

MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PGM I ORDENANCES METROPOLITANES D'EDIFICACIÓ PER QUE FA AL NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES PER PARCEL·LA I A LES CONDICIONS DELS ESTACIONAMENTS I APARCAMENTS AL TERME MUNICIPAL DE SANTA COLOMA DE GRAMENET.

MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PGM – NOU ARTICULAR:

Article 225. Planta baixa.

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

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

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

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

b) Al tipus d'ordenació d'edificació aïllada, té la consideració de planta baixa aquella planta o part d'aquesta situada damunt de la planta soterrani real o possible.

c) Als altres tipus d'ordenació d'edificació la planta baixa serà determinada al corresponent pla o estudi de detall en relació amb la planta soterrani i a la cota de referència de planta baixa tal com es defineix a l'article 261 d'aquestes Normes.

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

Tipus d'ordenació	Altra referència	Alçada
Edif. segons alineacions de vial		3,70 m.
Edificació aïllada	Planta baixa oberta	3,00 m.
	Planta baixa tancada	2,50 m.
Altres tipus d'ordenació		2,75 m.

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

Al tipus d'ordenació segons alineacions de vial, l'alçada mínima del sostre de la planta baixa pel que fa a la cota de referència de l'alçada reguladora serà de quatre metres (4 m.) per a amplades de vial de vint metres (20 m.) o més, i de tres metres setanta centímetres (3,70 m.) per a amplades menors a vint metres (20m.).

3. No es permet el desdoblament de la planta baixa amb dues plantes segons la modalitat de semisoterrani i entresol.
4. Al tipus d'ordenació segons alineacions de vial, es permeten els entresolats en planta baixa quan formin part del local ubicat a l'esmentada planta i no tinguin accés independent des de l'exterior, i s'hauran de complir les condicions següents:
 - a) Els entresolats s'han de separar un mínim de tres metres (3 m.) de la façana de l'edifici.
 - b) L'alçada lliure mínima, per sota i per sobre serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m.); això no obstant, si la part superior es destina a dipòsit de materials, l'alçada mínima es redueix en l'esmentada part a dos metres deu centímetres (2,10 m.).
 - c) L'entresolat no podrà prolongar-se i ocupar l'espai lliure interior d'illa.
 - d) La construcció dels entresolats no ha d'implicar distorsió en la composició estètica de la façana de l'edifici. Les solucions de reculada de la planta baixa per efecte de la construcció d'entresolats, s'han de regir per l'establert en aquestes Normes pel que fa a les reculades de l'edificació. Els Ajuntament respectius podran limitar o si és el cas prohibir aquesta solució als àmbits determinats que constitueixen un context històric o tradicional.
 - e) Els entresolats no constitueixen superfície de sostre edificable independent de la planta baixa i no són atribuïbles al còmput de l'edificabilitat que pugui ser ordenada mitjançant estudis de detall.
5. Al tipus d'ordenació d'edificació aïllada no es permeten les plantes entresolat.
6. Als altres tipus d'ordenació, les plantes entresolat es podran admetre quan així ho determini, expressament, el pla especial o estudi de detall, i en aquests casos la seva superfície s'ha d'incloure al còmput d'edificabilitat.
7. Al tipus d'ordenació segons alineacions de vial s'estableixen les següents condicions per a l'admissió d'habitatges a planta baixa:
 - a) No ha de suposar increment de la densitat d'habitatges admesa en la parcel·la per raó de la qualificació de zona corresponent, segons la normativa vigent.
 - b) Quan alguna estança - menjador o dormitori tingui façana a l'espai lliure interior d'illa, la part d'aquest espai corresponent a la parcel·la, haurà de restar sense edificar en planta baixa en tota la seva superfície. En supòsit d'aplicació d'aquest apartat, el solar passarà a tenir la condició d'indivisible, condició que es constituirà mitjançant inscripció registral en l'historial de la finca, la seva mancança serà motiu suficient de denegació de la llicència d'ús i ocupació.
 - c) Aquest espai, en front de les estances - menjador o sales, tindrà una fondària mínima de 6 metres i una amplada mínima de 4,5 metres, el paviment del qual estarà com a màxim un metre per sobre de la cota superior del paviment definitiu de la dependència a ventilar o il·luminar.
 - d) L'ús d'habitatge en planta baixa resta limitat a la part d'aquesta delimitada entre l'alineació a vial i el límit de la profunditat edificable resultant

