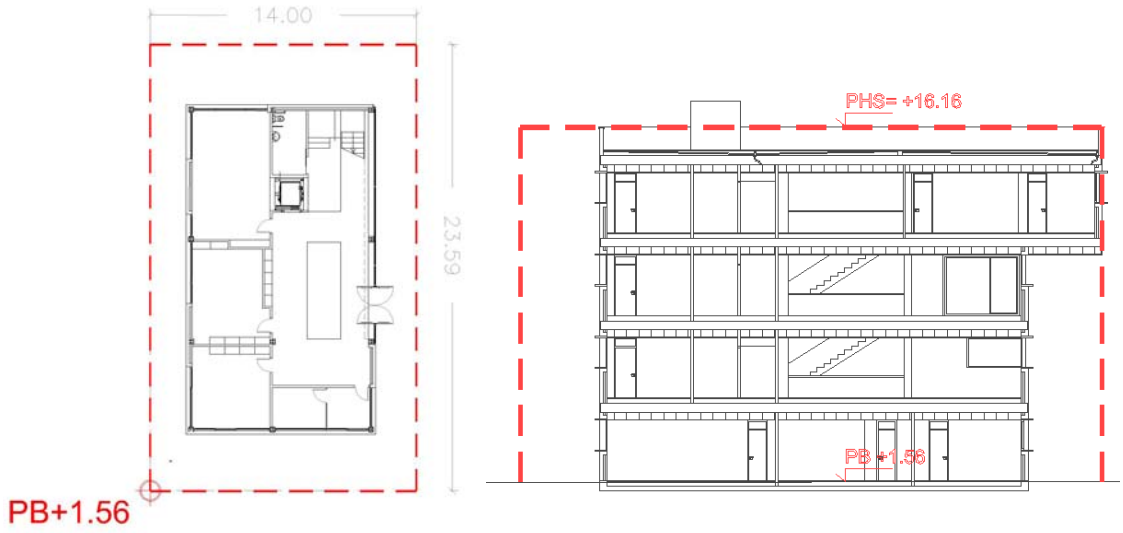
EMPLAÇAMENT	SUPERFÍCIE MÀX.
Moll de Ponent canal interior	1980 m2
Moll de Llevant	2.000 m2
Carrer Maristany vies de RENFE	760 m2
Carrer Sant Lluc	625 m2

V.- FITXES NORMATIVES

CAPITANIA

L'ordenació d'aquesta edificació es regularà segons allò definit als art. 4 i 5 de la normativa del present Pla Especial i segons la documentació gràfica annex *(plànols núm. 3 i 4).*

EDIFICI DE CAPITANIA	
COTA REFERÈNCIA DE PB	+ 1.56 m
PLA HORITZONTAL SUPERIOR	+ 16.16 m (respecte cota +0.00 aigua)
SOSTRE MÀXIM	900 m2 st
OCUPACIÓ MÀXIMA	200 m2 (60,60%) (**)
SUPERFÍCIE DE PARCEL.LA	330 m2
USOS PRINCIPALS	Serveis Generals i administratius de la gestió portuària, abalissament i duana.
PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	Segons documentació gràfica annex

