

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES URBANÍSTIQUES I DE LES  
ORDENANCES METROPOLITANES D'EDIFICACIÓ DEL PLA GENERAL  
METROPOLITÀ DE BARCELONA AL MUNICIPI DE CASTELLDEFELS**



**Ajuntament  
de Castelldefels**

**TEXT REFÓS  
OCTUBRE 2011**

## **ÍNDEX DOCUMENTACIÓ**

### **PRÒLEG**

### **MEMÒRIA**

#### **1.- INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS**

#### **2.- ANTECEDENTS**

#### **3.- ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL**

#### **4.- MARC NORMATIU**

#### **5.- JUSTIFICACIÓ DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL**

### **NORMATIVA**

#### **Articles de les NNUU**

- 146.- Obres en sòl no urbanitzable
- 225.- Regulació de l'ús d'habitatge en planta baixa.
- 228.- Regulació dels elements tècnics de les instal·lacions sobre la coberta i la façana.
- 231.- Regulació dels cossos sortints.
- 239.- Alçada (ordenació segons alineació a vial).
- 251.- Alçada màxima i nombre de plantes. (ordenació d'edificació aïllada)
- 253.- Construccions Auxiliars.
- 254.- Tanques.
- 298.- Previsió d'aparcaments als edificis.
- 299.- Regles sobre la previsió d'aparcaments en edificis.
- 300.- Condicions dels aparcaments
- 328.- Condicions d'edificació: subzona II, semiintensiva. (ord. segons alineació a vial)
- 342.- Condicions d'edificació en subzones plurifamiliars. (ordenació d'edificació aïllada)
- 343.- Condicions d'edificació en subzones unifamiliars. (ordenació d'edificació aïllada)

#### **Articles de les OME.:**

- 104.- Superfície de la plaça (Aparcaments)
- 108.- Supòsit especial.
- 110.- Disposició de les places.
- 114.- Aparells muntacotxes.
- 141.- Tanques.

#### **Clàusules Servituts Aeronàutiques.**

**Zona sense efecte d'aplicació de la modificació d'alçades reguladores.**

### **ESTUDIS COMPLEMENTARIS**

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

**Plànol 1. Àmbit d'aplicació modificació sobre aparcaments**

**Plànol 2. Àmbit delimitació carrers comercials**

**Plànol 3. Esquema alçades màximes i nombre de plantes**

**Plànol 4. Plànol de Servituts aeronàutiques**

**Plànol 5. Plànol de la zona sense efecte d'aplicació de la modificació d'alçades reguladores.**

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

### PRÒLEG

Aquest Text refós de la Modificació Puntual de les Normes Urbanístiques i de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació del Pla General Metropolità de Barcelona al municipi de Castelldefels, incorpora les observacions contingudes en l'acord de la Ponència Tècnica de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de data 23 de juny de 2010.

A continuació es detallen aquests canvis:

- Es completa el document amb la Memòria descriptiva i justificativa de la Modificació segons l'establir a l'article 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Es modifiquen les alçades reguladores de la clau 13b, calculant una alçada màxima de la planta baixa de 5,20 m des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima i una alçada entre plantes de 3,05 m per tal d'acomplir la normativa d'habitabilitat vigent. Les alçades i nombre màxim de plantes resulten PB+1 de 8,25m, PB+2 de 11,30m, PB+3 de 14,35m i PB+4 de 17,40m.

Aquesta és una proposta intermèdia entre l'estat actual del PGM i la modificació feta per Barcelona ja que aquesta es justifica amb la necessitat de facilitar la implantació d'oficines a totes les plantes de l'edifici, la qual cosa no és l'objectiu del nostre municipi i per tant aquestes alçades suposarien un increment molt excessiu i una distorsió al nostre parc edificat.

Al nostre municipi, en canvi, sí necessitem donar una mica més d'alçada a la planta baixa per poder fer l'altell en planta baixa que preveuen les Normes i en cas de no fer-lo, tenir una mica més de marge per al pas d'instal·lacions en cada planta.

Pel que fa a l'alçada reguladora màxima a les zones de ordenació en edificació aïllada (20a) unifamiliar i plurifamiliar s'amplia a 9,45 m per garantir el pas d'instal·lacions. A la subzona V (20a8) on no és permès el desdoblament de la planta baixa es mantenen les alçades actuals.

- Es suprimeix de l'art.254 la regulació de les tanques en zones de sòl no

urbanitzable i s'introdueix a l'apartat "3" de l'article 146. Així mateix es manté a l'art. 254 la regulació de les tanques als solars no edificats i les zones verdes dins del sòl urbà.

- Es suprimeix el punt 225.8, afegit a les Normes actuals, que definia les condicions per a la implantació de l'ús d'habitatge en planta altell, donat que amb la limitació de l'alçada de la Planta Baixa a 5,20m no es fa possible la ubicació d'un espai habitable a l'altell.

Pel que fa a la petició de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de sol·licitar informe a la Direcció General d'Aviació Civil, s'incorporen a la Normativa del present Text Refós els següents apartats:

- Clàusules referents a les Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Barcelona, segons l'informe emès per la Direcció General d'Aviació Civil amb data 31 de març de 2011. (Veure Documentació Annexa)
- Zona sense efecte d'aplicació de la modificació d'alçades.  
Es defineix una zona del municipi a la que es deixa sense aplicació la modificació de las NNUU pel que es refereix a l'ampliació de les alçades reguladores. El motiu d'aquesta excepció es basa en una errada detectada als plànols de servituds aeronàutiques de l'Aeroport del Prat que hauran de ser modificats abans de poder aplicar aquesta ampliació d'alçades a la zona afectada. (Veure Documentació Annexa)

# MEMÒRIA

## 1.- INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS

Es redacta aquesta modificació puntual de diversos articles de les Normes Urbanístiques (NNUU) i Ordenances Metropolitanas d'Edificació (OME) del Pla General Metropolità, amb l'objectiu d'adequar aquestes Normes a la nova realitat derivada de la dinàmica social i econòmica general del municipi de Castelldefels, així com també amb l'objectiu d'adequar alguns paràmetres de l'edificació necessaris per complir amb la normativa vigent; la puntualització d'alguns elements per millorar la gestió dels expedients d'obres, obtenint eines per a l'aplicació de la disciplina urbanística.

Amb la present modificació, en alguns casos més restrictiva que les Normes Urbanístiques actuals, es pretén:

-Concretar el cas d'algunes indefinicions respecte a elements auxiliars, causa habitual de problemes amb el veïnat, i que en alguns casos afecten el paisatge urbà.

-Adequar la ciutat a les necessitats d'aparcament i ajustar alguns paràmetres urbanístics.

Amb això s'aconsegueix adaptar l'articulat a les exigències derivades dels canvis que ha comportat el creixement de la ciutat, com també als canvis del sector immobiliari, a les exigències del nou Codi Tècnic de l'Edificació i la nova normativa d'habitabilitat.

## 2.- ANTECEDENTS

L'antecedent més proper en la formulació del present document el tenim en el "Text refós de la modificació de determinats articles de les Normes del PGM", aprovat definitivament per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya el 8 d'agost de 1988. Aquest Text refós parteix de les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità de l'extingida Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona, aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976 i publicat al BOP el 19 següent.

Complementàriament a les esmentades Normes Urbanístiques es va aprovar el 15 de juny de 1978 l'Ordenança Metropolitana d'Edificació.

D'altra banda, s'han aprovat modificacions de les Normes del Pla General Metropolità i de l'Ordenança Metropolitana d'edificació, d'abast local, promogudes individualment per diferents municipis incloent-hi Castelldefels, amb la Modificació Puntual del PGM per la definició de l'ús residencial a la zona d'ordenació aïllada aprovat definitivament el 4 de setembre del 2007.

### **3.- ANÀLISI DE LA SITUACIÓ EXISTENT**

Han passat 33 anys des de l'aprovació del P.G.M i 21 des del "Text refós de la modificació de determinats articles de les Normes del P.G.M". Posteriorment, diversos municipis subjectes al P.G.M han impulsat diferents modificacions per adaptar la normativa a la problemàtica de cada municipi i a l'actualització en el temps dels requeriments del nou model social que tenim avui en dia. El municipi de Castelldefels, amb una població de prop de 20.000 habitants l'any 1976, ha evolucionat fins a arribar gairebé a 63.000 actuals. Això ha comportat un creixement molt ràpid i canvis importants en la vocació que originàriament tenia la ciutat.

Un altre dels aspectes que es tenen en compte en aquesta modificació és l'adaptació de les normes i ordenances pel que fa a la previsió de places d'aparcament. Els nous models de mobilitat ens obliguen a preveure més places d'aparcament per habitatge i també a dotar-nos d'eines per millorar la capacitat de places d'aparcament a les futures promocions immobiliàries, sobretot al centre de la ciutat on el teixit està molt consolidat.

El model de ciutat de Castelldefels, amb barris de baixa densitat i edificació aïllada afavoreix la construcció d'elements auxiliars de diversos tipus, que sovint són la causa principal de disputes entre el veïnat. Aquests elements no estan prou definits en la normativa actual, de la mateixa manera que no ho estan els elements tècnics que apareixen en façanes i cobertes.

La present modificació regula l'establiment d'habitatges a les Plantes Baixes dels edificis situats en zones d'edificació segons alineació de vial. A més a més, en determina la ubicació en certes zones de la ciutat.

L'adaptació de les alçades dels edificis a les noves normatives, tant en subzones unifamiliars i plurifamiliars com en edificis segons alineació de vial, completa aquesta modificació.

### **4.- MARC NORMATIU**

El marc normatiu per a la present Modificació Puntual queda definit per la legislació següent:

- Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de Mesures urgents en matèria urbanística.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Reial Decret 314/2006, de 17 març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació, modificat parcialment pel Reial Decret 1371/2007, de 19 d'octubre, i posteriors correccions d'errades.
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre Condicions d'Habitabilitat dels Habitatges i Cèdula d'Habitabilitat.

## 5.- JUSTIFICACIÓ DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL I ÀMBIT D'APLICACIÓ

La necessitat i la conveniència de la modificació queden justificades pels canvis legislatius i de context que s'han esdevingut des de l'entrada en vigor dels documents aprovats i per les condicions que la mateixa legislació imposa a l'adaptació de la normativa en vigor.

El Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i cèdula d'habitabilitat, incideix, entre d'altres, en les determinacions mínimes sobre l'alçada entre forjats en els habitatges de nova construcció. Tot i que les alçades previstes a les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità compleixen les exigències mínimes d'aquest decret, l'incremento de prestacions que estableix la normativa vigent per als nous habitatges fa necessari l'ampliació d'aquestes alçades mínimes per a garantir el pas d'instal·lacions.

D'altra banda, els canvis socioeconòmics i el creixement de la ciutat, són els motius que afavoreixen aquests canvis per una millor adaptació a la realitat de la ciutat de Castelldefels.

A continuació es descriuen i justifiquen les determinacions de cadascú dels articles modificats:

### **NORMES URBANÍSTIQUES**

#### **Article 146**

S'afegeix el punt 146.3 per tal de definir les determinacions de les tanques en sòl no urbanitzable.

#### **Article 225**

Es modifica el punt 225.4 per tal d'afegir una puntualització sobre l'execució d'entresolats en planta baixa, en el sentit que aquest tindrà el mateix ús que el local en planta baixa i no es permetrà la seva construcció si no es compleixen les alçades mínimes permeses.