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

8. La construcció d'entresolats en els habitatges de planta baixa haurà de complir totes les condicions d'aquest i a més les següents:
- La superfície mínima en planta baixa de cada habitatge, sense considerar la de l'entresolat, serà de 36 m². útils, i haurà de tenir inclosa alguna de les peces principals de l'habitatge.
 - No es permet la ventilació de les dependències que sigui obligatori compartimentar únicament a través del doble espai de la planta baixa produït per la reculada de l'entresolat.
 - En tot cas, l'alçada lliure mínima de l'entresolat serà de 2,50 metres.
 - La superfície construïda de l'entresolat destinat a habitatge en cap cas podrà sobrepassar la que resultés de construir en planta baixa la porció de solar edificable comprès entre la línia de fondària edificable i el fons del solar.
 - L'ús de la planta entresolat com habitatge resta prohibit, a més de per incompliment d'algun punt o apartat anterior, en les següents situacions:
 - En el cas d'habitatge unifamiliar
 - En el cas que el pati interior d'illa resultes ineducable en planta baixa per aplicació de l'art. 243 de les NNUU del PGM.
 - En el cas que la possible superfície útil de l'entresolat destinat a habitatge, sense comptabilitzar l'escala d'accés al mateix, fos inferior a 6m².
 - En el cas d'edificis inclosos Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic

Article 298. Previsió d'aparcaments als edificis.

1. Els edificis de nova planta hauran de projectar-se perquè comptin amb aparcaments a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar d'acord amb els estàndards mínims que es determinen en aquest mateix article.
- Les dimensions mínimes de les places, estaran lliures d'obstacles en tota la seva longitud, amplada i alçada, a més compliran les condicions següents:

a) Places per a automòbils:

En filera: a cada plaça s'ha de poder inscriure un rectangle de 5 m. de llarg per 2 m. d'amplada, com a mínim.

En bateria (amb qualsevol inclinació): a cada plaça s'ha de poder inscriure un rectangle de 4,50 m. de llarg per 2,20 m. d'amplada, com a mínim.

Les dimensions i entorn de les places reservades per a persones amb mobilitat reduïda, en el nombre exigint per la normativa sectorial vigent, seran les que en aquesta es determinin

Fins a un màxim del 10 per 100, del total de les places per a automòbils podran tenir dimensions inferiors a les indicades als incisos primer i segon, però mai inferiors a 4,50 m. per 2 m. per a les places en filera o a 4 m. per 2 m. per a les places en bateria.

Cas que una plaça es trobi situada entre paret i pilar, entre dues parets o entre dos pilars l'ample mínim d'aquesta serà de 2,50 m

Àrea de Serveis Territorials Departament d'informació Urbanística i Cadastre

- b) Ample de l'espai d'accés a les places d'aparcament:**
- b.1)- Places situades en bateria respecte del carril de circulació:
Davant de cada plaça d'aparcament per a cotxe, s'ha de poder inscriure un rectangle de 4,00 m. per 4,50 m. deixant lliure d'obstacles tota la zona d'accés a la plaça d'aparcament sempre i quan l'amplada d'aquesta no superi com a mínim en un 25% l'amplada mínima segons els paràmetres anteriors.
- b.2)- Places situades en filera o en semi-bateria fins un angle de 50° respecte del carril de circulació:
Davant de cada plaça d'aparcament per a cotxe, s'ha de poder inscriure un rectangle de 10,00 m. per 3,00 m, deixant lliure d'obstacles tota la zona d'accés a la plaça d'aparcament sempre i quan la llargària d'aquesta no superi com a mínim en un 25% la llargària mínima segons els paràmetres anteriors.
- c) Places per a vehicles de dues rodes:**
A cada plaça s'ha de poder inscriure un rectangle de 2,30 m. per 1 m.
- d) En aquelles solucions de dubte respecte dels paràmetres anteriors, s'acceptarà la solució que millor justifiqui la maniobrabilitat o la viabilitat de les places proposades.**

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

- A. Edificis d'habitatges:**
- a) En sòl urbà, dues places d'aparcament per habitatges de més de 130 m² construïts, i una plaça d'aparcament per habitatges de superfície igual o menor de 130 m².
- b) En sòl urbanitzable objecte d'un Pla parcial, les que es fixin en el mateix, amb un mínim d'una per cada 100 m² construïts d'edificació. L'estàndard legal es completarà a través de la reserva de superfície d'aparcament.
- c) En sòl urbà objecte d'un Pla especial de reforma interior, les que es fixin en el mateix, amb un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts de sostre edificable potencial.
- B. Edificis públics o privats per a oficines, despatxos, bancs i similars; o edificis amb oficines, despatxos, bancs i similars.**
Una plaça d'aparcament per a automòbil per cada 65 m², i una plaça d'aparcament per a vehicle de dues rodes per cada 200 m².
- C. Edificis amb locals comercials al detall i grans magatzems de venda.**
Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destinació comercial, passi de 400 m², hauran de comptar amb una plaça d'aparcament per a automòbil per cada 65 m² i una plaça per a vehicle de dues rodes per cada 200 m², de superfície construïda.
- D. Indústries, magatzems i, en general, locals destinats a ús industrial.**
Una plaça d'aparcament per cada local de superfície superior a 100 m² amb el mínim d'una plaça per cada 100 m² de superfície útil.
- E. Teatres, cinemes, sales de festes, sales d'espectacles, palaus o sales de congressos o convencions, auditoris, instal·lacions esportives i anèlegs.**
Una plaça d'aparcament per a automòbil per cada divuit (18) localitats o usuaris i una plaça per a vehicle de dues rodes per cada cinquanta (50) localitats o usuaris. En el que excedeixi de cinc-cents, una plaça per a automòbil per cada deu (10) localitats o usuaris i una plaça per a vehicle de dues rodes per cada trenta-cinc (35).