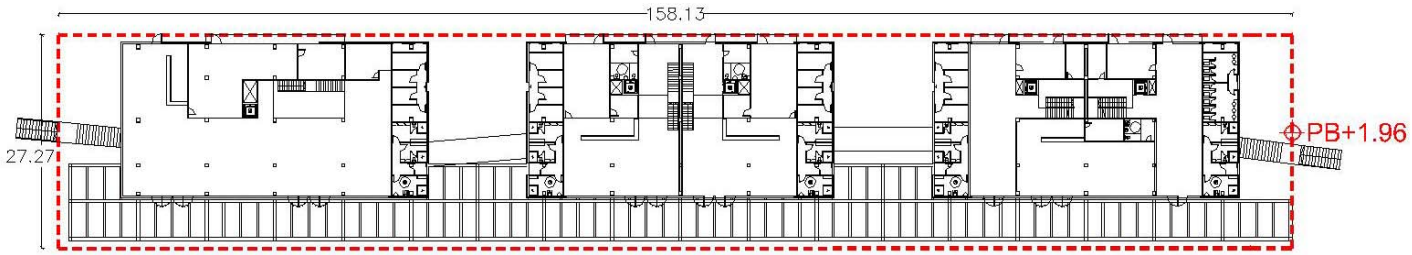


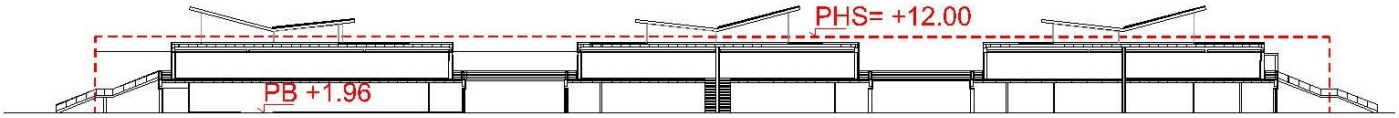
(*) Reserva mínima d'aparcaments. Segons aplicació de l'art. 298 de les NNUU la reserva mínima d'aparcaments és de 9 places d'aparcament. La reserva de places quedarà degudament absorbida amb les 210 places previstes al Moll Central i a l'aire lliure.
(**) L'ocupació màxima no esgotarà el 100 % de la parcel·la atès que es reculará com a mínim 3 metres respecte del límit horitzontal inferior i 2 metres respecte del límit vertical esquerra.

EDIFICIS DE RESTAURACIÓ (I)

L'ordenació d'aquesta edificació es regularà segons allò definit als art. 4 i 5 de la normativa del present Pla Especial i segons la documentació gràfica annex *(plànols núm. 3 i 4).*

EDIFICIS DE RESTAURACIÓ (I)	
COTA REFERÈNCIA DE PB	+ 1.96 m
PLA HORITZONTAL SUPERIOR	+ 12.00 m (respecte cota +0.00 aigua)
SOSTRE MÀXIM	3.600 m2 st.
OCUPACIÓ MÀXIMA	4.315 m2 (100%)
SUPERFÍCIE DE PARCEL.LA	4.315 m2
USOS PRINCIPALS	Restaurants, bars-cafeteries, panyols, serveis etc.
USOS COMPATIBLES	Comercial de venda al detall amb una superfície màx. unitària de 2000 m2 , cafè teatre i cafè concert.
USOS PROHIBITS	Bars musicals, discoteques, sales de ball, sales de festa amb espectacle.
PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	Segons documentació gràfica annex



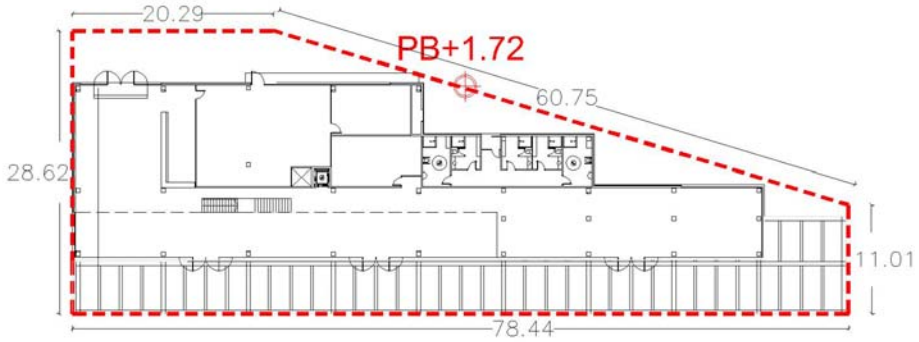


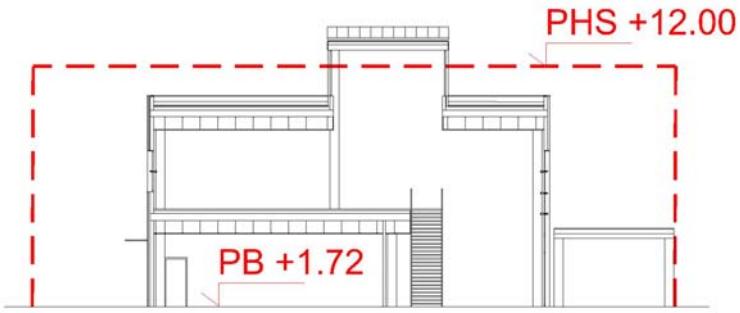
(*) Reserva mínima d'aparcaments. La reserva mínima d'aparcament, que segons la normativa metropolitana seria equivalent a 60 places, quedarà coberta dintre de la reserva de les 230 places previstes al Moll Central i a l'aire lliure.