S'afegeix el punt 225.7 per tal de definir les condicions que hauran de complir els habitatges situats en Planta Baixa a les zones d'edificació amb alineació a vial.

#### **Article 228**

Es modifica el punt 228.2 i s'afegeixen els punts 3 i 4 per tal de regular i especificar els elements tècnic d'instal·lacions que es poden situar a la planta coberta i a la façana dels edificis.

Així mateix s'afegeixen les condicions que han d'acomplir els projectes quan a la definició de la col·locació d'instal·lacions.

#### **Article 231**

Es modifica el punt 231.2 per tal de definir les condicions que han de complir els elements sortints sobre la via pública.

S'afegeix el punt 231.3 per a definir les condicions dels elements plegables i enrotllables a l'interior de les parcel·les.

#### **Article 239 i 251**

Es modifica el punt 239.3.a i 251.3.a per tal de limitar l'alçada del punt d'arrencada de la coberta per sobre de l'últim forjat així com regular les condicions de les terrasses incloses dins de les cobertes inclinades.

#### **Article 253**

Es modifica el punt 253.1, 253.3 i 253.4 per tal d'especificar i concretar els elements que es poden considerar com a construccions auxiliars i les seves determinacions.

S'afegeix un punt 253.5 per regular les condicions d'execució de barbacoes.

#### **Article 254**

Es modifiquen els punts 254.1 per tal de determinar les condicions d'acabat de les tanques de les parcel·les i el 254.3 per tal d'ampliar l'alçada màxima de les tanques opaques a les llindes a 1,80m, amb l'objectiu d'adaptar-se a la realitat existent i reduir d'aquesta manera els conflictes existents entre veïns. Així mateix es defineixen les característiques dels elements que es consideren calats per a la part superior de les tanques.

S'afegeixen els punts 254.4 al 254.9 per tal d'especificar les determinacions de totes les tipologies de tanques existents en sòl urbà, parcel·les edificades, solars no edificats, zones verdes, etc.

#### **Article 298**

Es modifica el punt 298.2.A.a y 298.2.A.c per tal d'ampliar la previsió de places d'aparcament als edificis amb l'ús d'habitatge en sòl urbà i en sòl urbà objecte de Pla Especial de Millora Urbana. Això es fa amb l'objectiu d'obtenir un major nombre de places d'aparcament a l'interior dels edificis per tal d'alliberar l'espai públic de part de l'ús d'aparcament.

#### **Article 299**

S'elimina el punt 299.5 actual per tal d'eliminar l'exoneració de l'obligació de reserva d'aparcament.

Es redacta un nou article 299.5 per tal d'especificar els supòsits en els que es permetrà substituir la previsió de places d'aparcament a l'interior de l'edifici per places a un altre lloc.

S'afegeix el punt 299.6 per tal de definir les condicions en les que des del planejament es puguin delimitar unitats d'actuació per a configurar parcel·les amb les dimensions adequades per a l'execució de plantes soterrani destinades a aparcament.

S'afegeix el punt 299.7 per tal de definir l'àmbit d'aplicació dels articles 298 i 299, alliberant d'aquest àmbit el Barri de Vista Alegre i l'Av. Santa Maria, ja que per la seva configuració es fa inviable l'aplicació d'aquests articles.

#### **Article 300**

Es modifica l'article 300.1 en el sentit d'adaptar les exigències de l'espai d'accés als aparcaments a les determinacions del Codi tècnic de l'edificació.



Així mateix es permès un espai d'accés de 3,00m d'ample per als aparcaments amb capacitat inferior a 15 places, per tal de facilitar l'execució d'aparcaments a les parcel·les existents al nucli urbà.

S'afegeix el punt 300.3 i 300.4 per tal d'especificar les previsions i determinacions de les places d'aparcament a les zones d'edificació aïllada i ús residencial, amb l'objectiu de garantir la previsió de places d'aparcament a l'interior de l'edificació.

#### **Article 328**

Es modifica el punt 328.2a per tal de definir les alçades reguladores màximes a la zona 13.b que resulten amb l'ampliació de l'alçada en planta baixa fins a 5,20 m, la qual permetrà el desdoblament de la planta baixa, permès a les Normes, i l'execució de la resta de plantes seguint les condicions d'habitabilitat exigides al Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges. Així es té en compte com a alçada mínima inclòs el forjat de 3,05 m per planta amb el que resulten unes alçades de 8,25m en PB+1P, 11,30m en PB+2P, 14,35m en PB+3P i 17,40m en PB+4P.

Es fixa la alçada màxima de la planta baixa, inclòs el forjat, en 5,20 m.

#### **Article 342**

Es modifica l'article 342.3 en el sentit d'ampliar de 9,15m a 9,45 m l'alçada reguladora màxima als edificis en zones d'edificació aïllada, subzones plurifamiliars. Aquest increment permetrà garantir el compliment del Decret d'habitabilitat així com facilitar un marge d'espai necessari per al pas d'instal·lacions.

#### **Article 343**

Es modifica l'article 343.2 en el sentit d'ampliar de 9,15m a 9,45 m l'alçada reguladora màxima als edificis en zones d'edificació aïllada, subzones unifamiliars. Aquest increment permetrà garantir el compliment del Decret d'habitabilitat així com facilitar un marge d'espai necessari per al pas d'instal·lacions.

### **ORDENANCES METROPOLITANES D'EDIFICACIÓ**

#### **Article 104**

Es modifica el punt 104.2 per tal de puntualitzar les dimensions mínimes de les places d'aparcament i la prohibició de fer places amb dimensions inferiors a les mínimes.

#### **Article 108**

Es modifica l'article 108 per tal d'afegir la prohibició de fer aparcaments a les finques de l'Av. Santa Maria pel seu caràcter comercial i l'ús de restauració.

#### **Article 110**

Es modifica l'article 110 per tal d'afegir condicions d'accessibilitat de les places d'aparcament.

#### **Article 114**

Es modifica l'article 114 per a permetre la instal·lació d'aparells muntacotxes en línia de façana. D'aquesta manera es facilita la instal·lació d'aquest tipus d'aparells a les

finques de reduïdes dimensions existents al nucli urbà del municipi i es pot garantir la previsió d'aparcaments a l'interior de l'edifici.

#### **Article 141**

Es modifica l'article 141 per tal d'ampliar l'alçada de la part opaca de les tanques de les parcel·les a 1,30m. Això es fa per tal de regularitzar la situació existent i reduir així els conflictes entre veïns.

#### **ÀMBIT D'APLICACIÓ**

Aquesta modificació serà d'aplicació a tot el municipi de Castelldefels, amb les excepcions següents:

Pel que fa referència als aparcaments, articles 298 i 299: se n'exclou l'àmbit corresponent al Barri de Vista Alegre, que serà objecte d'un estudi específic, i l'Avinguda Santa Maria, pel fet de ser una zona comercial molt intensa, en la qual no s'obligarà a la dotació dels aparcaments necessaris a la mateixa finca, per evitar el trànsit rodat en aquesta avinguda de vianants. Veure plànol 1.

L'article 225.d de les NNUU, referent a l'ús d'habitatge en planta baixa, s'aplicarà a totes les zones d'ordenació amb alineació a vial excepte en l'àmbit de delimitació dels carrers comercial de la zona centre, segons plànol 2.

Referent a la ampliació d'alçades reguladores prevista als articles 342.3 i 343.2 de la present Modificació es defineix una zona del municipi a la que es deixa sense aplicació aquesta ampliació, segons plànol 5.

El motiu d'aquesta excepció es basa en una errada detectada als plànols de servituds aeronàutiques de l'Aeroport del Prat que hauran de ser modificats abans de poder aplicar aquesta ampliació d'alçades a la zona afectada.

finques de reduïdes dimensions existents al nucli urbà del municipi i es pot garantir la previsió d'aparcaments a l'interior de l'edifici.

#### **Article 141**

Es modifica l'article 141 per tal d'ampliar l'alçada de la part opaca de les tanques de les parcel·les a 1,30m. Això es fa per tal de regularitzar la situació existent i reduir així els conflictes entre veïns.

#### **ÀMBIT D'APLICACIÓ**

Aquesta modificació serà d'aplicació a tot el municipi de Castelldefels, amb les excepcions següents:

Pel que fa referència als aparcaments, articles 298 i 299: se n'exclou l'àmbit corresponent al Barri de Vista Alegre, que serà objecte d'un estudi específic, i l'Avinguda Santa Maria, pel fet de ser una zona comercial molt intensa, en la qual no s'obligarà a la dotació dels aparcaments necessaris a la mateixa finca, per evitar el trànsit rodat en aquesta avinguda de vianants. Veure plànol 1.

L'article 225.d de les NNUU, referent a l'ús d'habitatge en planta baixa, s'aplicarà a totes les zones d'ordenació amb alineació a vial excepte en l'àmbit de delimitació dels carrers comercial de la zona centre, segons plànol 2.

Referent a la ampliació d'alçades reguladores prevista als articles 342.3 i 343.2 de la present Modificació es defineix una zona del municipi a la que es deixa sense aplicació aquesta ampliació, segons plànol 5.

El motiu d'aquesta excepció es basa en una errada detectada als plànols de servituds aeronàutiques de l'Aeroport del Prat que hauran de ser modificats abans de poder aplicar aquesta ampliació d'alçades a la zona afectada.

## **NORMATIVA**

### **NORMES URBANÍSTIQUES**

#### Títol II. Règim urbanístic del sòl

##### Capítol V. Règim de sòl no urbanitzable

De les Disposicions comunes als tipus d'ordenació.

Secció 1a.

Disposicions comunes

#### Article 146.3 Obres

1. Als terrenys compresos en qualsevol de les modalitats de sòl no urbanitzable no podran autoritzar-se més edificacions o instal·lacions que les permeses en aquestes Normes.
2. Només per mitjà d'un projecte tramitat d'acord amb l'article 43.3 de la Llei del sòl es permetran establiments hotelers o similars i, tant en aquests com als edificis destinats a habitatges familiars es respectarà, sempre, l'índex d'edificabilitat establert per aquestes Normes, fins i tot en els supòsits en els què s'apliqui l'article 86.1 de la llei del sòl.
3. **S'admeten tanques en sòl no urbanitzable prèvia llicència municipal amb les característiques següents:**
  - a. **Els tancaments es faran amb elements calats per tal de permetre la visió del terreny i reduir l'impacte visual.**  
A l'efecte d'aquestes normes, es consideraran elements calats els que tinguin un mínim del 50% de buit en la seva superfície. El bruc o similars es consideraran elements opacs.
  - b. **Es construiran sense sòcol per tal de permetre el pas de les espècies animals autòctones.**
  - c. **L'alçada màxima serà de 1,80m.**

#### Capítol II

De les Disposicions comunes als tipus d'ordenació.

Secció 1a.

Normes aplicables a tots els tipus d'ordenació de l'edificació.

#### Article 225. Planta baixa

1. La planta baixa es defineix per als diferents tipus d'ordenació de l'edificació segons les normes següents:

- a. En el tipus d'ordenació segons alineació de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la.

En els casos en què a conseqüència del pendent existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram de frontal de parcel·la de posició inferior.

