

2014/527421M-203

2311211315-56

15

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÉGiques DE L'ÀMBIT DEL BAIX LLOBREGAT, EN RELACIÓ A LES NORMES URBANÍSTIQUES I ALS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ DE L'ARE "EIXAMPLE SUD", AL T.M. DEL PRAT DE LLOBREGAT



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

consorci prat nord

Aprovat inicialment per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en sessió de **18 MARÇ 2014**

Aprovat definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data **- 6 FEB. 2015**

La secretària

M. Teresa Manté i Prats

El secretari de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

Jordi Foz i Dalmau



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE L'ÀMBIT DEL BAIX LLOBREGAT, EN RELACIÓ A LES NORMES URBANÍSTIQUES I ALS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ DE L'ARE "EIXAMPLE SUD", AL T.M. DEL PRAT DE LLOBREGAT.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Aprovat inicialment per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en sessió de **18 MARÇ 2011**
La secretària
Teresa Manté
M. Teresa Manté i Prats

- DOCUMENTACIÓ

- MEMÒRIA

- 1- Antecedents
- 2- Objecte i àmbit de la modificació
- 3- Justificació i descripció de la proposta
- 4- Justificació legal
- 5- Iniciativa de la modificació

- TEXT REFÓS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DE L'ARE "EIXAMPLE SUD", D'EL PRAT DE LLOBREGAT.

- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 1. Situació i Emplaçament – Àmbit modificació
- 2. Ordenació actual
- 3. Qualificació del Sòl
- 4. Ordenació proposta
- 5. Condicions de l'edificació de les illes que es modifiquen

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

MEMÒRIA



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona

MEMÒRIA

1.- ANTECEDENTS.

L'any 2007 el Govern de la Generalitat va preparar i impulsar el marc legal per a la creació ràpida d'una important reserva de sòl, suficient per a generar un volum considerable d'habitatges protegits i lliures en nous sectors de desenvolupament i de demanda evident.

Fruit d'aquest nou marc legal, fou la redacció i aprovació de dotze plans directors urbanístics, que havien de donar cobertura a quasi 100 sectors de nou desenvolupament, per tal de possibilitar la construcció de cent mil habitatges, la meitat dels quals sotmesos a algun règim de protecció.

Des de la seva aprovació definitiva, les Àrees Residencials Estratègiques (AREs), s'han vist condicionades per una sèrie de factors, la major part dels quals aliens a la seva tramitació i contingut, i que han condicionat totalment el seu desenvolupament.

El primer gran factor ha estat la profunda crisi econòmica dels darrers anys, que ha tingut una especial virulència en el sector immobiliari, i que ha aturat el desenvolupament d'aquests nous àmbits. Prova d'aquesta incidència és que actualment únicament s'estan executant 2 de les quasi 100 AREs que es contemplaven en els plans directors urbanístics.

Paral·lelament, en els darrers anys també s'han anat dictant regularment normatives sectorials com el Codi Tècnic de l'Edificació, el Decret d'Habitabilitat i d'altres de menor incidència, que per la seva rigidesa i per la seva constant modificació, també han contribuït, en certa mesura, a dificultar

Consorci d'Urbanisme de Barcelona
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona
 i d'Urbanisme de Catalunya



les poques iniciatives immobiliàries que aquests darrers anys han pogut sorgir.

A banda d'aquests dos fets, ja de per si prou importants, també s'ha de tenir present que els transkurs del temps i la rapidesa amb que es van redactar, tramitar i aprovar els plans directors urbanístics, conviden a reflexionar sobre la possible conveniència de modificar alguns dels paràmetres urbanístics contemplats, amb la finalitat de facilitar la materialització de les malauradament molt escasses iniciatives de promoció immobiliària actuals, sense desvirtuar en cap moment el model de ciutat proposat pel planejament.

Així doncs, aquesta modificació pretén eliminar aquells conceptes contradictoris entre el planejament i les noves normatives, a fi i efecte, d'evitar duplicitats o problemes interpretatius dels diferents agents implicats en el desenvolupament de l'ARE.

