

DILIGÈNCIA: Per fer constar que el Ple de l'Ajuntament en sessió de data 28/11/2019, ha donat el vistiplau a aquest document.

Castelldefels,

Isabel Bobet
Viladot - DNI
78092486B
(AUT)

Firmado
digitalmente por
Isabel Bobet Viladot -
DNI 78092486B (AUT)
Fecha: 2019.12.09
19:02:20 +01'00'

Secretària General.

MODIFICACIÓ NNUU I OME DEL PGM DE BARCELONA EN RELACIÓ AL NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES PER PARCEL·LA EN ZONES DE DENSIFICACIÓ URBANA, 13b i D'EDIFICACIÓ AILLADA PLURIFAMILIAR, 20a, CONDICIONS DE PARCEL·LA MÍNIMA I DE MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT ALS EDIFICIS EXISTENTS AL TERME MUNICIPAL DE CASTELLDEFELS.



**Ajuntament
de Castelldefels**

**TEXT REFÒS
NOVEMBRE 2019**

ÍNDEX DOCUMENTACIÓ

MEMÒRIA

0.- PRÒLEG

1.- INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS

2.- ANTECEDENTS

3.- ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL

4.- MARC NORMATIU

5.- ÀMBITS D'APLICACIÓ

6.- JUSTIFICACIÓ DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL

7.- INCIDÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ EN LA PROPOSTA DEL PGM

NORMATIVA

MODIFICACIÓ DE L'ARTICULAT DE LES NNUU I OME DEL PGM AL TERME MUNICIIPAL DE CASTELLDEFELS

Articles de les NNUU:

308.- Usos en Subzones plurifamiliars I, II, III, IV d'ordenació en edificació aïllada

323.- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la

325.- Estàndards en operacions de reforma interior

341.- Actuacions de reforma interior

342.- Condicions d'edificació de les subzones plurifamiliars.

343.- Condicions d'edificació de les subzones unifamiliars.

Disposicions transitòries:

-Catorzena.

Articles de les OME:

179.- Nombre màxim d'habitatges per parcel·les

180.- Nombre màxim d'habitatges

ESTUDIS COMPLEMENTARIS

ANNEXES

Esquemes càlcul nombre d'habitatges

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació

I.1. Àmbits d'aplicació de la modificació

I.1.1 Mod. densitat d'habitatges (art. 323,325,341,342)

I.1.2 Mod. ús habitatge en zones plurifamiliars (art. 308)

I.1.3 Mod. condicions parcel·la mínima zones unif. (art. 343)

Plànols d'ordenació

O.1 Plànols zones d'ordenació - parcel·lari

O1.0 Zones d'ordenació aïllada plurifamiliar

O1.1 Subzona 20a/5

O1.2 Subzona 20a/6

O1.3 Subzona 20a/7

O1.4 Subzona 20a/8

O1.5 Subzona 20a/9

O1.6 Subzona 13b (1)

O1.7 Subzona 13b (2)

MEMÒRIA

0.- PRÒLEG

El present document de Modificació Puntual de les NNUU del PGM, es va aprovar inicialment pel Ple de l'Ajuntament amb data 28 de febrer de 2019 i es va publicar al BOP amb data 18 de març de 2019. Durant el termini d'informació pública s'han rebut al·legacions, que han estimades al document per a l'aprovació provisional.

Aquest document va ser aprovat pel Ple Municipal amb data 2 de maig de 2019 i posteriorment es va lliurar a la Direcció General d'Urbanisme per a la seva aprovació definitiva.

Amb data 15 d'octubre es va rebre notificació de la resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat, en el sentit d'aprovar definitivament la Modificació de les NNUU, suspenent la seva executivitat a la presentació d'un text refós, verificat pel Ple Municipal, que incorpori les prescripcions següents:

-1.1 Cal modificar l'apartat 1) de la Disposició transitòria catorzena, en el sentit de concretar l'àmbit d'aplicació de la norma als edificis de tipus plurifamiliars, i a la supressió pel que fa a la necessitat de tramitar un Pla de millora urbana per implantar aquestes instal·lacions a la via pública, tota vegada que la seva implantació en sòls afectats de sistema requerirà la tramitació d'una Modificació de PGM.

-1.2 Cal especificar l'objecte i les addicions i modificacions que s'efectuen a les normes urbanístiques del Pla general metropolità i per les ordenances metropolitanes d'edificació, amb caràcter específic per aquest municipi, de manera independent del cos normatiu genèric del PGM d'aplicació a tot l'àmbit metropolità.

-1.3 Caldrà preveure normativament com a condició prèvia a l'atorgament de les llicències d'increment de densitat, el compliment de les cessions de sòl de sistemes d'espais lliures i equipaments i aprofitament urbanístic establertes al TRLUC.

És per això que es redacta aquest document de Text Refós, per tal d'incorporar les prescripcions de l'Acord de la Comissió Territorial d'urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, em els següents aspectes:

-1.1 Es modifica l'apartat 1) de la Disposició 14 en el sentit que s'estableix a l'acord.

-1.2 Es defineix el caràcter específic d'aquesta modificació de les NNUU i OME del Pla general metropolità, al terme municipal de Castelldefels, tant a l'apartat on es justifiquen les modificacions i addicions així com al de NORMATIVA.

-1.3 S'afegeix una disposició addicional 3a per tal de preveure el compliment de les cessions de sòl de sistemes d'espais lliures i equipaments, així com del percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic per l'augment de la densitat com a condició prèvia de les llicències que s'atorguin a tal efecte.

1.- INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS

Es redacta aquesta modificació puntual de diversos articles de les Normes Urbanístiques (NNUU) i Ordenances Metropolitanes d'Edificació (OME) del Pla General Metropolità, amb l'objectiu d'adequar la densitat màxima d'habitatges a les zones d'edificació segons alineació a vial i plurifamiliar aïllada, a la realitat derivada de la dinàmica social del municipi. Així mateix es planteja resoldre algunes contradiccions relatives a les tipologies i dimensions de les parcel·les en zones d'edificació aïllada unifamiliar i plurifamiliar, per tal que s'adeqüin a la realitat física del parcel·lari del municipi.

Amb la modificació dels articles inclosos a la present modificació, es pretén:

a- Modificar la forma de càlcul del nombre màxim d'habitatges permesos en la zona de densificació urbana semi intensiva (clau 13b) i a les actuacions de reforma interior (clau 16).

b- Reduir el mòdul de superfície construïda per habitatge de 100 m² a 80 m² a les zones d'ordenació segons alineació de vial, 13b i zones d'edificació aïllada plurifamiliar, 20a/5, 20a/6, 20a/7, 20a/8, 20a/9.

c- Aclarir les condicions d'edificació i usos d'habitatge permesos a les zones d'edificació aïllada plurifamiliar, quan les parcel·les no assoleixen els mínims previstos a la zona.

d- Modificar les limitacions relatives a la superfície i façana mínima de les parcel·les unifamiliars aïllades, subzona VII, 20a/10, que no arriben a la parcel·la mínima, per tal que puguin materialitzar l'edificabilitat prevista pel planejament en funció de la seva superfície edificable.

Amb això s'aconsegueix adaptar l'articulat a les exigències del creixement de la ciutat així com a les lògiques constructives més adients a l'estructura física del municipi i al parcel·lari existent.

D'altra banda, s'introdueix un nou articulat a les Normes Urbanístiques per tal de regular la instal·lació d'ascensors i d'altres elements tècnics en edificis existents, els quals tenen esgotats els seus paràmetres edificatoris, d'acord a la Normativa actual en matèria d'accessibilitat i d'altres normatives sectorials.

2.- ANTECEDENTS

El document vigent de les Normes urbanístiques del PGM és "Text refós de la modificació de determinats articles de les Normes del PGM", aprovat definitivament el 8 d'agost de 1988 (DOGC 5/12/88). 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. (BOP 18/07/78).

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 l'Ajuntament de Castelldefels, amb la Modificació Puntual del PGM per a la definició de l'ús residencial a la zona d'ordenació aïllada aprovat definitivament el 4 de setembre del 2007, així com la última modificació de determinats articles de les NNUU i OME al municipi de Castelldefels, aprovada amb data 25 de juny de 2012.

Pel que fa a la modificació que ara es proposa, podem trobar diferents antecedents de modificacions realitzades per altres municipis.

Així, referent al tema de la densitat d'habitatges, tenim les modificacions dels municipis de Barcelona, amb data d'aprovació definitiva 20 d'octubre de 2004; Badalona, amb data d'aprovació definitiva 6 de juny de 2008; Santa Coloma de Gramenet, amb data d'aprovació definitiva 19 de novembre de 2008; Esplugues de Llobregat amb data d'aprovació definitiva 17 de març de 2010; El Prat de Llobregat amb data d'aprovació definitiva 13 de maig de 2010 i Sant Boi de Llobregat amb data d'aprovació definitiva 18 de novembre de 2016.

D'altra banda, pel que fa a les condicions d'edificació en zones plurifamiliars aïllades, en parcel·les inferior a les mínimes, trobem un precedent al municipi de Cerdanyola del Vallés, amb data d'aprovació definitiva 19 de novembre de 2008.

Pel que es refereix a les modificacions en matèria d'accessibilitat, tal com preveu la Llei 13/2014 d'Accessibilitat, els Ajuntaments estan obligats a tramitar la modificació del planejament urbanístic per a facilitar la instal·lació d'ascensors.

En aquest sentit, trobem un precedent amb la *Modificació Puntual del PGM per a la instal·lació d'ascensors en edificis d'habitatges existents del municipi de Molins de Rei*, amb data d'aprovació definitiva de 7 de gener de 2014.

3.- ANÀLISI DE LA SITUACIÓ EXISTENT

3.1 Nombre màxim d'habitatges per parcel·la

El Pla general Metropolità de Barcelona, aprovat l'any 1976, estableix una limitació del nombre màxim d'habitatges que es poden construir per parcel·la a les diferents zones edificables.

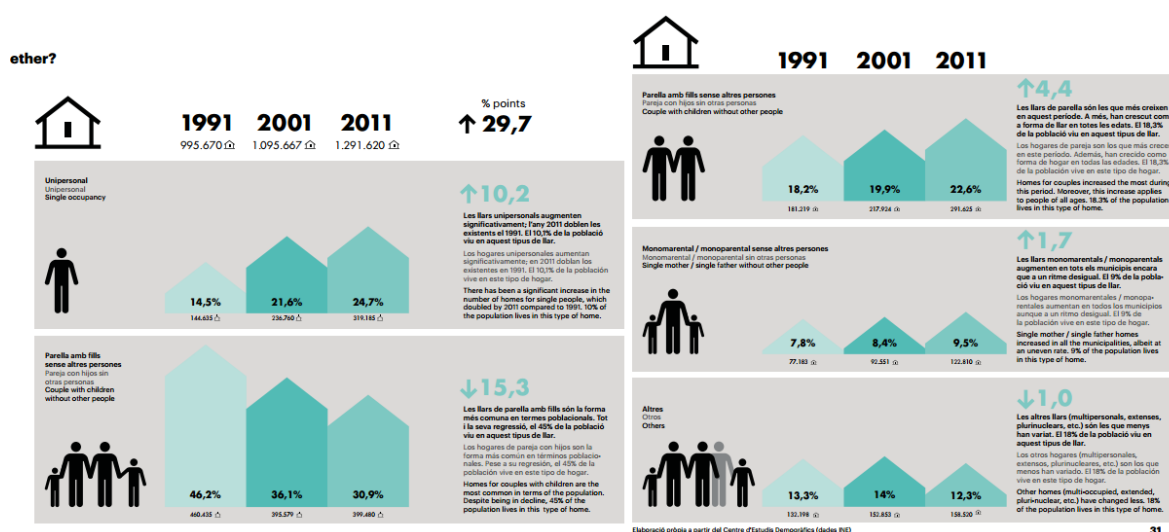
Aquesta regulació es basa en uns estàndards familiars i una estructura de la població que s'ha modificat notablement durant els ja 40 anys de vigència d'aquest Pla.

El conjunt de l'Àrea Metropolitana i en concret al municipi de Castelldefels, ha evolucionat considerablement quant al creixement de la població en aquests 40 anys, pel que es fa necessari adequar la normativa a la actual demanda creixent d'habitatges i a les noves unitats familiars i noves formes en que s'estructura la població.

La limitació que fa el PGM quant a la dimensió dels habitatges es materialitza amb l'aplicació del mòdul de 100 m² construïts per habitatge. Aquest mòdul es relaciona directament amb l'estructura familiar concreta de l'època d'aprovació del pla, que es considera de 4 habitants per habitatge a l'hora de justificar els estàndards urbanístics.

La composició familiar ha evolucionat notablement cap a una reducció del nombre d'ocupants.

La família nuclear tradicional, formada per un matrimoni heterosexual amb fills i filles, s'ha reduït, a banda de la reducció de l'índex de natalitat i per tant el menor nombre de fills. Al seu costat proliferen llars unipersonals, famílies monoparentals, parelles de fet, nuclis familiars reconstituïts, unions homosexuals i llars compartides.



Font: Estudis previs Pla Director Urbanístic. 01 Metròpolis. Barcelona Metròpolis de ciutats. AMB. Ed. Abril 2015.

Segons dades estadístiques més actualitzades que tenim sobre els habitatges i les llars del municipi de Castelldefels podem observar:

- que la mitjana de persones per llar ha disminuït fins a 2,79.
- que els habitatges de un, dos , tres persones suposen un 75% del total.
- que aproximadament la meitat dels habitatges del municipi tenen una superfície útil entre 61 i 91 m²
- que el nombre d'habitatges de superfície útil inferior a 60 m², es troba aproximadament en torn a un 20% dels habitatges del municipi.