En els casos de parcel·les amb frontal a dos vials oposats, es referirà la cota de planta baixa a cada front, com si es tractés de parcel·les diferents, la profunditat de les quals assoleixi el punt mitjà de l'illa.

- b. En el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, té la consideració de planta baixa la planta o part d'aquesta situada damunt del soterrani real o possible.
- c. En altres tipus d'ordenació de l'edificació, la planta baixa serà determinada al pla o estudi de detall corresponent en relació amb el soterrani i a la cota de referència de planta baixa tal com es defineix en l'article 261 d'aquestes Normes.

2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà la següent:

Tipus d'ordenació	Altra referència	Alçada
Edif. segons alineacions de vial		3.70
Edificació aïllada	Planta baixa oberta	3.00
	Planta baixa tancada	2.50
Altres tipus d'ordenació		2.75

En el tipus d'ordenació segons alineacions de vial, l'alçada mínima de sostre de la planta baixa pel que fa a la cota de referència de l'alçada reguladora serà de 4m per a amplades de vial de 20 m o més, i de 3,70 m per a amplades menors de 20 m.

- 3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes segons la modalitat de semisoterrani i entresol.
- 4. En el tipus d'ordenació segons alineacions de vial es permeten els entresolats en planta baixa quan formin **una unitat física i funcional amb el local** ubicat en la planta esmentada i no tinguin accés independent des de l'exterior, i s'hauran de complir les condicions següents:
  - a. Els entresolats s'han de separar un mínim de 3 m de la façana de l'edifici.

- b. L'alçada lliure mínima, per sota i per sobre serà de 2,50 m. Això no obstant, si la part superior es destina a dipòsit de materials, l'alçada mínima es redueix en l'esmentada part a 2,10 m . **No se'n permet la construcció quan no es puguin assolir aquestes alçades.**
  - c. L'entresolat no es podrà prolongar i ocupar l'espai lliure interior d'illa.
  - d. La construcció dels entresolats no ha d'implicar distorsió en la composició d'estètica de la façana de l'edifici.  
Les solucions de reculada de la planta baixa per efecte de la construcció d'entresolats, s'han de regir per aquestes Normes pel que fa a les reculades de l'edificació.  
Els ajuntaments respectius podran limitar o, si escau, prohibir aquesta solució en els àmbits determinats que constitueixen un context històric o tradicional.
  - e. Els entresolats no constitueixen superfície de sostre edificable independent de la planta baixa i no són atribuïbles al còmput de l'edificabilitat que pugui ser ordenada mitjançant estudis de detall.
5. En el tipus d'ordenació d'edificació aïllada no es permeten les plantes d'entresolat.
6. Als altres tipus d'ordenació les plantes entresolat es podran admetre quan així ho determini, expressament, el pla especial o estudi de detall, i en aquests casos, la seva superfície s'ha d'incloure al còmput de l'edificabilitat.
7. En el tipus d'ordenació segons alineacions de vial s'estableixen les següents condicions per a l'admissió d'habitatges en planta baixa:
- a. **No ha de suposar increment de la densitat d'habitatges admesa en la parcel·la per raó de la qualificació de zona corresponent, segons normativa vigent.**
  - b. **Quan alguna estança -menjador o dormitori- tingui façana a l'espai lliure interior d'illa, la part d'aquest espai corresponent a la parcel·la, haurà de restar sense edificar en planta baixa en tota la seva superfície. Aquesta superfície, però, es computarà com a construïda a efectes del càlcul de la densitat d'habitatges.**
  - c. **Aquest espai, davant de les estances -menjador o sales- tindrà una fondària mínima de 6 m i una amplada mínima de 4,5 m.**
  - d. **En els carrers que tenen la consideració de comercials, s'admetran habitatges en planta baixa sempre que tinguin façana al pati interior d'illa, havent de deixar un mínim del 50%**

de la superfície de la planta amb destinació per a locals comercials (vegeu plànol 2 Delimitació de carrers comercials).

#### Article 228. Elements tècnics de les instal·lacions

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació con a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
2. Per sobre de les cobertes inclinades només s'admetrà la instal·lació de plaques solars que s'integraran d'una forma harmònica en el disseny del conjunt de l'edifici; els altres tipus d'instal·lacions s'hauran de situar a la planta sota coberta, immediatament sobre la darrera planta que compleixi l'alçada reguladora màxima i no sobre la coberta inclinada o sobre la caixa d'escala. En el cas de cobertes planes, els elements tècnics s'hauran d'agrupar en volums que podran tenir una alçada màxima de 3 m, i tant aquells elements com la caixa d'escala hauran de quedar endarrerits respecte de la línia de façana. L'accés a la coberta es realitzarà mitjançant una caixa d'escala comunitària.

3-No es permetran els elements tècnics d'instal·lacions i antenes en els paraments de façana, a excepció dels aparells d'aire condicionat a la façana de la planta baixa si no sobresurten del seu pla vertical i quedin integrats amb elements decoratius, reixes o similars. En aquests supòsits tindran una alçada mínima de 2,20 m i la impulsió d'aire no es dirigirà ni als veïns ni als vianants. En la nova edificació només es permetrà una única antena instal·lada per a cada sistema de recepció i comunitat de propietaris.

4-En els documents del projecte bàsic dels edificis de nova construcció, així com en les obres de reforma o ampliació, s'hauran de dibuixar la situació i les mides dels armaris de comptadors, les estacions transformadores, les antenes, els aparells d'aire condicionat, els captadors solars i altres volums similars o la seva previsió futura. Tot això amb la finalitat de poder-los instal·lar en els llocs més preservats de les vistes i que ocupin l'espai més petit possible. No es poden situar en cap cas en les façanes a la via pública. La proposta d'ubicació i el volum d'aquestes instal·lacions es detallarà especialment en el cas d'incorporar-los a les tanques de la via pública. No s'autoritzaran estacions transformadores que superin l'alçada de les tanques a la via pública.

#### Article 231. Elements sortints

1. Els elements sortints, com són els sòcols, pilars, barbacanes, gàrgoles, marquesines, para-sols i similars fixos s'han de limitar, pel

que fa al seu vol, al que disposen per als cossos sortints, amb les particularitats següents, aplicables a tots els tipus d'ordenació.

a. S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació que doni a un carrer de més de 6 m. d'ample, i sempre que no sobresurti més d'un cinquantè de l'amplada de vial, d'una dècima part de l'amplada de la voravia i de 0,40 m quan afectin menys de la cinquena part de la longitud de façana o de 0,15 m. si ocupen més d'aquest cinquè de façana.

b. S'admeten els elements sortints que se situïn de manera que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior a 2,50 m. per damunt de la rasant de la voravia i el seu vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia de menys 0,60 metres, amb un límit màxim de 1,50 m. quan siguin opacs i de 3 m. quan siguin translúcids.

c. Les barbacanes podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,45 m. per als carrers de menys de 20 m. i fins a un màxim de 0,90 m. per als carrers de 20 o més m.

2- Els elements sortints no permanents, com ara veles, tendals, persianes, rètols, anuncis i similars **que tinguin volada sobre la via pública, amb autorització municipal prèvia, s'admetran al servei de comerços en la planta baixa de la façana dels edificis, però sense suports que recolzin a la via pública, i s'hauran de recollir un cop finalitzi l'horari comercial.** Les barres, els tensors i els altres elements de la instal·lació se situaran a una alçada mínima sobre vorera o espai públic de 2,20 m. El vol màxim dels tendals des de la línia de façana podrà arribar a un màxim de 3 m, sense que en cap cas se situï a menys de 0,6 m de la vorada. En el cas de bars i restaurants, es podran autoritzar para-sols i altres elements per cobrir una ocupació de taules i cadires, i s'haurà de deixar lliure un pas mínim en vorera de 1,80 m. Aquestes instal·lacions s'hauran de desmuntar periòdicament, segons els termes estipulats en l'autorització municipal.

3- En propietat privada, quan l'ús no sigui comercial, s'admetran elements plegables o enrotllables en façanes de l'interior de les finques, patis jardins, terrasses o terrats, i el vol des de la façana es limitarà a 2,50 m, sempre que no tinguin altres suports fixos. Els terrats no podran ser ocupats per pèrgoles, casetes, armaris, tendals amb suports fixos o qualsevol altre element. Els tendals amb suports fixos, vetlladors coberts, para-sols i similars que no superin els 5 m<sup>2</sup> en conjunt estaran exempts de computar a efectes urbanístics, però no es podran situar en les franges de separació dels llandars de la parcel·la.

S'admetran aquestes instal·lacions quan siguin d'ús comercial o de restauració i fins un màxim de 50 m<sup>2</sup>. No obstant, en aquest supòsit,



s'haurà de presentar un projecte amb la proposta respectuosa i integrada en l'entorn i complir les condicions específiques de la llicència d'activitat municipal.

## Capítol II. De les Disposicions comuns al tipus d'ordenació.

### Secció 2a. Normes aplicables al tipus d'ordenació segons alineació de vial

#### Article 239. Alçada

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes són els establerts en les normes aplicables a cada zona, atenent l'amplada del carrer al qual donen els edificis o la qualificació urbanística de la zona.
2. L'alçada s'ha d'amidar verticalment al pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana.
3. Per damunt de l'alçada reguladora màxima, només es permetran:
  - a. La coberta d'acabament de l'edifici, de pendent inferior al 30 per 100 i les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes, a alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat pel vol dels ràfecs. Les golfes que en resultin no seran habitables. **L'arrencada de la coberta en relació a l'últim forjat permès de l'edifici, serà com a màxim a 80 cm per sobre d'aquest forjat, mesurats en el pla de cada façana i dintre de l'alçada reguladora màxima.**

**Les cobertes inclinades hauran d'envoltar sempre els patis, les terrasses, els celoberts, etc., com a mínim amb una longitud d'1 m a tot el voltant. La superfície màxima de terrasses inclosa dintre de les cobertes inclinades serà com a màxim del 50% de la superfície de la planta coberta, aplicats a cada vessant.**

- b. Les cambres d'aire i els elements de cobertura en els casos de terrats o coberta plana, amb una altura total màxima de 0,60 m.
- c. Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'aixequin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir d'1,80m i podran ser de material opac com a màxim fins a 1,10 m.
- d. Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà excedir d'1,80 m.
- e. Els elements tècnics de les instal·lacions.

- f. Els coronaments decoratius de les façanes.

## Capítol II. De les Disposicions comunes als tipus d'ordenació.

### Secció 3a. Normes aplicables al tipus d'ordenació en edificació aïllada.

#### Article 251. Alçada màxima i nombre de plantes

- 1.- L'alçada màxima de l'edificació s'ha de determinar en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En els casos en què per raó del pendent del terreny l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de la planta que tinguin la consideració de planta baixa, s'han de subjectar a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes parts, i l'edificabilitat total no podrà superar la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes es podran establir amb una variació absoluta de més/menys un metre amb relació a la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de la planta baixa.

- 2.- Els valors de les alçades màximes i el nombre màxim de plantes es determinen en les normes de cada zona. S'hi distingeixen dos valors, segons que l'edificació sigui palafítica o no. En aquest tipus d'ordenació no es permet la construcció d'entresolats.