En data 13 de març de 2009, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament el Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques del Baix Llobregat, tot delimitant, entre d'altres, l'Àrea Residencial Estratègica Eixample Sud al Prat de Llobregat (en endavant, ARE Eixample Sud). El referit Acord es va publicar al DOGC de 30 de juny de 2.009.

El 13 d'abril de 2011, el Comitè executiu del Consorci urbanístic per al desenvolupament del sector Eixample Nord i les àrees residencials estratègiques Eixample Sud i ronda del sud-Aeroport, del Prat de Llobregat, Administració actuant del sector, va aprovar definitivament el Projecte de divisió poligonal de l'ARE Eixample Sud, que ha donat lloc als Polígons d'Actuació Urbanística 1 i 2 (PAU 1 i PAU 2).

Malgrat que el Pla Director Urbanístic de l'ARE Eixample Sud inicialment preveia el desenvolupament del sector per la modalitat de cooperació del



sistema de reparcel·lació, el 17 de novembre de 2011, el Comitè executiu Consorci urbanístic va aprovar definitivament la modificació de la modalitat del sistema d'actuació urbanística d'aquest PAU 1 per la de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació.

La constitució de la Entitat Urbanística Col·laboradora Provisional d'aquest polígon d'actuació, es va formalitzar mitjançant escriptura pública atorgada davant el Notari del Prat de Llobregat, Sr. Roman Torres López, el 28 d'abril de 2011, amb núm. 510 del seu Protocol, i el 20 de desembre de 2011, es va constituir la Junta de Compensació d'aquest polígon mitjançant escriptura pública atorgada davant el mateix Notari del Prat de Llobregat, amb núm. 478 del seu Protocol.

Posteriorment, l'1 de març de 2012, el Comitè Executiu del Consorci Prat Nord va acordar aprovar definitivament, tant el projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica del PAU 1 de l'ARE Eixample Sud, com la modificació del projecte d'urbanització d'obres bàsiques de l'ARE Eixample Sud, que es subdividia en dos projectes i conformava el projecte d'urbanització d'obres bàsiques del PAU 1 de l'ARE.

Finalment, amb data 11 de juliol de 2013, el Comitè executiu del Consorci urbanístic per al desenvolupament del sector Eixample Nord i les àrees residencials estratègiques Eixample Sud i ronda del sud-Aeroport, del Prat de Llobregat, va acordar aprovar el projecte d'urbanització d'obres complementàries del PAU 1 de l'ARE Eixample Sud.



2.- OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ.

La proposta de modificació té per objectiu flexibilitzar les possibilitats de desenvolupament del sector, tendint a establir opcions més reals d'edificació, atès que l'experiència en el desenvolupament urbanístic del sector i la comercialització del producte resultant ha demostrat que algunes disposicions i tipologies són excessivament unívokes i excloents, i no s'adapten al perfil de la demanda del mercat, derivada de la situació econòmica actual.

La modificació de la normativa afecta a totes les zones amb clau 18, 18hp i 18tr. Per tant, l'àmbit de la modificació és tota l'ARE Eixample Sud.

En primer lloc, tenim que l'ordenació vigent ve definida per paràmetres que estableixen uns gèlids d'ocupació on s'ha d'inscriure l'edificació. Aquests paràmetres sovint presenten una rigidesa que es reflexa en les tipologies resultants, que degut a les cotes dels gèlids provoquen tipologies de dos pisos per replà, la qual cosa, tenint present el relatiu poc nombre de plantes previst, provoca uns costos que dificulten la promoció d'habitatges lliures, i pràcticament fa insostenible des del punt de vista econòmic la construcció d'habitatges protegits, i l'assumpció posterior dels costos que el seu manteniment generarà per a les famílies que els adquireixin.

També es té en compte les alçades dels edificis, tant pel què fa als de PB+2, com als de PB+7. Sense alterar la volumetria de l'ordenació, es modifiquen algunes alçades, per maximitzar en els edificis actualment de PB+2, i minimitzar en els de PB+7, l'impacte dels ascensors.