Barri	Nombre de persones per habitatge								Total	Grandària mitjana
	1	2	3	4	5	6	7	8		
Baixador	335	286	164	120	44	17	10	15	991	2,41
Bellamar	208	220	179	168	65	20	8	9	877	2,77
Camí Ral	2	1	1	0	0	0	0	0	4	1,75
Can Bou	176	224	288	254	64	15	6	9	1036	2,92
Can Roca	25	51	54	62	20	4	3	2	221	3,16
Centre	749	1068	871	642	201	76	44	56	3707	2,77
El Castell-Poble Vell	610	1158	1019	887	259	93	47	61	4134	2,95
El Poal	273	245	172	142	34	13	6	6	891	2,45
Els Canyars	123	259	136	94	21	2	2	3	640	2,47
Granvia Mar	132	117	55	65	16	7	5	8	405	2,50
La Pineda	405	309	257	194	64	28	9	17	1283	2,54
Les Botigues	66	85	70	52	15	5	3	3	299	2,69
Lluminetes	275	271	157	134	54	22	12	14	939	2,58
Mar-i-Sol	70	76	51	42	11	10	0	7	267	2,67
Montmar	243	372	378	387	128	35	10	19	1572	3,02
Muntanyeta	210	300	376	333	61	15	6	4	1305	2,87
Vista Alegre	241	409	345	308	111	42	28	39	1523	3,05
Zona Universitària	1	0	1	0	1	0	0	1	4	4,25
Total	4144	5451	4574	3884	1169	404	199	273	20.098	2,79

1. Nombre i mitjana d'habitatges per persona i barri. Font Padró municipal d'habitants a 31 de desembre de 2004.

Habitatges i llars	Castelldefels		Baix Llobregat		Catalunya	
Habitatges familiars. Per tipus. 2011						
Principals	23.397	73%	299.739	85%	2.944.944	76%
Secundaris	4.523	19%	19.769	6%	470.081	12%
Buits	4.294	25%	31.381	9%	448.356	12%
Total	32.214		350.889		3.863.381	
Habitatges familiars principals. Per règim de tinença. 2011						
De propietat	17.351	74%	242.325	81%	2.188.657	74%
De lloguer	4.866	21%	42.467	14%	582.701	20%
Altra forma	1.180	5%	14.947	5%	173.586	6%
Total	23.397		299.739		2.944.944	
Habitatges familiars principals. Per superfície útil. 2011						
Fins a 60 m2	:		57.021	19%	538.966	18%
De 61 a 90 m2	12.210	52%	164.383	55%	1.476.187	50%
De 91 a 120 m2	3.589	15%	48.008	16%	560.379	19%
De 121 i més m2	2.788	12%	30.327	10%	369.412	13%
Total	23.397		299.739		2.944.944	
Llars. Per grandària de la llar. 2011						
Una persona	4.604	20%	57.388	19%	686.810	23%
Dues persones	7.540	32%	92.911	31%	933.679	32%
Tres persones	5.435	23%	70.884	24%	631.635	21%
Quatre persones i més	5.818	25%	78.556	26%	692.821	24%
Total	23.397		299.739		2.944.944	
Llars. Per tipus de nucli. 2011						
Una persona	4.604	20%	57.388	19%	686.810	23%
Dues persones o més sense nucli	739	3%	7.403	2%	100.637	3%
Parella sense fills	5.866	25%	74.040	25%	725.737	25%
Parella amb fills	9.069	39%	123.072	41%	1.059.975	36%
Pare o mare amb fills	2.732	12%	31.155	10%	308.995	10%
Dos nuclis o més	387	2%	6.681	2%	62.789	2%
Total	23.397		299.739		2.944.944	

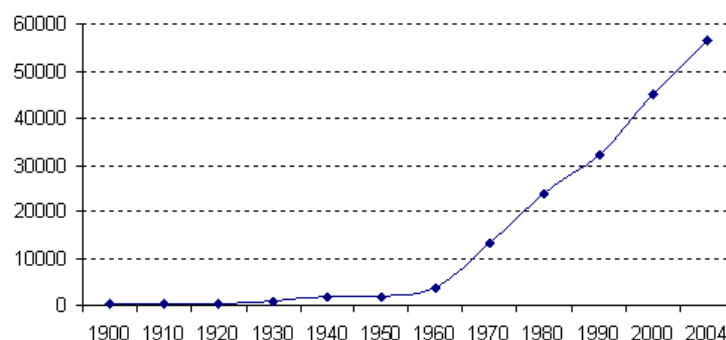
2. Dades Habitatges i Llars a l'any 2011. Font Idescat

Al municipi de Castelldefels, s'ha produït un important increment de la població en els últims 40 anys, pel que s'ha consolidat gran part del sostre que el PGM preveia i es fa necessària la possibilitat d'incrementar el nombre d'habitatges de menors dimensions per tal d'ajustar-se al creixement de la població actual.

Evolució i increment de la població de Castelldefels 1900-2004

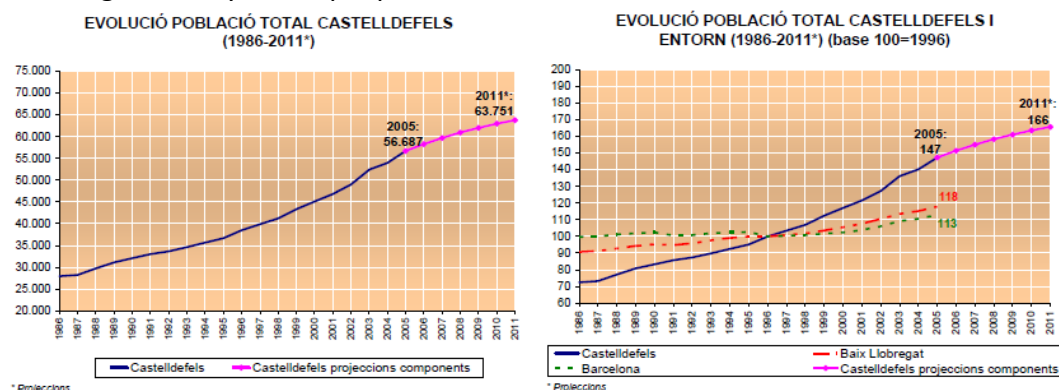
Data	Població	Increment
1900	289	-
1910	341	15,25
1920	365	6,58
1930	797	54,20
1940	2013	60,41
1950	2039	1,28
1960	3920	47,98
1970	13219	70,35
1980	23654	44,12
1990	32080	26,27
2000	45091	28,85
2004	56648	20,40

Evolució de la població de Castelldefels 1900-2004



3. Dades de creixement i evolució de la població de Castelldefels. Font Padró municipal d'habitants a 31 de desembre de 2004.

Així mateix, es confirmen les prediccions demogràfiques que va fer el Pla Local d'Habitatge de l'any 2009 que preveia una evolució del 12,5% entre 1986 i 2011.

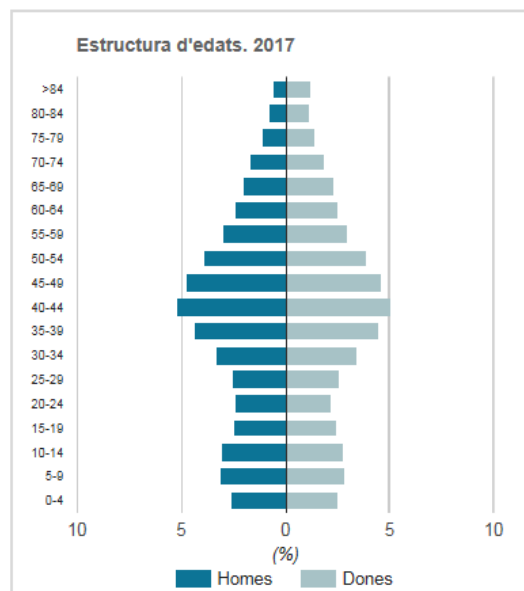


4. Pla Local d'Habitatge Castelldefels. Any 2009

La dinàmica de creixement demogràfic de Castelldefels continua a l'alça, així amb data 1 de gener de 2019, la població era de 67.466 habitants amb un creixement anual acumulat des de l'any 2013 del 6,56%.

Demografia 2017

Població total	65.954
Variació anual	1,64%
Variació 2013-2017	4,56%
Habitants per km ²	5.125
Homes	32.562
Dones	33.392
Percentatge de joves	18,06%
Percentatge d'adults	67,80%
Percentatge pob. gran	14,15%
Índex d'envelliment	78,35
Edat mitjana	40,33
Índex de dependència global	47,50
Índex de recanvi	98,87
Població estacional	62.747
Població resident a l'estranger	1.780
Naixements	
Índex Sintètic de Fecunditat	1,11
Defuncions	
Taxa bruta de mortalitat	7,05
Població estrangera	
Variació anual	4,36%



5. Dades de població any 2017. Font municipal

D'altra banda, l'anàlisi realitzat pel Pla Local d'Habitatge del municipi, aprovat a l'any 2009, ja preveia una demanda d'habitatges superior a la que el desenvolupament del planejament aprovat podia donar resposta.

NECESSITATS D'HABITATGES

Nous habitatges principals per a cubrir les projeccions demogràfiques:

21.648 (2014) – 19.594 (2006) = 2.054 habitatges

Nous habitatges socials en compliment de l'OSU a 2014:

627 habitatges

Planejament urbanístic i necessitats d'habitatge

COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT URBANÍSTIC I NECESSITATS D'HABITATGE

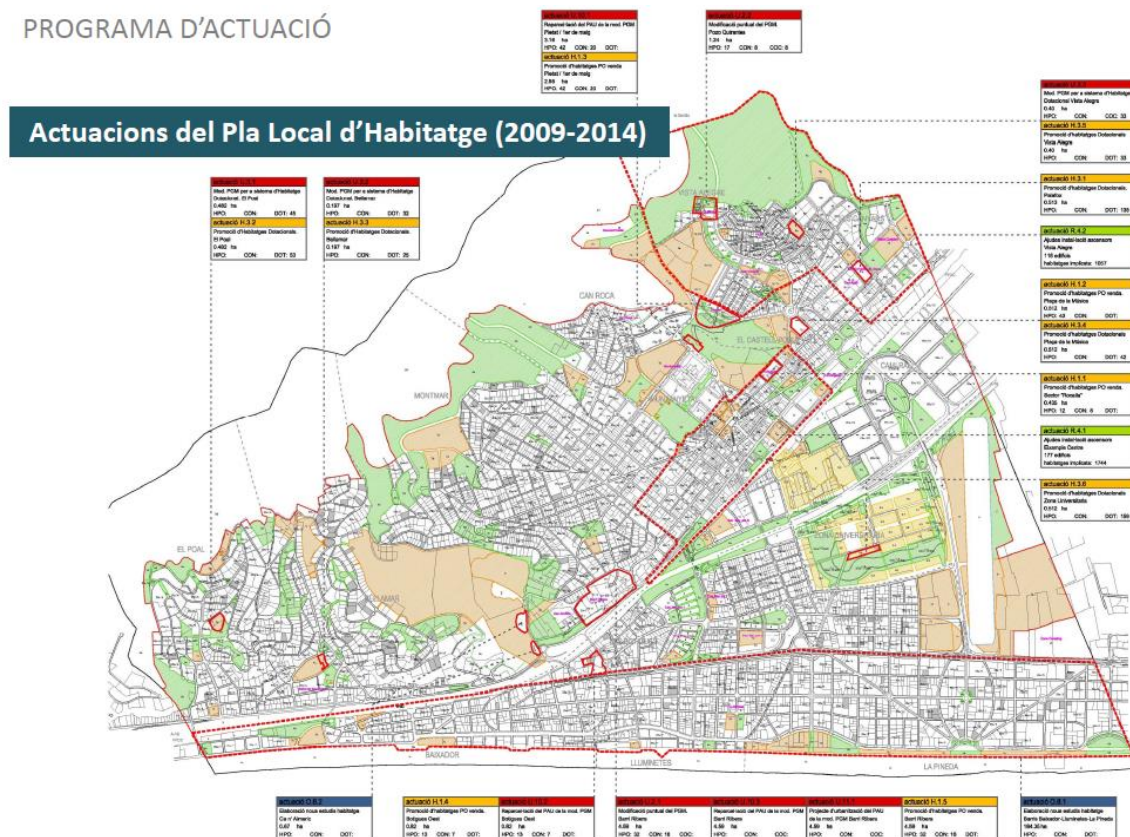
Potencial total de nous habitatges del planejament general:

1.627 habitatges < 2.054 habitatges (segons projeccions demogràfiques)

6. Dades extrets del Pla Local d'Habitatge de Castelldefels.

Així el PLH proposava una sèrie d'actuacions per tal de cobrir aquesta demanda que a dia d'avui no es troben totalment materialitzades, mentre la població i conseqüentment la demanda ha continuat incrementant-se.

PROGRAMA D'ACTUACIÓ



7. Dades extrets del Pla Local d'Hbitatge de Castelldefels.

Com a conclusió es pot dir què, per una banda creix la demanda d'habitatge i què, per l'altra, existeix una demanda potencial d'habitatges més petits, la qual cosa suposaria també un preu més assequible.

A l'igual que va fer anteriorment l'Ajuntament de Barcelona, Santa Coloma, Badalona, Esplugues, El Prat i Sant Boi del Llobregat, en les seves respectives modificacions puntuals, proposem adequar la normativa urbanística als canvis que s'han exposat anteriorment. Es tracta de facilitar i de propiciar una oferta d'habitatge el més diversificada possible que permeti posar al mercat habitatges de preu més assequible i de superfície adequada a la demanda de les unitats familiars de superfície més reduïda.