- 3.- Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:

- a. La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30 per 100 i l'arracada de la qual se situï en una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes situades a una altura no superior a la màxima i el vol no superi el màxim admès per als ràfecs. **L'arrencada de la coberta en relació a l'últim forjat permès de l'edifici, serà com a màxim a 80 cm per sobre d'aquest, mesurats en el pla de cada façana i dintre de l'alçada reguladora màxima.**

En aquest tipus d'ordenació les golfes resultants no podran ser habitables llevat dels habitatges unifamiliars, cas en el qual es computarà la seva superfície a efectes d'edificabilitat a tota la part que tingui una alçada mitjana no inferior a 2.10 m.

**Les cobertes inclinades hauran d'envoltar sempre els patis, les terrasses, els celoberts, etc., com a mínim amb una longitud d'1 m en tot el voltant. La superfície màxima de terrasses incloses dintre**

de les cobertes inclinades, serà com a màxim del 50% de la superfície de la planta coberta, aplicats a cada vessant.

- b. Les cambres d'aire i els elements de cobertura en els casos de terrats o coberta plana, amb alçada total de 60 cm.
  - c. Les baranes fins a una alçada màxima de 1,80 m.
  - d. Els elements tècnics de les instal·lacions.
  - e. Els coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.
- 4.- Es tindrà en compte la possibilitat, admesa en algunes zones, de construir plantes baixes sobre palafits. En aquest cas no computarà a efectes d'edificabilitat la part de la planta baixa que estigui totalment oberta. Els volums que interrompin eventualment la continuïtat de l'espai obert, com ara cossos d'escales, ascensors, volums tècnics, espais de consergeries, locals comercials i similars, computaran a efectes de càlcul de la superfície màxima de sostre edificable. No es permetrà la construcció d'entresolats.

#### Article 253. Construccions auxiliars

- 1.- Es permet en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, amb destinació a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestidors, estables, bugaderies, rebosts, hivernacles, **templets, armaris, contenidors**, garites de guarda i d'altres d'anàlogues, com també barbacoes, terrasses, pèrgoles o galeries, **els quals computaran als efectes urbanístics.**  
**Es podran situar en les zones on ho admeti el planejament urbanístic. No es podran situar en balcons, terrats, patis de llum i patis de ventilació.**  
**Les instal·lacions tipus tendal amb suports fixos, vetlladors coberts, carpes, mampares, cossos coberts de bruc, prestatgeries i altres de similars que independentment de la textura, la facilitat de muntatge, la rigidesa o la composició suposin un volum o impacte visual, també seran considerades com a construccions auxiliars.**
- 2.- La construcció d'edificacions auxiliars s'ha d'ajustar al que estableix la regulació de cada zona, i si escau, al que disposa el pla general o el pla parcial, pel que fa a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes a llinde de parcel·la.
- 3.- Les construccions auxiliars han de respectar els límits màxims d'ocupació dins del percentatge d'ocupació principal de parcel·la, l'edificabilitat i l'alçada establerta per a les diferents zones.

Les pèrgoles s'hauran de construir amb materials lleugers i en cap cas es dissenyaran com elements estructurals; tindran una alçada màxima de 3,30 m. No obstant això, les pèrgoles inferiors a 10 m<sup>2</sup> o que en el seu conjunt no superin el 2% de la superfície de la parcel·la, no computaran a efectes d'ocupació.

Els contenidors, els armaris i altres volums similars situats a l'exterior de les edificacions no computaran com a edificacions auxiliars si tenen, en el seu conjunt, una alçada inferior a 1,80 m i ocupen menys d'1 m<sup>2</sup>.

Les construccions auxiliars no podran envair les franges de separació a les lindes de parcel·la llevat que es tracti de substitució de terres rebaixades; en aquest cas s'haurà de condicionar la coberta com a jardí. Excepcionalment es podran admetre construccions auxiliars aparionades, pertanyents a dues parcel·les contigües, adossades a alguna de les lindes i sense que puguin envair la franja adjacent a les alineacions oficials; el caràcter aparionat d'aquestes construccions auxiliars s'ha d'establir per escriptura pública.

- 4.- Les piscines descobertes i les pistes esportives, en el cas que la vora, la coberta o la platja se situïn a més d'1 m d'alçada respecte del nivell natural del terreny, seran considerades construccions auxiliars. Les piscines descobertes i les pistes esportives que no tenen la consideració de construccions auxiliars podran situar-se lliurement a la parcel·la amb una separació mínima de 3 m de la via pública i 1 m de la resta dels lindars de la parcel·la. La seva superfície no excedirà d'un 10% de la superfície de la parcel·la que resti lliure d'edificació. No s'admetran noves piscines en les finques en què la suma de la superfície de la piscina i el conjunt de les edificacions existents sigui superior al 20 % de l'ocupació màxima de la parcel·la. En els casos que per a la seva construcció s'afecti arbrat, caldrà plantar uns altres arbres de volum i característiques similars en un altre lloc de la parcel·la.

En les promocions plurifamiliars només es permetran piscines comunitàries.

Les instal·lacions de les piscines hauran de disposar de l'equip de reutilització d'aigua corresponent. El desguàs de les piscines es farà a la xarxa de clavegueram d'aigües negres; també tindran aquest mateix tractament les aigües de les platges i dutxes.

Els elements funcionals associats a aquestes instal·lacions com ara: trampolins, pals, xarxes de protecció, bàculs d'il·luminació, etc., tindran limitada l'alçada a les lindes de les parcel·les sent equivalent a l'alçada màxima establerta per a les tanques.

Per a la instal·lació de piscines tipus *jacuzzi* i estanys que tinguin una superfície inferior a 3 m<sup>2</sup> serà necessària la obtenció d'una llicència

d'obres menors. La resta seran considerats com a piscines a tots els efectes.

- 5.- Les barbacoes que ocupin menys d'1m<sup>2</sup> no computaran a efectes urbanístics. Les barbacoes que s'instal·lin en zones d'edificació d'ordenació aïllada hauran de mantenir lliures les franges de separació de les llandes de la parcel·la o estar adossades a les edificacions principals, sempre que compleixin les separacions als llandars. En qualsevol dels casos, les sortides dels seus productes de combustió o xemeneies, hauran de tenir una distància mínima mesurada en el pla horitzontal de 5 m respecte a les edificacions veïnes.

#### Article 254. Tanques

1. Les tanques amb front a vials públics, dotacions i espais verds, es regularan, pel que fa a les alçades i els materials, d'acord amb les disposicions establertes per a cada zona o sector en què es divideixin a les ordenances del Pla Parcial o Especial.

Les tanques, els murs i similars hauran de tenir la consideració d'elements constructius acabats o pintats, tenint les característiques i colors d'acord amb les condicions estètiques de l'entorn. En cap cas s'admetran tanques, murs i portes, amb elements punxants, tallants, electrificats o que resultin perillosos per a la seguretat de les persones.

2. Les tanques amb front a espais públics s'hauran de subjectar en tota la llargària a les alineacions i els rasants d'aquests espais; tanmateix, en determinats casos, es permetrà tirar-les enrere o recular-les en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre l'edificació i alineació pública, l'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria, el propietari del sòl.
3. L'alçada màxima de les tanques opaques a les llandes restants en cap cas podrà passar l'alçada d'**1,80 m**, amidats des de la cota natural del terreny a l'esmentada llinda, i podran elevar-se fins a un màxim de 2,50 m sobre aquest punt, amb reixes, tela metàl·lica o elements calats. **A l'efecte d'aquestes normes, es consideraran elements calats els que tinguin un mínim del 50% de buit en la seva superfície. El bruc o similars es consideraran elements opacs.** El punt de referència per determinar l'alçada es considerarà el nivell natural del terreny. A les zones de platja o sensiblement planes, l'alçada es considerarà sobre la vorera de la via pública. En els sectors en què l'alçada de les tanques no estigui reglamentada per un planejament urbanístic, aquests elements s'hauran de subjectar a les determinacions del present article.

4. En les propietats que puguin tancar-se i estiguin qualificades com a zones verdes (parcs i jardins), amb la sol·licitud de llicència s'adjuntarà una proposta de tancament que serà respectuosa amb l'entorn i donarà preferència als elements calats. En tot el perímetre, les tanques no sobrepassaran l'alçada de 1,80 m.
5. En els edificis, les tanques o separacions entre veïns en els patis interiors i de llum, estaran limitades a 1,80 m d'alçada des del paviment. Les separacions entre balcons coberts s'haurà de fer amb elements lleugers i opacs fins a 1,80 m d'alçada, i s'hauran de dissenyar d'acord amb la façana de l'edifici. En el cas de situar-se en el límit frontal de la façana, la part opaca tindrà un màxim de 1,10 m.
6. Tanques de separació a la via pública.  
A les zones d'edificació aïllada, les tanques que tinguin façana a la via pública poden tenir paraments opacs fins a un màxim d'1,30 m d'alçada. Es permetran elements calats o vegetals fins a 1,80 m d'alçada. En situacions en què per l'alçada natural del terreny resultin murs de contenció de més de 2 m sobre el nivell de la vorera, les tanques es limitaran a un màxim d'1,10 m d'alçada. Les tanques provisionals hauran de tenir una part massissa sobre la qual es podrà col·locar una tanca metàl·lica calada, subjecta amb pals a una alçada màxima de 2 m.  
En zones d'ordenació segons alineació de vial, les tanques tindran tractament de façana. Als solars no edificats, podran ser massisses fins a una alçada màxima de 2,20 m. Les tanques provisionals hauran d'estar pintades o confeccionades amb materials llisos adequats, galvanitzades etc., i hauran de reunir totes les condicions de seguretat.
7. En zones d'ordenació d'edificació aïllada, les tanques de separació de zones exteriors, passadissos, jardins i patis dintre d'una mateixa comunitat de propietaris, podran arribar fins a una alçada màxima d'1,80 m sobre el paviment de la planta baixa. El trobament d'aquesta tanca amb la de la via pública, serà mitjançant una inclinació màxima del 30 %.
8. En zones d'ordenació segons alineació de vial, entre veïns d'una mateixa finca, l'alçada màxima serà d'1,80 m mesurada des del paviment interior dels patis.
9. En les tanques de les finques i sobre el portal d'accés s'hi podrà construir una coberta que se situarà entre els 2,20 m i 2,80 m d'alçada respecte de la via pública; les mesures màximes seran de 1,20 d'amplada per 5,50 de llargada i un vol màxim sobre la via pública de 0,45 m. Les cobertes inclinades tindran un pendent màxim del 30%.

### Capítol III. Regim dels usos i usos per zones.

#### Secció 4ª. Disposicions sobre estacionaments i aparcaments.

##### Article 298. Previsió d'aparcaments als edificis

1.- Els edificis de nova planta s'hauran de projectar comptant amb aparcaments a l'interior o en terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de 20 m<sup>2</sup> per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voravies.

2.- Les places mínimes d'aparcament que s'hauran de preveure són les següents:

##### A. Edificis d'habitatges

a. En sòl urbà

###### - SUBZONES PLURIFAMILIARS

1 places d'aparcament per a cada habitatge fins a 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda i 2 places d'aparcament per cada habitatge de més de 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda. L'arrodoniment serà per excés.

