

**DISPOSICIONS****DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 14 de maig de 2015, sobre una resolució referent al municipi del Prat de Llobregat.**

Exp.: 2014/052742/M

Modificació puntual del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Baix Llobregat, en relació amb les normes urbanístiques i als paràmetres d'ordenació de l'ARE Eixample Sud, del terme municipal del Prat de Llobregat

El conseller de Territori i Sostenibilitat ha resolt, en data 6 de febrer de 2015, l'assumpte que s'indica a continuació:

Aprovar definitivament, la Modificació puntual del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Baix Llobregat, en relació amb les normes urbanístiques i als paràmetres d'ordenació de l'ARE Eixample Sud, del municipi del Prat de Llobregat, formulada pel Consorci Prat Nord i tramitada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolitana de Barcelona.

Contra aquesta resolució, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà d'aquell en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

*Consulta i informació de l'expedient*

L'expedient restarà per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, planta baixa, 08029 Barcelona, de 9.30 h a 13.30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició adicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2014/52742/M&set-locale=ca>

Barcelona, 14 de maig de 2015

CVE-DOGC-A-15140107-2015

Jordi Foz Dalmau

Secretari de la Comissió de Política Territorial i Urbanisme de Catalunya

Annex

Modificació puntual del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Baix Llobregat, en relació amb les normes urbanístiques i als paràmetres d'ordenació de l'ARE Eixample Sud, del municipi del Prat de Llobregat

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU\\_cat.pdf](#)

(15.140.107)

## **NORMES URBANÍSTIQUES DE L'ARE "EIXAMPLE SUD", DEL MUNICIPI DEL PRAT DE LLOBREGAT**

### **Capítol IX 1. Àmbit, Contingut, i règim urbanístic del sòl**

#### **Article IX 1. Objecte i àmbit de l'ARE**

1. L'ARE Eixample Sud forma part del PDU de les ARE del Baix Llobregat i en conseqüència li són d'aplicació els títols I, II, III de la Normativa general del PDU, així com de les disposicions addicionals i finals.
2. L'ordenació detallada de l'ARE Eixample Sud correspon a un sòl urbanitzable delimitat.
3. L'àmbit territorial de l'ARE Eixample Sud, ve delimitat en el plànol I.1 Emplaçament i àmbit, i inclou els terrenys del municipi del Prat de Llobregat situats al sud del nucli urbà del Prat, amb una superfície total de 377.188 m<sup>2</sup>. Els ajustos de límits per raó d'adaptació a elements físics existents no podran suposar en cap cas una pèrdua de superfície global dels sistemes d'espais lliures i d'equipaments.

L'àmbit geogràfic és el que resulta de l'àrea delimitada pels següents límits:

- Al nord: per la l'avinguda onze de setembre
- Al sud: amb el límit del sòl no urbanitzable i el seu contacte amb el sistema aeroportuari i les hortes del parc agrari del Baix Llobregat
- A l'est: pel carrer número 6 del polígon industrial Estruch
- A l'oest: per la carretera de l'aviació.

#### **Article IX 2. Referència a les NNUU del PGM**

Per a tot allò que no sigui expressament regulat en les presents Normes o sigui de dubtosa interpretació, seran d'aplicació les NNUU del PGM.

#### **Article IX 3. Qualificació de sòl**

1. La present ARE qualifica el sòl en zones i sistemes, i n'estableix les condicions particulars que han de complir, així com els usos assignats.
2. Les zones són els sòls susceptibles d'aprofitament privat, que es concreten amb l'ordenació dels usos i els volums edificables. Les condicions d'edificació i ús es defineixen en els plànols d'ordenació juntament amb aquestes Normes.

Els sistemes són els terrenys que constitueixen l'estructura de l'àmbit d'actuació i són de cessió obligatòria i gratuïta.

**Q1. Quadre de superfícies de l'ARE Eixample sud**

<b>SUPERFÍCIE ÀMBIT ARE</b>	<b>377.188 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
Sup sòl computable	373.808 m <sup>2</sup>	
<b>SÒL PÚBLIC TOTAL</b>	<b>276.710,36 m<sup>2</sup></b>	<b>73,36%</b>
<b>SISTEMA D'ESPAIS LLIURES</b>		
clau 6b	130.578,00 m <sup>2</sup>	34,62%
<b>SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS</b>		
clau 7b	53.361,00	14,15%
<b>SISTEMA VIARI</b>		
clau 5	89.830,36	23,82%
<b>SISTEMA HABITATGE DOTACIONAL</b>		
clau 10 hd	2.941,00	0,78%
<b>SÒL PRIVAT TOTAL</b>	<b>100.478,00 m<sup>2</sup></b>	<b>26,64%</b>
<b>Zones subjectes a ordenació volumètrica específica</b>		
clau 18	54.262,00	14,39%
clau 18 hp	44.188,00	11,72%
clau 18 tr	2.028,00	0,54%

## Q.2 Quadre comparatiu de superfícies

Sup total àmbit	377.188 m <sup>2</sup>	100%

Sup total àmbit	377.188 m <sup>2</sup>	100%
Sup sòl computable	373.808 m <sup>2</sup>	
Sòl públic inicial	3.380 m <sup>2</sup>	

PLANEJAMENT VIGENT		EIXAMPLE SUD	
<b>Sistemes</b>	<b>250.076</b>		
6b Espais lliures	130.578 m <sup>2</sup>		34,62%
7b Equipaments	59.043 m <sup>2</sup>		15,65%
5 Vialitat	59.143 m <sup>2</sup>		15,68%
9 Protecció sistemes generals	1.312 m <sup>2</sup>		0,35%

ARE		EIXAMPLE SUD	
<b>Sistemes</b>	<b>276.710</b>		73,36%
6b Sistema espais lliures	130.578 m <sup>2</sup>		34,62%
7b Sistema equipaments comunitaris	53.361 m <sup>2</sup>		14,15%
5 Sistema viari	89.830 m <sup>2</sup>		23,82%
10hd Sistema habitatge dotacional	2.941 m <sup>2</sup>		0,78%

## Zones

21 Desenvolupament urbà 3	94.648 m <sup>2</sup>	25,09%
---------------------------	-----------------------	--------

24a Agrícola, servituds aeronàutiques	32.464 m <sup>2</sup>	8,61%
---------------------------------------	-----------------------	-------

## Zones

	<b>100.478</b>	<b>26,64%</b>
clau 18	54.262,00 m <sup>2</sup>	
clau 18 hp	44.188,00 m <sup>2</sup>	
clau 18 tr	2.028,00 m <sup>2</sup>	

## Edificabilitat i densitat

Coef edificabilitat	0,25 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
Edificabilitat màx total	94.297 m <sup>2</sup> st
Densitat màxima	25 hb/ha
Nomb. màx habitatges	943 hbtg
% Mínim hbtgs protegits	30%
Nomb. hbtg protegits	283 hbtg

## Edificabilitat i densitat

Coef edificabilitat, sobre sòl computable	0,65 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	
Coef edif residencial	0,565 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	
Coef edif no residencial	0,079 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	
<b>Edificabilitat màx total</b>	<b>242.975 m<sup>2</sup> st</b>	<b>100%</b>
<b>Edificabilitat residencial</b>	<b>213.022 m<sup>2</sup> st</b>	<b>88%</b>
lliure	106.511 m <sup>2</sup> st	50%
protegit	106.511 m <sup>2</sup> st	50%
règim especial	10.651 m <sup>2</sup> st	5%
règim general	42.604 m <sup>2</sup> st	20%
preu concertat	31.954 m <sup>2</sup> st	15%
concertat català	21.302 m <sup>2</sup> st	10%
<b>Edificabilitat no residencial</b>	<b>29.953 m<sup>2</sup> st</b>	<b>12%</b>
comercial	24.380 m <sup>2</sup> st	81%
terciari	5.573 m <sup>2</sup> st	19%
Densitat	71 hb/ha	
Nomb. màx habitatges	2.666 hbtg	
% hbtg protegit	50%	
Nomb. hbtg protegits	1.333 hbtg	
<b>CRITERIS PDU</b>		
Mitjana sostre per habitatge protegit	80 m <sup>2</sup>	
Mitjana sostre per habitatge lliure	80 m <sup>2</sup>	