Poal i part baixa de Bellamar; i a la zona centre, part del barri de Montmar Baix i alguns zones del barri de Can Bou.



9. Plànol de planejament amb zones d'ordenació en edificació plurifamiliar aïllada. Gis municipal

El Pla General Metropolità va prendre com a punt de partida els traçats de les urbanitzacions ja consolidades a l'any 1976, i va mantenir la tipologia edificatòria del que hi havia construït. Així als barris de Bellamar, gran part de Montmar, Lluinetes i Pineda, va mantenir la tipologia residencial d'habitatges unifamiliars i als barris de Poal i part de la zona de platja, on hi havia construccions d'edificis plurifamiliars, el PGM va mantenir aquesta qualificació.

El fet és que les condicions d'edificació que el Pla General preveu per a aquestes zones no es poden materialitzar, donat que gran part de les parcel·les existents no arriben a les dimensions mínimes i tal com preveu la Normativa sobre les condicions de l'ús d'habitatge, en parcel·les que no assoleixin els mínims, només es pot fer l'ús d'habitatge unifamiliar. (At. 308 de les NNUU del PGM)

Així, ens trobem davant d'un alt percentatge de situacions en què, encara què es tracta de zones d'edificació plurifamiliar, per no arribar a la parcel·la mínima, el que es pot consolidar és un model residencial de tipus unifamiliar, a sumar a les zones ja especialitzades com a tal a la resta del municipi.

A la documentació gràfica es pot observar, per a les diferents zones qualificades com a zona d'ordenació en edificació aïllada plurifamiliar, quin percentatge de parcel·les no arriben a la superfície mínima i per tant serien objecte de construcció d'habitatges unifamiliars.

ZONES D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR										
QUALIFICACIÓ	ÚS PERMÉS	20a5		20a6		20a7		20a8		20a9
SUPERFÍCIE MÍNIMA PARCEL·LA		1500 m ²		2000 m ²		1000 m ²		800 m ²		400 m ²
PARCEL·LES AMB SUP. > MÍNIMA	PLURIFAMILIAR	51	25%	43	9%	127	18%	41	7%	130
PARCEL·LES AMB SUP. < MÍNIMA-un habitatge	UNIFAMILIAR	156	75%	451	91%	598	82%	586	93%	70
TOTAL		207		494		725		627		200

10. Taula resum del nombre i percentatge de parcel·les amb superfícies superior e inferior a la mínima per a zones d'edificació aïllada plurifamiliar

Es ressalta el fet que les parcel·les que arriben a la superfície mínima, només superen el 50% a la zona 20a/9 i a la resta de zones, el percentatge es troba per sota del 25 % (zones 20a/5 i 20a/7), i fins i tot per sota del 10% (zones 20a6 i 20a8).

Aquesta situació provoca una discordança amb l'edificació ja consolidada, la qual es troba en situació de volum disconforme en la majoria dels casos. Així mateix, comporta la impossibilitat d'assolir un major grau de densitat, necessari per tal d'aconseguir un model de ciutat econòmica i socialment més sostenible.

D'altra banda, contradiu la intenció del Pla General Metropolità de consolidar aquestes zones com a teixits residencials plurifamiliars, diferenciats de les zones que expressament defineix com a residencials unifamiliars.

Això comporta una sèrie de conseqüències negatives tant pels interessos privats com per l'interès general dels ciutadans del municipi.

Quant a l'interès privat, el fet de no poder materialitzar els seus drets urbanístics i la conseqüent manca de viabilitat de les operacions urbanístiques.

Quant a l'interès general, el teixit residencial que es genera és un model de baixa densitat amb habitatges unifamiliars en parcel·les de grans dimensions, que es troba molt lluny d'afavorir un teixit compacte, que faciliti la cohesió social i permeti una diversitat d'usos, necessari per a la construcció d'un model de ciutat sostenible.

Tal com podem observar a la següent taula, en general, al municipi de Castelldefels ja predomina, a la majoria dels barris, un model residencial de molt baixa densitat amb densitats inferiors als 35Hab/Ha.

Barri	Població	Superfície (ha)	% sup. Total (ha)	Habitants/ha	Superfície (Km ²)	Habitants/Km ²
Baixador	2409	71	5,57	33,93	0,71	3393
Bellamar	2487	165	12,94	15,07	1,65	1507
Cami Ral	7	51	4	0,14	0,51	14
Can Bou	3035	32	2,51	94,84	0,32	9484
Can Roca	701	121	9,49	5,79	1,21	579
Centre	10374	44	3,45	235,77	0,44	23577
El Castell-Poble Vell	12296	52	4,08	236,46	0,52	23646
El Poal	2193	100	7,84	21,93	1,00	2193
Els Canyars	1586	25	1,96	63,44	0,25	6344
Granvia Mar	1023	32	2,51	31,97	0,32	3197
La Pineda	3278	113	8,86	29,01	1,13	2901
Les Botigues	806	21	1,65	38,38	0,21	3838
Lluminetes	2469	45,5	3,57	54,26	0,46	5426
Mar-i-Sol	723	14,5	1,14	49,86	0,15	4986
Montmar	4765	197	15,45	24,19	1,97	2419
Muntanyeta	3743	21	1,65	178,24	0,21	17824
Vista Alegre	4732	57	4,47	83,02	0,57	8302
Zona Universitària	21	113	8,86	0,19	1,13	19
Total	56648	1275	100	44,43	12,75	4443

1. Densitat de població per barris. Padró municipal d'habitants a 31 de desembre de 2004.

Amb l'aplicació de la normativa actual, a la major part de parcel·les només es podria generar edificació de tipus unifamiliar, a excepció de les parcel·les amb blocs plurifamiliars existents, la qual cosa consolida un model de molt baixa densitat a gran part del municipi.

D'altra banda, les edificacions en bloc existents, presenten una baixa qualitat constructiva i un deficient estat de conservació, això juntament al fet que molts d'ells es troben en situació de fora d'ordenació o volum disconforme, fa que la possibilitat de renovació i regeneració de l'edificació resulti inviable.



2. Vista de la tipologia general d'edificis plurifamiliars existents als Barris del Pool i zona platja.

Es proposa eliminar la limitació pel que fa a la possibilitat de fer edificis d'habitatges plurifamiliars, a les parcel·les qualificades com a tal, que no arribin a la superfície mínima, únicament aplicant les limitacions pròpies del sostre edificable màxim per habitatge establertes per a cadascuna de les qualificacions amb les reduccions de sostre corresponents en funció de la superfície de la parcel·la.

Així, s'obtindria un percentatge major de parcel·les que podrien materialitzar la construcció d'edificis plurifamiliars, tal com preveu la qualificació de la zona, i només restarien amb edificacions unifamiliars les finques en les quals el sostre edificable no permeti la edificació de més d'un habitatge.

3.3 Parcel·les unifamiliars, subzona VII (clau 20a/10) amb façana inferior a la mínima

Tal com preveu l'article 343 de les NNUU del PGM, dins de la qualificació de zona d'ordenació unifamiliar aïllada (subzones VII i VIII), s'admeten parcel·les que no arriben a la superfície mínima, per a les que s'estableixen una sèrie de limitacions.

En concret, per a parcel·les de superfície superior a 400 m² i façana superior a 14 m es preveu una reducció de l'índex d'edificabilitat proporcional a la relació entre la superfície de la parcel·la respecte a la mínima.

D'altra banda, en els casos en què la superfície de la parcel·la sigui com a mínim de 250 m² i la façana mínima de 12m, la limitació és de 125 m² de superfície construïda màxima.

Amb l'aplicació d'aquestes dues condicions, resulta que, per a parcel·les de la subzona VII, 20a/10, amb superfície entre 400 m² i 600 m² i façana entre 12 i 14m, s'hauria d'aplicar la màxima limitació de superfície construïda de 125 m². Aquesta resulta una penalització molt excessiva per a les esmentades finques en relació a les que tenen la mateixa superfície però una longitud de façana de 14 m com a mínim.

Així mateix, el límit de 400 m² per aquesta qualificació, no compleix la condició prevista a la normativa d'arribar com a mínim la meitat de la parcel·la mínima, que seria, en aquest cas de 300 m².

A més, això es correspon amb la realitat física del parcel·lari existent, on el mòdul de parcel·lació a la majoria de zones qualificades com a 20a/10, es va fer en base a les dimensions de 30m de llargada i 12 m de façana, resultants unes parcel·les amb una superfície d'uns 300 m².

Zona d'ordenació en edificació aïllada. Subzona VII, clau 20a10		Vigent	
Parcel·la mínima	600 m		
Façana mínima	16 m		
Sup. parcel·la (m²)	Longitud de façana (m)	Index edificabilitat (m²st/m²s)	Sostre màxim (m²st)
S>600	16	0,75	St>450
600>S>400	14	Edif>0,50	St>200
600>S>400	12	mínim	125
400>S>300	12	mínim	125
300>S>250	12	mínim	125

Així, es proposa què a la Subzona VII (clau 20a/10), les parcel·les amb superfície superior a 300 m² i façana mínima de 12 m puguin assolir el sostre corresponent a l'índex d'edificabilitat reduït previst a l'article 343 del les NNUU.

D'altra banda, donada la configuració del parcel·lari existent ens trobem algunes parcel·les que no arriben a les condicions establertes a l'art. 342 pel que fa a la longitud de façana amb un mínim de 12m. Es proposa reduir la façana mínima de 12m a 10m per a les parcel·les que tenen una superfície superior a 250 m² i que ara mateix resulten no edificables.

3.4 Accessibilitat

Actualment, tal com preveu el text refós de la Llei d'urbanisme a l'art. 97.3 del *DL 1/2010 de 3 d'agost*, es permet modificar el planejament per tal de permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, sense computar a efectes urbanístics i ocupant espais no edificables de las finques. Amb l'aplicació de la Llei d'Urbanisme, per tal de fer aquesta modificació en una finca concreta, s'ha de tramitar un Pla de Millora Urbana que defineixi els paràmetres en base als quals es pugui atorgar la corresponent llicència d'obres d'aquesta instal·lació.

A la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, es preveu que els Ajuntaments han de modificar el planejament vigent per tal d'incorporar les determinacions necessàries que facin possible la instal·lació d'ascensors segons la legislació sectorial aplicable en edificis preexistents.

Es per això que es planteja fer aquesta modificació del planejament general, per tal d'incorporar les determinacions genèriques que permetin la instal·lació d'ascensors o d'altres elements tècnics en edificis existents dins de finques privades, sense necessitat de fer una modificació de planejament per a cadascuna de les situacions.

4.- MARC NORMATIU

El marc normatiu per a la present Modificació Puntual de planejament general resta definit per la legislació següent:

- DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME. (RLU)
- DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el REGLAMENT SOBRE PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA. (RPLU)
- 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 modificacions. (CTE)
- Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les CONDICIONS MÍNIMES D'HABITABILITAT DELS HABITATGES I LA CÈDULA D'HABITABILITAT.
- Llei 13/2014, del 30 d'octubre, D'ACCESSIBILITAT.

5.- ÀMBITS D'APLICACIÓ

Aquesta modificació serà d'aplicació dins el municipi de Castelldefels als següents àmbits en funció de la modificació proposada:

1. Les modificacions relatives a la **densitat d'habitatge** seran d'aplicació en:
 - Zona d'ordenació amb alineació a vial, densificació urbana semiintensiva, clau 13b.
 - Zona d'ordenació en edificació aïllada, subzona plurifamiliar, clau 20a/5, 20a/6, 20a/7, 20a/8, 20a/9.
 - Zona de renovació urbana
 - no seran d'aplicació als àmbits amb planejament derivat en els que es determini el nombre màxim d'habitatges. Si seran d'aplicació als àmbits amb planejament derivat en els que el càlcul del nombre d'habitatges es derivi a les NNUU del PGM.
2. Les modificacions relatives a les **condicions de l'ús habitatge** són d'aplicació a la zona d'ordenació en edificació aïllada, subzona plurifamiliar, clau 20a/5, 20a/6, 20a/7, 20a/8, 20a/9.

3. Les modificacions relatives a les **condicions de parcel·la mínima** són d'aplicació a la zona d'ordenació en edificació aïllada unifamiliar, subzona VII, clau 20a/10.
4. Les modificacions relatives a l'**accessibilitat** i d'altres elements tècnics seran d'aplicació a tot el municipi, sempre que es plantegin a l'interior de les finques. La instal·lació de mecanismes per millorar l'accessibilitat a la via pública seran objecte d'un Pla de Millora Urbana.

6.- JUSTIFICACIÓ DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL

Es justifica la modificació en funció de cadascun dels aspectes en que es proposa:

a. Modificació del càlcul de la densitat màxima d'habitatges a la clau 13b

A les zones d'edificació amb alineació a vial, les NNUU del PGM van establir un índex de densitat d'habitatges en funció de la superfície de l'illa definits a l'article 323 de les Normes Urbanístiques, en concret 250 hab/Ha a la zona qualificada com a 13b. A més a més es fixa un mòdul mínim de superfície construïda per habitatge, definit a l'article 180 de les OME de 100 m² construïts per habitatge. En aquestes condicions es planifiquen les reserves per a sistemes d'espais lliures i equipaments del municipi.

Es considera que, atès el grau de consolidació de les illes a la zona del nucli urbà de Castelldefels, la definició d'un índex de densitat d'habitatges en hab/Ha no és el més adequat per tal de regular el nombre d'habitatges. En molts casos, les illes es troben consolidades amb edificacions existents amb anterioritat al Pla General, que ja sobrepassen aquest índex, i en d'altres, hi ha parcel·les que encara no han assolit el sostre màxim d'edificació previst pel planejament. Per tant, garantir una densitat mitjana a l'illa resulta pràcticament impossible.