###### - SUBZONES UNIFAMILIARS

1 plaça d'aparcament per a cada habitatge fins a 130 m<sup>2</sup> de superfície construïda i 2 places d'aparcament per cada habitatge de més de 130 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

b. En sòl urbanitzable delimitat, objecte d'un Pla Parcial, les que es fixin en el pla, amb el límit mínim d'1,5 places per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable.

c. En sòl urbà, objecte d'un Pla Especial de **Millora Urbana**, les que es fixin **en el pla**, amb un mínim d'1,5 places per **habitatge o una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable**, i **serà d'obligat compliment el nombre més gran d'aquestes dues opcions**.

B Edificis públics o privats per a oficines, despatxos, bancs i similars; o edificis amb oficines, despatxos, bancs i similars.

Una plaça d'aparcament per a cada 100 m<sup>2</sup> de superfície útil dedicada a oficines o despatxos.

C Edificis amb locals comercials al detall i grans magatzems de venda

Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destinació comercial, depassi els 400 m<sup>2</sup>, haurà de comptar amb una plaça d'aparcament per cada 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

#### D Indústries, magatzems i, en general, locals destinats a ús industrial

Una plaça d'aparcament per cada local de superfície superior a 100 m<sup>2</sup>, amb el mínim d'una plaça per a cada 100 m<sup>2</sup> de superfície útil.

#### E Teatres, cinemes, circs, sales de festes, sales d'espectacles, palaus o sales de congressos i convencions, auditoris, gimnasos i anàlegs.

Una plaça d'aparcament per cada quinze localitats i, quan excedeixin de cinc-centes localitats de cabuda, una plaça per cada deu localitats.

#### F Hotels, residències i similars

- a. Hotels de quatre i cinc estrelles, una plaça d'aparcament per cada tres habitacions dobles o l'equivalent de senzilles.
- b. Hotels de tres estrelles, una plaça per cada cinc habitacions dobles o l'equivalent de senzilles.
- c. Els altres, una plaça per cada sis habitacions dobles o l'equivalent de senzilles.

#### G Clíniques, sanatoris, hospitals

Una plaça d'aparcament per cada deu llits.

#### H Biblioteques, galeries d'art, museus i anàlegs

Una plaça d'aparcament per a cada 200 m<sup>2</sup> en els locals de superfície superior a 1.600 m<sup>2</sup>.

### Article 299. Regles sobre la previsió d'aparcaments en edificis

1. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats a l'article anterior, el nombre mínim de places d'aparcament ha de ser el que resulti dels diferents usos.
2. Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats en l'article anterior, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant, per analogia, els mòduls de l'article anterior.
3. El que s'ha disposat a l'article anterior sobre previsions mínimes d'aparcaments és també aplicable als edificis que siguin objecte d'ampliació del volum edificat. La previsió ha de ser la corresponent a l'ampliació. Quan es tracti d'indústries, per a l'aplicació d'aquesta regla amb caràcter obligatori caldrà que l'augment signifiqui una disponibilitat major de superfície útil, superior al 25 per 100 de l'anterior a l'ampliació.



4. També s'hauran d'aplicar les regles sobre previsions d'aparcaments en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que suposin un canvi d'ús.
5. **En tots els supòsits de l'article anterior, a excepció dels habitatges unifamiliars, amb autorització municipal prèvia** es podran substituir totalment o parcialment les previsions dels espais per a aparcaments als edificis per la previsió d'espais d'aparcament contigus, quan el sector o la zona urbana, per les seves peculiaritats i funció urbana, ho permetin o ho exigeixin **en els supòsits següents:**
  - a. Quan per raons físiques de dimensions de la parcel·la sigui tècnicament impossible la ubicació de les places i/o el seu accés des de l'exterior.
  - b. Quan la previsió no sigui superior a 5 places i la planta baixa no es destini a habitatge o usos vinculats a l'habitatge.
  - c. Segons les característiques de l'edificació actual que es conservi, atenent especialment el seu grau de consolidació i la concurrència d'algunes de les condicions assenyalades a l'article 23 de les Ordenances metropolitanas de Rehabilitació.
  - d. En general, qualsevol altra circumstància que no en permeti la ubicació en el mateix edifici o en terrenys ocupables en el subsòl de la mateixa finca o quan, per a això, fos necessària l'adopció de mitjans tècnics extraordinaris o de solucions notòriament desproporcionades.

L'autorització per a la substitució de places en els supòsits anteriors establirà les condicions pertinents per tal de garantir la impossibilitat que uns mateixos aparcaments puguin servir per a diferents edificis. S'haurà d'aportar a l'expedient de llicència l'escriptura de compravenda en què consti la vinculació de la plaça amb l'habitatge corresponent.

6-En el cas de parcel·les de petites dimensions, d'acord amb l'article 29 de les Normes Urbanístiques, podran delimitar-se unitats d'actuació, d'iniciativa pública o privada, per tal de configurar parcel·les adequades per a la instal·lació d'aparcaments en el subsòl.

7-Les modificacions previstes en els articles 298 i 299 de les N.N.U.U del PGM, no seran d'aplicació al Barri de Vista Alegre, que serà objecte d'un estudi específic i a l'Avinguda Santa Maria, pel fet de ser una zona comercial molt intensa.

## Article 300. Condicions dels aparcaments

1. L'amplada dels accessos als aparcaments no podrà ser inferior a 5,40 m per a tots dos sentits de circulació i a 3 m per a un sol sentit. Aquesta amplada s'haurà de respectar a l'entrada de l'aparcament i al tram corresponent a l'espai d'accés i espera determinat pel CTE.

**Els aparcaments amb capacitat no superior a 15 places podran tenir un únic accés per a vehicles, de 3,00 m d'amplada, independentment de l'ample del carrer.**

2. Els aparcaments amb capacitat per a més de quaranta places hauran de comptar amb accessos per a vianants des de l'exterior, separats de l'accés de vehicles o protegits adientment, i amb una amplada mínima de 0,90 m.

### 3. En el cas d'edificació aïllada:

- a. Només es permetrà un únic accés per a vehicles per parcel·la.
- b. Les places d'aparcament exigides s'hauran de preveure a l'interior de l'edificació.
- c. En els casos de parcel·les de superfície inferior a la mínima amb una edificabilitat inferior a 130 m<sup>2</sup> s'admetrà l'ocupació d'espais interiors de parcel·la amb aparcaments en superfície sense cobrir i integrats amb l'espai enjardinat de la parcel·la.
- d. Per a parcel·les que, per diferents raons no sigui possible la construcció d'un soterrani i que puguin tenir una superfície construïda entre els 130 i 170 m<sup>2</sup>, només s'obligarà a tenir una plaça d'aparcament en l'interior de l'edificació.
- e. No es permetrà el canvi d'ús dels espais reservats com a aparcament.

4. En el cas d'edificació d'ús residencial, la previsió de places d'aparcament exigides haurà de ser a l'interior de l'edificació i s'aplicaran les mateixes condicions de substitució establertes a l'article 299.5.

## Capítol IV. Zones

Secció 3<sup>a</sup>. Zona de densificació urbana: Subzona I, Intensiva i subzona II, semiintensiva(13)

### Article. 328.- Condicions d'edificació:subzona II, semiintensiva

Les condicions que regeixen l'edificació a la subzona II, semiintensiva, de les zones de densificació urbana són les següents:

- 1a. **Alineacions.** Només s'admet la reculada a l'alineació de vial (en planta pis), regulada d'acord amb les condicions generals del tipus d'ordenació segons alineació de vial.
- 2a. **Alçades.** L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determinen segons l'amplada del vial amb què confronta l'edificació, d'acord amb el quadre següent:

Amplada de vial (metres)	Alçada màxima (metres)	Nombre màxim de Plantes
De menys de 8 m	<b>8,25 m</b>	PB+1P
De 8 a menys d'11 m	<b>11,30 m</b>	PB+2P
D'11 a menys de 15 m	<b>14,35 m</b>	PB+3P
De 15 en endavant	<b>17,40 m</b>	PB+4P

L'alçada mínima de la planta baixa serà l'establerta de manera general a les disposicions comunes al tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

L'alçada màxima total de la planta baixa, inclòs el forjat, ha de ser 5,20m des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima. L'alçada mínima per planta pis serà la determinada per la normativa d'habitabilitat vigent.

L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes establertes en el quadre anterior s'hauran de respectar conjuntament. Es prioritzarà la regulació de les alçades tenint en compte el resultat dels edificis del voltant preexistents.

- 3a **Façana mínima.** L'amplada mínima de la façana permesa ha de ser de 6,50 m, excepte en les situacions existents en el moment de l'aprovació d'aquest Pla General amb construccions laterals que impedeixin l'esmentada façana, per a les quals el mínim es redueix a 4,50 m.
- 4a **Cossos sortints.** Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats als edificis amb façana a vial de menys d'11 m d'amplada.
- 5a **Espai lliure interior d'illa.** L'edificació a l'interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals del tipus d'ordenació segons alineació de vial, no pot depassar l'alçada lliure de 3,30 m amidada des de la cota de referència de l'alçada reguladora i s'haurà de cobrir mitjançant terrat.

## Capítol IV. Zones

### Secció 6<sup>a</sup>.zona d'ordenació d'edificació aïllada (20a)

#### Article 342. Condicions d'edificació de les subzones plurifamiliars.

1. Les superfícies mínimes de parcel·la i la longitud mínima de façana, en aquestes subzones es regeixen pel quadre següent:

Subzona	Superfície (m <sup>2</sup> )	Longitud (m)
I	2.000	30
II	1.500	20
III	1.000	16
IVa	400	14
IVb	1.500	20
V	800	15

Com a excepció a allò que s'estableix al quadre anterior, s'admeten parcel·les de superfícies i longituds de façana menors quan tinguin origen en un dels casos següents:

a. Quan procedeixin de segregacions o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de la Llei de 12 de maig de 1956 sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana i que no hagi sofert segregació posterior.

b. Quan s'ajusti al Pla Comarcal de 1953 o als Plans Parcials que el desenvoluparen

i procedeixin de parcel·lació o segregació amb llicència, i que no hagin sofert segregació posterior a l'aprovació d'aquest Pla General.

c. Parcel·les existents entre altres ja construïdes, o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

En aquests casos, els índexs d'edificabilitat nets de l'article 340 es reduiran en la mateixa proporció en què la parcel·la tingui reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida al quadre anterior. Això no obstant, s'exceptuen d'aquesta reducció d'edificabilitat les parcel·les on es construeixi, únicament, un habitatge.

2. L'ocupació màxima de parcel·la per a les subzones plurifamiliars serà la següent:

Subzona I, el 15 per 100 de la superfície.

Subzona II, el 20 per 100.

Subzona III, el 30 per 100.

Subzona IV tipus a, el 40 per 100.

Subzona IV tipus b, el 25 per 100.

Subzona V, el 30 per 100.

3. L'alçada màxima autoritzada i el nombre límit de plantes s'estableixen en **9,45 m** en planta baixa més dues plantes pis, excepte per a la subzona IV, tipus b, i la subzona V, els valors dels quals són els que s'estableixen a continuació .

4. A la subzona IV, subtipus b, l'alçada màxima serà de 15,25 m. i el nombre límit de plantes el de planta baixa més quatre plantes pis.