D'aquesta manera, tenint present també el context socioeconòmic actual, amb la present proposta de modificació es pretén fer possible la diversificació de

Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió de Política Territorial
 i d'Urbanisme de Catalunya



tipologies edificatòries, tot mantenint la composició volumètrica de l'ordenació vigent actualment. En concret, es proposa:

- Concretar els paràmetres de l'edificació en aquelles illes que ho permetin (2B1, 3B1, 2C1, 3C1 i 4C1), i que si es resolen en edificació aïllada i s'augmenten mínimament els gàlibs d'ocupació, es possibilita la construcció d'edificis a quatre vents i escales amb quatre habitatges per replà.
- Ampliar els gàlibs de les illes 1A1, 1B1 i 1C1 per tal de flexibilitzar l'edificació, tenint present que en ambdós casos es tracta d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció.
- Redefinir la posició de l'equipament 1C.

Aquests canvis suposen alliberar l'edificabilitat del centre de les illes, creant edificis a quatre vents i minimitzant el nombre d'ascensors; al mateix temps que s'alliberen xamfrans de difícil resolució, tant per la distribució d'habitatges com per les seves orientacions, especialment el que donen a nord.

Per una altra banda, també es potencia la relació entre l'espai públic i l'espai privat de l'interior de les illes, ja que es creen més transparències entre les edificacions que es proposen; al mateix temps que es millora substancialment l'assoleïment, tant dels vials com de l'interior de les illes.

Finalment, en el supòsit d'illes que no s'edifiquin de manera unitària pel mateix propietari, la proposta també facilita la seva parcel·lació.

Per tal d'assolir tots aquests objectius s'ha modificat el plànol o.3.1 "Condicions de l'edificació àmbit oest", que queda substituït en relació a l'àmbit del PAU 1, pels plànols 4. "Ordenació Proposta. Condicions de l'edificació" i 5 "Ordenació Proposta de les illes que es modifiquen".

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió de Política Territorial
 i d'Urbanisme de Catalunya



En segon lloc, s'esmena i es modifica algun apartat de l'article 25 de les normes urbanístiques, que regulen l'ordenació de la zona d'habitatge plurifamiliar subjecte a ordenació volumètrica específica (Clau 18), i que són comuns als dos Polígons d'Actuació Urbanística que conformen l'àmbit de l'ARE. Concretament, de l'esmentat article 25, s'esmena l'errada material de l'apartat 3 (definició de l'espai lliure de la parcel·la), ja que on diu "... o a pati d'illa mancomunat segons condicions del punt 5", ha de dir "... punt 6".

En l'apartat 4 del mateix article 25, quan defineix el patis de llum i de ventilació, es proposa suprimir el paràgraf "... sempre i quan no estiguin ocupats per la planta baixa de l'edificació. Aquests patis es consideraran a tots els efectes espais lliures de parcel·la."

També es proposa suprimir, en relació a la definició de reculades de l'apartat 4, la frase "... que la superfície en planta que resulti de la reculada sigui superior a 9 m², i que la reculada no tingui forjat al damunt."

Es proposa també suprimir la definició de la ventilació de l'habitatge que fa l'apartat 5, i substituir-la per "La ventilació de l'habitatge vindrà regulada pel Codi Tècnic de l'Edificació i la normativa d'habitabilitat que sigui vigent".

En relació a la regulació de la protecció contra el soroll del propi apartat 5, es proposa suprimir el concepte "mesures extraordinàries" pel redactat següent "Per a l'obtenció de la primera ocupació caldrà que una Entitat d'Assessorament Tecnològic del Parlament Europeu (EPTA) certifiqui el compliment de la normativa acústica vigent en cada moment".

A l'apartat 7, es proposa incloure l'obligació d'un espai de càrrega i descàrrega a tots aquells locals majors de 400 m².



Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya



Finalment, també es modifica la modalitat del sistema d'actuació de l'article IX, apartat 9, atès que amb data 17 de novembre de 2011 i 16 d'abril de 2013, respectivament, el Consorci urbanístic per al desenvolupament del sector Eixample Nord i les àrees residencials estratègiques Eixample Sud i ronda del sud-Aeroport, va aprovar definitivament el canvi de modalitat de cooperació a compensació bàsica del sistema d'actuació per reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística 1 i del Polígon d'Actuació Urbanística 2, de l'ARE Eixample Sud.



3.- JUSTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.

La modificació que es proposa, dins de les limitacions de les servituds aeronàutiques, redistribueix, dins de cada illa, l'edificabilitat a fi i efecte de poder projectar edificis a quatre vents, alliberar sòl de l'interior de les illes i flexibilitzar les tipologies edificatòries.

Aquesta modificació es justifica tant en quant result una sèrie de problemàtiques sorgides des de l'aprovació de les ARE's, degut a totes les noves normatives que han anat aprovant-se des d'aleshores. Bàsicament han estat: el Codi Tècnic de l'Edificació i el Decret d'Habitabilitat, amb tots els seus condicionants tècnics i mediambientals: aïllaments tèrmics, acústics, eficiència energètica, etc.

Es pretén eliminar tipologies de dos habitatges per replà, l'edificació en l'àrea central d'algunes illes, les cantonades de difícil solució i la poca alçada en alguns edificis.

Per això, es creen tipologies de doble barra o edifici aïllat, s'incrementen alçades allà on es pot, i en conjunt s'allibera sòl tot hi ampliant els gàlibs edificatoris.

Totes aquestes mesures que no alteren la proposta original, faciliten la realització dels projectes edificatoris, la reparcel·lació i la qualitat dels habitatges.

La proposta permet major flexibilitat dels projectes edificatoris, més joc de volumetries i edificar en fases, facilitant així els casos de parcel·lació dins d'una mateixa illa.



4.- JUSTIFICACIÓ LEGAL.

D'acord amb la Disposició Addicional Vuitena, apartat 3, de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, els plans directors urbanístics de delimitació i ordenació d'àrees residencials estratègiques aprovats definitivament en el moment de l'entrada en vigor de la llei, sens perjudici del procediment especial determinat per a deixar sense efecte o reduir la delimitació i l'ordenació d'àrees residencials estratègiques, es poden modificar per a altres finalitats seguint el procediment que amb caràcter general estableix el text refós de la Llei d'urbanisme.

D'aquesta manera, tenint present que el contingut i l'objecte de la present proposta de modificació no és altre que la flexibilització i modificació d'alguns dels paràmetres reguladors de l'edificació per tal de poder anar adaptant les tipologies d'habitatge a la demanda del mercat i a la situació econòmica actuals i, per tant, determinacions totes elles pròpies del planejament derivat, d'acord amb l'article 96.d) del text refós de la Llei d'urbanisme, no és necessària la tramitació prèvia contemplada en els articles 76.1 i 83.1 del text refós, per la qual cosa l'Ajuntament del Prat de Llobregat serà informat simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació, un cop aprovada inicialment.



5.- INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ.

La present proposta de modificació ha estat formulada a iniciativa de la Junta de Compensació del PAU 1 de l'ARE Eixample Sud, inscrita en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

L'esmentada Junta de Compensació està executant i desenvolupant el PAU 1 de l'esmentada ARE, mitjançant el sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació, un cop adoptat per part del Comitè executiu del Consorci urbanístic per al desenvolupament del sector Eixample Nord i les àrees residencials estratègiques Eixample Sud i ronda del sud-Aeroport, del Prat de Llobregat , i amb data 17 de novembre de 2011, l'acord d'aprovació definitiva de la modificació de la modalitat del sistema d'actuació urbanística d'aquest PAU 1, per la de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació.