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

F. Hotels, residències i similars.

- a) Hotels de quatre o cinc estrelles, una plaça d'aparcament per cada tres habitacions.
- b) Hotels de tres estrelles, una plaça per cada cinc habitacions.
- c) En la resta de categories o usos assimilats, una plaça per cada sis habitacions.

G. Clíniques, sanatoris, hospitals.

Una plaça d'aparcament per cada deu llits.

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

Una plaça d'aparcament per cada 200 m² en aquells locals de superfície superior a 1.600 m².

I. Tallers de reparació de vehicles.

La superfície destinada a aparcament serà com a mínim dues vegades l'ocupada pels tallers, en els de quatre o més rodes; en els de vehicles de dues rodes i similars, la superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a la superfície útil del taller. Això no obstant s'admetrà descomptar la superfície equivalent al nombre de places acreditades de propietat i de lloguer o estada nocturna, en un radi de tres-cents metres des del taller, així com la superfície de taller que pugui destinar-se a tal finalitat.

J. Centres d'estudis superiors.

Una plaça d'aparcament per a automòbil per cada 65 m², i una plaça d'aparcament per a vehicle de dues rodes per cada 200 m².

K. Habitatge dotacional.

Una plaça d'aparcament per a automòbil per cada quatre habitatges i una plaça per a vehicle de dues rodes, per cada vuit habitatges.

Quan el destí sigui específic per a gent jove, la previsió de places d'aparcament per a automòbil serà de una per cada dos habitatges i dues places per a vehicle de dues rodes per cada 4 habitatges.

L. Àrees de càrrega i descàrrega en edificis amb les destinacions dels epígrafs C i D.

Un espai específic de tres metres d'ample, amb una longitud suficient per a una plaça de camió per cada 1.500 m² construïts o fracció, amb un mínim de dues places en tot edifici o local comercial o industrial de superfície superior a 800 m².

En locals de superfície entre 400 m² i 800 m² es preveurà una àrea de càrrega i descàrrega de, com a mínim, **3 x 8 m**.

3. Sempre que es compleixin els estàndards mínims requerits i es justifiqui mitjançant un estudi de d'impacte sobre l'aparcament a l'entorn de la nova activitat podran modificar-se en més o menys les places per a vehicles de dues rodes en detriment o increment de les places per a automòbils.

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

1. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats a l'article anterior, el nombre mínim de places d'aparcament ha de ser el que resulti dels diferents usos.
2. Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats a l'article anterior, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant, per analogia, els mòduls de l'article anterior.