## PARÀMETRES URBANÍSTICS MÍN TRLU 1/2005

## Equipaments de titularitat pública (art.65.3)

	mínim exigible	ARE
20m <sup>2</sup> sòl/100m <sup>2</sup> st habitatge	42.604 11,30%	<b>42.604</b> 53.361 m <sup>2</sup> 14,15%
5% de l'àmbit	18.859 5,00%	

## Espais lliures públics (art.65.3)

20m <sup>2</sup> sòl/100m <sup>2</sup> st habitatge	42.604 11,30%	<b>42.604</b> 130.578 m <sup>2</sup> 34,62%
10% de l'àmbit	37.719 10,00%	

sòl qualificat sistema d'espais lliures 6b	130.578 34,62%	<b>130.578</b> 130.578 m <sup>2</sup> 34,62%
--	----------------	--

## COMPLIMENT RESERVES ESPAIS LLIURES I EQUIP

	mínim exigible	ARE
20m <sup>2</sup> sòl/100m <sup>2</sup> st habitatge	42.604 11,30%	<b>42.604</b> 130.578 m <sup>2</sup> 34,62%
5% de l'àmbit	18.859 5,00%	
20m <sup>2</sup> sòl/100m <sup>2</sup> st habitatge	42.604 11,30%	<b>42.604</b> 130.578 m <sup>2</sup> 34,62%
10% de l'àmbit	37.719 10,00%	
sòl qualificat sistema d'espais lliures 6b	130.578 34,62%	<b>130.578</b> 130.578 m <sup>2</sup> 34,62%

**Article IX 4. Sostre màxim**

D'acord amb l'article II.1 del llibre normativa general del PDU, el sostre màxim del sector és de:  
 $373.808 \text{ m}^2\text{sòl} \times 0,65 \text{ m}^2\text{st/m}^2\text{s} = 242.975 \text{ m}^2\text{st}$

**Article IX 5. Nombre d'habitatges**

1. D'acord amb l'article II.1 del llibre de normes generals del PDU, el nombre total d'habitatges és de:

$37,72 \text{ ha} \times 71 \text{ hab/ha} = 2.666 \text{ habitatges}$

2. D'acord amb la mateixa referència anterior, el nombre d'habitatges protegits és de:

$2.666 \text{ habitatges totals} \times 0,50 = 1.333 \text{ habitatges protegits}$

**Article IX 6. Distribució de sostre i nombre d'habitatges****Q.3. Quadre de característiques del sòl privat (qualificacions – UMAA)**

<b>Illa 1</b>	<b>UMAA</b>	<b>Clau</b>	<b>Superfície sòl</b>	<b>Parcel.la mín.</b>	<b>Sostre compl.</b>	<b>Sostre res.</b>	<b>Sostre total</b>	<b>Nhab.màx</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>1A1</b>	<b>18hp</b>	1.046 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	523 m <sup>2</sup>	3.661 m <sup>2</sup>	4.184 m <sup>2</sup>	<b>46</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>1B1</b>	<b>18hp</b>	3.801 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	2.100 m <sup>2</sup>	10.515 m <sup>2</sup>	12.615 m <sup>2</sup>	<b>131</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>1C1</b>	<b>18hp</b>	3.968 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.245 m <sup>2</sup>	11.065 m <sup>2</sup>	12.310 m <sup>2</sup>	<b>138</b>

<b>Illa 2</b>	<b>UMAA</b>	<b>Clau</b>	<b>Superfície sòl</b>	<b>Parcel.la mín.</b>	<b>Sostre compl.</b>	<b>Sostre res.</b>	<b>Sostre total</b>	<b>Nhab.màx</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>2A1</b>	<b>18hp</b>	3.300 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.820 m <sup>2</sup>	8.040 m <sup>2</sup>	9.860 m <sup>2</sup>	<b>101</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>2B1</b>	<b>18</b>	4.851 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	8.850 m <sup>2</sup>	8.850 m <sup>2</sup>	<b>111</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>2B2</b>	<b>18</b>	2.464 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.140 m <sup>2</sup>	6.470 m <sup>2</sup>	7.610 m <sup>2</sup>	<b>81</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>2C1</b>	<b>18</b>	3.408 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6.770 m <sup>2</sup>	6.770 m <sup>2</sup>	<b>85</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>2C2</b>	<b>18hp</b>	2.592 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.190 m <sup>2</sup>	5.350 m <sup>2</sup>	6.540 m <sup>2</sup>	<b>67</b>

<b>Illa 3</b>	<b>UMAA</b>	<b>Clau</b>	<b>Superfície sòl</b>	<b>Parcel.la mín.</b>	<b>Sostre compl.</b>	<b>Sostre res.</b>	<b>Sostre total</b>	<b>Nhab.màx</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>3A1</b>	<b>18</b>	3.060 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	6.355 m <sup>2</sup>	7.755 m <sup>2</sup>	<b>80</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>3B1</b>	<b>18</b>	2.000 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3.465 m <sup>2</sup>	3.465 m <sup>2</sup>	<b>43</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>3B3</b>	<b>18hp</b>	864 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	605 m <sup>2</sup>	1.810 m <sup>2</sup>	2.415 m <sup>2</sup>	<b>23</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>3C1</b>	<b>18</b>	3.905 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	7.705 m <sup>2</sup>	7.705 m <sup>2</sup>	<b>97</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>3C2</b>	<b>18hp</b>	2.592 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.190 m <sup>2</sup>	5.350 m <sup>2</sup>	6.540 m <sup>2</sup>	<b>67</b>

<b>Illa 4</b>	<b>UMAA</b>	<b>Clau</b>	<b>Superfície sòl</b>	<b>Parcel.la mín.</b>	<b>Sostre compl.</b>	<b>Sostre res.</b>	<b>Sostre total</b>	<b>Nhab.màx</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>4A1</b>	<b>18hp</b>	3.300 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.820 m <sup>2</sup>	8.040 m <sup>2</sup>	9.860 m <sup>2</sup>	<b>101</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>4B2</b>	<b>18hp</b>	2.464 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.140 m <sup>2</sup>	6.470 m <sup>2</sup>	7.610 m <sup>2</sup>	<b>81</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>4C1</b>	<b>18</b>	3.408 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6.770 m <sup>2</sup>	6.770 m <sup>2</sup>	<b>85</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>4C2</b>	<b>18</b>	2.592 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.190 m <sup>2</sup>	5.550 m <sup>2</sup>	6.740 m <sup>2</sup>	<b>69</b>

<b>Illa 5</b>	<b>UMAA</b>	<b>Clau</b>	<b>Superfície sòl</b>	<b>Parcel.la mín.</b>	<b>Sostre compl.</b>	<b>Sostre res.</b>	<b>Sostre total</b>	<b>Nhab.màx</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>5A1</b>	<b>18hp</b>	3.174 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>	8.760 m <sup>2</sup>	10.360 m <sup>2</sup>	<b>110</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>5C1</b>	<b>18</b>	2.618 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	378 m <sup>2</sup>	6.765 m <sup>2</sup>	7.143 m <sup>2</sup>	<b>85</b>

<b>Illa 6</b>	<b>UMAA</b>	<b>Clau</b>	<b>Superfície sòl</b>	<b>Parcel.la mín.</b>	<b>Sostre compl.</b>	<b>Sostre res.</b>	<b>Sostre total</b>	<b>Nhab.màx</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>6A1</b>	<b>18hp</b>	3.179 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	8.425 m <sup>2</sup>	9.925 m <sup>2</sup>	<b>104</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>6B1</b>	<b>18</b>	5.640 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	9.740 m <sup>2</sup>	9.740 m <sup>2</sup>	<b>122</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>6B3</b>	<b>18hp</b>	1.051 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	2.280 m <sup>2</sup>	2.560 m <sup>2</sup>	<b>29</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>6C1</b>	<b>18hp</b>	3.888 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	780 m <sup>2</sup>	7.510 m <sup>2</sup>	8.290 m <sup>2</sup>	<b>94</b>

<b>Illa 7</b>	<b>UMAA</b>	<b>Clau</b>	<b>Superfície sòl</b>	<b>Parcel.la mín.</b>	<b>Sostre compl.</b>	<b>Sostre res.</b>	<b>Sostre total</b>	<b>Nhab.màx</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>7A1</b>	<b>18</b>	2.796 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.110 m <sup>2</sup>	6.515 m <sup>2</sup>	7.625 m <sup>2</sup>	<b>81</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>7A2</b>	<b>18hp</b>	1.620 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.496 m <sup>2</sup>	4.540 m <sup>2</sup>	6.036 m <sup>2</sup>	<b>57</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>7B1</b>	<b>18</b>	4.996 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	9.380 m <sup>2</sup>	9.380 m <sup>2</sup>	<b>117</b>

CVE-DOGC-A-15140107-2015

Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>7B2</b>	<b>18hp</b>	2.282 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	3.800 m <sup>2</sup>	4.200 m <sup>2</sup>	<b>48</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>7B3</b>	<b>18</b>	4.108 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	676 m <sup>2</sup>	6.900 m <sup>2</sup>	7.576 m <sup>2</sup>	<b>86</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	<b>7C1</b>	<b>18hp</b>	5.067 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.320 m <sup>2</sup>	10.895 m <sup>2</sup>	12.215 m <sup>2</sup>	<b>136</b>

<b>IIIa 8</b>	<b>UMAA</b>	<b>Clau</b>	Superfície sòl	Parcel·la mín.	Sostre compl.	Sostre res.	Sostre total	<b>Nhab.màx</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>8B1</b>	<b>18</b>	2.758 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	4.805 m <sup>2</sup>	4.805 m <sup>2</sup>	<b>60</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>8B2</b>	<b>18</b>	3.808 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6.955 m <sup>2</sup>	6.955 m <sup>2</sup>	<b>87</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica	<b>8C1</b>	<b>18</b>	1.850 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3.516 m <sup>2</sup>	3.516 m <sup>2</sup>	<b>44</b>
Zona subjecta a ord. vol. específica terciari	<b>8C2</b>	<b>18tr</b>	2.028 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	5.050 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	5.050 m <sup>2</sup>	<b>0</b>

Sostre residencial lliure	- m <sup>2</sup>	106.511 m <sup>2</sup>	106.511 m <sup>2</sup>	1.333
Sostre residencial protegit	- m <sup>2</sup>	106.511 m <sup>2</sup>	106.511 m <sup>2</sup>	1.333
Sostre terciari	5.573 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	5.573 m <sup>2</sup>	
Sostre comercial	24.380 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	24.380 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL ARE</b>		<b>100.478</b>	<b>29.953 m<sup>2</sup></b>	<b>213.022 m<sup>2</sup></b>
			<b>242.975 m<sup>2</sup></b>	<b>2.666</b>

El nombre d'habitatges correspon a un estàndard general de 80 m<sup>2</sup>/st/habitatge, tant per a l'habitatge lliure com de cadascuna de les tipologies d'habitatge protegit.

## Capítol IX 2. Desenvolupament i execució de l'ordenació detallada de l'ARE

### Article IX 7. Administració actuant per a la gestió i execució de l'ARE

L'Administració actuant de l'ARE Eixample Sud del Prat de Llobregat serà el consorci urbanístic a constituir entre l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament del Prat de Llobregat, o entitat o organisme que el representi de conformitat al que preveu l'apartat 3 de la disposició addicional vint-i-unena del TRLU, el qual tindrà les facultats i drets que preveu l'art. 23 del TRLU, incloses les d'aprovació dels projectes complementaris d'urbanització i el canvi de sistema d'actuació urbanística o de la modalitat.

### Article IX 8. Delimitació de Polígons d'actuació urbanística

1. La totalitat del sòl inclòs dins de l'ARE Eixample Sud del Prat de Llobregat, constituirà un únic polígon d'actuació urbanística.
2. D'acord amb l'art. III.7 del Llibre de normes generals l'Administració actuant podrà proposar una modificació de la divisió polygonal.

### Article IX 9. Sistema d'actuació

2. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

### Article IX 10. Cessions de sistemes

Els sòls qualificats com a sistemes urbanístics seran de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.

### Article IX 11. Cessió de l'aprofitament urbanístic

1. En l'ARE Eixample Sud del Prat de Llobregat, s'estableix l'obligació de la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització, que haurà de ser cedit a l'Administració actuant.

**Article IX 12. Assumpció del cost de construcció dels equipaments previstos per part de l'Administració actuant**

1. Correspon a l'Administració actuant assumir amb càrrec a l'aprofitament de cessió obligatòria fixat per aquesta ARE, la construcció de part dels equipaments al servei de l'àmbit, fixats en aquest PDU pel sector. La construcció d'aquests equipaments s'ha de dur a terme simultàniament amb la urbanització d'aquest i amb la construcció dels habitatges.

2. La finalitat del 15% de l'aprofitament urbanístic –en la seva totalitat o en part- d'aquesta Àrea Residencial Estratègica serà la construcció dels equipaments públics que es relacionen en l'apartat 4. de la memòria d'aquesta ARE sobre Gestió de l'Àrea Residencial Estratègica i a l'art. 21 *Condicions particulars del sistema d'equipaments*. L'aprofitament urbanístic de cessió que no es destini a l'anterior finalitat s'adscriurà al patrimoni públic de sòl i habitatge.

3. Del percentatge del 15% de l'aprofitament urbanístic obtingut per cessió, es destinarà un 60% a la construcció dels equipaments definits a l'art. 21 *Condicions particulars del sistema d'equipaments*.

**Article IX 13. Projecte d'urbanització**

1. El Pla director incorpora el Projecte d'urbanització de les obres bàsiques corresponent a l'ARE Eixample Sud del Prat de Llobregat, el qual desenvolupa les determinacions del Pla director pel que fa a la referida ARE.

S'estableixen els terminis màxims de dos anys per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització, tant internes com externes, a comptar des de l'executivitat de l'acord de l'aprovació definitiva del PDU, i un termini màxim de tres anys per a la seva finalització, a partir de l'inici d'aquestes.

Això no obstant, es podran executar les obres d'urbanització en dues fases: una primera per a l'àrea situada a ponent del barri de la Barceloneta, i una segona per a l'àrea situada a llevant. Els terminis abans establerts es refereixen a la primera -cas d'executar-se en dues fases- mentre que la segona s'haurà de començar com a màxim dos anys després d'haver-se iniciat la primera.

Simultàniament, i en qualsevol supòsit a la primera fase, s'executaran els equipaments previstos en aquesta ARE. Durant aquest temps caldrà que estiguin redactats els corresponents Projecte de reparcel·lació i els Projectes d'urbanització complementaris, tant de l'obra urbanitzadora interna com externa, assenyalats en aquesta ARE.

2. El Projecte d'urbanització de les obres complementàries es podrà desenvolupar en dues fases, atenent als terminis establerts al punt anterior.

3. Els Projectes d'urbanització de les obres complementàries que es desenvolupin hauran de preveure les mesures necessàries als efectes de garantir una correcta qualitat acústica i uns òptims nivells acústics.

4. Aquests projectes d'urbanització podran definir el model de tanca per unitats d'illa, per aconseguir una imatge unitària dels tancaments de parcel·la.

5. A causa de la protecció derivada del jaciment arqueològic J.A.1 Les Sorres del Prat, inclòs en el Pla Especial i catàleg per a la Protecció del Patrimoni històric arquitectònic i ambiental del municipi del Prat, aprovat definitivament al 2004, es realitzarà un control arqueològic dels moviments de terres que es realitzin a partir de la cota de 5 m de profunditat.



6. En el projecte d'urbanització, en referència amb les masies existents dins l'àmbit que no és necessari conservar, cal Pau Pi, can Costelleta petit i cal Ribes/can Miquel d'en Quico, caldrà fer un estudi històric arquitectònic que en determini la seva entitat i permeti garantir la salvaguarda dels seus valors patrimonials.

#### **Article IX 14. Imputació de les despeses d'urbanització a cada ARE**

1. Aquesta ARE estableix les càrregues que han de ser assumides pel conjunt de propietaris inclosos en els sectors delimitats, tant les internes del propi sector com les externes que aquesta ARE determina:

- a) Les despeses d'urbanització internes corresponen a les pròpies del sector delimitat i que vénen regulades en la legislació vigent i comprenen tant les de la redacció dels instruments de planejament i gestió, com les de la indemnització de les activitats que resulten incompatibles amb la nova ordenació, així com les despeses de l'obra urbanitzadora dels carrers i sistema d'espais lliures.
- b) Les despeses d'urbanització externes que han de ser assumides per l'àrea residencial estratègica Eixample Sud del Prat de Llobregat són:
  - La urbanització de l'avinguda 11 de setembre, amb una superfície de 18.855 m<sup>2</sup>
  - La urbanització de la zona de protecció de sistemes generals que connecta l'àmbit amb el Parc fluvial del riu Llobregat, amb una superfície de 2.223 m<sup>2</sup>

### **Capítol IX 3. Regulació dels paràmetres de l'edificació i usos**

#### **Article IX 15. Definició de conceptes**

Els conceptes continguts en les presents Normes urbanístiques estan definits a les NNUU del Pla general metropolitana, excepte pel que fa als següents, que es defineixen a continuació:

- Unitat mínima d'adjudicació d'aprofitament (UMAA). Es defineix com la porció mínima de sòl sobre la qual es poden adjudicar els aprofitaments o drets resultants del Projecte de reparcel·lació. Les Unitats mínimes d'adjudicació d'aprofitament es podran subdividir en parcel·les de dimensió inferior (si així ho permet la normativa de la zona en la qual estan ubicades) en el moment en què, mitjançant llicència d'edificació, es concreti la localització i accessos de les diferents comunitats de veïns de totes les edificacions incloses en la UMAA. La sol·licitud de la parcel·lació s'ajustarà a la divisió de les edificacions a ubicar en el conjunt de la UMAA.

Quan, per raons de l'estructura de la propietat, calgui adjudicar una mateixa UMAA a diversos propietaris, aquesta podrà dividir-se al Projecte de reparcel·lació fins a un màxim de tres unitats, respectant la dimensió mínima de parcel·la per zona, i assignant el sostre, nombre d'habitatges i usos a cada nova UMAA, de manera que no se superin els valors totals establerts al quadre Q.3 *Característiques del sòl privat*.

- Planta àtic: aquest Pla parcial defineix de manera gràfica als plànols O3. Condicions generals d'ordenació de l'edificació, per a algunes de les edificacions previstes, una planta àtic situada per damunt de la darrera planta de l'edificació, amb una ocupació màxima

relativa del 50% respecte a la planta inferior, i col·locada lliurement dins el perímetre regulador de planta.

- Cota de coronació de l'edificació (CCE). Cota màxima mesurada respecte del nivell del mar que no poden ultrapassar les construccions (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, badalots d'escales i ascensors, cartells, rematades decoratives, etc.) modificacions del terreny o objectes fixes (postes, antenes, cartells). Ve definida per les superfícies limitadores establertes al *Real decreto 2051/2004, de 11 d'octubre (BOE nº252, de 19 d'octubre)* que modifica les Servituds aeronàutiques de l'aeroport de Barcelona.
- Espais intermedis amb l'exterior: són els balcons, terrasses, galeries o altres situats fora la envolupant tèrmica de l'habitatge, i que serveixen per al gaudi dels ocupants i per al control tèrmic, lumínic o contra el soroll de l'interior de l'habitatge. Poden estar situats per dins o per fora del pla de façana, cas en el qual s'estarà a la limitació de vols establerta en aquesta Normativa.
- Alineacions obligatòries i lliscants. Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Si és obligatòria caldrà col·locar tot el front de l'edificació damunt l'alineació en totes les plantes. Si és lliscant, caldrà col·locar el front de l'edificació damunt l'alineació sols en el percentatge determinat gràficament. Es poden produir reculades de l'edificació en la resta de la longitud de la façana.
- Porxada: és l'espai resultant de la reculada –o desaparició de la planta baixa– sota les plantes pis. No computa als efectes de l'edificabilitat neta de parcel·la.
- Servitud de pas: és un dret real que grava parcialment una finca, en benefici del bé de la comunitat, i consisteix en una reducció de les facultats del titular de la finca servent. Pel que fa a les servituds, serà d'obligat compliment allò que disposa la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Les regulacions paramètriques dels conceptes definits en aquesta Normativa prevaldran per damunt de les contingudes en les NNUU del Pla general metropolità.

#### **Article IX 16. Usos**

1. El règim d'usos previst es correspon amb el definit als articles 272 a 293 de les NNUU del Pla general metropolità.
2. Aquesta ARE assigna usos particulars a cada una de les zones i sistemes definits als plànols d'ordenació.

### **Capítol IX 4. Regulació dels sistemes urbanístics**

#### **Article IX 17. Definició i tipus**

L'ARE Eixample Sud del Prat de Llobregat qualifica com a sistemes aquells elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà atesa la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.

La definició, disposicions, regulació, afecció i titularitat dels sistemes viari, d'espais lliures i d'equipaments s'estarà a allò establert al títol III de les NNUU del Pla general metropolità, amb les condicions particulars que es determinen en aquesta Normativa.

En aquesta ARE es qualifiquen determinats sòls com a sistema d'habitatge dotacional, per acollir determinats segments de població amb necessitats específiques, segons definició, disposicions, regulació, afecció i titularitat fixades al Pla director urbanístic, amb les condicions particulars que es determinen en aquesta Normativa.

#### **Article IX 18. Identificació dels sistemes**

1. Els sistemes previstos per aquest ARE i les seves claus identificatives són els següents:

- Sistema viari clau 5
- Sistema d'espais lliures clau 6b
- Sistema d'equipaments comunitaris clau 7b
- Sistema d'habitatge dotacional clau 10 hd
- Sistemes serveis tècnics clau 4

2. Aquests sistemes es delimiten i s'identifiquen en els plànols d'ordenació de l'ARE amb la seva clau corresponent.

#### **Article IX 19. Condicions particulars del sistema viari**

1. En el plànol *O6. Xarxa viària. Planta i seccions transversals*, es defineixen les seccions dels vials inclosos al sector, amb la definició precisa de l'espai destinat als vehicles, als vianants, i a les bicicletes. El Projecte d'urbanització de les obres complementàries podrà ajustar-ne les mides, però sense reduir mai l'espai destinat al vianant, ni disminuir el nombre d'espècies vegetals contemplades. Així mateix, podrà precisar i adequar les alineacions i rasants a la topografia i altres condicionants físics, sense disminuir la superfície establerta en aquesta ARE.

2. Els elements utilitzats en el Projecte d'urbanització hauran d'estar homologats per l'Ajuntament del Prat de Llobregat. En els vials rodats serà d'obligat compliment la utilització de paviments sonoreductors en la calçada. En els vials de trànsit restringit, amb voreres i calçada a nivell, es permeabilitzarà al menys un 20% de la seva superfície.

3. La urbanització de la vialitat garantirà el pas, lliure de qualsevol obstacle, per a vehicles d'emergència i/o autoescales de bombers que compleixi el que es disposa al Codi tècnic de l'edificació, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

#### **Article IX 20. Condicions particulars del sistema d'espais lliures**

1. Els Projectes d'urbanització de les obres complementàries definiran l'ordenació dels espais lliures d'ús públic, atenent a la seva situació relativa dins l'ARE.

2. Els materials de pavimentació i elements urbans i enllumenat públic utilitzats hauran d'estar homologats per l'Ajuntament del Prat de Llobregat.

3. Es permeabilitzarà al menys un 50% de la seva superfície –comptada en la globalitat del sector–.

4. Les espècies vegetals que s'hi prevegin seran de baix consum hídric (aquelles que requereixen un consum màxim de reg de 150 l/m<sup>2</sup> per any).

5. Els sistemes de reg seran automatitzats i localitzats, utilitzant la xarxa d'abastament d'aigua no potable procedent de la reutilització de la depuradora més l'aprofitament del freàtic.
6. Es permetrà la possibilitat d'implementar serveis tècnics de la urbanització en el subsòl del sistema d'espais lliures.

#### **Article IX 21. Condicions particulars del sistema d'equipaments**

1. Els equipaments previstos en la present ARE tenen assignats els usos particularitzats següents:

- Illa 1C sense ús assignat
- Illa 3B sense ús assignat
- Illa 4B equipament assistencial (residència de gent gran)
- Illa 5B equipament escolar (CEIP i Escola bressol)
- Illa 7B equipament cultural (masia de cal Peret del Serra – cal Xicomèdia i ampliació)
- Illa 8B equipament escolar (IES)
- Illa 9B sense ús assignat

Per als equipaments que no tenen ús assignat, caldrà la redacció d'un pla especial d'assignació d'usos que en justifiqui la seva destinació.

2. La delimitació precisa de la zona d'equipament prevista en l'illa 7-9 es realitzarà al moment de l'assignació del seu ús, s'hauran de respectar les superfícies destinades a sistema d'equipament (clau 7b) i a sistema d'espais lliures (clau 6b).

3. Les condicions d'edificació dels equipaments, independentment del seu destí, es defineixen als plànols d'ordenació *O.3. Condicions d'ordenació de l'edificació*, i són d'obligat compliment per als projectes que els desenvolupen, tant pel que fa a l'edificació com per al tractament del sòl lliure de parcel·la.

4. L'equipament assistencial (illa 4B) i l'equipament escolar, CEIP i Escola bressol (illa 5B), com a mínim i sens perjudici d'ulteriors decisions, s'edificaran simultàniament amb la urbanització del sector, finançant la construcció amb part del 15% d'aprofitament mig que li correspon a l'Administració actuant en desenvolupament d'aquesta ARE.

5. En el sòl destinat a equipament cultural de la illa 7B cal respectar el que especifica el Pla especial i catàleg per a la Protecció del patrimoni històric arquitectònic i ambiental del municipi del Prat, aprovat definitivament al 2004, al respecte de la protecció de l'àmbit i les edificacions de la masia de cal Peret del Serra – cal Xicomèdia, identificada amb la clau AMR 10.

#### **Article IX 22. Condicions particulars del sistema de serveis tècnics**

1. Es preveu la construcció d'un dipòsit soterrat d'emmagatzematge d'aigua provinent de la reutilització de la depuradora i del freàtic per abastir la xarxa d'aigua no potable, que s'integrarà en la urbanització de la superfície dins el sistema d'espais lliures.

#### **Article IX 23. Condicions particulars del sistema d'habitatge dotacional**

1. L'Ajuntament podrà destinar sòl d'equipament a habitatge dotacional sempre que no ocupi més del 5% de la superfície total de sòl destinada a equipaments comunitaris.

2. Els habitatges dotacionals previstos al present ARE es regiran per les condicions d'edificació que s'estableixen als plànols d'ordenació O.3. *Condicions d'ordenació de l'edificació*, tant pel que fa a l'edificació com de la parcel·la on s'ubiquen. Els paràmetres bàsics del sòl i el sostre de les dues peces destinades a habitatge dotacional es defineixen en el següent quadre:

SISTEMA HABITATGE DOTACIONAL		superfície m <sup>2</sup>	sostre m <sup>2</sup>		
clau 10 hd	illa	<b>2.941,00</b>	<b>8.125</b>	<b>162</b>	<b>50m<sup>2</sup>/habitatge</b>
	3B2	1.600,00	4.320	86	habitatge
	6B2	1.341,00	3.805	76	habitatge

3. Les plantes baixa i primera de l'edificació es podran destinar a usos comunitaris dels habitatges, o a altres tipus d'equipament assistencial o administratiu.

4. Es construirà dins la superfície de la parcel·la una plaça d'aparcament per cada 4 habitatges.

## Capítol IX 5. Regulació particular de les zones

### Article IX 24. Definició i zonificació

1. El sòl susceptible d'aprofitament privat situat dins el sector de desenvolupament delimitat per aquesta ARE es divideix en zones, en les que es regula de forma detallada les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

2. Aquest document urbanístic estableix les següents zones:

- Zona subjecta a ordenació volumètrica específica clau 18
- Zona subjecta a ordenació volumètrica específica d'habitatge en règim de protecció clau 18 hp
- Zona subjecta a ordenació volumètrica específica d'edificació terciària clau 18 tr

### Article IX 25. Zona d'habitatge plurifamiliar subjecte a ordenació volumètrica específica (clau 18)

1. Comprèn aquelles àrees de nou creixement caracteritzades pel seu ús d'habitatge plurifamiliar, ordenades en base a blocs aïllats o en mitgera, formant fronts a l'espai públic. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 18.

2. Tipus d'ordenació: segons volumetria específica amb paràmetres propis de la configuració unívoca i de la configuració variable.

3. Condicions referides a la parcel·la de la zona 18:

CVE-DOGC-A-15140107-2015

Paràmetre	Condicions particulars
Unitat mínima d'adjudicació d'aprofitament (UMAA)	Es fixen com a Unitats mínimes d'adjudicació d'aprofitament les grafiades en el plànol O2. <i>Unitats mínimes d'adjudicació de l'aprofitament.</i> En el quadre de dades Q.3. <i>Característiques del sòl privat</i> es fixa per a cada UMAA la superfície, el sostre màxim total, el sostre màxim per a cada tipus d'ús i el nombre d'habitatges màxim, així com la parcel·la mínima en que es podrà subdividir la Unitat mínima d'adjudicació de l'aprofitament
Parcel·la mínima	1.200 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la a vial	30 m
Fondària mínima de parcel·la	La resultant de les dues condicions anteriors.
Edificabilitat màxima per UMAA	La definida al quadre Q3 <i>Característiques del sòl privat</i> , i als plànols d'ordenació O.3. <i>Condicions d'ordenació de l'edificació</i> , per a cada un dels usos previstos.
Nombre màxim d'habitatges	Es defineixen per a cada UMAA al quadre Q3 <i>Característiques del sòl privat</i> , i als plànols d'ordenació O.3. <i>Condicions d'ordenació de l'edificació</i> .
Ocupació màxima de la parcel·la	La resultant de l'aplicació del perímetre regulador en planta i de les distàncies mínimes entre edificacions per a cada UMMA, definides gràficament als plànols O3. <i>Condicions d'ordenació de l'edificació</i>  Els cossos volats –oberts o tancats– podran situar-se fora del perímetre regulador fixat, amb les condicions màximes establertes per a ells.
Accés a la parcel·la	L'accés per a vianants des de l'espai públic exterior es podrà realitzar des de qualsevol dels fronts de la parcel·la.  L'accés per a vehicles sols es podrà realitzar des dels fronts expressament assenyalats als plànols d'ordenació O3. <i>Condicions d'ordenació de l'edificació</i> .
Espai lliure de parcel·la	La superfície no ocupada per la planta baixa es podrà destinar a la ubicació d'accessos comunitaris, a espai lliure privatiu dels habitatges situats a la planta baixa, o a pati d'illa mancomunat segons condicions del punt 6.  En aquells casos establerts gràficament com a servituds de pas, s'hauran d'incorporar a l'espai lliure del vial, urbanitzant-los amb els mateixos criteris i materials que les voreres que l'envolten.

CVE-DOGC-A-15140107-2015

Tanca a carrer	<p>Podrà ser massissa o calada –o inexistent– fins a una altura màxima de 2,5 metres mesurats des de qualsevol punt de la rasant del vial o espai lliure d'ús públic que envolta la UMMA. El seu tractament inclourà les parts de planta soterrani que sobresurtin de dita rasant.</p> <p>El Projecte d'urbanització de les obres complementàries podrà definir el model de tanca per unitats d'illa, per aconseguir una imatge unitària.</p> <p>Els espais establerts gràficament com a servituds de pas, no es podran delimitar amb cap mena de tanca.</p>
Tanca a veïns o espais comunitaris	Tindran una altura total màxima de 2,0 m, siguin massisses o calades.
Cossos auxiliars	No es permeten. Les estances destinades a magatzem comunitari, o maquinària vinculades al manteniment de l'espai lliure de parcel·la s'hauran d'integrar al volum principal, a l'igual que les estacions transformadores, si és el cas.
Separació entre edificis d'una mateixa illa	En cas d'edificis aïllats dins de la mateixa illa, o parcel·la, la separació entre ells serà la definida en l'art. 264 de les Normes urbanístiques del PGM.
Moviments de terres	<p>Els talussos i desmunts resultants del moviment de terres no podran tenir un pendent superior a una relació base/altura de 3/1 i no podran envair l'espai públic.</p> <p>Les plataformes d'anivellació de la parcel·la que llinden amb el vial hauran de disposar-se de tal manera que els murs de contenció que suporten les plataformes no superin una altura d'1,0 m per sobre o 1,0 m per sota la rasant del vial.</p> <p>Els murs de contenció necessaris per a la construcció de les plataformes d'anivellació de l'interior del pati d'illa no podran superar, en la part vista, una altura d'1,0 m.</p> <p>Les excavacions necessàries per a l'execució de l'edificació i l'arranjament de les parcel·les que precisin d'una fondària superior als 5 metres, restaran sotmeses a control arqueològic.</p>

## 4. Condicions referides a l'edificació de la zona 18:

Paràmetre	Condicions particulars
Perímetre regulador de l'edificació	Segons s'estableix gràficament als plànols O3. <i>Condicions d'ordenació de l'edificació</i> . Es respectaran les alineacions obligatòries establertes gràficament per alguna de les edificacions previstes.

CVE-DOGC-A-15140107-2015

Ocupació màxima de la planta baixa	És la resultant de les condicions del perímetre regulador, de les alineacions obligatòries i de les distàncies mínimes entre edificacions. Es respectaran les porxades i servituds de la planta baixa establertes gràficament. Addicionalment, es permeten les porxades, que tampoc seran computables a efectes de l'edificabilitat màxima permesa sempre que tinguin una altura mínima de 4 metres i una amplada mínima de 6 metres.						
Ocupació màxima de la planta soterrani	És la resultant de les condicions del perímetre regulador, permetent-se la seva construcció sota les servituds de pas establertes obligatòriament per a la planta baixa, i també en les franges de separació mínima de 3 i/o 5 metres establerta per a l'edificació en les illes en què aquesta separació es contempli.						
Ocupació màxima de les plantes pis	És la resultant de les condicions del perímetre regulador						
Ocupació màxima de la planta àtic	La planta àtic –en aquells casos que estigui prevista– ocuparà un màxim d'un 50% de la planta situada al nivell immediatament inferior. Se situarà lliurement dins el perímetre regulador màxim establert.						
Perfil regulador	És el resultat d'aplicar l'altura reguladora màxima, segons el nombre de plantes, sobre el perímetre regulador establert gràficament als plànols O3. <i>Condicions d'ordenació de l'edificació.</i>						
Cota de referència de la Planta Baixa	Per a plantes baixes comercials: aquella que no superi en cap punt de l'alineació a vial una altura sobre la rasant superior a 40 cm.  Per a plantes baixes residencials: aquella que no superi en cap punt de l'alineació a vial una altura sobre la rasant superior a 1 metre.						
Nombre de plantes i Altura reguladora màxima (ARM), i cota de coronació de l'edificació (CCE)	El nombre de plantes es fixa gràficament als plànols O3. <i>Condicions d'ordenació de l'edificació.</i> S'especifica als mateixos plànols quines de les edificacions previstes poden tenir una planta àtic.						
	L'altura reguladora màxima s'amidarà a partir de la cota de referència de la planta baixa, i s'estableix al següent quadre segons el nombre de plantes i ús de la planta baixa :						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Planta baixa comercial/ equipament públic o mixta</th> <th>Planta baixa exclusivament residencial</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PB = 4,50 m</td> <td>PB = 3,05 m</td> </tr> <tr> <td><math>PB + n = 4,5 + (n \times 3,05) \text{ m}</math></td> <td><math>PB + n = 3,05 + (n \times 3,05) \text{ m}</math></td> </tr> </tbody> </table>	Planta baixa comercial/ equipament públic o mixta	Planta baixa exclusivament residencial	PB = 4,50 m	PB = 3,05 m	$PB + n = 4,5 + (n \times 3,05) \text{ m}$	$PB + n = 3,05 + (n \times 3,05) \text{ m}$
	Planta baixa comercial/ equipament públic o mixta	Planta baixa exclusivament residencial					
PB = 4,50 m	PB = 3,05 m						
$PB + n = 4,5 + (n \times 3,05) \text{ m}$	$PB + n = 3,05 + (n \times 3,05) \text{ m}$						



	<p>La Cota de coronació de l'edificació s'especifica per a cada una de les edificacions previstes, i s'entén sempre referida al nivell del mar.</p> <p>Aquesta cota no podrà ser ultrapassada per les construccions (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, badalots d'escapes i ascensors, cartells, rematades decoratives, etc.), modificacions del terreny o objectes fixes (postes, antenes, cartells).</p> <p>L'execució de qualsevol construcció o estructura (postes, antenes, aerogeneradors, incloses les pales, etc.) i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció (incloses grues de construcció i similars), requeriran resolució favorable, conforme als articles 29 i 30 del Decret sobre servituds aeronàutiques 584/72.</p> <p>Si per causa de la rasant definitiva del terreny, i a resultes de l'aplicació de l'ARM i dels elements permesos per damunt d'aquesta, algun d'ells se situés per damunt de la CCE, es reduirà l'altura d'aquests elements, o –si resulta necessari– el nombre de plantes.</p>
	<p>El Projecte de reparcel·lació haurà d'incloure en la descripció de cada una de les finques resultants el següent text: <i>"Aquesta finca es troba inclosa en la Zona de servituds aeronàutiques legals corresponents a l'aeroport de Barcelona, trobant-se sotmesa a eventuais sobrevols a baixa altura, com a conseqüència de la seva proximitat a les instal·lacions aeroportuàries i de la seva ubicació sota les trajectòries de les maniobres de les aeronaus que operen a l'esmentat Aeroport, pel que la realització d'edificacions, instal·lacions o plantacions en aquesta no podrà en cap cas superar les altures resultants de l'aplicació de dites servituds"</i>, especificant la CCE de cada una de les parcel·les, referida al nivell del mar.</p>
<p>Altures en edificacions amb altres usos admesos diferents al d'habitatge.</p>	<p>En aquests supòsits, s'admet la mateixa fórmula de l'altura reguladora màxima de la zona terciària (clau 18tr):</p> $PB + n = 4,5 + (n \times 3,50)$ <p>Respectant, en tot cas, les CCE fixades en cada illa.</p>

Coberta	<p>Serà obligatòriament plana, amb les condicions que estableix l'art 262 2 c) del PGM.</p> <p>En el cas de canvi d'altures de l'edificació, reculades de l'última planta, i espai no ocupat per la planta àtic, es podrà utilitzar part de la coberta de l'edifici per a ús privatiu de l'habitatge situat immediatament al darrera, però mai es podran privatitzar les cobertes si no es dóna aquesta condició.</p> <p>En aquells edificis on es prevegi la planta àtic, el badalot d'escala de sortida a coberta i el de l'ascensor, quedaran inclosos en el volum del cos de la planta àtic.</p> <p>La coberta de la planta àtic no serà transitable, excepte per al manteniment dels serveis tècnics de les instal·lacions, i cap element situat damunt d'aquesta podrà ultrapassar 1,2 metres per damunt de la cara superior del forjat, inclosos l'escala d'accés i les baranes de coronament.</p> <p>En qualsevol dels casos, es destinarà al menys el 50% de la coberta de l'edifici a terrat comunitari accessible des d'algun espai comunitari per a la ubicació de captadors solars, d'aparells d'aire condicionat i altres elements de les instal·lacions, de manera que no resultin visibles des de l'exterior.</p> <p>Tots els elements situats a la coberta hauran de situar-se per sota del CCE.</p> <p>L'aigua de pluja recollida per les cobertes i terrasses es connectarà a la xarxa d'aigües pluvials.</p>
Patis de llums i patis de ventilació	<p>Es regulen segons l'art.233 i 234 del PGM, respectivament.</p> <p>No tindran consideració de pati de llum o ventilació aquells que tinguin una superfície lliure mínima superior a 45 m<sup>2</sup> amb una distància entre les seves cares igual o superior a 5 metres.</p>
Cossos sortints (oberts o tancats)	<p>Quan la seva projecció en planta recaigui sobre l'espai públic, es regiran per l'establert a l'article 230-III del PGM. Quan la seva projecció en planta recaigui sobre el sòl privat, es limita el vol a un màxim de 2,0 metres de sortida, sense limitació de longitud.</p> <p>En el cas de l'avinguda 11 de Setembre, no es permeten els vols que recaiguin sobre l'avinguda en les plantes pis, però sí la creació d'espais intermedis de l'habitatge amb l'exterior, interiors a pla de façana, i no computables als efectes de l'edificabilitat neta sobre parcel·la sempre que no superin un 10% de la superfície útil interior.</p>

Porxades	<p>Les obligatòries es defineixen gràficament per a cada unitat d'edificació al plànol O3. <i>Condicions d'ordenació de l'edificació.</i></p> <p>Adicionalment, es permeten les porxades no computables a efectes de l'edificabilitat màxima permesa, quan es creïn per a realitzar el pas –sigui públic o privat– a través d'un edifici, i sempre que tinguin una altura lliure mínima de 4 metres i una amplada mínima de 6 metres.</p> <p>Al front de l'avinguda 11 de Setembre es recularà 1,5 metres la planta baixa comercial per crear una porxada que no tindrà pilastres ni elements portants en aquesta franja lineal de 1,5 metres, no computable als efectes del càlcul de l'edificabilitat neta de la parcel·la.</p> <p>Quan la porxada abasti la totalitat de la fondària de l'edificació i tingui una amplada igual o superior a 30 metres, es permetrà l'ocupació de part de la porxada per a la ubicació de nuclis d'accés vertical als habitatges situats al damunt, sempre que no superin una superfície màxima equivalent al 10% de la porxada, amb un màxim de 40 m<sup>2</sup>.</p> <p>En els casos on les porxades no tinguin edificació al damunt, la seva coberta, podrà ser d'ús privatiu dels habitatges que hi donin façana. En aquest cas les baranes de tancament no podran superar el 1,20 m. d'altura.</p>
Reculades	<p>Es permeten les reculades en totes les modalitats. No computaran a efectes del càlcul de l'edificabilitat neta de parcel·la, sempre que la seva amplada superi els 3 metres mesurats en el sentit del pla de façana.</p>

5. Condicions referides a l'eficiència energètica de la zona 18:

Paràmetre	Condicions particulars
Orientació de l'edificació	<p>El 75% dels habitatges situats als edificis s'orientaran com a mínim a una d'aquestes tres orientacions: sud, est o oest –o la combinació de dues. L'orientació nord sols s'admet en habitatges amb doble orientació nord-sud.</p> <p>L'orientació ha de permetre l'assolellament directe a la sala al menys durant 1 hora al dia, durant el solstici d'hivern.</p>
Ventilació de l'habitatge	<p>La ventilació de l'habitatge vindrà regulada pel Codi tècnic de l'edificació i la normativa d'habitabilitat que sigui vigent.</p>

Ventilació de la planta soterrani	S'estarà a allò que determina el Codi tècnic de l'edificació, no essent d'aplicació l'art 117 de les Ordenances metropolitanas d'edificació.
Protecció de façanes a l'assolellament	<p>Les façanes orientades a sud, disposaran de voladissos o altres elements horitzontals de protecció solar contemplats al projecte d'edificació situats damunt les obertures amb aquesta orientació.</p> <p>Per a les orientacions est i oest –o la combinació d'aquestes amb l'orientació sud– es disposaran elements de protecció adequats en cada cas, que assegurin la protecció solar de les vidrieres.</p>
Espais intermedis amb l'exterior	<p>Es permeten aquests espais tant en la seva situació de cossos sortints com entrants, i no computaran als efectes del càlcul de la edificabilitat neta.</p> <p>Els espais intermedis situats dins del pla de façana no podran superar el 10% de la superfície útil interior de l'habitatge, i no podran formar part de l'envolupant tèrmica de l'edifici.</p> <p>Els espais intermedis sortints no tenen limitació quant a superfície ni longitud, però no poden formar part de l'envolupant tèrmica de l'edifici, ni ultrapassar les mides perpendiculars a la façana determinades en aquesta Normativa per als cossos volats oberts.</p>
Protecció contra el soroll	S'aplicaran mesures de protecció contra el soroll, que garanteixin els nivells de qualitat acústica aplicables a l'espai interior habitable, segons el fixat a la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica o la normativa municipal que la desenvolupi, per protegir els interiors del nivell sonor fixat pel Mapa estratègic de soroll i capacitat acústica del Prat de Llobregat en cada punt de l'àmbit, de manera que per a l'obtenció de la primera ocupació caldrà aportar que una Entitat d'assessorament tecnològic del Parlament Europeu (EPTA) certifiqui el compliment de la normativa acústica vigent en cada moment.
Gestió i aprofitament de les aigües pluvials	L'aigua de pluja recollida per les cobertes i terrasses es connectarà a la xarxa d'aigües pluvials.
Producció d'aigua calenta sanitària.	Segons l'Ordenança solar municipal, es preveu que totes les noves edificacions incorporaran equips de captació i utilització d'energia solar activa de baixa temperatura per a la producció d'aigua calenta sanitària, amb una fracció solar mínima no inferior al 60%.