No obstant això, d'acord amb la normativa urbanística vigent, serà el Consorci urbanístic per al desenvolupament del sector Eixample Nord i les àrees residencials estratègiques Eixample Sud i ronda del sud-Aeroport, del Prat de Llobregat, qui haurà de formular la present proposta de modificació del Pla Director Urbanístic davant la Comissió Territorial d'Urbanisme corresponent.


Barcelona, novembre de 2.013.

consorci Prat nord

El Promotor,
Junta de Compensació del P.A.U. 1
ARE Eixample Sud


L'Arquitecta,
Yolanda García


L'advocat,
Jordi Farnós

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona

**TEXT REFÓS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DE L'ARE "EIXAMPLE
SUD", D'EL PRAT DE LLOBREGAT.**



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona

Text Refós Normes urbanístiques de l'ARE "Eixample Sud" d'El 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 dl Prat de Llobregat, situats al sud del nucli urbà del Prat, amb una superfície total de 377.188m². 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 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.

SUPERFÍCIE ÀMBIT ARE	377.188 m2	100%
Sup sòl computable	373.808 m2	
SÒL PÚBLIC TOTAL	276.710,36 m2	73,36%
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES		
clau 6b	130.578,00 m2	34,62%
SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS		
clau 7b	53.361,00	14,15%
SISTEMA VIARI		
clau 5	89.830,36	23,82%
SISTEMA HABITATGE DOTACIONAL		
clau 10 hd	2.941,00	0,78%
SÒL PRIVAT TOTAL	100.478,00 m2	26,64%
Zones subjectes a ordenació volummètrica específica		
clau 18	54.262,00	14,39%
clau 18 hp	44.188,00	11,72%
clau 18 lr	2.028,00	0,54%



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial
 i d'Urbanisme de Catalunya



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona

Q.2 Quadre comparatiu de superfícies

Sup total àmbit	377.188 m2	100%

Sup total àmbit	377.188 m2	100%
Sup sòl computable	373.808 m2	
Sòl públic inicial	3.380 m2	

PLANEJAMENT VIGENT	EIXAMPLE SUD
---------------------------	---------------------

Sistemes	250.076
6b Espais lliures	130.578 m2 34,62%
7b Equipaments	59.043 m2 15,65%
5 Vialitat	59.143 m2 15,68%
9 Protecció sistemes generals	1.312 m2 0,35%

Zones	
21 Desenvolupament urbà 3	94.648 m2 25,09%

24a Agrícola, servituds aeronàutiques	32.464 m2 8,61%
---------------------------------------	-----------------

Edificabilitat i densitat

Coef edificabilitat	0,25 m2s/m2sòl
---------------------	----------------

Edificabilitat màx total	94.297 m2st
--------------------------	-------------

Densitat màxima	25 hb/ha
Núm màx habitatges	943 hbtg
% Mínim hbtgs protegits	30%
Núm hbtg protegits	283 hbtg

ARE	EIXAMPLE SUD
------------	---------------------

Sistemes	276.710	73,36%
6b Sistema Espais lliures	130.578 m2	34,62%
7b Sistema Equipaments comunitaris	53.361 m2	14,15%
5 Sistema viari	89.830 m2	23,82%
10hd Sistema Habitatge Dotacional	2.941 m2	0,78%

Zones	100.478	26,64%
--------------	----------------	---------------

clau 18	54.262,00 m2
clau 18 hp	44.188,00 m2
clau 18 tr	2.028,00 m2

Edificabilitat i densitat

Coef edificabilitat, sobre sòl computable	0,65 m2st/m2sòl
Coef edif residencial	0,565 m2st/m2sòl
Coef edif no residencial	0,079 m2st/m2sòl

Edificabilitat màx total	242.975 m2st	100%
Edificabilitat residencial	213.022 m2st	88%
lliure	106.511 m2st	50%
protegit	106.511 m2st	50%
règim especial	10.651 m2st	5%
règim general	42.604 m2st	20%
preu concertat	31.954 m2st	15%
concertat català	21.302 m2st	10%
Edificabilitat no residencial	29.953 m2st	12%
comercial	24.380 m2st	81%
terciari	5.573 m2st	19%