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

3. El que s'ha disposat a l'article anterior sobre previsions mínimes d'aparcaments és també aplicable als edificis que siguin objecte d'ampliació del volum edificat. La previsió ha de ser la corresponent a l'ampliació. Quan es tracti d'indústries per a l'aplicació d'aquesta regla amb caràcter obligatori, caldrà que l'augment signifiqui una disponibilitat major de superfície útil, superior al 25 per 100 de l'anterior a l'ampliació.
4. També s'hauran d'aplicar les regles sobre previsions d'aparcaments als casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús i, en conseqüència, s'hauran de preveure les places corresponents al nou ús.
5. Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article anterior, l'exigència de places d'aparcament sigui inferior a quatre, i pugui afrontar-se el previsible nombre de vehicles en aparcaments públics o privats propers, sense entorpir les àrees de circulació i estacionament, podrà exonerar-se de l'obligació de reserva d'aparcament en l'edifici propi.
6. Prèvia autorització municipal, es podran substituir total o parcialment les previsions d'espais per a aparcament en els edificis per la previsió d'espais contigus d'aparcament, de nova creació, quan el sector o la zona urbana, per les seves peculiaritats i funció urbana, ho permetés o ho exigís, però l'autorització establirà les condicions pertinents per garantir la impossibilitat de què uns mateixos aparcaments puguin servir per a diferents edificis.
7. L'Ajuntament podrà alliberar total o parcialment del compliment de les previsions d'aparcament en les condicions establertes, quan allò resulti aconsellable, ateses les següents circumstàncies o d'altres anàlogues:
 - a) Condicions d'accessibilitat determinades per les característiques físiques de la xarxa viària del sector (dimensions de voreres, ús de vianants, amplada de vials...)
 - b) Característiques de la parcel·la o finca.
 - c) Característiques de l'edificació actual que es conservi, atenent especialment al seu grau de consolidació i la concurrència d'algunes de les condicions assenyalades en l'article 23 de les Ordenances metropolitanas de rehabilitació.
 - d) En general, qualsevol altres circumstància que no permeti la seva ubicació en el propi edifici o en terrenys ocupables en subsòl de la pròpia finca o quan per això calgués de mitjans tècnics extraordinaris o solucions notòriament desproporcionades.
Per això caldrà petició expressa de l'interessat a l'Ajuntament, acompanyada de la documentació acreditativa de la concurrència de les circumstàncies indicades. Aquest tràmit es podrà fer amb caràcter previ a la sol·licitud de llicència d'obres.
8. En els edificis d'habitatges unifamiliars adossats en filera de nova planta, no s'admetrà, llevat dels casos degudament justificats, ateses les característiques de la zona i del vial, més d'un accés rodat des del vial a l'aparcament en el solar, per cada 15 m. de façana o fracció.
9. No s'admetran segregacions o parcel·lacions que impossibilitin el compliment de les dotacions d'aparcament a la parcel·la. Només en casos degudament justificats es podran autoritzar parcel·lacions que per les condicions físiques de les parcel·les resultants puguin significar una disminució de les places efectives d'aparcament exigides per aquestes normes o que poguessin resultar de les ordenances que les desenvolupin.

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

10. A l'efecte del compliment de les previsions d'aparcament en els edificis, no computaran les places sotmeses a règim d'explotació horària o rotació. L'Ajuntament podrà denegar l'autorització d'aparcaments sotmesos a règim de regulació horària o rotació per raons justificades d'accessibilitat o de regulació del trànsit rodat i per a vianants.
11. La titularitat dels aparcaments que, reunint les condicions requerides d'interès públic, s'executin en subsòl d'equipaments, serà única i indivisible per tal de no condicionar el destí previst per a aquests sòls. L'Administració municipal podrà exigir que l'autorització de l'aparcament en la qual hi consti aquesta condició i les que garanteixin l'execució de l'equipament, sigui inscrita al Registre de la Propietat.

Article 300. Condicions dels aparcaments.

1. L'amplada dels accessos als aparcaments no podrà ser inferior a 5,40 m. per a tots dos sentits de circulació i a 3 m. per a un sol sentit. Aquesta amplada haurà de respectar-se a l'entrada de l'aparcament i al tram corresponent, com a mínim als 4,50 primers metres a partir de l'entrada.
2. Els aparcaments amb capacitat no superior a quinze places podran tenir un únic accés per a vehicles i vianants, de 3 m. d'amplada, independentment de l'amplada del carrer des del que tingui accés. Els aparcaments amb capacitat per a més de quaranta places hauran de comptar amb accés per a vianants des de l'exterior separat de l'accés de vehicles o adequadament protegit i amb una amplada mínima de 0,90 m.
3. En el cas que es faci servir la rampa com a sortida d'evacuació per a vianants el pendent d'aquesta haurà d'adequar-se als paràmetres del CTE DB-SU, o en el seu cas la Normativa Tècnica d'aplicació vigent.
4. Als aparcaments dotats de mitjans mecànics substituïdors de rampes, quan no tinguin més de dotze places i s'autoritzin excepcionalment, pel compliment del número mínim de places exigides segons els articles anteriors, la zona d'espera en l'accés des del carrer i dins de l'immoble, tindrà una dimensió mínima de 4,50 m. de fons i d'amplada no inferior a 2,50 m. lliures d'obstacles en tota la seva longitud, amplada i alçada. Aquests mitjans hauran d'estar certificats com a ascensor per vehicles amb persones.
En els aparcaments robotitzats serà la suficient per tal d'evitar l'espera en la via pública. En aquest cas, s'haurà de garantir una capacitat d'entrada per hora igual a un mínim de la meitat de la capacitat total de l'aparcament. En tot cas, l'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats i similars, queda condicionada als requisits de trànsit, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.
5. L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcaments en aquelles finques que estiguin situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars així ho aconsellin, llevat que s'adoptin les mesures correctores oportunes mitjançant les condicions requerides en cada cas.
5. Als aparcaments de més de cent places per a automòbils, l'Ajuntament podrà exigir que s'incrementi el nombre d'accessos sobre els mínims previstos a les ordenances per tal de millorar les seves condicions de seguretat i reduir la incidència en el trànsit rodat dels vials immediats.

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

Així mateix, en aquests aparcaments es podrà flexibilitzar l'exigència d'accessos de vianants sempre que es respectin els mínims exigits pel CTE o normativa tècnica sectorial vigent sobre condicions de protecció contra incendis en els edificis.