EDIFICIS DE RESTAURACIÓ (II)

L'ordenació d'aquesta edificació es regularà segons allò definit als art. 4 i 5 de la normativa del present Pla Especial i segons la documentació gràfica annex *(plànols núm. 3 i 4).*

EDIFICIS DE RESTAURACIÓ (II)	
COTA REFERÈNCIA DE PB	+ 1,72 m
PLA HORITZONTAL SUPERIOR	+ 12,00 m (respecte cota +0.00 aigua)
SOSTRE MÀXIM	1.600 m2 st
OCUPACIÓ MÀXIMA	1.734 m2 (100%)
SUPERFÍCIE DE PARCEL.LA	1.734 m2
USOS PRINCIPALS	Restaurants, bars-cafeteries, panyols, serveis etc.
USOS COMPATIBLES	Comercial de venda al detall amb una superfície màx. unitària de 2000 m2 , cafè teatre i cafè concert.
USOS PROHIBITS	Bars musicals, discoteques, sales de ball, sales de festa amb espectacle.
PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	Segons documentació gràfica annex



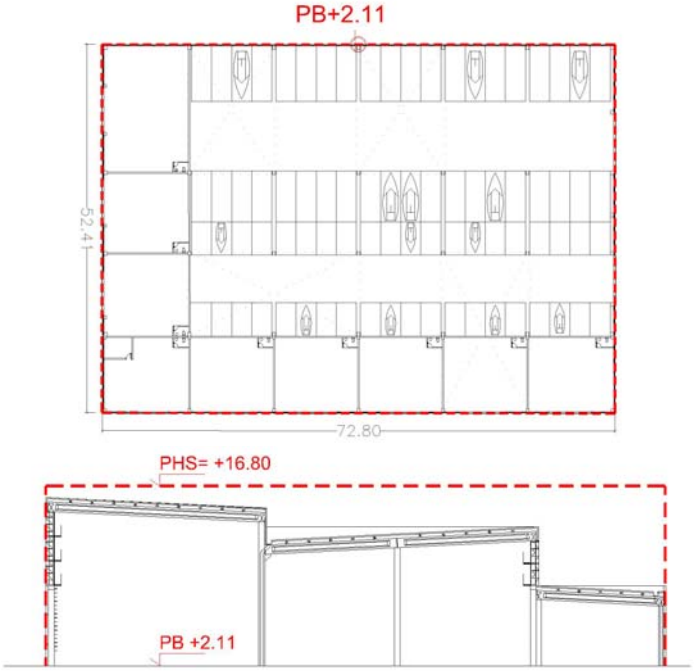


(*) Reserva mínima d'aparcaments. La reserva mínima d'aparcament, que segons la normativa metropolitana seria equivalent a 26 places, quedarà coberta dintre de la reserva de les 210 places previstes al Moll Central i a l'aire lliure.

MARINA SECA

L'ordenació d'aquesta edificació es regularà segons allò definit als art. 4 i 5 de la normativa del present Pla Especial i segons la documentació gràfica annex *(plànols núm. 3 i 4).*

MARINA SECA	
COTA REFERÈNCIA DE PB	+ 2.11 m
PLA HORITZONTAL SUPERIOR	+ 16,80 m (respecte cota +0.00 aigua)
SOSTRE MÀXIM	3.800 m2 st
OCUPACIÓ MÀXIMA	3.800 m2 (100%)
SUPERFÍCIE DE PARCEL.LA	3.800 m2
USOS PRINCIPALS	Naus de port sec, tallers de reparació i manteniment i locals d'equipament portuari i exposició. "Explanada VARADOR" i usos d'estiva d'embarcacions en reparació i hivernatge usos).
USOS COMPATIBLES	Comercialització de productes nàutics
PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	Segons documentació gràfica annex