D'altra banda, el càlcul del nombre màxim d'habitatges d'una finca, mitjançant l'aplicació d'aquest índex, no té en compte l'alçada reguladora màxima admissible, la qual es determina en funció de l'amplada del carrer. És per això, que una distribució uniforme del nombre d'habitatges per illa dona lloc a diferències molt importants d'aprofitament entre parcel·les que donen als diferents carrers amb diferents amplades, i per tant, diferents alçades d'edificació.

És per això que es planteja eliminar l'índex d'habitatge per hectàrea, més propi de planejaments de nous desenvolupaments, i calcular en nombre d'habitatges d'una parcel·la en funció del sostre màxim edificable previst a la parcel·la.

b. Modificació del mòdul de superfície construïda per habitatge

Pel que fa a la limitació de la superfície construïda mínima per habitatge (100 m²), tal com s'ha justificat a les altres modificacions realitzades pels diferents municipis, resulta un índex elevat per a la tipologia de família mitjana que ens trobem a dia d'avui.

Es planteja limitar el nombre màxim d'habitatges per parcel·la al que resulti, per defecte, de dividir el sostre màxim edificable de la parcel·la per una superfície construïda mínima de 80 m² per habitatge, considerant el **sostre màxim edificable** segons els criteris següents:

- A les zones qualificades com a 13b, alineació a vial
El sostre màxim edificable de la parcel·la és la superfície compresa entre els límits de la parcel·la fins a la profunditat màxima edificable multiplicat pel nombre de plantes edificables. No s'inclou la superfície edificable en planta baixa que ultrapassi la fondària edificable.
- A les zones qualificades com a 20a, edificació aïllada
El sostre màxim edificable de la parcel·la és el resultant d'aplicar l'índex d'edificabilitat per la superfície neta de la parcel·la.

En el cas d'edificis existents, el càlcul del nombre màxim d'habitatges seria el resultat, per defecte, de dividir la **superfície construïda de l'edifici** per una superfície construïda mínima de 80 m² per habitatge, considerant la superfície construïda de l'edifici existent, segons els criteris següents:

- A les zones qualificades com a 13b, alineació a vial
La superfície construïda de l'edifici existent és la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici, entenent com a tancaments exteriors aquells que corresponguin al volum principal de l'edifici. S'inclouen els celoberts i els patis de ventilació, i s'exclouen els cossos sortints, els altells, els espais sotacoberta, els badalots d'escala, els espais tècnics d'instal·lacions situats sobre l'alçada reguladora màxima i la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària de les plantes pis.
- A les zones qualificades com a 20a, edificació aïllada
La superfície construïda de l'edifici es calcularà seguint els mateixos criteris que les Normes Urbanístiques preveuen pel còmput de l'edificabilitat.

A aquests efectes no es consideraran els volums construïts il·legalment, pel que s'haurà de justificar la legalitat de l'edificació, mitjançant llicència d'obres original o posterior expedient de legalització.

No es tindran en compte les edificacions auxiliars o que se situïn fora del volum principal de l'edifici.

Veure esquemes S-01 i S-03 de l'Annex.

c. Modificació de les limitacions de l'ús habitatge a les parcel·les que no assoleixin els mínims

Per tal de resoldre la situació abans descrita al punt 3.2 respecte a les parcel·les qualificades com a zona d'edificació plurifamiliar aïllada que no arriben a les dimensions mínimes es justifica el següent:

La proposta consistiria en admetre que en parcel·les que no arribin als mínims previstos pel Pla, es pugui fer edificis plurifamiliars, amb les reduccions d'edificabilitat proporcional a la superfície de la parcel·la tal com la preveu l'article 342 per a la resta d'usos.

Així, es proposa la modificació de l'article 308.1 que regula les condicions de l'ús habitatge a les zones d'edificació aïllada plurifamiliar, en concret per a les parcel·les que no assoleixin els mínims, eliminant la obligatorietat de fer habitatge unifamiliar en les parcel·les inferior a les mínimes i per tant, aplicant només les restriccions quant a l'aprofitament d'aquestes parcel·les que imposa l'article 342 de les Normes.

Per tal de tenir una visió global de les parcel·les que es troben en aquesta situació i que es veurien afectades per aquesta modificació, a la documentació gràfica s'adjunten uns plànols amb dades de superfícies de parcel·les segons les qualificacions de les mateixes.

S'han grafiat, per a cadascuna de les qualificacions, les parcel·les que compleixin amb la parcel·la mínima, les que no arriben al mínim exigít, i d'aquestes, les que aplicant la reducció de l'edificabilitat prevista per l'art. 342, només serien susceptibles de fer un habitatge.

Veure plànols O1.1, O1.2, O1.3, O1.4 i O1.5 corresponents a les subzones 20a/5, 20a/6, 20a/7, 20a/8 i 20a/9 respectivament.

Com es pot observar, a les zones qualificades com a 20a/5, 20a/6, 20a/7 i 20a/8, que corresponen a la major part del territori que estem analitzant, es dona que, les parcel·les que compleixen les dimensions mínimes previstes pel planejament es troben per sota del 25% en tots els casos, encara més, per sota del 10% en cas de les zones 20a/6 i 20a/8. La qual cosa ens confirma què, aplicant les limitacions de l'ús habitatge, tal com es preveu al planejament, ens trobem davant d'una discordança entre planejament i la tipologia edificatòria prevista.

Pel que fa a la zona 20a/9, corresponent en general amb l'antiga urbanització de Montemar, les dimensions de les parcel·les s'apropen una mica més a la tipologia plantejada, encara que també en un percentatge que no supera el 65%.

Quadre resum de nombre de parcel·les en funció de la qualificació i la superfície mínima

ZONES D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR											
QUALIFICACIÓ	ÚS PERMÉS	20a5		20a6		20a7		20a8		20a9	
SUPERFÍCIE MÍNIMA PARCEL·LA		1500 m²		2000 m²		1000 m²		800 m²		400 m²	
PARCEL·LES AMB SUP. > MÍNIMA	PLURIFAMILIAR	51	25%	43	9%	127	18%	41	7%	130	65%
PARCEL·LES AMB SUP. < MÍNIMA amb possibilitat de fer més d'un habitatge	UNIFAMILIAR	63	30%	56	11%	180	25%	81	13%	56	28%
PARCEL·LES AMB SUP. < MÍNIMA-un habitatge	UNIFAMILIAR	93	45%	395	80%	418	58%	505	81%	14	7%
TOTAL		207		494		725		627		200	

Amb la modificació que es planteja, les parcel·les que no arribin a les dimensions mínimes i que podrien ser susceptibles de construir habitatge plurifamiliar suposarien, en general, un increment d'entre el 10% i el 30%, la qual cosa ens permet apropar-nos més a la tipologia d'habitatge plurifamiliar prevista pel PGM.

Encara això, el nombre de parcel·les on només es podria fer un habitatge, se situaria al voltant del 50% en el cas de les zones 20a/5 i 20a/7, i en torn al 80% a les zones 20a/6 i 20a/8.

Aquesta realitat de la estructura de propietat exigiria un anàlisi més acurat del model de ciutat i de tipologies edificatòries, la qual cosa seria objecte d'una revisió del planejament.

La modificació que es planteja ara, permetria que una part de les parcel·les que no assoleixen els mínims, fossin susceptibles de fer edificis d'ús plurifamiliar. Aquestes serien les que el seu sostre màxim permeti l'edificació de més d'un habitatge. Pel que fa a la resta, es continuaria fent habitatge unifamiliar.

ZONES D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR - PROPOSTA											
QUALIFICACIÓ	ÚS PERMÉS	20a5		20a6		20a7		20a8		20a9	
SUPERFÍCIE MÍNIMA PARCEL·LA		1500 m ²		2000 m ²		1000 m ²		800 m ²		400 m ²	
PARCEL·LES AMB SUP. > MÍNIMA	PLURIFAMILIAR	51	25%	43	9%	127	18%	41	7%	130	65%
PARCEL·LES AMB SUP. < MÍNIMA amb possibilitat de fer habitatge plurifamiliar	PLURIFAMILIAR	63	30%	56	11%	180	25%	81	13%	56	28%
PARCEL·LES AMB SUP. < MÍNIMA- habitatge unifamiliar	UNIFAMILIAR	93	45%	395	80%	418	58%	505	81%	14	7%
TOTAL		207	100%	494	100%	725	100%	627	100%	200	100%

11. Taula resum del nombre i percentatge de parcel·les amb superfícies superior e inferior a la mínima amb possibilitat o no de fer habitatges plurifamiliar

La modificació proposta en aquest punt així com la del següent apartat es justifica també dins la Normativa Urbanística del PGM, a l'article 247. Aquest preveu que en relació al parcel·lari existent amb anterioritat al PGM, atès que no existeix una correlació entre les condicions d'edificació establertes pel Pla General i la realitat, es poden establir condicions d'edificació diferents a les generals de la zona, sempre que no es vulnerin les condicions bàsiques dels tipus d'ordenació aïllada, com és el cas d'aquestes modificacions proposades.

d. Modificació de les limitacions d'edificabilitat a les parcel·les que no assoleixen els mínims

Per tal de resoldre la situació abans descrita al punt 3.3 respecte a les parcel·les unifamiliars, subzona VII (clau 20a/10) amb façana inferior a la mínima es justifica el següent:

Que les parcel·les amb superfície superior a 300 m² i façana mínima de 12 m puguin assolir un sostre màxim corresponent a l'índex d'edificabilitat reduït previst a l'article 343 del les NNUU.

Així, aquestes parcel·les el lloc de tenir un sostre limitat a 125 m² construïts, igual que les parcel·les de superfície inferior a 400 m², podrien materialitzar el sostre reduït en funció de la reducció de la seva superfície respecte de la mínima exigida.

A continuació s'adjunten les taules comparatives entre la normativa vigent i la proposta de modificació, on es pot observar com afectaria la modificació a les parcel·les amb les condicions definides en vermell.

Zona d'ordenació en edificació aïllada. Subzona VII, clau 20a10			Vigent
Parcel·la mínima	600 m		
Façana mínima	16 m		
Sup, parcel·la (m ²)	Longitud de façana (m)	Índex edificabilitat (m ² st/m ² s)	Sostre màxim (m ² st)
S>600	16	0,75	St>450
600>S>400	14	Edif>0,50	St>200
600>S>400	12	mínim	125
400>S>300	12	mínim	125
300>S>250	12	mínim	125

Zona d'ordenació en edificació aïllada. Subzona VII, clau 20a10			Modificació
Parcel·la mínima	600 m		
Façana mínima	16 m		
Sup, parcel·la (m ²)	Longitud de façana (m)	Índex edificabilitat (m ² st/m ² s)	Sostre màxim (m ² st)
S>600	16	0,75	St>450
600>S>400	14	Edif>0,50	St>200
600>S>400	12	Edif>0,50	St>200
400>S>300	12	Edif>0,40	St>125
300>S>250	12	mínim	125

Així mateix, es proposa reduir la façana mínima en parcel·les de zona unifamiliar, clau 20a/10, que no assoleixen els mínims, de 12m a **10m**, per tal que tenint una superfície mínima de 250 m² puguin edificar un màxim de 125 m² construïts.

e. Modificació en matèria d'accessibilitat o altres requeriments tècnics als edificis existents

Tal com s'ha exposat al punt 3.4, es justifica la incorporació a les NNUU PGM, d'una disposició transitòria en matèria d'accessibilitat o altres requeriments tècnics, de manera que els edificis existents, en els quals no és possible l'ampliació del volum, puguin millorar les seves condicions d'accessibilitat o d'altres requeriments a nivell d'incendis, eficiència energètica, etc.

Així es permetrà la instal·lació d'ascensors o qualsevol altre mecanisme exterior a l'edificació, sense que aquest computi a efectes de edificabilitat, ocupació o distàncies a l'indar, tal com preveuen les diferents normatives en matèria d'accessibilitat i d'altres normatives sectorials.

7.- INCIDÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ AMB EL PLANEJAMENT VIGENT

Les modificacions normatives que es plantegen no alteren les previsions del PGM donat que en cap cas suposen un increment del sostre edificable.

La modificació referent a la limitació de l'ús plurifamiliar en parcel·les inferiors a la mínima no suposa cap increment de sostre edificable ni del nombre d'habitatges per parcel·la, donat que encara que no es permetria l'ús plurifamiliar, com a ús unifamiliar es podien fer el nombre d'habitatges permesos però en tipologia d'habitatge en filera.

Pel que fa a la reducció del mòdul de superfície construïda per habitatge a 80 m², aquesta si suposa un increment en el nombre d'habitatges per parcel·la i per tant un augment de la densitat d'habitatges. No obstant això, no es preveu que tingui una incidència significativa a nivell de població, atès que, tal com s'ha exposat anteriorment, l'increment de les llars no té relació amb un increment de població sinó més bé amb un canvi en la tipologia de les famílies amb una tendència a la reducció del nombre de persones que conformen el nucli familiar.

El Pla General Metropolità en la seva memòria considerava l'ocupació de 4 persones per habitatge adequat per a la data de la seva aprovació (any 1976), que resulta excessiva en l'actualitat, segons les dades exposades.

Així mateix, el PGM basa la regulació de les seves densitats màximes que van servir per calcular els estàndards d'equipaments i espais verds, en el nombre màxim d'habitatges admissibles i no en el nombre màxim d'habitants, la qual cosa significa que si el nombre d'ocupants per habitatges es modifica, la relació entre els estàndards urbanístics i el nombre d'habitants no s'altera.