5. A la subzona V, l'alçada i el nombre màxim de plantes varien amb l'amplada de vial, d'acord amb la relació següent:

Amplada de vial (metres)	Alçada màxima (metres)	Nombre màxim de plantes
De menys de 8 m	7,55 m	PB+1P
De 8 a menys d'11 m	10,60 m	PB+2P
D'11 a menys de 15 m	13,65 m	PB+3P
De 15 en endavant	16,70 m	PB+4P

6. A les subzones I i II s'admet, a les condicions de construccions amb palafits, arribar a l'alçada de 12,20 m. corresponents a planta baixa més tres pisos. Les condicions per tal que l'edificació reuneixi les característiques de construcció amb palafits es regulen al tipus d'edificació aïllada. A la subzona IV, subtipus b, la planta baixa haurà de quedar oberta en el 75 per 100 de la superfície ocupada per l'edificació.

7. A la subzona V, és obligatori el màxim de dues unitats d'habitatge per planta pis, excepte a les parcel·les amb façana a carrers d'una amplada igual o superior a vint metres on aquest màxim es fixa en quatre unitats.

8. La separació de l'edificació a les lindes de parcel·la i la separació entre edificacions a la parcel·la han de respectar les distàncies mínimes següents:

Subzona	Separació a lindes (m) Frontal - lateral - fons	Longitud (m)
I	12    8    10	1
II	10    6    8	1
III	8    4    6	1
IVa	3    3    3	1
IVb	8    5    6	1/2
V	4    4    5	1

9. S'admeten les construccions auxiliars dins de l'ocupació màxima de parcel·la establerta a la condició segona i respectant els límits d'alçada i d'ocupació amb edificacions auxiliars que s'estableixen al quadre següent:

Subzona	Alçada màxima (m)	Ocupació màxima (% de superfície)

I	3,30	2
II	3,30	3
III	3,30	4
IVa	-	no s'admet
IVb	-	no s'admet
V	-	no s'admet

10. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la a les subzones plurifamiliars, no podrà superar el que resulti de dividir l'edificabilitat màxima permesa a la parcel·la pel mòdul de cent metres quadrats. Aquest límit, arrodonit per defecte, haurà de respectar-se fins i tot en el supòsit d'habitatges de superfície reduïda o apartaments el nombre màxim dels quals no podrà superar la densitat resultant de la regla anterior.

11. Amb la finalitat de controlar i acotar la grandària excessiva d'algunes promocions, a les zones plurifamiliars es limita l'agrupació màxima d'habitatges sobre una mateixa parcel·la, a la que resulta d'aplicar una superfície de sostre edificable corresponent a tres parcel·les distribuïda en una o més edificacions independents.

Les parcel·les que, per la seva major superfície donin lloc a un sostre edificable que superi l'assenyalat al paràgraf anterior, hauran de tractar-se com si fossin dues o més parcel·les independents que no superin individualment la màxima agrupació d'habitatges per parcel·la assenyalada. En aquests casos, cada agrupació haurà de tenir accés independent des de vial públic. L'espai lliure d'edificació quedarà sistematitzat amb jardineria i podrà establir-se un règim d'ús mancomanat d'aquest. No es permeten solucions de passatges particulars o anàlegs per a l'accés comú a parcel·les diferents.

12. A les zones plurifamiliars s'admeten els desenvolupaments d'habitatges adossats en filera amb espais lliures mancomunats o individualitzats com a tipus d'ordenació derivat de l'edificació aïllada, d'acord amb les condicions següents:

- S'hauran de complir les condicions de màxima agrupació d'habitatges per parcel·la que s'assenyalen al número anterior.
- Caldrà aplicar la densitat màxima d'habitatges, l'índex net d'edificabilitat, el percentatge d'ocupació màxima de parcel·la, l'alçada i el nombre de plantes que s'assenyalen per a la subzona respectiva.
- Cada agrupació independent d'habitatges adossats ha d'estar dotada d'accés rodat des de la via pública.
- L'edificació s'haurà de produir ordenadament pel que fa a les alineacions oficials de la parcel·la a la via pública.
- Amb la finalitat de controlar i acotar l'impacte excessiu d'algunes promocions, no es permetran agrupacions que comportin un front edificat, continu o reulat superior a 30 m.; quan això s'esdevingui, s'haurà de fraccionar una agrupació en dos o més cossos independents que no superin aquesta

dimensió i que hauran de separar-se entre si proporcionalment a la seva alçada respectiva amb un mínim de quatre metres.

#### Article 343. Condicions d'edificació en subzones unifamiliars.

La superfície mínima de parcel·la, longitud mínima del front al vial i l'ocupació màxima de parcel·la en aquestes subzones són les que s'estableixen al quadre següent:

Subzona	Superfície (m <sup>2</sup> )	Longitud (m)	Ocupació (%)
VI	400	14	40
VII	600	16	30
VIII	1.000	18	20
IX	2.000	24	10

Com a excepció a l'establert en el quadre anterior, s'admeten parcel·les de superfície i longitud de façanes menors quan tinguin origen en un dels casos següents:

a. Quan procedeixin de segregacions o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de la Llei de 12 de maig de 1956 sobre règim del sòl

i ordenació urbana i que no hagin sofert segregació posterior.

b. Quan s'ajustin al Pla Comarcal de 1953 o als Plans Parciais que el desenvoluparen i procedeixin de parcel·lació o segregació amb llicència i que no hagin sofert segregació posterior a l'aprovació d'aquest Pla General.

c. Parcel·les existents entre les altres ja construïdes, o amb impossibilitat material

d'obtenir els mínims exigits.

En aquests casos, per a les parcel·les que tinguin una superfície que no arribi com

a mínim a la meitat de l'exigida segons la subzona corresponent, sempre que sigui

superior a 400 m<sup>2</sup> i tingui una longitud mínima de façana de 14 m., se'ls han d'aplicar els índexs d'edificabilitat nets de l'article 340 reduïts en la mateixa proporció en què la parcel·la té reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida.

A les subzones VII i VIII, les parcel·les inferiors als límits indicats, la superfície de les quals superi 250 m., sempre que tinguin una façana mínima de 12 m., se'ls aplicarà una edificabilitat que no podrà superar una superfície construïda màxima per parcel·la de 125 m<sup>2</sup> amb una alçada màxima de 7 m. i un nombre màxim de plantes de planta baixa i pis.

A la subzona VI s'ha d'aplicar l'índex d'edificabilitat reduït de 0,75 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl sempre que la parcel·la assoleixi, com a mínim, una superfície de 200 m. i una façana mínima de 10 m.

No podran construir-se aïlladament aquelles parcel·les que, malgrat trobar-se en algun dels casos a., b., i c. anteriors, no assoleixin la superfície o longitud o façana mínimes indicades en relació amb les establertes segons la subzona respectiva.

2-L'alçada màxima i el nombre de plantes de l'edificació principal i l'alçada màxima i el percentatge d'ocupació amb construccions auxiliars, dins l'ocupació màxima establerta a la condició primera, es regeixen per les normes del quadre següent:

Subzona	Edificació Alçada màxima	Límit plantes	Edificació auxiliar, Alçada i ocupació
VI	<b>9,45 m</b>	PB+2PP	3.30 m. 7%
VII	<b>9,45 m</b>	PB+2PP	3.30 m. 5%
VIII	<b>9,45 m</b>	PB+2PP	3.30 m. 3%
IX	<b>9,45 m</b>	PB+2PP	3.30 m. 2%

Quan a la subzona VI la superfície de la parcel·la sigui inferior a 400 m, però resulti edificable d'acord amb el que disposa la condició primera, l'alçada màxima permesa serà de set metres i el nombre límit de plantes, el de baixa i un pis.

3. La separació de l'edificació a les llandes de la parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la, han de respectar les distàncies mínimes següents:

Subzona	Separació a llandes (m)			Longitud (m)
	Frontal	lateral	fons	
VI	3	3	3	1/2
VII	5	3	5	1/2
VIII	8	5	8	1
IX	12	10	12	1

Quan a la subzona VI la superfície de parcel·la sigui inferior a 400 m., però resulti edificable, la separació mínima a la llinda lateral de la parcel·la serà de 2 m .

4. A les subzones unifamiliars s'admet la construcció d'habitatges aparionats a parcel·les confrontants sempre que ambdues parcel·les superin la superfície i façana mínimes establertes a la subzona respectiva, puguin assolir aquests límits conjuntament o es trobin en alguns dels supòsits del punt 1 d'aquest article.

A les subzones VI, VII i VIII es podran admetre aparionaments sempre que, les parcel·les, a més de complir la superfície mínima assenyalada, disposin, com a mínim, d'una longitud de façana reduïda respecte de la mínima en la distància



assenyalada com a separació de l'edificació a la llinda lateral de parcel·la segons la subzona respectiva.

Els habitatges aparionats han de respectar les condicions d'edificació de la subzona

referides a la parcel·la agrupada resultant; haurà de formalitzar-se el caràcter mancomunat i indivisible de la parcel·la mitjançant la inscripció al Registre de la Propietat.

## ORDENANCES METROPOLITANES D'EDIFICACIÓ

### Capítol I. Condicions d'habitabilitat

#### Secció 2ª. Locals Comercials

#### Article 78. Classificació i condicions generals.

1. Als efectes d'aplicació d'aquestes ordenances, quant a les condicions d'habitabilitat que afecten l'ús comercial, s'estableixen les categories següents:

1a. Locals de fins a 500 m<sup>2</sup> de superfície constituïda.

2a. Locals de més de 500 m<sup>2</sup>.

3a. Galeries comercials en planta baixa o planta pis.

2. Tots els locals d'ús comercial hauran d'observar, amb independència de les condicions de caràcter específic que els correspon per la seva categoria, segons el que preveu l'article 79, les condicions generals següents:

1a. La zona destinada a venda al públic al local tindrà una superfície mínima de 10 m<sup>2</sup> i no podrà servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, a excepció del titular.

2a. Als edificis de nova planta amb ús d'habitatges, aquests hauran de disposar d'accessos, escales i ascensors independents.

3a. L'altura mínima lliure dels locals serà de 2,50 m., que es podrà reduir a 2,10 m. a les zones de magatzem, serveis sanitaris i dependències que no s'utilitzin permanentment per personal o públic.

4a. El dimensionament de les escales s'ajustarà al que preveu l'article 71.

5a. Els locals comercials disposaran per al seu personal dels serveis d'higiene que fixa l'Ordenança general de seguretat i higiene a la feina, i com a mínim, per a empreses amb més de 10 treballadors, dels següents:

a. 2 m<sup>2</sup> de vestidor i sanitaris per persona, amb separació per sexes

b. 1 lavabo per cada 10 empleats que facin la mateixa jornada

c. 1 vàter per cada 25 homes i un altre per cada 15 dones que facin la mateixa jornada.

Per a empreses amb menys de 10 treballadors s'exigirà, com a mínim, un vàter i un lavabo. Els serveis sanitaris de diversos locals que formin un conjunt podran agrupar-se.

6a. Els locals amb ventilació natural hauran de disposar de buits de ventilació de superfície total no inferior a 1/8 de la superfície en planta de cada dependència.

Se n'exceptuen els locals destinats exclusivament a magatzems, trasters i passadissos.

S'admetran per als serveis higiènics els sistemes de ventilació assenyalats a l'article 66 d'aquestes ordenances.

7a. Els locals podran disposar de ventilació artificial. S'exigirà, en aquest cas, la presentació d'un projecte detallat de la instal·lació, que haurà de ser aprovat per l'Ajuntament. La instal·lació quedarà, a més, sotmesa a una revisió periòdica per l'autoritat municipal, la qual podrà, fins i tot, ordenar el tancament total o parcial del local en el cas de funcionament deficient de la instal·lació.