Densitat	71 hb/ha
Núm màx habitatges	2.666 hbtg
% hbtg protegit	50%
Núm hbtg protegits	1.333 hbtg

CRITERIS PDU	
Miljana sostre per habitatge protegit	80 m2
Miljana sostre per habitatge lliure	80 m2

PARÀMETRES URBANÍSTICS MÍN TRLU 1/2005

Equipaments de titularitat pública (art.65.3)				
20m²sòl/100m²st habitatge	42.604	11,30%	42.604	53.361 m2 14,15%
5% de l'àmbit	18.859	5,00%		

Espais lliures públics (art.65.3)				
20m²sòl/100m²st habitatge	42.604	11,30%	42.604	130.578 m2 34,62%
10% de l'àmbit	37.719	10,00%		

sòl qualificat sistema d'espais lliures 6b	130.578	34,62%	130.578	130.578 m2 34,62%
--	---------	--------	---------	-------------------

COMPLIMENT RESERVES ESPAIS LLIURES I EQUIP

mínim exigible ARE



Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona

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:
 $373.808 \text{ m}^2\text{sòl} \times 0,65 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s} = 242.975 \text{ m}^2\text{st}$

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:
 $37,72 \text{ Ha} \times 71 \text{ Hab}/\text{Ha} = 2.666 \text{ habitatges}$

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)

IIIa 1	UMAA	Clau	Superfície Sòl	Parcel.la Min.	Sostre compl.	Sostre res.	Sostre total	Nhab.màx
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	1A1	18hp	1.046 m ²	1.200 m ²	523 m ²	3.661 m ²	4.184 m ²	46
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	1B1	18hp	3.801 m ²	1.200 m ²	2.100 m ²	10.515 m ²	12.615 m ²	131
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	1C1	18hp	3.968 m ²	1.200 m ²	1.245 m ²	11.065 m ²	12.310 m ²	138

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

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

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

IIIa 5	UMAA	Clau	Superfície Sòl	Parcel.la Min.	Sostre compl.	Sostre res.	Sostre total	Nhab.màx
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	5A1	18hp	3.174 m ²	1.200 m ²	1.600 m ²	8.760 m ²	10.360 m ²	110
Zona subjecta a ord. vol. específica	5C1	18	2.618 m ²	1.200 m ²	378 m ²	6.765 m ²	7.143 m ²	85

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

IIIa 7	UMAA	Clau	Superfície Sòl	Parcel.la Min.	Sostre compl.	Sostre res.	Sostre total	Nhab.màx
Zona subjecta a ord. vol. específica	7A1	18	2.796 m ²	1.200 m ²	1.110 m ²	6.515 m ²	7.625 m ²	81
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	7A2	18hp	1.620 m ²	1.200 m ²	1.496 m ²	4.540 m ²	6.036 m ²	57
Zona subjecta a ord. vol. específica	7B1	18	4.996 m ²	1.200 m ²	0 m ²	9.380 m ²	9.380 m ²	117
Zona subjecta a ord. vol. específica	7B2	18hp	2.282 m ²	1.200 m ²	400 m ²	3.800 m ²	4.200 m ²	48
Zona subjecta a ord. vol. específica	7B3	18	4.108 m ²	1.200 m ²	678 m ²	6.900 m ²	7.576 m ²	86
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	7C1	18hp	5.067 m ²	1.200 m ²	1.320 m ²	10.895 m ²	12.215 m ²	136