Així, tal com evoluciona la població, un increment del nombre d'habitatges no suposa un increment proporcional del nombre d'habitants i per tant, no implica que sigui necessari l'increment dels estàndards d'espai lliures i d'equipaments previstos pel PGM, sinó més bé, una necessitat del municipi de donar resposta a la demanda d'un major nombre de llars de menors dimensions adaptat als nous models familiars.

D'altra banda els estàndards previstos pel PGM al municipi de Castelldefels, es troben molt per sobre dels estàndards que actualment preveu la llei d'urbanisme.

Nº d'habitants	62314		
	m²	%	
Superfície Zona Verda en sòl urbà	896593,11	7,05	
Superfície Zona Verda en sòl urbanitzable no delimitat	616579,91	4,85	
Superfície en Sòl no urbanitzable	2017319,87	15,86	
TOTAL	3530492,89	27,76	
	m²		
Zona Verda sòl urbà / habitant	14,39		
Zona Verda sòl urbanitzable no delimitat / habitant	9,89		
Rústic / habitants	32,37		
TOTAL	56,66 m² / hab		

Com podem observar a la taula, les superfícies destinades a zones verdes pel PGM suposen un total de 56,66 m² per habitant, molt per sobre dels estàndards previstos per la Llei d'Urbanisme com a reserva per als sols edificables de nova creació. (20 m² d'espais lliures per cada 100 m² de sostre edificable i 20 m² de sòl d'equipaments per a cada 100 m² de sostre edificable).

Segons la modificació proposada, cada 80 m² de sostre hi hauria un habitatge, pel que la reserva mínima seria de 16 m² per habitatge. Prenent com a mitjana 2,79 habitants per llar, obtenim que s'hauria de fer un a reserva mínima de 5,73 m² per habitant de zones verdes i d'equipaments, la qual es troba superada amb escreix amb les reserves actuals, tant d'espai oberts en general com de espais lliures en sòl urbà.

El mateix es produeix amb les reserves previstes per equipaments comunitaris, tal com podem observar a la taula següent la reserva actual de 24,89 m² de sòl d'equipament per habitant es molt superior a la reserva mínima prevista pel planejament.

Nº d'habitants	62314		
	m²	%	
Superfície Equipaments en sòl urbà	1.366.432,31	10,74	
Superfície Equipaments en sòl urbanitzable no delimitat	184.765,96	1,45	
Superfície en Sòl no urbanitzable	0,00	0,00	
TOTAL	1.551.198,27	12,20	
	m²		
Equipaments sòl urbà / habitant	21,93		
Equipaments sòl urbanitzable no delimitat / habitant	2,97		
Rústic / habitants	0,00		
TOTAL	24,89 m² / hab		

Així mateix, tampoc s'han assolit els màxim d'habitants que el PGM va preveure pels municipis del Àrea Metropolitana i en concret pel municipi de Castelldefels.

Quant a la modificació que es proposa per a les parcel·les inferiors a les mínimes dins de les zones plurifamiliars per tal de poder fer l'ús d'habitatge plurifamiliar, no suposa una modificació del model previst pel planejament general, sinó al contrari, serveix per tal d'assolir en major mesura la tipologia edificatòria prevista pel PGM.

Referent a la regulació de les parcel·les en tipologia unifamiliar, la modificació que es fa respecte a al consideració de façana mínima, és una modificació molt concreta que afecta a un nombre mínim de parcel·les pel que no es considera una afectació a la tipologia general prevista a la zona.

Quant a la modificació en matèria d'accessibilitat o altres requeriments tècnics dels edificis, el fet de d'incorporar les determinacions genèriques que permetin la instal·lació d'ascensors o altres elements tècnics en edificis existents, dins de finques privades i sense computar a efectes d'edificabilitat, ocupació o distàncies a llinde es justifica per tal de donar compliment a la normativa d'accessibilitat que així ho exigeix.

Previsió de l'afectació de la modificació de densitat d'habitatges a la zona centre i zones comercials.



Es fa un anàlisi d'aquesta modificació sobre la zona **zona Centre, Poble vell i can Vinader** (zona de densificació semiintensiva clau 13b) on podem trobar la major densitat d'habitatges del municipi.

La tipologia edificatòria d'edificis d'habitatges plurifamiliars en alineació a vial, així com la consolidació del teixit residencial fa que es puguin preveure les següents actuacions:

12. Àmbit zona Centre, Poble Vell i Can Vinader. Clau 13b

S'ha calculat el potencial edificatori de les finques no edificades, o que encara no han esgotat l'alçada prevista pel planejament, així com l'increment del nombre d'habitatges que això comportaria respecte al planejament vigent.

El càlcul total d'aquest increment d'habitatges, suposant que totes les finques arribessin al màxim del seu potencial edificatori seria de:

Potencial edificatori zona Centre i Can Vinader (13b):	85.463 m ²
Núm. màx. Habitatges (mòdul 100 m ²):	854 hab.
<u>Núm. màx. Habitatges (mòdul 80 m²):</u>	<u>1068 hab.</u>
Possible increment núm. habitatges	214 hab.

El possible increment d'habitatges de nova promoció amb el mòdul de 80m² respecte al què es podrien construir amb el mòdul de 100 m² vigent seria de 214 habitatges. A aquest nombre s'haurien d'afegir les substitucions d'edificació que es produeixen seguint la dinàmica habitual del sector de la construcció.

D'altra banda s'haurien de considerar les petites actuacions de canvi d'ús de locals o plantes entresòl destinades a oficines, les quals resulten promocions a nivell particular o de comunitats de propietaris, que permetrien incrementar en petita quantitat el nombre d'habitatges.

Això amb el condicionant què als carrers més comercials de la zona centre resta prohibit el canvi d'ús de local a habitatge per tal de fomentar l'ús del comerç.

En aquest sentit, el *Pla Estratègic Comercial de Castelldefels*, redactat recentment per l'Àrea de Comerç de l'Ajuntament, preveu diferents zones a potenciar des del punt de vista comercial.



TARONJA

Zona de prioritat comercial on desenvolupar l'estratègia.

GROC

Espai central molt especialitzat en restauració i terrasses. Espai lúdic i d'oci.

BLAU

Zona de quotidià, tant alimentari com no alimentari. Games mitges i mitges baixes.

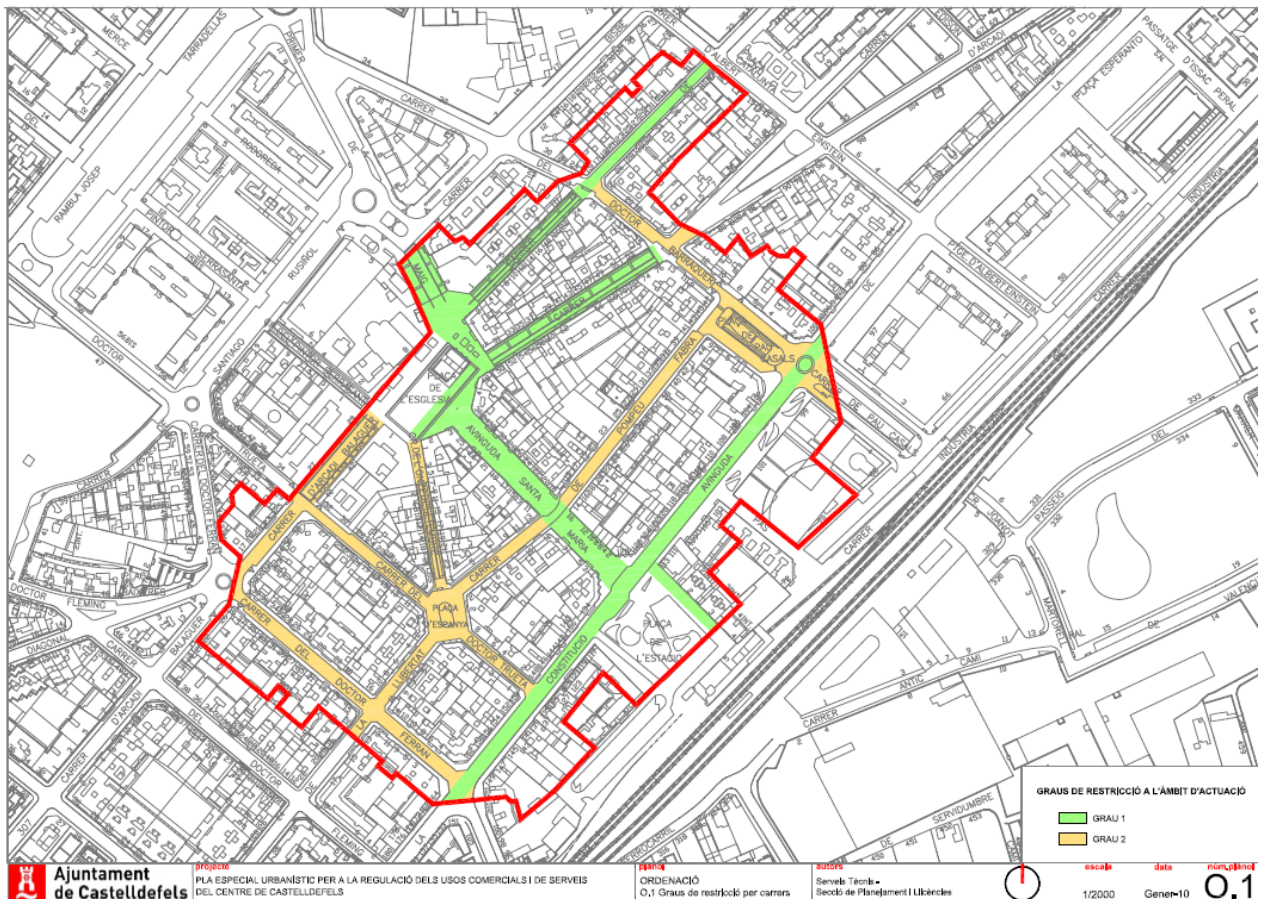
13. Pla Estratègic Comercial de Castelldefels, Juny 2017

Així aquesta condició resta garantida amb l'aplicació dels documents de planejament vigents:

- *Mod NNUU PGM al municipi de Castelldefels*, amb la definició del carrers comercials on es prohibeix l'habitatge en planta baixa amb façana als carrers comercials.
- *Pla especial de regulació d'usos comercials*, que defineix un àmbit on es prohibeix l'ús d'habitatge en planta baixa.

Aquest àmbits ja regulats, coincideixen amb la zona en què d'acord amb el Pla estratègic de Comerç s'ha de prioritzar l'activitat comercial (àmbit taronja) i els eixos comercials formats pels carrers Església i Arcadi Balaguer que ja es troben consolidats com a eixos comercials.

A continuació s'indiquen els àmbits regulats per aquests dos instruments de planejament urbanístic vigents:



Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels usos comercials i de serveis del centre de Castelldefels, aprovació definitiva 15/12/2011

És, per tant, totalment compatible aquesta modificació amb la regulació respecte als eixos comercials ja existent als altres documents de planejament vigent.

A continuació es descriuen i justifiquen les determinacions de cadascú dels articles de les NNUU i de les OME modificats al terme municipal del municipi de Castelldefels.

MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PGM AL MUNICIPI DE CASTELLDEFELS

Article 308

Es modifica l'article 308.1 que regula les condicions de l'ús habitatge a les zones d'edificació aïllada plurifamiliar, en concret per a les parcel·les que no assoleixin els mínims. Així s'elimina la obligatorietat de fer habitatge unifamiliar en les parcel·les inferior a les mínimes, de manera que les restriccions quant a l'aprofitament d'aquestes parcel·les siguin les regulades l'article 342 de les Normes.

Article 323

Es modifica l'article 323, pel que fa a la limitació del nombre màxim d'habitatges per parcel·la a la zones de densificació urbana, subzona II, semi intensiva. Així es substitueix la utilització de l'índex màxim de 250 hab./ha, pel número que resulti , per defecte, de dividir el sostre màxim edificable de la parcel·la pel mòdul de 80 m². S'estableixen les condicions per tal de calcular el sostre màxim edificable de la parcel·la als efectes d'aquest article.

Article 325

Es deroga l'article 325, quant a la limitació de 175 hab./ha per als plans de Reforma Interior en zones de densificació urbana, subzona II, semi intensiva. Se estableix la densitat màxima d'habitatges la que resulti de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80 m².

Article 341

Es modifica l'article 341, referent a les actuacions de reforma interior en les zones d'ordenació en edificació aïllada, en el sentit d'eliminar els índex d'habitatges màxims per Ha, com a limitació del nombre màxim d'habitatges, pel resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa a la parcel·la pel mòdul de 80 m², en subzones plurifamiliars i el resultat de dividir la superfície neta de la zona per la superfície de parcel·la mínima, en zones unifamiliars.

Article 342

Es modifica l'article 342.10, referent a les condicions d'edificació de les subzones plurifamiliars, en el sentit de reduir el mòdul per tal de calcular el nombre màxim d'habitatges per parcel·la a 80 m² arrodonit per defecte, en lloc del mòdul de 100 m² arrodonit per defecte.

Article 343

Es modifica l'article 343, referent a les condicions d'edificació a les subzones unifamiliars, en el sentit d'eliminar la limitació que afecta a les parcel·les qualificades com a subzona VII, clau 20a/10, amb superfície major de 300 m² i façana entre 12 i 14 m de longitud, per tal que se'ls pugui aplicar l'índex d'edificabilitat net de l'article 340

reduït en la mateixa proporció en què la parcel·la té reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida, en lloc del mínim de 125 m² de superfície construïda.

Així mateix es proposa reduir la façana mínima en parcel·les, que no assoleixen els mínims, de 12m a 10m, per tal que tenint una superfície de 250 m² puguin edificar un màxim de 125 m² construïts.

DISPOSICIONS TRANSITORIES

Catorzena.