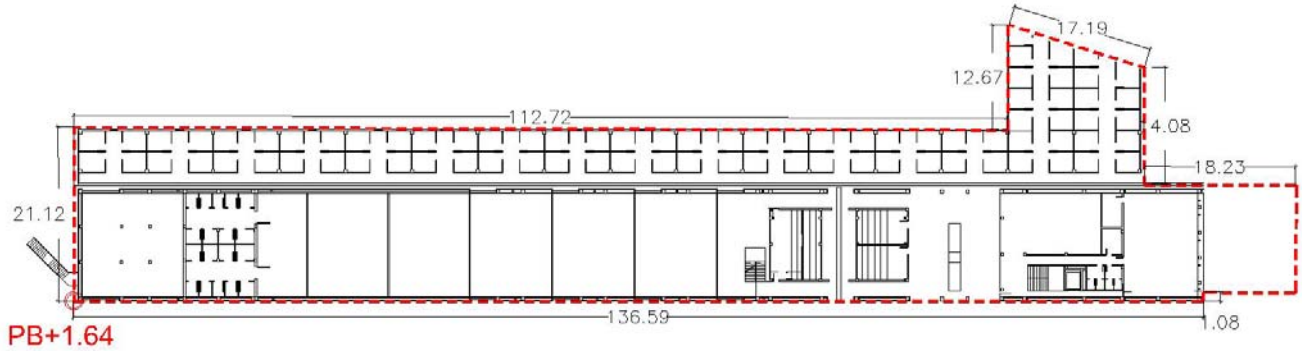


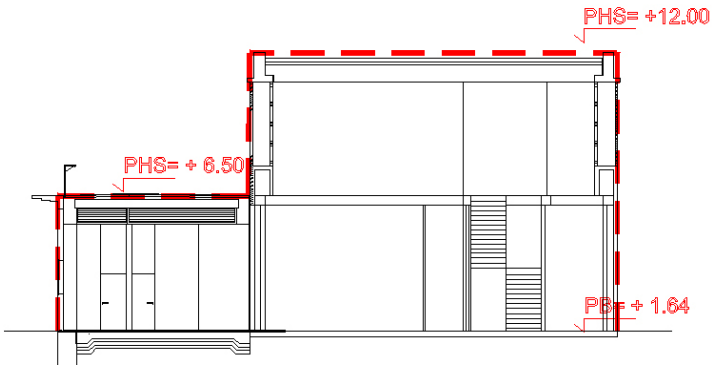
(*) Reserva mínima d'aparcaments. Segons aplicació de l'art. 298 de les NNUU la reserva mínima d'aparcaments és de 19 places d'aparcament. La reserva de places quedarà degudament absorbida amb les 46 places previstes a la Dàrsena de pescadors.

LLOTJA I CONFRARIA DE PESCADORS

L'ordenació d'aquesta edificació es regularà segons allò definit als art. 4 i 5 de la normativa del present Pla Especial i segons la documentació gràfica annex *(plànols núm. 3 i 4).*

LLOTJA I CONFRARIA DE PESCADORS	
COTA REFERÈNCIA DE PB	+ 1,64 m
PLA HORITZONTAL SUPERIOR	6,50 m/12,00 m (respecte cota +0.00 aigua)
SOSTRE MÀXIM	5.105 m2 st.
OCUPACIÓ MÀXIMA	2.860 m2 (100%)
SUPERFÍCIE DE PARCEL.LA	2.860 m2
USOS ADMESOS	Sala de subhasta, venda al menor, administració, confraria, vestidors, cantina, restaurant, locals d'emmagatzematge, panyols.
USOS COMPLEMENTARIS	Exposició, recepció, sales multifuncionals equipamentals.
PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	Segons documentació gràfica annex



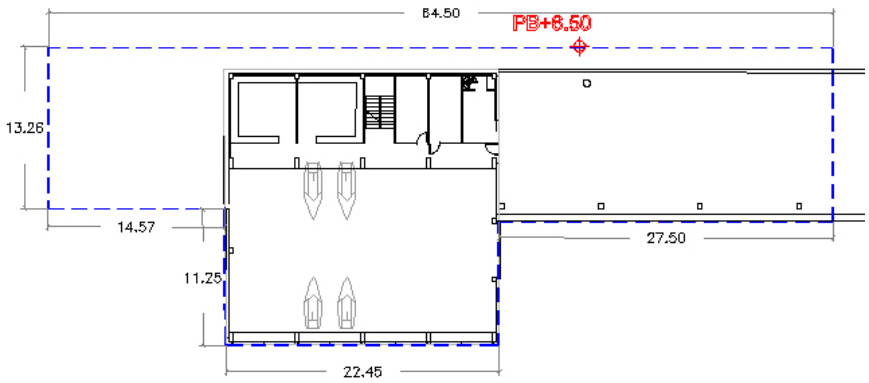


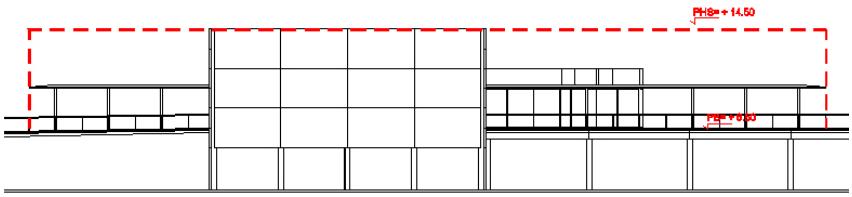
(*) Reserva mínima d'aparcaments. La reserva mínima d'aparcament, que segons la normativa metropolitana seria equivalent a 60 places, quedarà coberta dintre de la reserva de les 46 places previstes a la Dàrsena de pesca i les 210 del Moll Central.

ESCOLA DE VELA

L'ordenació d'aquesta edificació es regularà segons allò definit als art. 4 i 5 de la normativa del present Pla Especial i segons la documentació gràfica annex *(plànols núm. 3 i 4).*

ESCOLA DE VELA	
COTA REFERÈNCIA DE PB	+ 6.50 m
PLA HORITZONTAL SUPERIOR	+14.50 m(respecte cota +0.00 aigua)
SOSTRE MÀXIM	500 m2
OCUPACIÓ MÀXIMA	1.135 m2 (100%)
SUPERFÍCIE DE PARCEL.LA	1.135 m2
USOS PRINCIPALS	Escola nàutica i de vela,.
USOS COMPLEMENTARIS	Tots els relacionats amb la docència nàutica
PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	Segons documentació gràfica annex



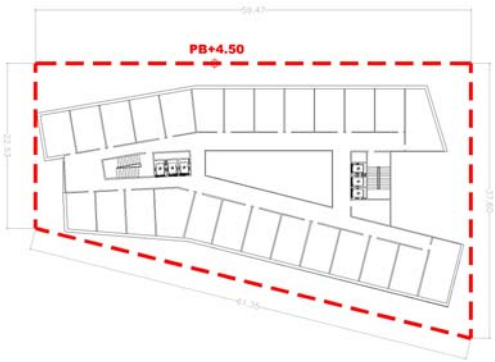


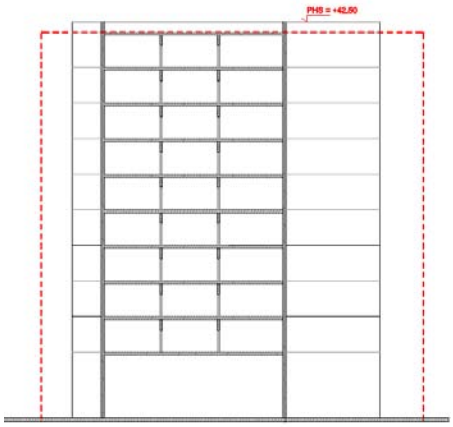
(*) Reserva mínima d'aparcaments exteriors al Sector Portuari.

HOTEL

L'ordenació d'aquesta edificació es regularà segons allò definit als art. 4 i 5 de la normativa del present Pla Especial i segons la documentació gràfica annex *(plànols núm. 3 i 4).* En aquesta fitxa normativa es regula únicament l'ordenació i els usos assignats sobre rasant, essent la cota de referència que el defineix la cota de planta baixa.