Zona de Casc Antic (12)

Article 317. Estàndards en operacions de reforma interior

Els plans de reforma interior que s'aprovin per a les actuacions a la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, hauran de respectar les determinacions següents:

- a) Percentatge de sòl per a vials i estacionaments públics: 23,52 per 100
- b) Percentatge de sòl per a espais verds locals i dotacions comunitàries: 16,48 per 100
- c) Densitat neta màxima d'habitatges: la que resulti de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80 m².

Article 318. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la

1. Les sol·licituds d'edificació a la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, hauran de limitar el nombre d'habitatges per parcel·la al que, per excés, resulti de dividir la superfície construïda pel mòdul de 80 m².
2. Als efectes d'aquest article, s'entén per superfície construïda la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici. S'inclouen els celoberts, els patis de ventilació i els entresolats, i s'exclouen els cossos sortints, la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària de les plantes pis i les parts de l'edificació ubicades per sobre de l'alçada reguladora màxima.

Zona de densificació urbana: subzona I, intensiva i subzona II, semiintensiva (13)

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

1. Les edificacions que s'aixequin a la subzona I, intensiva i a la subzona II, semiintensiva, no podran sobrepassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti, per excés, de dividir la superfície construïda pel mòdul de 80 m².

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

2. Als efectes d'aquest article, s'entén per superfície construïda la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici. S'inclouen els celoberts, els patis de ventilació i els entresolats, i s'exclouen els cossos sortints, la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària de les plantes pis i les parts de l'edificació ubicades per sobre de l'alçada reguladora màxima.

Article 325. Estàndards en operacions de reforma interior

Els plans de reforma interior que s'elaborin per a actuacions en zones de densificació urbana hauran de respectar les determinacions següents:

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

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

Zona subjecta a ordenació volumètrica (18)

Article 336. Modificació de l'ordenació

1. Hauran d'aprovar-se plans especials i, si escau, estudis de detall.
 - a) Quan aquest Pla general modifiqui alguna de les determinacions del Pla parcial o ordenació d'illa, que no siguin aquelles a què es refereixen els articles esmentats a l'article 334.1.
 - b) Quan resulti aconsellable la modificació de volums o de la seva ordenació.
 - c) Quan als sectors no urbanitzats totalment, sigui aconsellable l'augment dels sistemes o de les dotacions.
 - d) Quan es determini que sigui objecte de revisió per aquest Pla general.
2. Els plans especials i, si escau, els estudis de detall no podran augmentar la superfície de sostre edificable ni alterar el tipus d'ordenació fixats als plans l'ordenació dels quals es modifiqui.

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

Zona d'ordenació en edificació aïllada (20a)

Article 341. Actuacions de reforma interior

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

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

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

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

Article 342. Condicions d'edificació de les subzones plurifamiliars

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

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

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

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

- a) Quan procedeixin de segregacions o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de la Llei de 12-5-56, sobre règim del sòl i ordenació urbana, i que no hagin sofert segregació posterior.
- b) Quan s'ajustin al Pla comarcal de 1953 o als plans parcials que el desenvoluparen i procedeixin de parcel·lació o segregació amb llicència, i que no hagin sofert segregació posterior a l'aprovació d'aquest Pla general.
- c) Parcel·les existents entre d'altres ja construïdes, o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

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

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

- Subzona I, el 15 per 100 de la superfície.
- Subzona II, el 20 per 100 de la superfície.
- Subzona III, el 30 per 100 de la superfície.
- Subzona IV, tipus a, el 40 per 100 de la superfície.
- Subzona IV, tipus b, el 25 per 100 de la superfície.
- Subzona V, el 30 per 100 de la superfície.

3. L'alçada màxima autoritzada i el nombre límit de plantes s'estableix en nou metres quinze centímetres (9,15 m.) i en planta baixa més dues plantes pis, excepte per a la subzona IV, tipus b i la subzona V, els valors de les quals són els que s'estableixen a continuació.

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

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

<i>Amplada de vial</i>	<i>Alçada màxima</i>	<i>Nombre límit de plantes</i>
De menys de 8 m	7,55 m.	PB + 1 planta pis
De 8 a menys d' 11 m	10,60 m.	PB + 2 plantes pis
De 11 a menys de 15 m	13,65 m.	PB + 3 plantes pis
De 15 m o més	16,70 m.	PB + 4 plantes pis

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

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

7. La subzona V estarà obligada a un màxim de dues unitats d'habitatge per planta pis, excepte a les parcel·les amb façana a carrers d'amplada igual o superior a vint metres en les que aquest màxim es fixa en quatre unitats.
8. La separació de l'edificació a les llinde de parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la han de respectar les distàncies mínimes següents:

<i>Subzona</i>	<i>Separació a llinde (m) front – lateral – fons</i>	<i>Separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la en relació amb alçades</i>
I	12 – 8 – 10	1
II	10 – 6 – 8	1
III	8 – 4 – 6	1
IVa	3 – 3 – 3	1
IVb	8 – 5 – 6	1 / 2
V	4 – 4 – 5	1

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

<i>Subzona</i>	<i>Alçada màxima (m)</i>	<i>Ocupació màxima (% de superfície)</i>
I	3,30	2
II	3,30	3
III	3,30	4
IVa	----	No s'admet
IVb	----	No s'admet
V	----	No s'admet

10. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la a les subzones plurifamiliars no podrà superar el que resulti, per excés, de dividir l'edificabilitat màxima permesa a la parcel·la pel mòdul de 80 m². Aquest límit haurà de respectar-se fins i tot en el supòsit d'habitatges de superfície reduïda o apartaments el nombre màxim dels quals no podrà superar la densitat resultant de la regla anterior.
11. Amb la finalitat de controlar i acotar la grandària excessiva d'algunes promocions, a les zones plurifamiliars es limita l'agrupació màxima d'habitatges sobre una mateixa parcel·la, a la que resulta d'aplicar una superfície de sostre edificable corresponent a tres parcel·les, distribuïda en una o varies edificacions independents.

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

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

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

- a) S'hauran de complir les condicions d'agrupació màxima d'habitatges per parcel·la que s'assenyalen al número anterior.
- b) S'aplicaran la densitat màxima d'habitatges, l'índex net d'edificabilitat, el percentatge d'ocupació màxima de parcel·la, l'alçada i el nombre de plantes que s'assenyalen per a la subzona respectiva.
- c) Cada agrupació independent d'habitatges adossats ha d'estar dotada d'accés rodat des de la via pública.
- d) L'edificació s'haurà de produir ordenadament pel que fa a les alineacions oficials de la parcel·la a la via pública.
- e) Amb la finalitat de controlar i acotar l'impacte excessiu d'algunes promocions, no es permetran agrupacions que comportin un front edificat, continu o reulat, superior a trenta metres (30 m.); quan això s'esdevingui, s'haurà de fraccionar una agrupació en dos o més cossos independents que no superin aquesta dimensió, i que hauran de separar-se entre si proporcionalment a la seva alçada respectiva amb un mínim de 4 m.

S'incorporen les disposicions addicionals següents:

Primera. Habitatges per a col·lectius específics

1. Les actuacions d'habitatge del tipus de les descrites a l'article 34.3 de la Llei d'urbanisme i l'article 18.1 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge o altra legislació que les substitueixi o modifiqui, promogudes en règim de protecció pública, destinades a col·lectius específics que requereixin una actuació social preferent i que, per les seves característiques, justifiquin programes funcionals de dimensió reduïda, no estaran sotmeses a les limitacions referents al nombre màxim d'habitatges per parcel·la.
2. Els plans de millora urbana podran preveure promocions d'habitatges no sotmeses a règim de protecció pública, que proposin tipologies de dimensió reduïda per a col·lectius específics que requereixen una atenció social preferent del tipus de les definides a l'article 34.3 de la Llei d'urbanisme i l'article 18.1 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge o altra legislació que les substitueixi. A aquests efectes els plans de millora urbana hauran de justificar la destinació al col·lectiu específic, la tipologia i el programa funcional proposat i establiran la densitat màxima d'acord amb aquesta finalitat; en qualsevol cas hauran de destinar un mínim del 10 per 100 del total de l'edificabilitat a serveis comunitaris.

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

Segona. Planejament aprovat amb anterioritat a la modificació del Pla general metropolità

1. Als àmbits de sòl urbà amb planejament aprovat amb anterioritat a aquesta modificació del Pla general metropolità, se'ls aplicaran, pel que fa al sostre amb destí a habitatge, les limitacions del nombre màxim d'habitatges establertes en aquesta modificació del Pla general metropolità.

MODIFICACIÓ DE LES ORDENANCES METROPOLITANES D'EDIFICACIÓ – NOU ARTICULAR:

Article 104. Superfície de la plaça.

Es suprimeix aquest article.

Article 108. Supòsit especial.

Es suprimeix aquest article.

Article 109. Altura lliure mínima.

Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de 2,20 m., que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions anàlogues a les zones de circulació i en l'espai mínim de les places d'aparcament segons l'art 298 de les NNUU. A l'exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que hi puguin accedir, inferior en 0,50 m. a l'altura lliure de pas del local i accés a aquest.

Article 110. Disposició de les places

La disposició de les places d'estacionament, aparcament i garatge-aparcament serà tal que s'hi pugui accedir a totes directament.