S'afegeix una disposició transitòria a les NNUU PGM per tal de regular la instal·lació d'ascensors o altres elements tècnics en edificis existents per tal que puguin millorar les seves condicions d'accessibilitat o d'altres requeriments a nivell d'incendis, eficiència energètica, etc.

MODIFICACIÓ DE LES ORDENANCES METROPOLITANES D'EDIFICACIÓ AL MUNICIPI DE CASTELLDEFELS.

Article 179

Es deroga aquest article, com a resultat de la modificació de l'article 323 de les NNUU.

Article 180

Es modifica l'article 180, pel que fa al càlcul del nombre màxim d'habitatges en zones de densificació urbana, en el sentit que coincideixi amb les determinacions de l'article 323 e les NNUU. Així es determina que el nombre màxim d'habitatges no serà superior que el que resulti de dividir la sup. construïda de l'edifici pel mòdul de 80 m². S'estableixen les condicions per tal de calcular la sup. construïda de l'edifici.

Així, aquesta superfície construïda, en actuacions de nova planta, es defineix com la superfície compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici. S'inclouen els celoberts i els patis de ventilació, i s'exclouen els cossos sortints, els espais sotacoberta, els badalots d'escala, els espais tècnics d'instal·lacions situats sobre l'alçada reguladora màxima i la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària edificable.

En actuacions sobre edificis existents, s'entendrà com a superfície construïda de l'edifici, la mateixa definida anteriorment, considerant com a tancaments exteriors aquells que corresponguin al volum principal de l'edifici i la superfície de planta baixa fins a la fondària de les plantes pis.

Per a la resta de zones, edificació aïllada, s'estableix que la superfície construïda de l'edifici es calcularà seguint els mateixos criteris que pel còmput de l'edificabilitat.

Als canvis d'ús en edificis existents per a l'ampliació del nombre d'habitatges no serà d'aplicació la previsió de places d'aparcament previstes a l'article 299.4.

NORMATIVA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES URBANÍSTIQUES AL TERME MUNICIPAL DE CASTELLDEFELS.

Capítol III

Règim dels usos i usos de les zones

Secció 5a. Reglamentació detallada d'usos al sòl urbà

Article 308. Subzones plurifamiliars I, II, III i IV d'ordenació en edificació aïllada.

Les condicions d'ús seran les següents:

1r. Habitatge. Es permet l'ús plurifamiliar i unifamiliar amb les condicions de l'article 342.

2n. Residencial. S'admet l'ús residencial però limitat a una superfície de sostre de l'edificació que ha de ser, com a màxim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes.

3r. Comercial. Podran autoritzar-se comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 m²

4t. Oficines. S'admeten fins a un màxim del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable en cada parcel·la. S'admeten sense limitació els despatxos de professionals liberals.

5è. Sanitari. S'admet l'ús sanitari d'establiments amb capacitat superior a cinquanta llits en edificacions en parcel·les de més de 12.000 m² de superfície. En parcel·les inferiors s'admet l'ús sanitari sense cap altra limitació que el d'una capacitat màxima de 50 llits.

6è. Religió i cultural. S'admet.

7è. Recreatiu. S'admet en parcel·les fins a 1.600 m² per establiment i amb prohibició de destinar diverses parcel·les al servei d'un sol establiment. S'admeten sales fins a una cabuda de cent places.

8è. Esportiu. S'admet sense restriccions.

9è. Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria primera, en situacions 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten les estacions de servei i els tallers de reparació de vehicles, amb superfície que no superi els 300 m² i separats, com a mínim, 25 m de qualsevol habitatge o solar dedicat a edificació per a habitatge.

Capítol IV. Zones

Secció 3a. Zona de densificació urbana: Subzona I, intensiva i subzona II, semi-intensiva (13)

Article 323. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

1. Les edificacions que s'aixequin a la subzona I, intensiva, i a la subzona II, semiintensiva, no podran depassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti per defecte, **de dividir el sostre màxim edificable de la parcel·la pel mòdul de 80 m².**
2. Als efectes del present article, s'entén per sostre màxim edificable de la parcel·la, la superfície de la parcel·la dins de la profunditat edificable pel màxim número de plantes previstes pel planejament.
No es tindran en compte a aquests efectes els possibles celoberts, patis de ventilació, cossos sortints, altells de la planta baixa, els espais sotacoberta, els badalots d'escala, els espais tècnics d'instal·lacions situats sobre l'alçada reguladora màxima ni la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària edificable.

Article 325. Estàndards en operacions de reforma interior.

Els Plans de Reforma Interior que s'elaborin per a actuacions en zones de densificació urbana hauran de respectar les determinacions contingudes a la taula següent:

Subzona	Percentatge de vials i estacionaments	Percentatge d'espais verds, locals i dotacions
Intensiva 13a	28,80%	25,70%
Intensiva 13b	24,50%	17,50 %

Densitat neta màxima habitatges: la que resulti de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80 m².

Secció 5a

Zona subjecta a ordenació volumètrica (18)

Article 341. Actuacions de reforma interior.

1. Els sectors que no assoleixin els estàndards d'espais verds i de dotacions comunitàries en proporció adequada a la densitat de població, podran ser objecte d'operacions de reforma interior.
2. El Pla de Reforma Interior, a partir dels actuals nivells d'espais lliures i dotacions, haurà de preveure els espais i les dotacions necessaris, en consonància amb els potencials d'edificació i la densitat zonal.
3. Els Plans de Reforma Interior han de respectar els estàndards que s'estableixen a la taula següent:

Subzones	Percentatge de sòl per a vials i estacionaments	Percentatge de sòl per a espais verds i dotacions
Plurifamiliars		
I	18	10
II	18	10
III	20	10
IVa	20	12
IVb	24	12
V	24	12
Unifamiliars		
VI	22	11
VII	20	10
VIII	18	10
IX	18	10

Densitat neta màxima en les subzones plurifamiliars: la que resulti de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80 m².

Densitat neta màxima en les subzones unifamiliars: la que resulti de dividir la superfície neta de zona per la superfície de parcel·la mínima.

Secció 6ª

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 ²)	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:

- 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 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 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 llinde de parcel·la i la separació entre edificacions a la parcel·la han de respectar les distàncies mínimes següents:

Subzona	Separació a llinde (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, per defecte, de dividir l'edificabilitat màxima permesa a la parcel·la pel mòdul de **vuitanta metres quadrats (80 m²)**. Aquest límit, 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:

- a. S'hauran de complir les condicions de màxima agrupació d'habitatges per parcel·la que s'assenyalen al número anterior.
- b. 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.
- c. Cada agrupació independent d'habitatges adossats ha d'estar dotada d'accés rodat des de la via pública.
- d. L'edificació s'haurà de produir ordenadament pel que fa a les alineacions oficials de la parcel·la a la via pública.
- e. 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.

1. 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 ²)	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 Parciales 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 m² i tinguin 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 la subzona VII (20a/10), les parcel·les inferiors als límits indicats, la superfície de les quals superi els 300 m², sempre que tinguin una façana mínima de 12 m., se'ls aplicarà l'índex d'edificabilitat net de l'article 340 reduït en la mateixa proporció en què la parcel·la té reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida, amb un mínim de 125 m² de sostre edificable, tal com s'estableix a l'apartat següent.

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 **10 m.**, se'ls aplicarà una edificabilitat que no podrà superar una superfície construïda màxima per parcel·la de 125 m² 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 m²sostre/ m² 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	9,45 m	PB+2PP	3.30 m. 7%
VII	9,45 m	PB+2PP	3.30 m. 5%

VIII	9,45 m	PB+2PP	3.30 m. 3%
IX	9,45 m	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 llindes de la parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la, han de respectar les distàncies mínimes següents:

Subzona	Separació a llindes (m) Frontal – lateral – fons			Longitud (m)
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.

S'incorporen les següents disposicions:

Disposicions transitòries

Catorzena. Normes per a la instal·lació d'ascensors o altres elements tècnics en edificis existents.

1.-Àmbit d'aplicació

Qualsevol edifici existent d'ús habitatge plurifamiliar, sempre que es situï a l'interior de la finca.

En cas d'instal·lacions a la via pública, s'haurà de tramitar una Modificació del PGM que ho permeti.

2.-Consideració d'aparells elevadors i altres elements tècnics.

Tindran aquesta consideració qualsevol element necessari per tal d'acomplir els requeriments de la normativa en matèria d'accessibilitat, incendis, eficiència energètica, etc. Així es podran considerar als efectes d'aquesta disposició els ascensors, plataformes elevadores, rampes, escales exteriors d'evacuació, elements de revestiment de façanes, etc.

3.-Ubicació dels elements

S'haurà de justificar la inviabilitat tècnica i/o econòmica de fer la instal·lació a l'interior de l'edificació sense modificar el programa funcional de l'edifici així com la posició del nou volum de manera que aquest no afecti a les condicions d'il·luminació i ventilació de la pròpia edificació així com de les edificacions veïnes.

4.-Normes de procediment

Les obres per a la instal·lació d'aquests elements restaran subjectes al règim de llicència municipal. En el projecte tècnic s'hauran de justificar les determinacions previstes a l'article 97.3 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, encara que no sigui necessària la tramitació d'una modificació específica de planejament.

Disposicions addicionals de la Modificació de les NNUU del PGM al municipi de Castelldefels

1. Als àmbits de sòl urbà consolidat, amb planejament aprovat amb anterioritat a la present Modificació del PGM, se'ls aplicarà, pel que fa al sostre amb destí a habitatge, les limitacions del nombre màxim d'habitatges establertes a la present MPGM, sempre i quan el planejament no hi hagi concretat el nombre màxim d'habitatges.
2. En els àmbits de sòl urbà no consolidat amb planejament aprovat definitivament on s'estableixin limitacions específiques al nombre d'habitatges, podran elaborar-se plans de millora urbana que permetin l'adequació del nombre d'habitatges a les determinacions d'aquesta modificació. A aquets efectes, es considerarà sòl urbà no consolidat aquell en el que no s'hagi iniciat l'execució de la urbanització prevista pel planejament vigent en el moment d'aprovar-se aquesta Modificació.
3. S'estableix com a condició prèvia a l'atorgament de llicències que suposin un increment del nombre d'habitatges, la obligatorietat de fer les reserves de sistemes d'espais verds i equipaments previstes a l'article 100.2 del TRLU, així com la cessió del percentatge de

l'increment d'aprofitament urbanístic, d'acord amb la Disposició addicional 2a apartat 3 del TRLUC.

Per tant:

-s'haurà de cedir una reserva per a sistemes de 10 m² de sòl destinat a zones verdes i equipaments per cada habitatge nou.

-s'haurà de cedir el 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació per l'augment de densitat.

El compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic i del deure de cessió de sòl per a sistemes, es poden substituir per llur equivalent econòmic, d'acord amb l'article 100.4.c del TRLUC.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES ORDENANCES METROPOLITANES D'EDIFICACIÓ AL TERME MUNICIPAL DE CASTELLDEFELS.

Títol III Disposicions complementàries de les Normes urbanístiques

Capítol I

Disposicions sobre edificació en general

Article 179. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la Derogat

Article 180. Nombre màxim d'habitatges

1. **A les zones plurifamiliars**, el nombre màxim d'habitatges que podrà construir-se en una determinada parcel·la, no serà superior al que resulti, per defecte, de dividir la superfície total construïda de l'edifici pel mòdul **de vuitanta metres quadrats (80 m²)**.
2. Als efectes d'aquest article s'entén per superfície construïda de l'edifici, **en actuacions de nova planta**, la compresa entre els tancaments exteriors. **S'hi inclouen els celoberts i patis de ventilació i s'exclouen els cossos sortints, els altells de planta baixa, els espais sotacoberta, els badalots d'escala, els espais tècnics d'instal·lacions situats per sobre l'alçada reguladora màxima i la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària edificable.**
3. En actuacions sobre edificis existents:
 - 3.1. **A les zones de densificació urbana**, s'entendrà com a superfície construïda de l'edifici la mateixa definida anteriorment, considerant com a tancaments exteriors aquells que corresponguin al volum principal de l'edifici, inclosos els àtics i

sobreàtics, i la superfície de planta baixa fins a la fondària de les plantes pis.

*Es modifica l'article 225.7 de la MOD NNUU de manera que, en el cas d'habitatges en pl. baixa, no computarà a efectes del càlcul del nombre d'habitatges, la superfície en planta baixa que ultrapassi la fondària edificable.

3.2.A la resta de zones, edificació aïllada, es considerarà la superfície construïda de l'edifici adoptant els mateixos criteris que estableixen les Normes Urbanístiques per al còmput de l'edificabilitat.

Pel que fa al còmput de porxos es determina:

3.2.1 Computen al 100% d'edificabilitat els porxos tancats o semitancats.

3.2.2 No computen a edificabilitat els porxos oberts.

Als efectes de definir els tipus de porxos seran d'aplicació els mateixos criteris que per a la classificació dels cossos sortints. (art. 229 NNUU)

3.3.A aquests efectes només es tindrà en consideració l'edificació en situació de volum disconforme per l'aprovació del Pla General. No es consideraran els volums construïts il·legalment posterior a l'aprovació d'aquest Pla. Així s'haurà de justificar la legalitat de l'edificació, mitjançant llicència d'obres original o posterior expedient de legalització.

3.4.No es tindran en compte les edificacions auxiliars o les que es situïn fora del volum principal de l'edifici.

3.5.En zones d'edificació aïllada plurifamiliar, en el cas que per l'execució d'un únic habitatge s'hagi consolidat un sostre edificable major al que li correspondria a la parcel·la per a l'ús plurifamiliar, pel càlcul del nombre màxim d'habitatges només es tindrà en compte el sostre possible per a aquest ús.