HOTEL	
COTA REFERÈNCIA DE PB	+ 4,50 m
PLA HORITZONTAL SUPERIOR	+ 38 m (respecte cota +0.00 aigua)
SOSTRE MÀXIM	12.000 m2 st.
OCUPACIÓ MÀXIMA	1.787 m2 (100%)
SUPERFÍCIE DE PARCEL.LA	1.787 m2 (**)
USOS PRINCIPALS	Ús hoteler
USOS COMPLEMENTARIS	Els necessaris per al desenvolupament de l'ús hoteler
USOS ALTERNATIUS	Oficines
PERFILS I PERÍMETRES REGULADORS	Segons documentació gràfica annex





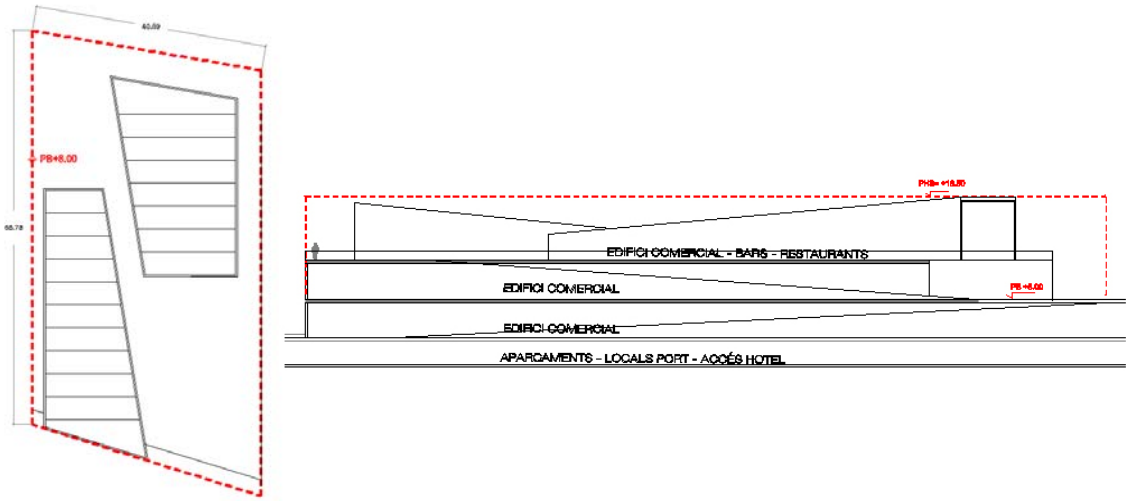
(*) Reserva mínima d'aparcaments. La reserva mínima d'aparcament, que segons la normativa metropolitana seria equivalent a 94 places, quedarà coberta dintre de la reserva del Moll de Llevant, a on es preveu la construcció de 498 places d'aparcaments en el subsòl, distribuïdes en dues plantes i amb accés des del moll.

(**) Aquesta parcel·la és la mateixa que conté el nou edifici comercial.

EDIFICI COMERCIAL

L'ordenació d'aquesta edificació es regularà segons allò definit als art. 4 i 5 de la normativa del present Pla Especial i segons la documentació gràfica annex *(plànols núm. 3 i 4).* En aquesta fitxa normativa es regula únicament l'ordenació i els usos assignats sobre rasant, essent la cota de referència que el defineix la cota de planta baixa.

EDIFICI COMERCIAL	
COTA REFERÈNCIA DE PB	+ 8.00 m
PLA HORITZONTAL SUPERIOR	+ 18,00 m (respecte cota +0.00 aigua)
SOSTRE MÀXIM	4.000 m2/st.
OCUPACIÓ MÀXIMA	13.200 (100%)
SUPERFÍCIE DE PARCEL.LA	13.200 m2 (**)
USOS PRINCIPALS SOBRE RASANT	Locals comercials de venda al detall de superfície unitària màxima de 2.000 m2 de sostre,
USOS PROHIBITS SOBRE RASANT	La totalitat de les activitats musicals
USOS PPALS. SOTA RASANT	Complementaris a l'ús hoteler, centre de negocis i convencions, jocs i atraccions, activitats esportives, espectacles esporàdics i eventuals, així com usos d'aparcaments
PERFILS I PERÍMETRES REGULADORS	Segons documentació gràfica annex



(*) Reserva mínima d'aparcaments. La reserva mínima d'aparcament, que segons la normativa metropolitana seria equivalent a 70 places, quedarà coberta dintre de la reserva del Moll de Llevant, a on es preveu la construcció de 498 places d'aparcaments en el subsòl, distribuïdes en dues plantes i amb accés des del moll.
(**) Aquesta parcel·la és la mateixa que conté l'edifici hoteler.