Article 111. Passadissos i accessos

1. Als plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència hi figuraran assenyalats els emplaçaments i els passadissos d'accés dels vehicles, tant als estacionaments com als aparcaments i garatges-aparcaments.
2. En executar-se els projectes, se senyalitzaran sobre el paviment els emplaçaments i els passadissos, així com el camí que ha de recórrer l'usuari com a vianant per evitar-li el risc d'atropellament.
3. Els accessos que donen a la via pública estaran dotats dels senyals de circulació preceptius per a advertències de vianants i vehicles.

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

4. Els aparcaments amb capacitat per a fins a quaranta 40 places hauran de disposar d'accés per a vianants des de l'exterior, separat físicament de l'accés de vehicles o protegit de manera adequada i amb un ample mínim de 0,90 m. Els que tinguin més de quaranta-una places s'estaran a allò que s'especifica en el CTE en el seu DB-SI i si és el cas en la normativa Tècnica Sectorial vigent pel que fa al número de sortides, recorreguts màxims d'evacuació i assignació d'ocupants.
5. Pel que fa al número mínim de sortides per a vianants s'estarà a allò que especifica el CTE en el seu DB-SI, segons l'aparcament estigui vinculat a activitats subjectes a horaris o a d'altres tipus d'activitats, la seva ocupació, el número de persones que hagin d'ésser evacuades, alçada d'evacuació (ascendent o descendent) i recorreguts màxims per a la evacuació, segons els paràmetres mínims del CTE en el seu DB-SI i si és el cas de la normativa Tècnica Sectorial vigent.
6. Per facilitar l'accés de persones amb mobilitat reduïda, als aparcaments públics, i aquells privats que en disposin de places amb aquestes característiques serà necessari que la planta on s'estableixi la reserva de places a què fa esment l'article 298.1.a) de les NNUU es doti d'un ascensor amb les condicions que determina l'article 161.4 o bé d'una rampa amb una amplària mínima i característiques segons la normativa sectorial d'accessibilitat vigent.

Article 112. Rampes i accessos

1. L'amplària mínima dels accessos per a un sol sentit de circulació, que donin a carrers de menys de 12 m. d'ample, serà de 4 m. En els altres casos serà de 3 m.
2. Els accessos per a un sol sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un o altre sentit mitjançant la senyalització adequada.
3. Les rampes tindran l'amplària suficient no inferior a 3 m. per al lliure pas dels vehicles; quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre, i la rampa no permeti la doble circulació, s'haurà de disposar d'un sistema de senyalització adequat de bloqueig.
4. Les rampes en què els vehicles hagin de circular en els dos sentits tindran un ample suficient no inferior a 5 m. per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes servides per aquelles sobrepassin la capacitat de 40 places.
5. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 40 places hauran de disposar almenys d'un accés per a dos sentits de circulació d'un ample no inferior a 5,40 m. o de dos accessos per a un sol sentit de 3 m. d'amplària mínima per a cada un. Aquesta amplària s'haurà de respectar a l'entrada i en el tram corresponent, almenys, als primers 4,5 m a partir de l'entrada.
6. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 100 places hauran de tenir com a mínim dos accessos, que en aquest cas seran abalisats de manera que s'hi estableixi el sentit únic de circulació.

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

Article 113. Pendent de les rampes

Les rampes no sobrepassaran el 20 per 100 en el punt de màxim pendent. La seva amplària mínima lliure de qualsevol obstacle serà de 3 m., amb el sobreample necessari a les corbes, i el radi de curvatura, mesurat també a l'eix del carril de circulació, serà superior a 6 m. En els 4,5 m de profunditat immediats als accessos del local, les rampes tindran un pendent màxim del 5 per 100 quan hagin de ser utilitzades

Article 115. Accés i sortida de vianants

1. L'accés de vianants al garatge-aparcament públic es farà a través de locals o passos destinats únicament al servei propi, i separats per murs o tanques d'una altura de 0,90 m, com a mínim, de qualsevol altre local o dependència aliena. Es permetrà, en circumstàncies especials adequades, l'accés per ascensors per a vehicles amb persones o cintes transportadores, amb unes característiques de capacitat i de càrrega útil que s'hauran de consignar en rètols col·locats de manera que es puguin llegir fàcilment per empleats i usuaris. En aquest últim cas, els pisos elevats i soterranis corresponents tindran, cada un, dues sortides d'emergència independents per al personal. Les caixes dels ascensors per a vehicles amb persones hauran de quedar aïllades de la resta del local, a excepció de l'accés, per murs d'obra o material incombustible.
2. Malgrat el que disposa el paràgraf anterior, amb un informe previ dels serveis tècnics municipals, podran substituir-se les dues sortides d'emergència per una única amb unitat de pas equivalent, en consideració al nombre de places, facilitat constructiva i una altra circumstància anàloga.