3.6.No serà d'aplicació l'article 299.4 sobre previsió de places d'aparcament als projectes de canvis d'ús que incrementin el nombre d'habitatges als edificis existents.

ESTUDIS COMPLEMENTARIS

Vista la naturalesa i els objectius d'aquesta Modificació de Pla General, no es considera necessari el desenvolupament de la resta de documents que ha de contenir una modificació de planejament general segons l'article 59 del TRLU, d'acord amb les següents justificacions.

Catàleg de bens a protegir

La modificació no afecta a nivell de catalogació de bens.

Agenda i avaluació

Aquesta modificació no comporta el desenvolupament de cap tipus d'actuació urbanística pel que no és necessari la realització d'una programació ni avaluació econòmica de la mateixa.

Les modificacions que es proposen en el present document, atès que no suposen en cap cas un increment del sostre edificable, ni variació del règim d'ús previst pel planejament, no tenen repercussions econòmiques rellevants. En qualsevol cas, les possibles variacions en el valor del sòl derivades de l'increment del nombre d'habitatges es preveu siguin absorbides per la pròpia dinàmica de mercat i en qualsevol cas es produirà de manera homogènia a tot el municipi, pel que no es preveu sigui significativa.

Informe mediambiental

Segons estableix l'apartat sisè de la disposició addicional vuitena de la LLEI 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, referent a l'avaluació ambiental dels instruments urbanístics, la present Modificació Puntual de Pla General no està subjecta a avaluació ambiental, atès que no constitueix variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes, de la cronologia del pla ni produeixen efectes significatius sobre el medi ambient.

Memòria social

Els aspectes socials d'aquesta modificació així com la justificació de la proposta de modificació del mòdul mínim de superfície construïda dels habitatges forma part dels objectius d'aquesta modificació i s'analitzen als apartats anteriors de justificació i conveniència de la modificació.

Estudi de mobilitat

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

Castelldefels, Novembre 2019

T-CAT P MARIA
DEL HENAR
HERRERA YENES
|09344300K

Firmado digitalmente
por T-CAT P MARIA
DEL HENAR HERRERA
YENES |09344300K
Fecha: 2019.11.19
09:20:57 +01'00'

L'arquitecta municipal
Henar Herrera Yenes

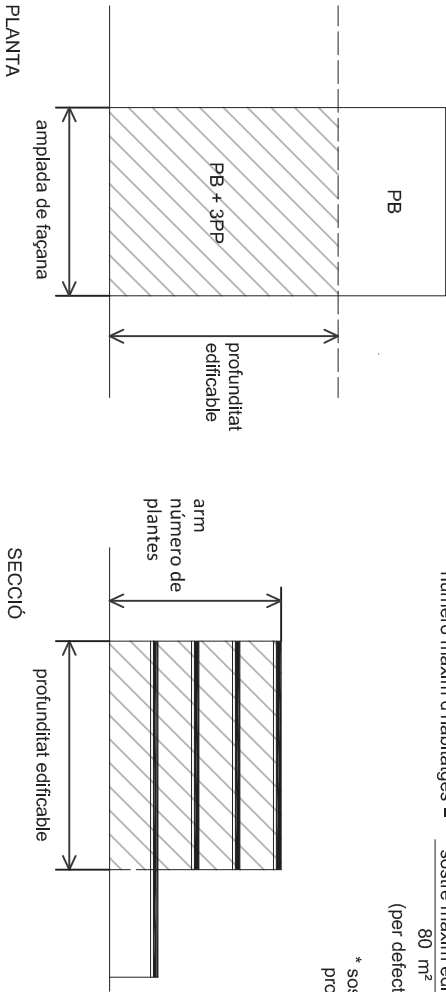
ANNEXES

ESQUEMES MODIFICACIÓ
Articles 323 i 342 de les Normes Urbanístiques
Article 180 de l'Ordenança Metropolitana d'Edificació

NOVA CONSTRUCCIÓ 13b

$$\text{número màxim d'habitacles} = \frac{\text{sostre màxim edificable}^*}{80 \text{ m}^2} \text{ (per defecte)}$$

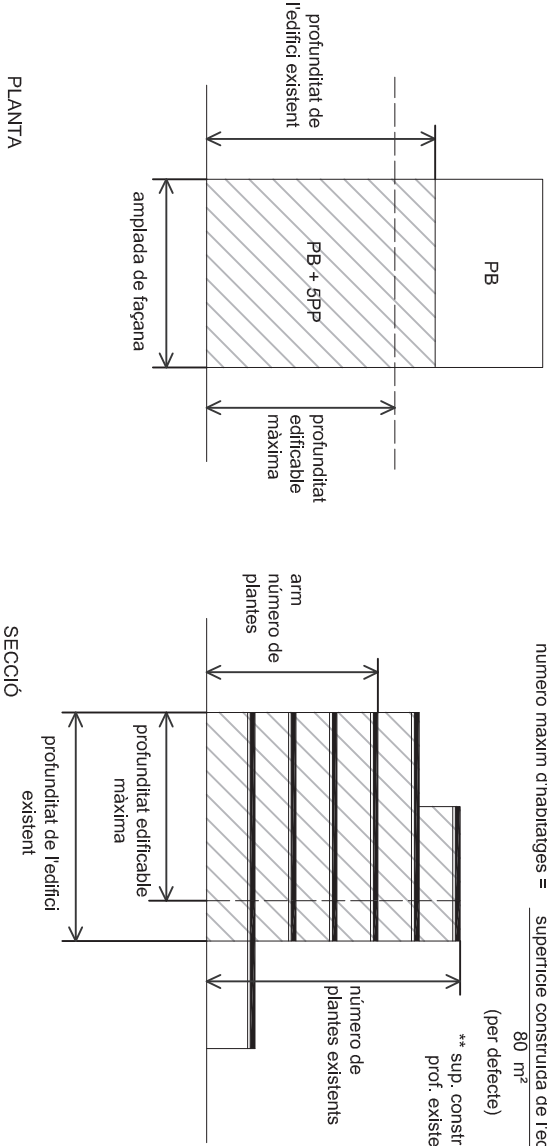
* sostre màxim edificable =
prof. edif. x núm. plantes



EDIFICIS EXISTENTS 13b

$$\text{número màxim d'habitacles} = \frac{\text{superfície construïda de l'edifici}^{**}}{80 \text{ m}^2} \text{ (per defecte)}$$

** sup. construïda de l'edifici =
prof. existent x núm. pl. existents

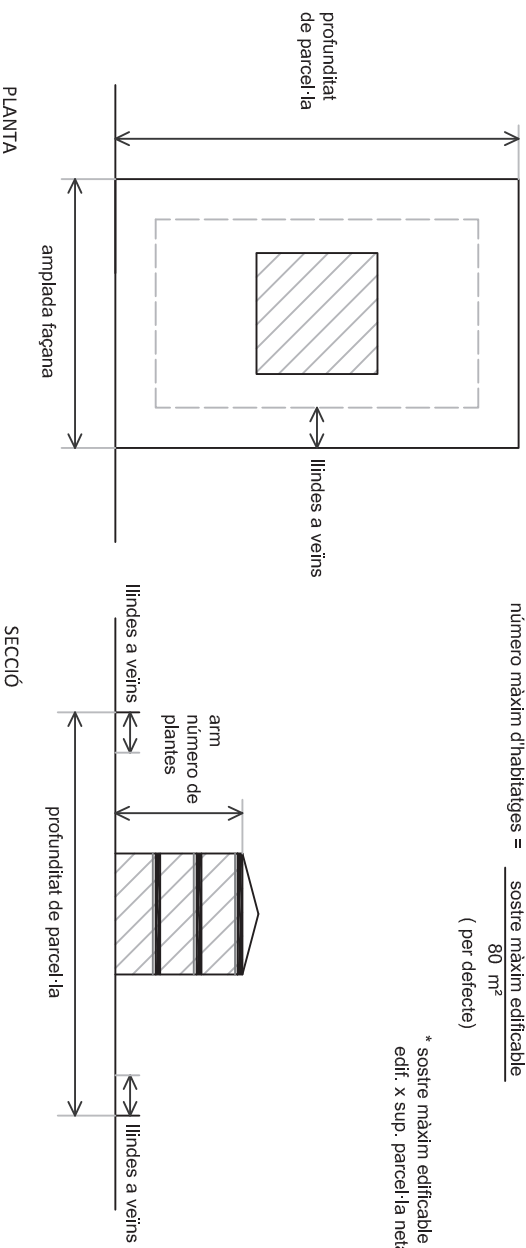


ESQUEMES MODIFICACIÓ
Articles 323 i 342 de les Normes Urbanístiques
Article 180 de l'Ordenança Metropolitana d'Edificació

NOVA CONSTRUCCIÓ EDIFICACIÓ AÏLLADA 20a

$$\text{número màxim d'habitacles} = \frac{\text{sostre màxim edificable}}{80 \text{ m}^2} \quad (\text{per defecte})$$

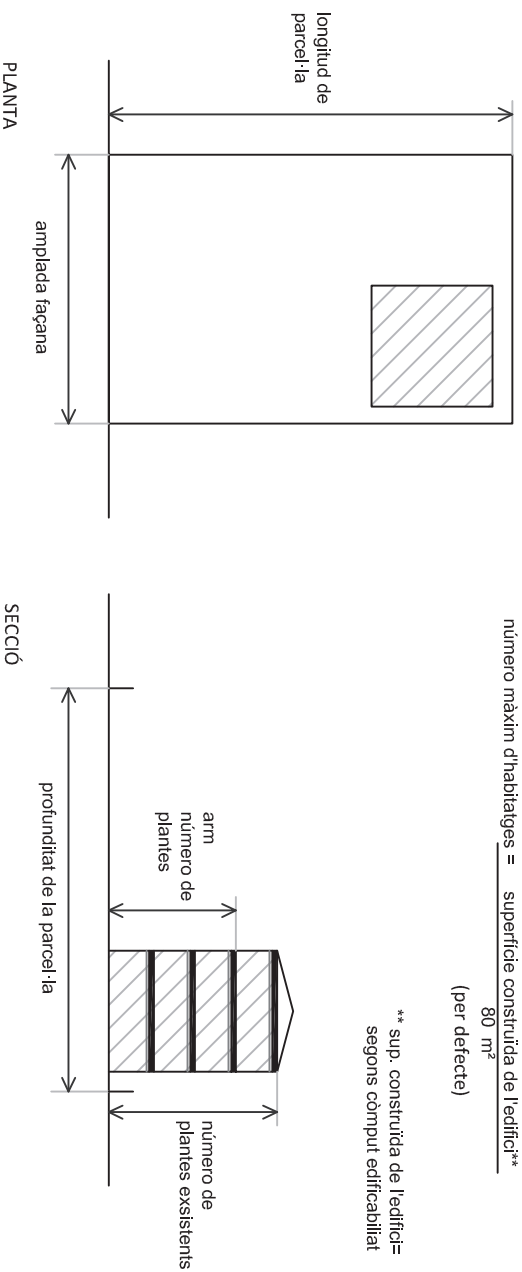
* sostre màxim edificable =
edif. x sup. parcel·la neta



EDIFICIS EXISTENTS EDIFICACIÓ AÏLLADA 20a

$$\text{número màxim d'habitacles} = \frac{\text{superfície construïda de l'edifici}^{**}}{80 \text{ m}^2} \quad (\text{per defecte})$$

** sup. construïda de l'edifici =
segons comput edificabilitat



Ajuntament
de Castelldefels

projecte

MODIFICACIÓ INIU I OME DEL PGU DE BARCELONA EN RELACIÓ AL NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES PER PARCEL·LA EN ZONES
DE DENSIFICACIÓ URBANA, 13a I D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR, 20a CASTELLDEFELS

plànol

ESQUEMES CALCUL. NUM. HABITATGES
EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR, 20a

autors

Serveis Tècnics
SECCIÓ DE PLANEJAMENT I LICÈNCIES

data

FEBRER-2019

num.plànol

S-02

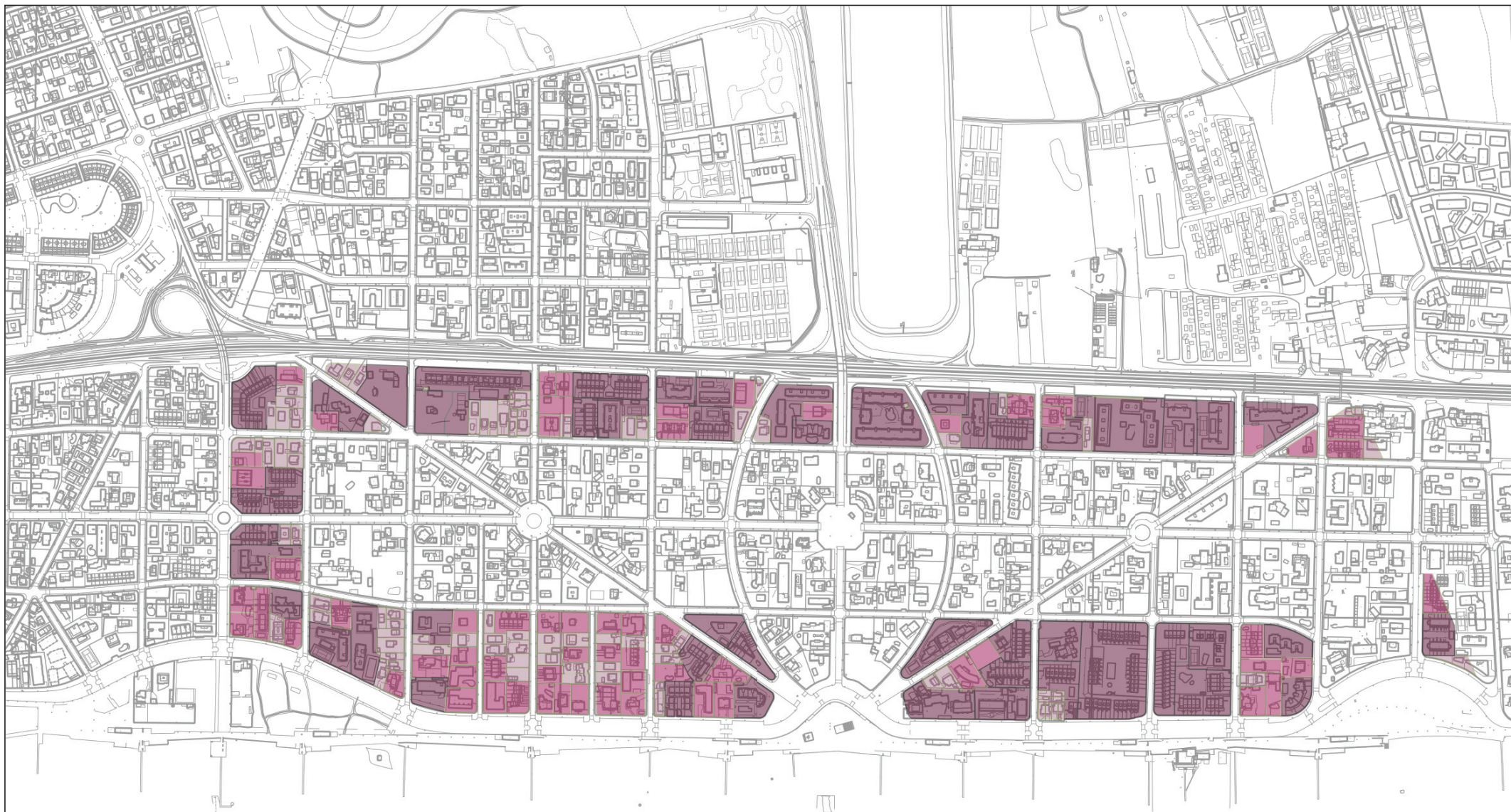
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA







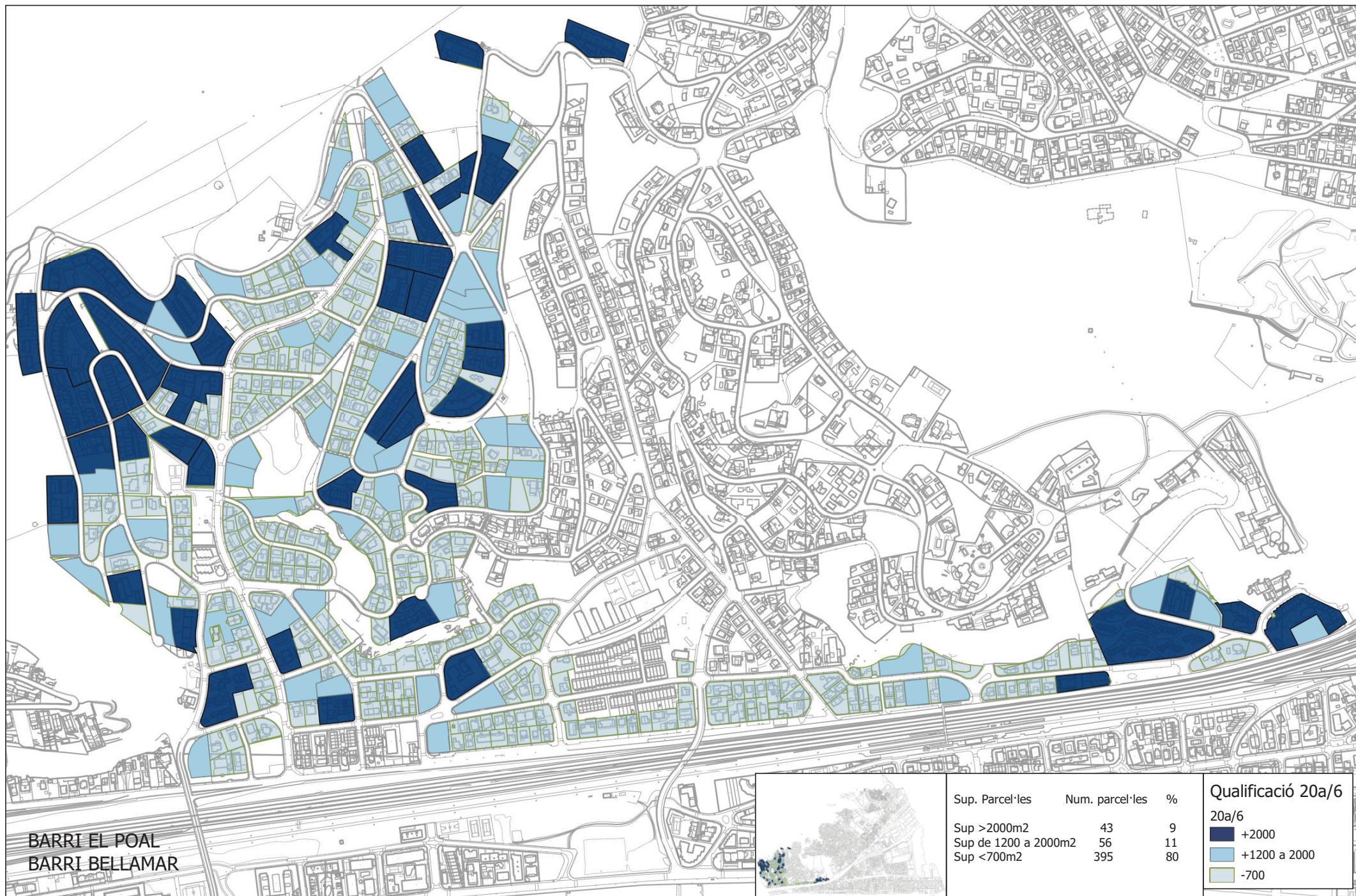




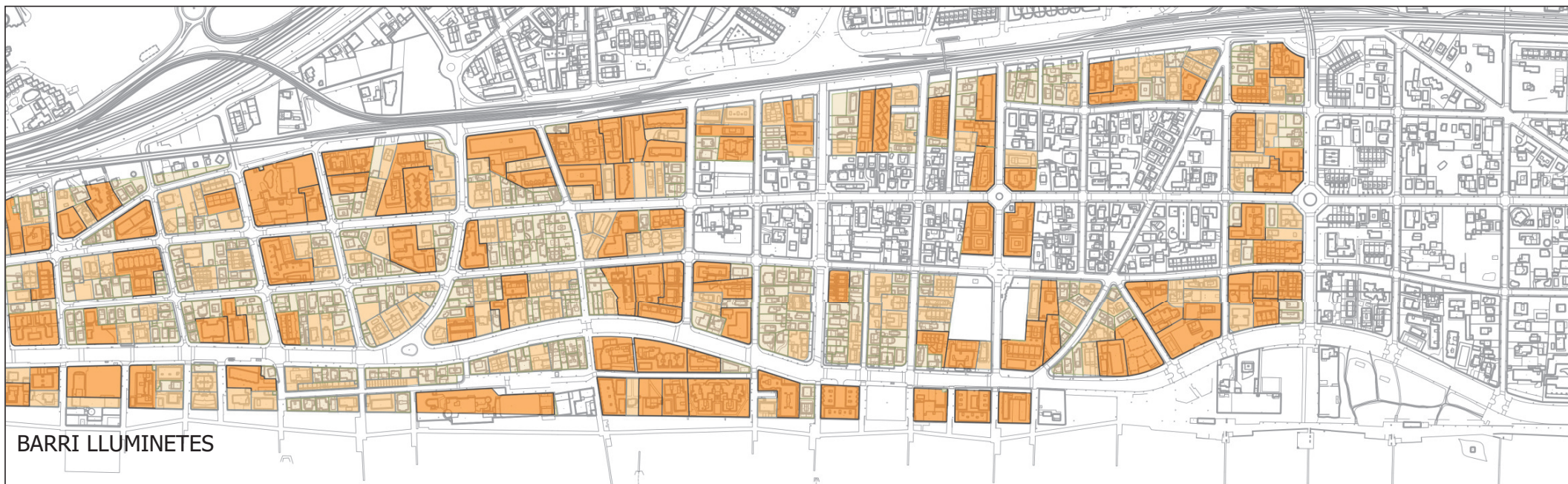
BARRI LA PINEDA



Sup. Parcel·les	Num. parcel·les	%	Qualificació 20a/5
Sup >1500m2	51	25	20a/5
Sup de 700 a 1500m2	63	30	+1500
Sup <700m2	93	45	+700 a 1500
			-700



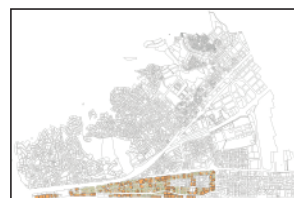
BARRI EL POAL
BARRI BELLAMAR



BARRI LLUMINETES



BARRI BAIXADOR



Sup. Parcel·les	Num. parcel·les	%
Sup >1000m2	127	18
Sup de 500 a 1000m2	180	25
Sup <500m2	418	58

Qualificació 20a/7
20a/7
+1000
+500 a 1000
-500

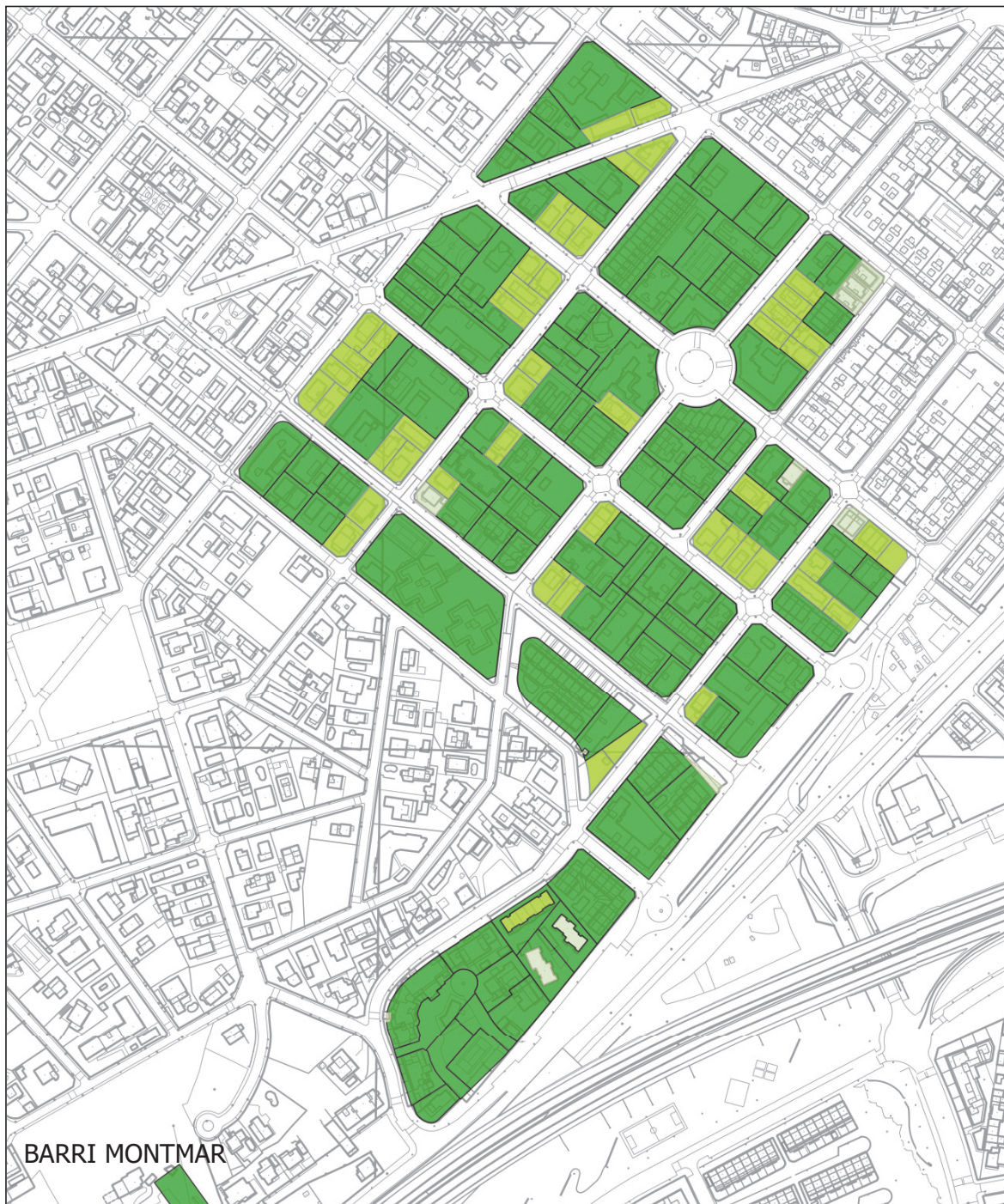


BARRI VISTA ALEGRE
BARRI ELS CANYARS
BARRI EL CASTELL - POBLE VELL



Sup. Parcel·les	Num. parcel·les	%
Sup >800m2	41	7
Sup de 300 a 800m2	81	13
Sup <300m2	505	81

Qualificació 20a/8
20a/8
+800
+300 a 800
-300



Sup. Parcel·les	Num. parcel·les	%	Qualificació 20a/9
Sup >400m2	130	65	20a/9
Sup de 300 a 400m2	56	28	+400
Sup <300m2	14	7	+255 a 400
			-255



Zona Centre





Zona Centre