8a. Podran establir-se galeries interiors volades i obertes per al millor emmagatzemament de gèneres, sempre que el seu vol a partir dels murs no excedeixi de 2 m. i que l'altura mínima lliure inferior no sigui menor de 2,20 m. Per a la llum lliure superior regiran els mínims d'1,80 m. per als vols de fins a 0,80 m. i d'1,90 m. per als compresos entre 0,80 m. i 2 m.

9a. Quan la cota del paviment del local sigui inferior a la rasant en el punt d'accés directe des de la via pública, l'entrada haurà de tenir una altura lliure de 2 m. comptats des de la línia inferior de la llinda des de la rasant de la vorera; el desnivell se superarà mitjançant una escala amb graons mínims de 0,28 x 0,17 m., que deixi un replà d'1 m. d'ample com a mínim, a nivell de batent, on es pugui fer el gir de la porta.

10a. Només s'admetran locals comercials al primer soterrani, el qual haurà de constituir una unitat amb el local de la planta immediata superior i disposarà dels elements de ventilació assenyalats a la condició 6a., excepte quan l'accés es pugui fer independentment per raó del desnivell dels carrers.

3. Els elements d'ús comú dels edificis destinats a locals comercials es regiran pel que disposa la secció 1 amb referència a l'habitatge.

## ORDENANCES METROPOLITANES D'EDIFICACIÓ

Capítol III. Prevenció d'incendis i instal·lació d'estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments.

Secció 2ª. Estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments.

Article 104. Superfície de la plaça.

1. Els 20 m<sup>2</sup> per plaça d'aparcament o garatge-aparcament definits a l'article 298.1 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità correspondran a superfície útil del local (superfície de sòl compresa dins del perímetre definit per la cara interna dels tancaments), excloent-ne les superfícies destinades a serveis i instal·lacions que s'ubiquin en aquests aparcaments.
2. Cada plaça de garatge-aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2,20 per 4,50 m, **considerant aquestes dimensions com les mínimes en tota la seva longitud**, i d'una altura lliure mínima de 2,20 m. **No s'admetran places de dimensions inferiors a les mínimes.**
3. Als garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, caldrà reservar permanentment, a la planta d'accés més fàcil i tan pròxim com sigui possible a l'accés, almenys una plaça per cada cent de la capacitat total, per a vehicles que transportin passatgers minusvàlids. La seva amplària mínima serà de 2,90 m.

Article 108. Supòsit especial

L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcament en les finques que estiguin situades en vies que, pel trànsit o les característiques urbanístiques singulars que tinguin, així ho aconsellin, llevat que s'adoptin les mesures correctores oportunes mitjançant les condicions que requereixi cada cas. El fet de denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcament, si fos obligatòria, no rellevarà d'aquesta obligació els propietaris, que hauran de complir amb altres instal·lacions situades en lloc i forma adequats, que podrà determinar l'Ajuntament fins i tot sense les limitacions establertes en l'article 102.2.

No es podran concedir llicències d'instal·lacions d'aparcament o garatges d'aparcament a **les finques de l'Av. Santa Maria que tinguin el seu únic accés per aquest carrer, considerant que es troba dins les característiques urbanístiques singulars anteriorment descrites, sense perjudici de l'establert a l'article 102.2 esmentat anteriorment.**

## Article 110. Disposició de les places

La disposició de les places d'estacionament, aparcament i garatge-aparcament es farà de manera que es pugui accedir a totes directament. **Es garantirà l'accés directe i l'estacionament en totes les places d'aparcament mitjançant un espai amb un pendent no superior al 4%.**

## Article 114. Aparells muntacotxes

Es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells muntacotxes per a l'accés al garatge-aparcament. Quan l'accés es faci exclusivament per aquest sistema s'instal·larà un aparell per cada vint places o fracció. **Es podrà instal·lar a la línia de façana sempre que el seu funcionament pugui garantir les condicions de l'espai d'accés i espera a l'aparcament quan el muntacotxes no estigui en funcionament.**

**Amb relació a les determinacions dels articles 111, 113, 115, 116, 117, 118, 119 i 120, serà d'aplicació la Normativa vigent en matèria d'accessibilitat, protecció contra incendis i seguretat d'utilització, sempre que sigui més restrictiva.**

## Capítol V. Règim de Serveis

### Secció 1a. Terrenys no edificables de propietat privada

#### Article 141. Tanques

Els espais lliures de propietat particular podran encerclar-se amb tanca en tot el perímetre que limiti amb la via pública i, als accessos, s'indicarà de manera visible el caràcter particular de la propietat. La part opaca de la tanca no podrà tenir una altura superior a **1.30 m.**

## CLÀUSULES SEVITUTS AERONÀUTIQUES

**1. En la Zona de Seguridad de la radiobaliza DM-LO se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.**

**2. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacúe no generará ningún tipo de derecho a indemnización.**

**3. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.**

**4. En los ámbitos del término municipal de Castelldefels (Barcelona) incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.**

Zona sense efecte d'aplicació de la modificació d'alçades reguladores.

Al plànol núm. 5 es defineix una zona afectada per una errada als plànols de servituds del Aeroport del Prat. Per aquest motiu es deixa sense aplicació la present Modificació de NNUU pel que es refereix a l'ampliació d'alçades reguladores.

## **ESTUDIS COMPLEMENTARIS**

Vista la naturalesa d'aquesta Modificació i els objectius de la modificació puntual del planejament, queden buits de contingut els estudis i les justificacions detallades en l'article 69 del R.L.U. i concordants.

### **5.1 Estudi Ambiental**

Segons estableixen tant la disposició Transitòria sisena de la Llei d'Urbanisme, com l'article 7 de la Llei 6/2009, d'Avaluació ambiental de plans i programes, la present Modificació Puntual no queda subjecta a avaluació ambiental, atès que no es proposen alteracions en la classificació ni en la qualificació dels sòls, ni es proposen modificacions que comportin canvis d'ús del sòl.

### **5.2 Memòria social**

La present Modificació Puntual no planteja cap modificació que afecti els aspectes socials del planejament aprovat, atès que no es modifiquen densitats ni es varien les condicions que afectin tant els estàndards d'habitatge com la seva localització ni tampoc els sistemes urbanístics que han de donar servei a l'habitatge.

### **5.3 Estudi de mobilitat**

El present document de Modificació Puntual no s'estima que tingui cap incidència sobre la mobilitat.

### **5.4 Estudi econòmic**

Les modificacions que es proposen en el present document, atès que no afecten ni les densitats, ni les edificabilitats, ni el règim d'ús del planejament aprovat, no tenen repercussions econòmiques rellevants. En qualsevol cas, no es produeixen variacions en el valor del sòl afectat que puguin ser motiu d'anàlisi o que puguin repercutir en les decisions adoptades en la present Modificació Puntual.

El document ha estat elaborat pels serveis tècnics de la Secció de Planejament i Llicències juntament amb els Serveis jurídics i administratius de l'Àrea de Serveis Territorials de l'Ajuntament de Castelldefels:

Serveis Territorials

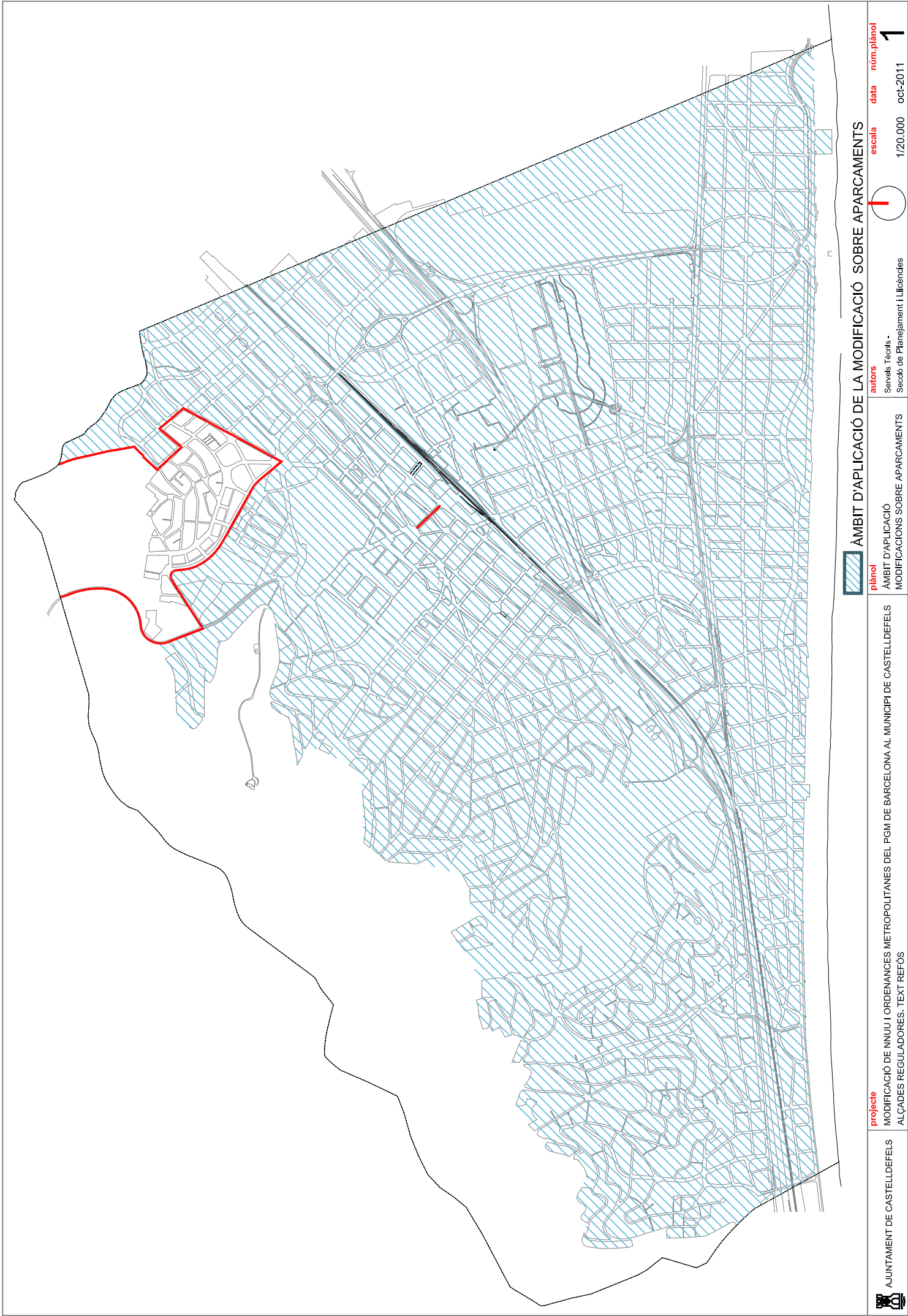
**Serveis tècnics Secció Planejament i Llicències:**

Henar Herrera, tècnica superior arquitecta  
Jose Luis Tejedor, tècnic mitjà aparellador  
Toni Cases, tècnic mitjà aparellador  
Natalia Cantero, tècnica mitjana enginyera  
Ruben Peláez, tècnic superior enginyer  
Joana Badell, arquitecta cap de secció de Planejament.

**Serveis jurídics i administratius:**

Sandra Pijoan, tècnica superior advocada  
Josep Benet, advocat cap de secció dels Serveis jurídics i administratius.

Castelldefels, octubre de 2011  
Joana Badell Ros  
Cap de secció de Planejament



AJUNTAMENT DE CASTELDEFELS

**projecte**  
MODIFICACIÓ DE NNJU I ORDENANCES METROPOLITANES DEL PGM DE BARCELONA AL MUNICIPI DE CASTELLDEFELS  
ALÇADES REGULADORES. TEXT REFÓS

**plànol**  
ÀMBIT D'APLICACIÓ  
MODIFICACIONS SOBRE APARCAMENTS

**autors**  
Serveis Tècnics -  
Secció de Planejament i Llicències

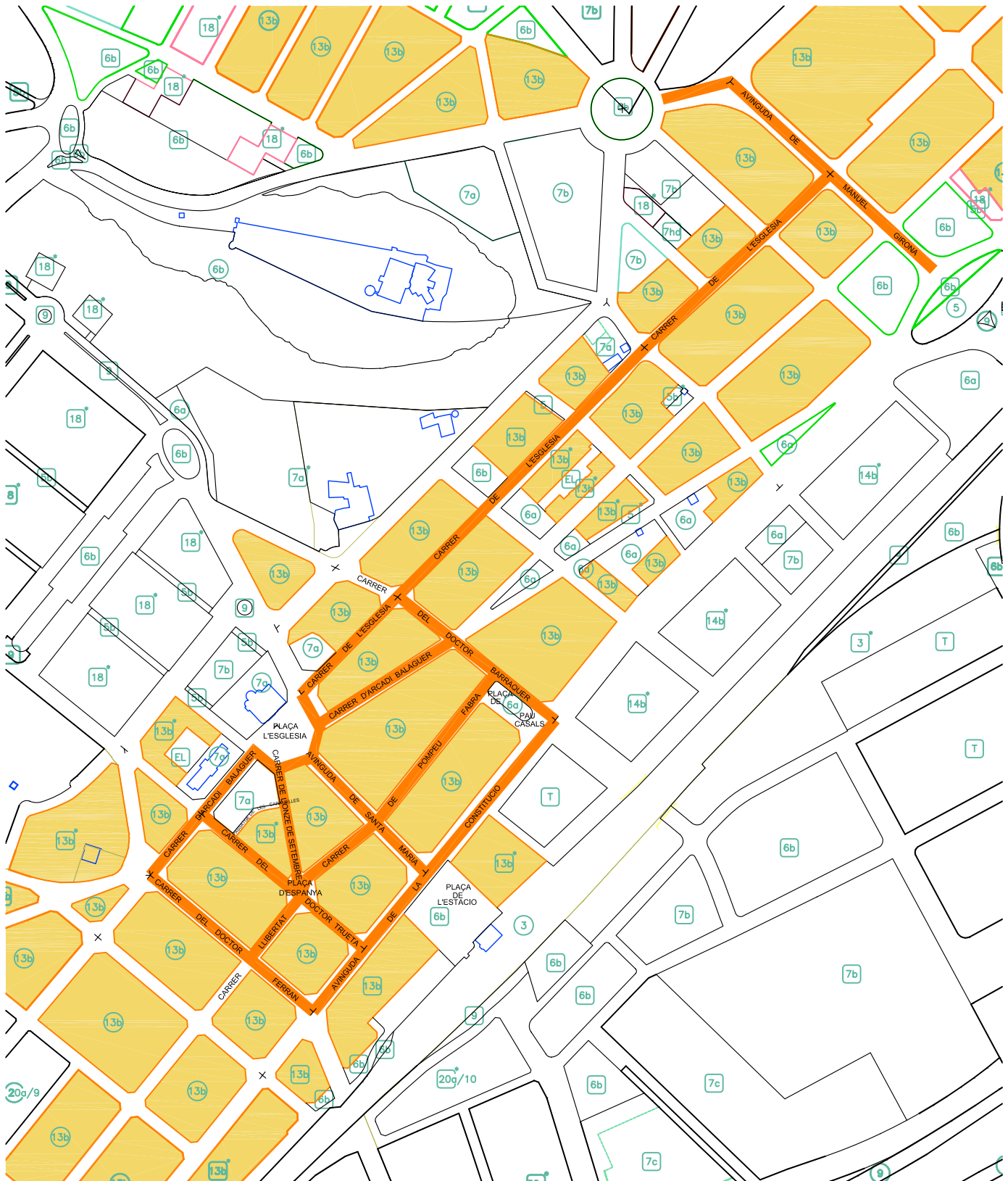


**escala**  
1/20.000

**data** **núm.plànol**  
oct-2011 **1**

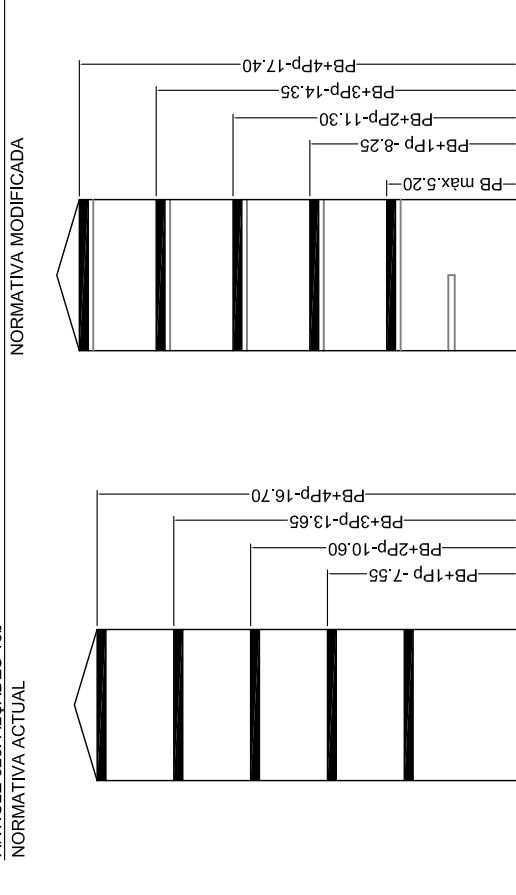
# ÀMBIT D'APLICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ SOBRE APARCAMENTS





ZONA D'ORDENACIÓ EN ALINEACIÓ A VIAL CARRERS ON NO ES PERMÉS L'HABITATGE EN PLANTA BAIXA

ARTICLE 328. ALÇADES 13b  
NORMATIVA ACTUAL



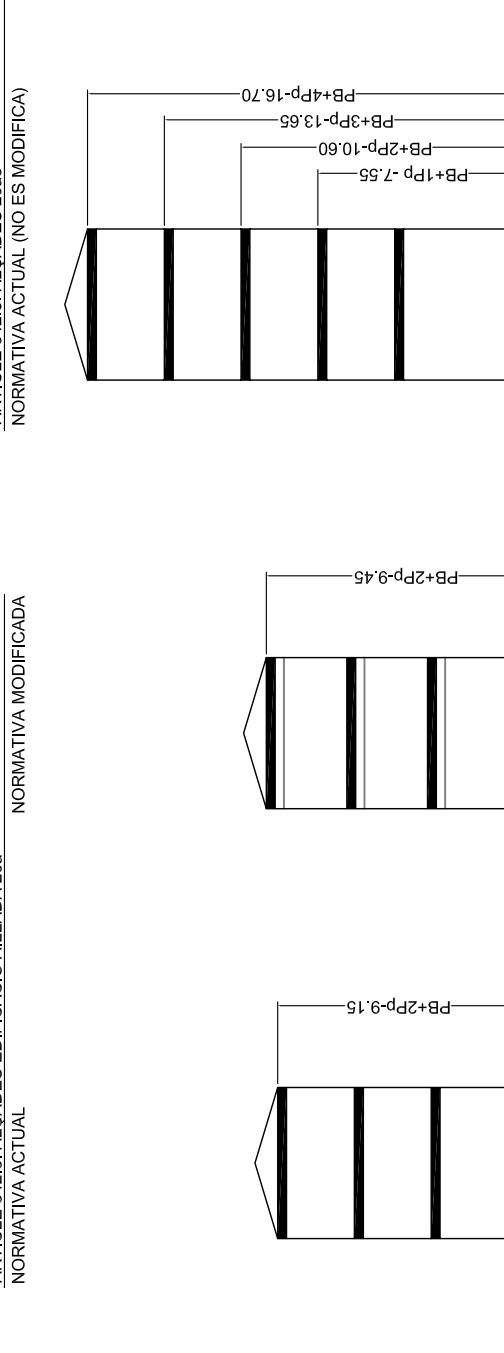
ARTICLE 328.2a ALÇADES 13b

ALÇADA MÀXIMA I NOMBRE DE PLANTES

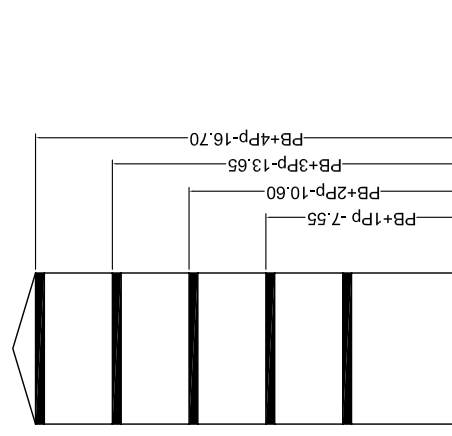
NORMATIVA ACTUAL	NORMATIVA MODIFICADA
PB+1P 7,55m	PB+1P 8,25m
PB+2P 10,60m	PB+2P 11,30m
PB+3P 13,65m	PB+3P 14,35m
PB+4P 16,70m	PB+4P 17,40m

\*Alçada màxima de la Planta Baixa 5,20m

ARTICLE 342.3. ALÇADES EDIFICACIÓ AÏLLADA 20a  
NORMATIVA ACTUAL



ARTICLE 342.5. ALÇADES 20a8  
NORMATIVA ACTUAL (NO ES MODIFICA)



ARTICLE 342.3 ALÇADES EN EDIFICACIÓ AÏLLADA 20a\*

ALÇADA MÀXIMA I NOMBRE DE PLANTES

NORMATIVA ACTUAL	NORMATIVA MODIFICADA
PB+2P 9,15m	PB+1P 9,45m

\*Excepte a la subzona IV, tipus b i la subzona V en les que es manté la normativa actual

ARTICLE 342.5 ALÇADES 20a8

ALÇADA MÀXIMA I NOMBRE DE PLANTES

NORMATIVA ACTUAL	
PB+1P 7,55m	
PB+2P 10,60m	
PB+3P 13,65m	
PB+4P 16,70m	



Zona de seguretat

Línies limitadores d'alçada

escala 1/20.000

data num.plànol 4

oct-2011



autors

Servals Tècnics -  
 Secció de Planejament i Llicències

plànol

SERVITUTS AERONÀUTIQUES

projecte

MODIFICACIÓ DE NNUI I ORDENANCES METROPOLITANES DEL PGM DE BARCELONA AL MUNICIPI DE CASTELLDEFELS  
 ALÇADES REGULADORES. TEXT REFÓS

AJUNTAMENT DE CASTELLDEFELS