Article 117. Ventilació

1. El sistema de ventilació estarà projectat i es durà a terme amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació a través de les obertures que comuniquin directament amb l'espai exterior serà, com a mínim, d'un 5 per 100 de la superfície útil del local, distribuïdes uniformement, la ubicació i característiques de les quals hauran d'estar d'acord amb el CTE en el seu BD-HS3 i si és el cas en la normativa Tècnica Sectorial vigent per tal d'assegurar l'escombrada de l'aire del seu interior.
2. Quan la ventilació sigui forçada, les seves característiques hauran d'estar d'acord amb el CTE en el seu BD-HS3 i si és el cas en la normativa Tècnica Sectorial vigent i en tot cas assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m³/hora per m² de superfície.
3. En els aparcaments amb més de 4 places o més de 100 m² de superfície útil s'haurà d'instal·lar un detector de CO.
4. En els aparcaments situats en plantes inferiors al segon soterrani serà obligatòria la instal·lació d'extinció automàtica d'incendis.

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

Article 118. Il·luminació

El nivell d'il·luminació que haurà de tenir l'aparcament o el garatge-aparcament serà, com a mínim, de 15 lux excepte per a les zones de circulació, tant de vehicles com de persones on el nivell d'il·luminància mínima haurà d'estar d'acord amb el CTE en el seu BD-SU4 i si és el cas amb la normativa Tècnica Sectorial vigent.

Article 119. Lavabos

Als garatges públics s'hi instal·larà un lavabo compost d'inodor i rentamans adaptat a persones amb mobilitat reduïda, segons els paràmetres de la normativa sectorial d'aplicació vigent com a mínim.

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

Es deroga aquest article.

Article 180. Nombre màxim d'habitatges

1.- A les zones d'habitatge plurifamiliar, el nombre màxim d'habitatges que podrà construir-se en una determinada parcel·la, no serà superior al que resulti, per excés, de dividir la superfície total construïda de l'edifici pel mòdul de vuitanta metres quadrats (80 m²).

A les zones subjectes a ordenació volumètrica específica que comptin amb un planejament anterior al Pla general metropolità en el que s'estableixin limitacions específiques de densitat, s'aplicarà també la determinació anterior.

2.- Als efectes del present article, a les zones de casc antic i de densificació urbana, s'entén per superfície construïda de l'edifici, en actuacions de nova planta, la compresa entre els tancaments exteriors. S'inclouen els celoberts, els patis de ventilació i els entresolats i s'exclouen els cossos sortints, la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària edificable, els soterranis i les parts de l'edificació ubicades per sobre de l'alçada reguladora màxima.

Quan es tracti d'actuacions de rehabilitació, s'adoptarà el mateix criteri que en les obres de nova planta, si bé la superfície de planta baixa que no s'inclougui als efectes de superfície construïda serà la que ultrapassi el cos principal de l'edificació i es consideraran tancaments exteriors aquells que corresponguin al volum principal de l'edifici.

3.- A la resta de zones, per al càlcul de la superfície construïda de l'edifici, s'adoptaran els mateixos criteris que estableixen les Normes urbanístiques del Pla general metropolità per al còmput de l'edificabilitat.

Article 191. Contingut de la normativa

La normativa a aplicar, amb caràcter principal o subsidiari, segons el que disposa l'article anterior i en funció de les antigues zones del Pla d'ordenació urbana de Barcelona i la seva comarca, de 3 de desembre de 1953, serà el següent:

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

a) Zones d'eixample intensiu, residencial urbana intensiva i comercial:

Edificabilitat neta	1,50 m ² t / m ² s
Ocupació màxima	60 per 100
Alçada màxima	27,45 m
Nombre màxim de plantes	PB + 7P
Alçada mínima entre sostres	3,05 m

b) Zones d'eixample semiintensiu, casc antic, residencial urbana semiintensiva i tolerància d'habitatge i indústria:

Edificabilitat neta	1,25 m ² t / m ² s
Ocupació màxima	40 per 100
Alçada màxima	18,30 m
Nombre màxim de plantes	PB + 4P
Alçada mínima entre sostres	3,05 m

c) Zones suburbanes i de ciutat jardí:

Edificabilitat neta	0,50 m ² t / m ² s
Ocupació màxima	30 per 100
Alçada màxima	11 m
Nombre màxim de plantes	PB + 2P
Alçada mínima entre sostres	2,75 m

Article 193. Limitacions

1. Els plans especials, i, si s'escau, els estudis de detall no podran augmentar la superfície de sostre edificable ni alterar el tipus d'ordenació fixats pel planejament anterior quan es modifiqui aquest.
2. La mateixa limitació s'aplicarà quan regeixin els paràmetres definits a l'article 191 amb caràcter subsidiari de l'anterior ordenació.