Illa 8	UMAA	Clau	Superfície Sòl	Parcel.la Min.	Sostre compl.	Sostre res.	Sostre total	Nhab.màx
Zona subjecta a ord. vol. específica	8B1	18	2.758 m ²	1.200 m ²	0 m ²	4.805 m ²	4.805 m ²	60
Zona subjecta a ord. vol. específica	8B2	18	3.808 m ²	1.200 m ²	0 m ²	6.955 m ²	6.955 m ²	87
Zona subjecta a ord. vol. específica	8C1	18	1.850 m ²	1.200 m ²	0 m ²	3.516 m ²	3.516 m ²	44
Zona subjecta a ord. vol. específica terciari	8C2	18tr	2.028 m ²	1.200 m ²	5.050 m ²	0 m ²	5.050 m ²	0
Sostre residencial lliure					- m ²	106.511 m ²	106.511 m ²	1.333
Sostre residencial protegit					- m ²	106.511 m ²	106.511 m ²	1.333
Sostre terciari					5.573 m ²	- m ²	5.573 m ²	
Sostre comercial					24.380 m ²	- m ²	24.380 m ²	
TOTAL ARE			100.478		29.953 m²	213.022 m²	242.975 m²	2.666

El nombre d'habitatges correspon a un estàndar general de 80 m²st/habitatge, tant per 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 aquest 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 el 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 del inici de les mateixes.

Això no obstant, es podrà 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. Degut a 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 5m de profunditat.


6. En el projecte d'urbanització, al respecte de 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:

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona

a- Les despeses d'urbanització internes corresponen a les pròpies del sector delimitat i que venen regulades en la legislació vigent i compren 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 18.855m²

-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 2.223m²

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 Metropolita, 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 que 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 que estan ubicades), en el moment en que, 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'habitatsges i usos a cada nova UMAA, de manera que no es 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 el 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, remats decoratius, 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 l'envolvent tèrmic 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, en quin cas 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, podent 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 donada 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 l'establir 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 claus identificatives dels mateixos 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 |

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona

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 aquest ARE
2. Els elements utilitzats en el Projecte d'urbanització hauran d'estar homologats per l'Ajuntament de Prat de Llobregat. En els vials rodats serà d'obligat compliment la utilització de paviments sonoredactors 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 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 llur situació relativa dins l'ARE.
2. Els materials de pavimentació i elements urbans i enllumenat públic utilitzats hauran d'estar homologats per l'Ajuntament de 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/m2 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 següents usos particularitzats:
 - 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, havent-se 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-ne 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 a 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 ²	sostre m ²		
clau 10 hd	illa	2.941,00	8.125	162	50m ² /habitatge
	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

- 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:

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 ²
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	<p>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></p> <p>Els cossos volats –oberts o tancats- podran situar-se fora el perímetre regulador fixat, amb les condicions màximes establertes per a ells.</p>
Accés a la parcel·la	<p>L'accés per a vianants des de l'espai públic exterior es podrà realitzar des de qualsevol dels fronts de la parcel·la.</p> <p>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></p>
Espai lliure de parcel·la	<p>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.</p> <p>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.</p>
Tanca a carrer	<p>Podrà ser massissa o calada –o inexistent-, fins a una alçada 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 alçada 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 P.G.M.



<p>Moviments de terres</p>	<p>Els talussos i desmunts resultants del moviment de terres no podran tenir un pendent superior a una relació base/alçada de 3/1 i no podran envair l'espai públic.</p> <p>Les plataformes d'anivellació de la parcel·la que l·linden amb el vial hauran de disposar-se de tal manera que els murs de contenció que suporten les plataformes no superin una alçada de 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 alçada de 1,0 m.</p> <p>Les excavacions necessàries per al 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.
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 alçada 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 que 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. Es situarà lliurement dins el perímetre regulador màxim establert.
Perfil regulador	És el resultat d'aplicar l'Alçada 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	<p>Per a plantes baixes comercials: aquella que no superi en cap punt de l'alineació a vial una alçada sobre la rasant superior a 40 cms.</p> <p>Per a plantes baixes residencials: aquella que no superi en cap punt de l'alineació a vial una alçada sobre la rasant superior a 1 metre.</p>						
<p>Nombre de plantes i Alçada reguladora màxima (ARM), i cota de coronació de l'edificació (CCE)</p>	<p>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.</p> <p>L'alçada 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 :</p> <table border="1" data-bbox="675 779 1318 969"> <thead> <tr> <th data-bbox="675 779 975 846">Planta baixa comercial / equipament públic o mixta</th> <th data-bbox="983 779 1318 846">Planta baixa exclusivament residencial</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="675 857 975 902">PB = 4,50 m</td> <td data-bbox="983 857 1318 902">PB = 3,05 m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="675 913 975 969">PB + n = 4,5 + (n x 3,05) m</td> <td data-bbox="983 913 1318 969">PB + n = 3,05 + (n x 3,05) m</td> </tr> </tbody> </table> <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'escales i ascensors, cartells, remats decoratius, etc), modificacions del terreny 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'A:R:M. i dels elements permesos per damunt d'aquesta, algun d'ells es situés per damunt de la C.C.E., es reduirà l'alçada d'aquests elements, o –si resulta necessari- el nombre de plantes.</p>	Planta baixa comercial / equipament públic o mixta	Planta baixa exclusivament residencial	PB = 4,50 m	PB = 3,05 m	PB + n = 4,5 + (n x 3,05) m	PB + n = 3,05 + (n x 3,05) 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 x 3,05) m	PB + n = 3,05 + (n x 3,05) m						