Reguladors de pressió i cisternes de vàters	<p>S'ha d'instal·lar un regulador de pressió de l'aigua individualitzat per a cada comptador dels habitatges, que garanteixi una pressió de sortida màxima de 2,5 kg/cm<sup>2</sup>. Aquesta mesura no serà d'aplicació en usos diferents a l'habitatge o residencial.</p> <p>Tots els aparells sanitaris disposaran d'airejadors o altres mecanismes economitadors d'aigua.</p> <p>Les cisternes dels vàters tindran un volum de descàrrega de 6 litres com a màxim, i disposaran de doble descàrrega. L'aigua de les cisternes s'abastarà de la xarxa d'aigua no potable procedent de la reutilització de la depuradora més l'aprofitament del freàtic.</p>
Residus	<p>S'ha de preveure dins de l'habitatge o dintre d'espais comunitaris, zones per a l'emmagatzematge per separat dels residus, com a mínim han de permetre les 5 fraccions: orgànica, vidre, paper i cartró, plàstic i metall i rebuig.</p>

#### 6. Condicions referides a l'espai lliure de parcel·la:

Es preveuen tres tractaments diferents per a la superfície no ocupada per la planta baixa en funció de la seva posició relativa dins la parcel·la i en relació a l'ocupació prevista per la planta soterrani, i es defineixen per a cada una de les illes previstes al plànol d'ordenació O3. *Condicions d'ordenació de l'edificació.* :

- Ocupat totalment per la planta soterrani, però no totalment per la planta baixa. La superfície lliure es destinarà a espai privatiu de la planta baixa o per a ús de la comunitat, i l'aigua de pluja recollida per aquestes superfícies es connectarà a la xarxa de recollida d'aigües pluvials.
- Amb servitud de pas en la planta baixa: aquest espai lliure de parcel·la pot ser ocupat per la planta soterrani, però haurà d'afegir-se funcionalment a l'espai lliure de la vialitat circumdant. S'haurà d'urbanitzar amb els mateixos criteris i materials que la vorera que l'envolta.
- Aquelles illes que disposin d'un mínim de 1.000 m<sup>2</sup> de sòl lliure privat no ocupat per la planta soterrani, s'enjardinaran segons els criteris següents:

Impermeabilització	S'impermeabilitzarà com a màxim el 50% de la superfície no ocupada per la planta soterrani.
Enjardinament	<p>S'utilitzaran espècies vegetals de baix consum hídric (que requereixen un consum màxim de reg de 150 l/m<sup>2</sup> per any), amb prioritat per la vegetació xeròfita autòctona.</p> <p>S'aplicaran sistemes d'encoixinament per a la reducció de l'impacte sonor de la zona.</p>
Reg	<p>Es realitzarà amb xarxa independent, connectada a la d'aigua no potable procedent de la reutilització de la depuradora més l'aprofitament del freàtic.</p> <p>S'instal·laran programadors de reg per a controlar la seva durada i freqüència.</p>

Enllumenat	Els aparells emprats han de prevenir la contaminació lumínica i tenir lluminàries amb un índex de rendiment superior al 60%, preferentment de vapor de sodi blanc, amb dispositius d'encesa automatitzats.
Piscines	Es permet la construcció de piscines de 150 m <sup>2</sup> com a màxim de làmina d'aigua.  Les construccions derivades de les instal·lacions tècniques de la piscina s'integraran a l'edificació principal.  Les piscines disposaran de doble reixa per recuperació d'esquitxades, vas de compensació, i cobertors reductors de l'evaporació.  Caldrà l'aportació d'un certificat d'estanquitat emès per un professional competent.
Cossos auxiliars	No es permeten. Els magatzems de les eines de manteniment de la jardineria i els necessaris per a la ubicació d'instal·lacions, s'integraran a la construcció principal.
Projecte de l'espai lliure de parcel·la	El projecte d'edificació contindrà també de forma detallada el projecte d'enjardinament de l'espai lliure de la parcel·la, amb contingut mínim de: memòria, plànols, pressupost i annex de manteniment on es justifiquin les mesures adoptades per a l'estalvi del consum d'aigua, i el manteniment a seguir dels elements i instal·lacions  En especial, el projecte d'edificació definirà aquells elements arquitectònics –pèrgoles, tendals, barbacoes, jardineres, mobiliari fix...– situats en els espais lliures de parcel·la confrontants amb els vials o espais lliures. Públics. Es prohibeix qualsevol afegit posterior.

#### 7. Condicions referides als usos de la zona 18:

S'estarà als usos permesos a l'art 306 del Pla general metropolità, excloent-se l'ús industrial de 2a categoria.

En el cas de l'ús comercial, s'estarà a allò que disposen la Llei 8/2005 d'equipaments comercials i el PTSEC 2006-09, o disposició que la substitueixi i, en tot cas, a la legislació vigent en la matèria.

En qualsevol dels casos, els usos permesos i la seva localització restaran sotmesos a les normatives sectorials i municipals.

Tots els establiments comercials de més de 400 m<sup>2</sup> de superfície útil de venda (entenent com a superfície útil la definida a l'art. 5.c. de Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa que el modifiqui) hauran de disposar d'un espai i accés independent de qualsevol altre, per a la càrrega i descàrrega de mercaderies.

L'amplada mínima de l'accés haurà de ser de 3,5 metres i aquesta amplada s'haurà de respectar com a mínim en els quatre primers metres.

Aquest espai de càrrega i descàrrega tindrà una amplada i longitud mínimes de 3 i 8 metres respectivament. L'altura lliure mínima, inclosa la de l'accés, serà de 3,7 metres, situades en funció de la seva forma i relació amb el vial.

#### 8. Condicions referides a l'ús d'aparcament de la zona 18:

El nombre de places que cal preveure a l'interior del sòl privat es determinarà a raó del còmput següent:

- 1 plaça per cada habitatge en règim de protecció, independentment de la seva superfície, i nombre de dormitoris
- 1 plaça per cada habitatge lliure de 1 o 2 dormitoris
- 1,5 places per cada habitatge de 3 o més dormitoris
- 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície comercial
- 1 plaça per cada 50 m<sup>2</sup> de superfície d'ús terciari

#### **Article IX 26. Zona d'habitatge plurifamiliar en règim de protecció subjecte a ordenació volumètrica específica (clau 18 hp)**

1. Comprèn aquelles àrees de nou creixement caracteritzades pel seu ús d'habitatge plurifamiliar en règim d'habitatges de protecció, en qualsevol de les seves modalitats, ordenades en base a blocs aïllats o formant fronts de carrer. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 18 hp.

2. El tipus d'ordenació, condicions de la parcel·la, condicions de l'edificació, de l'espai lliure de parcel·la, d'ús i d'aparcament seran exactament els mateixos que els previstos per a la zona d'edificació plurifamiliar residencial clau 18, amb la limitació del règim obligatori de protecció en la modalitat que li assigni el Projecte de reparcel·lació.

#### **Article IX 27. Zona d'edificació terciària (clau 18 tr)**

1. Comprèn aquelles àrees de nou creixement destinades majoritàriament al desenvolupament d'usos i activitats de caràcter terciari i comercial, referits principalment a: oficines, edificis corporatius, locals d'activitats de serveis i de negoci, hotels i albergs, residències de gent gran i universitàries, centres de convencions, que es desenvolupin en totes les plantes, i establiments de restauració i activitats comercials que es desenvolupin preferentment en les plantes baixes. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 18 tr.

2. El tipus d'ordenació, condicions de la parcel·la, condicions de l'edificació, de l'espai lliure de parcel·la, i d'aparcament seran exactament els mateixos que els previstos per a la zona d'edificació plurifamiliar residencial clau 18, amb la limitació del règim d'usos, que queden restringits als: residencial, hoteler, comercial, oficines, sanitaris, religiós i cultural recreatiu i esportiu, segons definició establerta a la secció 1a del capítol 3, de les NNUU del Pla general metropolità.

3. S'exceptuen de les condicions anteriors les referides a l'altura reguladora màxima, que vindrà regulada per la següent fórmula:  $PB + n = 4,5 + (n \times 3,50) \text{ m}$ , sempre que es respecti la Cota de coronament de l'edificació fixada per a cada parcel·la.