	<p>El Projecte de Reparcel·lació haurà d'incloure en la descripció de cada una de les finques resultants el següent text: "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 alçada, 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 al referit Aeroport, pel que la realització d'edificacions, instal·lacions o plantacions en la mateixa no podrà en cap cas superar les alçades resultants de l'aplicació de dites servituds", especificant la CCE de cada una de les parcel·les, referida al nivell del mar.</p>
<p>Alçades en edificacions amb altres usos admesos diferents al d'habitatge.</p>	<p>En aquests supòsits, s'admet la mateixa fórmula de l'alçada reguladora màxima de la zona terciària (Clau 18tr):</p> $PB + n = 4,5 + (n \times 3,50)$ <p>Respectant, en tot cas, les C.C.E. fixades en cada illa.</p>
<p>Coberta</p>	<p>Serà obligatòriament plana, amb les condicions que estableix l'art 262 2 c) del PGM.</p> <p>En el cas de canvi d'alçades de l'edificació, reculades de la 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 sinó es dona 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 de la mateixa 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 del 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 m2 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'establir al 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 alçada 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 la 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 m2.</p> <p>En els casos on les porxades no tinguin edificació al damunt, la coberta de les mateixes, 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'alçada.</p>
Reculades	<p>Es permeten els 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>



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial
 i d'Urbanisme de Catalunya



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de l'àmbit metropolità de Barcelona

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'assoleïment directe a la sala al menys durant 1 hora al dia, durant el solstici d'hivern.</p>
Ventilació de l'habitatge	La ventilació de l'habitatge vindrà regulada pel Codi Tècnic de l'Edificació i la normativa d'habitabilitat que sigui vigent.
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 Metropolitanes d'Edificació
Protecció de façanes a l'assoleïment	<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 assegurï 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'envolvent 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'envolvent 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 wàters	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 ² . Aquesta mesura no serà d'aplicació en usos diferents a l'habitatge o residencial. Tots els aparells sanitaris disposaran d'airejadors o altres mecanismes economitadors d'aigua. Les cisternes dels wàters 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.
Residus	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 cató, plàstic i metall i rebuig.

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 la 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



circumtant. S'haurà d'urbanitzar amb els mateixos criteris i materials que la vorera que l'envolta.

- Aquelles illes que disposin d'un mínim de 1.000m² de sòl lliure privat no ocupat per la planta soterrani, s'enjardinaran segons els següents criteris:

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



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona

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 cassos, els usos permesos i la seva localització restaran sotmesos a les normatives sectorials i municipals.

Tots els establiments comercials de més de 400 m2 de superfície útil de venda (entenen 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'alçada 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 següent còmput:

- 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 m2 de superfície comercial
- 1 plaça per cada 50 m2 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, hotel·ler, comercial, oficines, sanitaris, religiós i cultural recreatiu i esportiu, segons definició establerta a la Secció 1era del Capítol 3, de les NNUU del Pla General Metropolità.

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



DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona