

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL PERELLÓ CAN PERE MÀRTIR dels articles següents :

- 1.- Art. 35, 38, 39 i 40 relatives al capítol 1, condicions comunes per a totes les zones.**
- 2.- Art. 54 Mesures de foment de l'edificació sostenible i altres.**
- 3.- Art. 88 ,89 i 100 i 102, respectivament relatius al capítol 5 Determinacions particulars de la zona residencial plurifamiliar en bloc aïllat (clau 15-A) i al capítol 6 Determinacions particulars de la zona residencial plurifamiliar en bloc aïllat (clau 15-D).**
- 4.- Art. 118 relatives al capítol 8 Condicions per a la zona d'equipaments i serveis privats (claus 6p i 6p-0,3)**
- 5.- Art. 45 , 47 i 49 relatiu al capítol 2, Definicions dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació aïllada per a les zones residencial, comercial i d'equipaments i serveis privats.**
- 6.- Art. 111 relatius al capítol 7, condicions per a la zona comercial.**
- 7.- Art. 65, 77, 87, 99 relatius al capítol 3, 4, 5,6 respectivament.**

1.- ANTECEDENTS

1.- El Pla Parcial Perelló - Can Pere Màrtir en el capítol 1, condicions comunes per a totes les zones, regula en l'article 35, que l'alçada total de la planta baixa dels edificis en què aquesta es destini en part o totalment a ús comercial és de 4 m. Per tal de que la planta baixa s'adapti al terreny, es proposa que l'alçada total sigui com a mínim de 4m, igual que la planta baixa del edificis d'habitatges on l'alçada de la planta baixa hauria de ser com a mínim 3,15 m. En l'article 38, regula la situació del volum de l'ascensor en l'edifici, s'especifica la distància de 3 m en les cobertes inclinades i en les cobertes planes respecte les façanes principals. Es proposa diferenciar el tractament en els dos tipus de cobertes.

En els articles 39 i 40 regulen els cossos sortints .

Es dona la circumstància que els edificis projectats i presentats en l'ajuntament, s'observa molta rigidesa alhora d'aplicar la normativa de cossos sortints. Per tal de que compositivament i arquitectònicament aportin més variabilitat, l'ajuntament modifica puntualment la normativa urbanística per incentivar la utilització dels cossos sortints.

2.- El Pla Parcial Perelló - Can Pere Màrtir en l'article 54 que regula els espais exteriors creats a costa del volum general. S'especifica en quines situacions es permet.

3.-El Pla Parcial Perelló – Can Pere Màrtir en l'article 88 i 100 regula la situació del sostre comercial en la clau 15-A i 15-D. S'hi aclareix la situació de l'habitatge.

En els articles 89 i 101 es modifica la reserva d'un espai mínim de 3 x 6 m destinat a càrrega i descàrrega de mercaderies, per un espai de 3 x 8,50 m, per millorar la maniobra.

4.- El Pla Parcial Perelló – Can Pere Màrtir en l'article 118 regula la unitat mínima de projecte dels equipaments, on exigeix un avantprojecte, previ a la llicència d'obres, que ha de ser subscrit per a tots els propietaris del sòl inclòs en l'illa.

Es preten que enloc de subscrit digui que ha de ser comunicat per a tots els propietaris del sòl inclòs en l'illa. La voluntat és la d'agilitzar tràmits.

5.- El Pla Parcial Perelló – Can Pere Màrtir en l'article 45, regula les alineacions obligatòries. Actualment un 30% del total de la façana pot enretirar-se d'aquesta alineació cap a l'interior de la parcel·la. Es proposa augmentar al 50% del total de totes les façanes per tal de que compositivament i arquitectònicament aportin més variabilitat.

En l'article 47, la coberta inclinada té un pendent inferior al 25%, es regula a un 30% per qüestions estètiques.

En l'article 49, regula el sòl lliure de l'edificació que obliga a que la superfície pavimentada no podrà superar el 40% de la superfície total lliure i un mínim del 20% d'aquesta serà ocupada per varietats arbòries. En els plurifamiliars amb parcel·la de dimensió petita no és obligatori.

6.- El Pla Parcial Perelló – Can Pere Màrtir en l'article 111, es modifica la reserva d'un espai mínim de 3 x 6 m destinat a càrrega i descàrrega de mercaderies, per un espai de 3 x 8,50 m, per millorar la maniobra.

7.- El Pla Parcial Perelló – Can Pere Màrtir en els articles 65, 77, 87, 99, fa referència a un únic nivell horitzontal en els sostres de cada planta, es modifica el nivell en el sostre de la planta soterrani i en l'article 99 el corresponent al paviment de la planta pis únicament en els 3 edificis que tenen terrassa en planta pis situats a la carretera Sta. Coloma.

2.- OBJECTE DE L'EXPEDIENT

L'objecte del present expedient és el de tramitar una modificació puntual de les normes urbanístiques del Pla Parcial Perelló Can Pere Màrtir que afecten al següents articles:

- Article 35 que afecta a l'alçada total de la planta baixa, article 38 que afecta als elements tècnics de les instal·lacions, article 39 i 40 que afecta als cossos sortints i que pertanyen el Capítol 1, Condicions comunes per a totes les zones.
- Article 54 que afecta en el apartat on regula els espais exteriors creats a costa del volum general i que pertanyen al capítol 2 Definició dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació aïllada per a les zones residencials, comercials i d'equipaments privats i serveis privats.
- Articles 88 i 100 que afecten a la situació de l'habitatge, articles 89 i 101 que afecten a les mides de l'espai destinat a càrrega i descàrrega de mercaderies i que pertanyen al capítol 5 Determinacions particulars de la zona residencial plurifamiliar en bloc aïllat (clau 15-A) i al capítol 6 Determinacions particulars de la zona residencial plurifamiliar en bloc aïllat (clau 15-D).
- Article 118 que afecta a la tramitació administrativa i que pertany al capítol 8 Condicions per a la zona d'equipaments i serveis privats (claus 6p i 6p-0,3).
- Article 45 que afecta a les alineacions obligatòries, article 47 que afecta a les cobertes i article 49 que afecta a la superfície del sòl lliure de l'edificació i que pertanyen al capítol 2, Definicions dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació aïllada per a les zones residencial, comercial i d'equipaments i serveis.
- Article 111 que afecta a les mides de l'espai destinat a càrrega i descàrrega de mercaderies i que pertanyen al capítol 7, condicions per a la zona comercial.
- Articles 65 que afecta a la planta baixa que pertanyen al capítol 3, Determinacions particulars de la zona residencial unifamiliar d'habitatges en filera (clau 13-F).
- Article 77 que afecta a la planta baixa que pertanyen al capítol 4, Determinacions particulars de la zona residencial unifamiliar d'habitatges aparellats i aïllats (clau 14-E).
- Article 87 que afecta a la planta baixa que pertanyen al capítol 5, Determinacions particulars de la zona residencial plurifamiliar en bloc aïllat (clau 15-A).
- Article 99 que afecta a la planta baixa que pertanyen al capítol 6, Determinacions particulars de la zona residencial plurifamiliar en bloc lineal (clau 15-D).

3.- JUSTIFICACIÓ

1.- Es justifica la tramitació de l'expedient de modificació puntual de les normes urbanístiques de l'article 35, per millorar l'accessibilitat a les plantes baixes.

2.- Es justifica la tramitació de l'expedient de modificació puntual de les normes urbanístiques dels articles 39 i 40 en la necessitat d'incentivar la variació arquitectònica dels edificis de les diferents zones.

Es preten flexibilitzar les condicions de la normativa vigent. La flexibilitat consistirà en permetre el vol dels cossos sortints tancats i semitancats a l'interior de l'illa i aclarir possibles interpretacions errònies.

3.- Es justifica la tramitació de l'expedient de modificació puntual de les normes urbanístiques de l'article 54 en la necessitat d'aclarir en quines situacions es permet computar un 30% els espais exteriors creats a costa del volum general.

4.- Es justifica la tramitació de l'expedient de modificació puntual de les normes urbanístiques dels articles 88 i 100 en la necessitat d'aclarir la situació de l'habitatge.

5.- Es justifica la tramitació de l'expedient de modificació puntual de les normes urbanístiques dels articles 89 i 101 per millorar les mides del espai de càrrega i descàrrega.

6.- Es justifica la tramitació de l'expedient de modificació puntual de les normes urbanístiques de l'article 118 en la necessitat d'agilitar els tràmits d'aprovació.

7.- Es justifica la tramitació de l'expedient de modificació puntual de les normes urbanístiques de l'article 45 per millorar la composició arquitectònica dels edificis.

8.- Es justifica la tramitació de l'expedient de modificació puntual de les normes urbanístiques de l'article 47 per regular millor la coberta inclinada.

9.- Es justifica la tramitació de l'expedient de modificació puntual de les normes urbanístiques de l'article 49 per regular millor el sòl lliure de l'edificació en parcel·les de dimensió petita.

10.- Es justifica la tramitació de l'expedient de modificació puntual de les normes urbanístiques de l'article 111, per millorar les mides del espai de càrrega i descàrrega.

11.- Es justifica la tramitació de l'expedient de modificació puntual de les normes urbanístiques dels articles 65, 77, 87, 99, per millorar l'accessibilitat a les plantes baixes i en l'article 99 poder-se adaptar a l'execució de les terrasses.

4.- CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La modificació puntual afecta als articles següents:

1.- Art. 35, 38, 39 i 40 relatives al capítol 1, condicions comunes per a totes les zones.

2.- Art. 54 Mesures de foment de l'edificació sostenible i altres.

3.- Art. 88, 89 i 100 i 101, respectivament relatius al capítol 5 Determinacions particulars de la zona residencial plurifamiliar en bloc aïllat (clau 15-A) i al capítol 6 Determinacions particulars de la zona residencial plurifamiliar en bloc aïllat (clau 15-D).

4.- Art. 118 relatives al capítol 8 Condicions per a la zona d'equipaments i serveis privats (claus 6p i 6p-0,3)

5.- Art. 45, 47 i 49 relatiu al capítol 2, Definicions dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació aïllada per a les zones residencial, comercial i d'equipaments i serveis privats.

6.- Art. 111 relatiu al capítol 7, condicions per a la zona comercial.

7.- Art. 65, 77, 87, 99 relatiu al capítol 3, 4, 5,6 respectivament.

TEXTOS INICIALS

Art. 35 Planta Baixa

És la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

En el cas que la planta baixa sigui destinada a habitatge, l'altura lliure mínima serà 2,50 m i de 2,80 m en cas de que es destini a altres usos.

No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semi soterrani i entresol, ni els attells.

L'alçada total de la planta baixa dels edificis en què aquesta es destini, en la seva totalitat o en part, a l'ús comercial serà de 4 m, mesurats des del nivell de paviment d'aquesta planta fins al nivell del paviment de la planta immediatament superior.

L'alçada total de la planta baixa dels edificis en què aquesta es destini en la seva totalitat a l'ús d'habitatge serà de 3,15 m, mesurats des del nivell del paviment d'aquesta planta fins el nivell del paviment de la planta immediatament superior.

Text inicial de l'article 38

Art. 38 Elements tècnics de les instal·lacions

És obligatori que aquests elements es protegeixin de les vistes i per això s'amagaran darrera d'algun element de protecció visual tipus lames o reixes, que impedeixi que es vegin des de l'exterior.

Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions i els elements de comunicació vertical com escales i ascensors, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici i es presentaran convenientment detallats en el projecte bàsic per la sol·licitud de la llicència d'obres.

Els volums corresponents als ascensors han d'estar obligatòriament enretirats de façana, com a mínim, 3 m.

En general, les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació, tot i que caldrà complir tot allò que diu l'article 56, Sistemes de climatització.

Text inicial de l'article 39 i de l'article 40

Art. 39 Cossos sortints

Els cossos sortints habitables o ocupables es classifiquen de la següent manera:

b) Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats tancats amb elements no desmuntables.

©) Són cossos sortints semi tancats els cossos volats que tinguin totalment algun dels seus contorns laterals amb tancaments no desmuntables i opacs, com són algunes galeries i similars.

d) Són cossos sortints oberts les terrasses, els balcons i similars.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes d'edificabilitat net i de la superfície dels sostre edificable.

Als cossos sortints semi tancats, la superfície en planta computarà en un trenta per cent a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable. Tanmateix, a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable, deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.

Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de l'índex d'edificabilitat ni de la superfície del sostre edificable. Es computaran solament a efectes del càlcul de l'ocupació màxima de la parcel·la, en la zona d'equipaments i serveis privats.

Són prohibits els cossos sortints a la planta baixa i s'admeten a partir de la primera planta.

Article 40 Vol màxim dels cossos sortints

Cossos sortints tancats o semi tancats:

Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semi tancats sobresortint dels gàlils màxims volant sobre l'espai lliure de l'illa. En les façanes que donin front a espai lliure públic (carrers o places), s'admeten els cossos sortints tancats o semi tancats amb un vol màxim de 1 m i ocupant, com a màxim, un 30% de la superfície total de la façana.

Cossos sortints oberts:

Els cossos sortints oberts que sobresurtin del perímetre de l'illa, no poden superar el vol màxim de 1,2 m. Sobre l'espai privat de l'illa, el vol dels cossos sortints oberts és lliure.

Text inicial de l'article 54

Article 54 Mesures de foment de l'edificació sostenible i altres

Amb l'objectiu d'impulsar i fomentar els habitatges i l'edificació sostenibles, així com d'afavorir un entorn urbà de qualitat, s'estableixen les següents determinacions:

- Els espais exteriors creats a costa del volum general, que no sobresurtin del pla de façana, computaran sostre edificable només en un 30% de llur superfície, encara que tinguin dues o tres cares verticals tancades. Aquests espais no poden ser objecte de tancament posterior a llicència d'ocupació.
- Les façanes exposades al sol dels edificis hauran de gaudir de la protecció solar que defineix la NRE-AT87. Si es planteja la col·locació de proteccions posteriors a llicència d'ocupació, caldrà llicència municipal específica i el sistema haurà de ser comú i coherent per a tota la façana.
- En la mesura que sigui possible, es procurarà que els habitatges disposin de més d'una façana amb orientacions diferenciades.
- En la mesura que sigui possible, es procurarà que les plantes soterranis adoptin sistemes naturals per la impulsió i renovació de l'aire.
- Els edificis hauran de complir les especificacions de la NRE-AT87 d'aïllament tèrmic. Per la sol·licitud de la llicència d'obres caldrà adjuntar al projecte bàsic la documentació necessària per justificar el compliment de la norma.
- En els edificis d'habitatges plurifamiliars és obligatòria l'instal·lació d'un sistema de producció d'aigua calenta sanitària mitjançant plaques solars.
- Tots els edificis gaudiran de xarxa separativa d'aigües fecals i d'aigües de pluja.
- Per facilitar la recollida i selecció de residus en origen, tots els habitatges gaudiran de l'espai necessari per l'emmagatzematge selectiu dels residus domèstics, a justificar en el projecte bàsic. Així, les dimensions mínimes de les cuines o de les sales-cuina establertes en el Decret d'habitabilitat vigent, es majoraran en 0,5 m².
- Per a la sol·licitud de la llicència d'obres caldrà adjuntar al projecte bàsic la relació dels materials constructius que s'utilitzaran en la construcció de l'edifici i la justificació que el seu ús és acceptable des del punt de vista mediambiental.

- A les façanes s'utilitzaran colors integrats en l'entorn i els edificis, en general, tindran un acabat i una composició uniforme.
- Abans de procedir a les excavacions de fonaments, rampes, plantes soterranis, piscines, etc. caldrà retirar una primera capa de terra de 40 cm d'alçada, i guardar-la pel seu posterior reciclatge com a terra vegetal.
- La il·luminació exterior privada haurà de realitzar-se amb sistemes i intensitats que no provoquin contaminació lumínica.

Text inicial de l'article 88 i de l'article 100

Article 88 Sostre comercial

A les plantes baixes dels edificis assenyalats amb la lletra "C" del plànol d'ordenació núm. 9, Paràmetres de l'edificació, s'haurà de destinar obligatòriament a activitats comercials, la superfície de sostre mínima assenyalada en aquest plànol per a cada illa. La superfície de sostre comercial total de l'illa es distribuirà entre els diferents edificis assenyalats amb la lletra "C", en el Projecte de Reparcel·lació, en el seu cas, o en el projecte bàsic a que es refereix l'article 55. El sostre comercial es situarà ocupant tota la longitud de la franja de planta baixa que dona front a espais públics (carrers i places).

Article 100 Sostre comercial

A les plantes baixes dels edificis assenyalats amb la lletra "C" del plànol d'ordenació núm. 9, Paràmetres de l'edificació, s'haurà de destinar obligatòriament a activitats comercials, la superfície de sostre mínima assenyalada en aquest plànol per a cada illa. La superfície de sostre comercial total de l'illa es distribuirà entre els diferents edificis assenyalats amb la lletra "C", en el Projecte de Reparcel·lació, en el seu cas, o en el projecte bàsic a que es refereix l'article 55. El sostre comercial es situarà ocupant tota la longitud de la franja de planta baixa que dona front a espais públics (carrers i places).

Text inicial de l'article 89 i de l'article 101

Article 89 Espai lliure privat

Tot i que la titularitat del sòl serà única, en règim de comunitat de propietaris, es permet l'ús particular i privatiu de l'espai lliure adscrit als habitatges de planta baixa, en la zona contigua a les façanes de l'edifici.

En les illes en les que, a les plantes baixes dels edificis d'habitatges, està previst l'ús comercial, serà obligatòria la reserva d'un espai mínim de 3 per 6 m. per a cada 1.000 m² de sostre comercial, destinat a la càrrega i descàrrega de mercaderies. Aquesta reserva es situarà en la zona contigua als edificis assenyalats amb la lletra C en el plànol num. 9.

ARTICLE 101 Espai lliure privat

Tot i que la titularitat del sòl serà única, en règim de comunitat de propietaris, es permet l'ús particular i privatiu de l'espai lliure de l'interior d'illa adscrit als habitatges de planta baixa, en la zona contigua a les façanes dels edificis.

En les illes en les que, a les plantes baixes dels edificis d'habitatges, està previst l'ús comercial, serà obligatòria la reserva d'un espai mínim de 3 per 6 m. per a cada 1.000 m² de sostre comercial, destinat a la càrrega i descàrrega de mercaderies. Aquesta reserva es situarà en la zona contigua als edificis assenyalats amb la lletra C en el plànol num. 9.

Text inicial de l'article 118

Article 118 Unitat mínima de projecte

En cada illa, els gàlibs de l'edificació que s'indiquen en el plànol d'ordenació núm. 9, Paràmetres de l'edificació, constitueixen l'àmbit a on han de situar-se els edificis. La definició volumètrica d'aquests, la seva posició relativa i el tractament de l'espai lliure, es recolliran en un avantprojecte d'arquitectura. Aquest haurà d'assegurar la correcta integració dels edificis en l'entorn paisatgístic i urbà, i evitar grans concentracions de sostre en un únic volum, afavorint les ordenacions amb edificis o volums de tamany similar al dels edificis de l'entorn. Així mateix, l'espai lliure haurà d'ajudar a visualitzar les distàncies entre els diferents volums i evitar que des dels carrers apareguin excessivament pròxims o solapats. Aquest avantprojecte, haurà de ser subscrit per tots els propietaris del sol inclòs en l'illa, es tramitarà amb caràcter previ a les llicències d'obres, i haurà de ser aprovat per Decret d'Alcaldia en base a l'informe favorable de l'arquitecta/e municipal, que serà preceptiu. La unitat mínima de projecte definida en l'article 55 és la parcel·la.

Text inicial de l'article 45

Art. 45 Alineacions obligatòries

Són les alineacions en les que obligatòriament han de situar-se els plans de les façanes dels edificis. S'assenyalen gràficament en el plànol d'ordenació núm. 9, Paràmetres de l'edificació. Una superfície inferior al 30% del total de la façana pot retirar-se d'aquesta alineació cap a l'interior de la parcel·la.

Text inicial de l'article 47

Art. 47 Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes

El següent quadre d'equivalència s'aplica per determinar l'alçada reguladora màxima, en funció del nombre de plantes establert per a cada edifici (o espai edificable dintre del gàlib)

Plantes	A.R.M
PB	4,20 m.
PB+1	7,40 m.
PB+2	10,60 m.
PB+3	13,80 m.

L'alçada màxima de l'edificació es determina a partir del nivell del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa. En les determinacions particulars de cada zona es defineix la posició de la planta baixa en relació a l'espai lliure de les parcel·les i de les rasants del carrers perimetrals.

Per damunt de l'alçada reguladora màxima, només es permetrà:

En qualsevol cas:

- Les cambres d'aire i elements de cobertura de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres
- Les baranes fins a una alçada màxima d'1,80 m, si són transparents o calades, i fins a una alçada d'1,20 m, si són massisses

- Els elements tècnics de les instal·lacions
- Els elements sortints

En el cas que les golfes estiguin expressament admeses en el plànol d'ordenació núm. 9, Paràmetres de l'edificació:

- La coberta definitiva de l'edifici, inscrita dintre del gàlib definit per un pla de pendent inferior al vint i cinc per cent (25%) i l'arrencada del qual se situï sobre una línia horitzontal, paral·lela al parament exterior de les façanes, situada a l'alçada no superior a la reguladora màxima i el vol de la qual sigui menor o igual a 1,2 m.
- Les golfes resultants podran ser ocupades per dependències dels habitatges situats en la planta immediatament inferior, quan l'alçada lliure de l'espai sigui igual o superior a 1,8 m. La superfície que reuneixi aquestes dues condicions comptabilitzarà als efectes de determinar el sostre edificable. Les golfes no es poden destinar a habitatges independents dels situats a la planta inferior. La superfície de les golfes no pot superar el 75% de la superfície de la planta situada en el nivell immediatament inferior.

Text inicial de l'article 49

Article 49 Sòl lliure d'edificació

(aquest article no es d'aplicació en la zona comercial, que es regeix per les determinacions de l'article 111)

Els terrenys lliures d'edificació, resultants de l'aplicació del gàlib màxim i de l'alineació obligatòria no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament que no sigui el d'espais lliures al servei de l'edificació i elements auxiliars d'acord amb les condicions establertes en l'article 50. La superfície pavimentada no podrà superar el 40% de la superfície total lliure i un mínim del 20% de d'aquesta serà ocupada per varietats arbòries.

Els propietaris de dues o més parcel·les veïnes podran establir la mancomunitat en l'execució, manteniment i ús d'aquests espais lliures de cada una de les parcel·les, mitjançant els pertinents pactes a recollir en la divisió de propietat horitzontal de cada una de les parcel·les.

El tractament de l'espai lliure es definirà en el projecte d'arquitectura que es presenti per la sol·licitud de la llicència d'obres, i inclourà detalls de les tanques de la parcel·la i de les separacions entre jardins d'ús privatiu, de les rampes d'accés a les plantes soterranis, dels sistemes d'il·luminació, dels elements de jardineria i de l'arbrat, del tractament del terra, paviments, plantacions, etc.

Text inicial de l'article 111

ART. 111 Espai lliure privat

No són d'aplicació en aquesta zona les determinacions dels articles 49 i 50. L'espai lliure privat no pot ser objecte de cap aprofitament urbanístic no vinculat a l'activitat principal, i es destinarà a aparcament, càrrega i descàrrega de mercaderies, i d'altres activitats similars. Per la càrrega i descàrrega de mercaderies, serà obligatòria la reserva d'un espai mínim de 3 per 6 m. per a cada 1.000 m² de sostre.

Solament s'hi podran construir les edificacions auxiliars necessàries pel correcte funcionament de l'activitat com són les garites de control de l'aparcament pel guarda de seguretat, ombrel·les i marquesines obertes, etc. L'aparcament haurà de protegir-se del sol amb arbres d'espècies no resinoses i compatibles amb aquest ús. També s'admeten petites construccions per albergar instal·lacions i maquinària quan aquestes no es puguin ubicar en l'edifici principal, i comptabilitzant la seva superfície als efectes de determinar el sostre màxim edificat.

El tractament de l'espai lliure haurà de definir-se detalladament en el projecte que es presenti per la sol·licitud de la llicència d'obres, incloent-hi la informació sobre els paviments, l'arbrat, les tanques si existeixen, la il·luminació, el mobiliari, etc.

Text inicial de l'article 65

ART. 65 Planta baixa

La planta baixa i la cota de referència de l'alçada reguladora màxima podrà situar-se amb una variació absoluta de més menys 1 metre en relació amb la cota del terreny definitiu, un cop transformat dins dels límits de moviments de terres determinats en l'article 53, conjuntament amb la següent condició:

El nivell del terreny definitiu, en l'espai comprès entre la façana principal de l'edifici i el carrer, coincidirà amb la cota més alta de la rasant del carrer en aquest front de l'edifici. L'alçada reguladora màxima serà única per a cada edifici i els sostres de cada planta mantindran un únic nivell horitzontal.

Text inicial de l'article 77

ART. 77 Planta baixa

La planta baixa i la cota de referència de l'alçada reguladora màxima podrà situar-se amb una variació absoluta de més menys 1 m en relació amb la cota del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres determinats en l'article 53, conjuntament amb la següent condició:

El nivell del terreny definitiu en l'espai comprès entre la façana principal de l'edifici i el carrer haurà de situar-se a la cota de la rasant d'aquest en el punt central de la façana. L'alçada reguladora màxima serà única per cada edifici i els sostres de cada planta mantindran un únic nivell horitzontal.

Text inicial de l'article 87

ART. 87 Planta baixa

La planta baixa i la cota de referència de l'alçada reguladora màxima podrà situar-se amb una variació absoluta de més menys 1 m, en relació amb la cota del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres determinats en l'article 53, conjuntament amb la següent condició:

El nivell del terreny definitiu en l'espai comprès entre la façana principal de l'edifici i el carrer haurà de situar-se a la cota de la rasant d'aquest en el punt d'accés a l'edifici. L'alçada reguladora màxima serà única per cada edifici i els sostres de cada planta mantindran un únic nivell horitzontal.

Text inicial de l'article 99

ART. 99 Planta baixa

La planta baixa i la cota de referència de l'alçada reguladora màxima podrà situar-se amb una variació absoluta de més menys 1 m en relació a la cota exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres determinats en l'article 53, conjuntament amb la següent condició:

El nivell del terreny definitiu, en l'espai comprès entre la façana principal de l'edifici i el carrer, coincidirà amb la cota més alta de la rasant del carrer en aquest front de l'edifici. En els edificis

situats en les cantonades de les illes que donen front a dos carrers, es prendrà com façana principal, als efectes de l'aplicació d'aquest article, la corresponent al costat més llarg de l'edifici. L'alçada reguladora màxima serà única per cada edifici i els sostres de cada planta mantindran un únic nivell horitzontal.

TEXTOS MODIFICATS:

Text modificat de l'article 35

Art. 35 Planta Baixa

És la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

En el cas que la planta baixa sigui destinada a habitatge, l'altura lliure mínima serà 2,50 m i de 2,80 m en cas de que es destini a altres usos.

No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semi soterrani i entresol, ni els altells.

L'alçada total de la planta baixa dels edificis en què aquesta es destini, en la seva totalitat o en part, a l'ús comercial serà com a mínim de 4 m, mesurats des del nivell de paviment d'aquesta planta fins al nivell del paviment de la planta immediatament superior.

L'alçada total de la planta baixa dels edificis en què aquesta es destini en la seva totalitat a l'ús d'habitatge serà com a mínim de 3,15 m, mesurats des del nivell del paviment d'aquesta planta fins el nivell del paviment de la planta immediatament superior.

Text modificat de l'article 38

Art. 38 Elements tècnics de les instal·lacions

És obligatori que aquests elements es protegeixin de les vistes i per això s'amagaran darrera d'algun element de protecció visual tipus lames o reixes, que impedeixi que es vegin des de l'exterior.

Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions i els elements de comunicació vertical com escales i ascensors, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici i es presentaran convenientment detallats en el projecte bàsic per la sol·licitud de la llicència d'obres.

Els volums corresponents als ascensors han d'estar obligatòriament enretirats de façana, com a mínim, 2 m en les cobertes inclinades.

En les cobertes planes, és obligatori que el volum dels ascensors no es vegi des de l'exterior.

En general, les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació, tot i que caldrà complir tot allò que diu l'article 56, Sistemes de climatització.

Text modificat de l'article 39 i de l'article 40.

Art. 39 Cossos sortints

Els cossos sortints habitables o ocupables es classifiquen de la següent manera:

b) Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats tancats de manera que formen part de l'espai interior de l'edifici.

©) Són cossos sortints semi tancats els cossos volats que tinguin tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments no desmuntables i opacs, com són algunes galeries i similars. A més dels dos laterals amb tancaments no desmuntables i opacs, els cossos sortints semitancats poden estar tancats frontalment amb baranes i/o gelosia o persianes practicables lleugeres.

d) Són cossos sortints oberts les terrasses, els balcons i similars. Es consideren igualment cossos sortints oberts, aquells que en un o ambdós contorns laterals estiguin tancats amb tancaments desmuntables i/o transparents, i frontalment amb baranes i/o gelosia o persianes practicables lleugeres.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes d'edificabilitat net i de la superfície dels sostre edificable.

Als cossos sortints semi tancats, la superfície en planta computarà en un trenta per cent a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable. Tanmateix, a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable, deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.

Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de l'índex d'edificabilitat ni de la superfície del sostre edificable. Es computaran solament a efectes del càlcul de l'ocupació màxima de la parcel·la, en la zona d'equipaments i serveis privats.

Quan les façanes es configuren amb els balcons correguts accessibles des de més d'un habitatge, la condició de tancat, semi tancat o obert del cos sortint es considerarà per trams independents i en correspondència amb cada habitatge.

Són prohibits els cossos sortints a la planta baixa i s'admeten a partir de la primera planta.

Article 40 Vol màxim dels cossos sortints

Cossos sortints tancats o semi tancats:

S'admeten els cossos sortints tancats o semi tancats sobresortint dels gàlils màxims volant sobre l'espai lliure i privat de l'illa. En les façanes que donin front a espai lliure públic (carrers o places), s'admeten els cossos sortints tancats o semi tancats amb un vol màxim de 1 m. En les façanes que donin front a l'espai privat de l'illa el vol i l'ocupació és lliure.

Cossos sortints oberts:

Els cossos sortints oberts que sobresurtin del perímetre de l'illa, no poden superar el vol màxim de 1'20 m. Sobre l'espai privat de l'illa el vol i l'ocupació dels cossos sortints oberts és lliure.

Text modificat de l'article 54

Art. 54 Mesures de foment de l'edificació sostenible i altres

Amb l'objectiu d'impulsar i fomentar els habitatges i l'edificació sostenibles, així com d'afavorir un entorn urbà de qualitat, s'estableixen les següents determinacions:

- Els espais exteriors creats a costa del volum general, que no sobresurtin del pla de façana, computaran sostre edificable només en un 30% de llur superfície, encara que tinguin dues o tres cares verticals tancades. Aquests espais exteriors podran estar tancats frontalment amb una barana i/o gelosies o persianes practicables

lleugeres. En les alineacions obligatòries s'aplica l'article 45 del Pla Parcial i en les alineacions no obligatòries és lliure. Aquests espais no poden ser objecte de tancament posterior a llicència d'ocupació.

- Les façanes exposades al sol dels edificis hauran de gaudir de la protecció solar que defineix la NRE-AT87. Si es planteja la col·locació de proteccions posteriors a llicència d'ocupació, caldrà llicència municipal específica i el sistema haurà de ser comú i coherent per a tota la façana.
- En la mesura que sigui possible, es procurarà que els habitatges disposin de més d'una façana amb orientacions diferenciades.
- En la mesura que sigui possible, es procurarà que les plantes soterranis adoptin sistemes naturals per la impulsió i renovació de l'aire.
- Els edificis hauran de complir les especificacions de la NRE-AT87 d'aïllament tèrmic. Per la sol·licitud de la llicència d'obres caldrà adjuntar al projecte bàsic la documentació necessària per justificar el compliment de la norma.
- En els edificis d'habitatges plurifamiliars és obligatòria l'instal·lació d'un sistema de producció d'aigua calenta sanitària mitjançant plaques solars.
- Tots els edificis gaudiran de xarxa separativa d'aigües fecals i d'aigües de pluja.
- Per facilitar la recollida i selecció de residus en origen, tots els habitatges gaudiran de l'espai necessari per l'emmagatzematge selectiu dels residus domèstics, a justificar en el projecte bàsic. Així, les dimensions mínimes de les cuines o de les sales-cuina establertes en el Decret d'habitabilitat vigent, es majoraran en 0,5 m².
- Per a la sol·licitud de la llicència d'obres caldrà adjuntar al projecte bàsic la relació dels materials constructius que s'utilitzaran en la construcció de l'edifici i la justificació que el seu ús és acceptable des del punt de vista mediambiental.
- A les façanes s'utilitzaran colors integrats en l'entorn i els edificis, en general, tindran un acabat i una composició uniforme.
- Abans de procedir a les excavacions de fonaments, rampes, plantes soterranis, piscines, etc. caldrà retirar una primera capa de terra de 40 cm d'alçada, i guardar-la pel seu posterior reciclatge com a terra vegetal.
- La il·luminació exterior privada haurà de realitzar-se amb sistemes i intensitats que no provoquin contaminació lumínica.

Text modificat de l'article 88 i 100

Article 88 Sostre comercial

A les plantes baixes dels edificis assenyalats amb la lletra "C" del plànol d'ordenació núm. 9, Paràmetres de l'edificació, s'haurà de destinar a activitats comercials, la superfície de sostre mínima assenyalada en aquest plànol per a cada illa. La superfície de sostre comercial total de l'illa es distribuirà entre els diferents edificis assenyalats amb la lletra "C", en el Projecte de Reparcel·lació, en el seu cas, o en el projecte bàsic a que es refereix l'article 55. El sostre comercial es situarà ocupant tota la longitud de la franja de planta baixa que dona front a espais públics (carrers i places). S'admet l'ús d'habitatge en planta baixa si tota la seva façana dona front a l'espai lliure privat.

Article 100 Sostre Comercial

A les plantes baixes dels edificis assenyalats amb la lletra "©" del plànol d'ordenació núm. 9 Paràmetres de l'edificació, s'haurà de destinar a activitats comercials, la superfície de sostre mínima, assenyalada en aquest plànol per a cada illa. La superfície de sostre comercial total de l'illa es distribuirà entre els diferents edificis assenyalats amb la lletra © en el Projecte de Reparcel·lació, en el seu cas, o en el projecte bàsic a que es refereix l'article 55. El sostre comercial es situarà ocupant tota la longitud de la franja de planta baixa que dona front a espais públics (carrers i places). S'admet l'ús d'habitatge en planta baixa si tota la seva façana dona front a l'espai lliure privat.

Text modificat de l'article 89

ART. 89 Espai lliure privat

Tot i que la titularitat del sòl serà única, en règim de comunitat de propietaris, es permet l'ús particular i privatiu de l'espai lliure adscrit als habitatges de planta baixa i planta pis, en la zona contigua a les façanes de l'edifici.

En les illes en les que, a les plantes baixes dels edificis d'habitatges, està previst l'ús comercial, serà obligatòria la reserva d'un espai mínim de 3 per 8,50 m. Per a cada 1.000 m² de sostre comercial, destinat a la càrrega i descàrrega de mercaderies. Aquesta reserva es situarà en la zona contigua als edificis assenyalats amb la lletra C en el plànol num. 9.

Text modificat de l'article 101

ART. 101 Espai lliure privat

Tot i que la titularitat del sòl serà única, en règim de comunitat de propietaris, es permet l'ús particular i privatiu de l'espai lliure de l'interior d'illa adscrit als habitatges de planta baixa i planta pis, en la zona contigua a les façanes dels edificis.

En les illes en les que, a les plantes baixes dels edificis d'habitatges, està previst l'ús comercial, serà obligatòria la reserva d'un espai mínim de 3 per 8,50 m. per a cada 1.000 m² de sostre comercial, destinat a la càrrega i descàrrega de mercaderies. Aquesta reserva es situarà en la zona contigua als edificis assenyalats amb la lletra C en el plànol num. 9.

Text modificat de l'article 118

Article 118 Unitat mínima de projecte

En cada illa, els gàlibs de l'edificació que s'indiquen en el plànol d'ordenació núm. 9, Paràmetres de l'edificació, constitueixen l'àmbit a on han de situar-se els edificis. La definició volumètrica d'aquests, la seva posició relativa i el tractament de l'espai lliure, es recolliran en un avantprojecte d'arquitectura. Aquest haurà d'assegurar la correcta integració dels edificis en l'entorn paisatgístic i urbà, i evitar grans concentracions de sostre en un únic volum, afavorint les ordenacions amb edificis o volums de tamany similar al dels edificis de l'entorn. Així mateix, l'espai lliure haurà d'ajudar a visualitzar les distàncies entre els diferents volums i evitar que des dels carrers apareguin excessivament pròxims o solapats. Aquest avantprojecte, es tramitarà amb caràcter previ a les llicències d'obres, i haurà de ser aprovat per Decret d'Alcaldia en base a l'informe favorable de l'arquitecta/e municipal, que serà preceptiu i es notificarà a tots els propietaris del sol inclòs en l'illa. La unitat mínima de projecte definida en l'article 55 és la parcel·la.

Text modificat de l'article 45

Art. 45 Alineacions obligatòries

Són les alineacions en les que obligatòriament han de situar-se els plans de les façanes dels edificis. S'assenyalen gràficament en el plànol d'ordenació núm. 9, Paràmetres de l'edificació. Una superfície inferior al 50% del total de les façanes poden retirar-se d'aquesta alineació cap a l'interior de la parcel·la.

Text modificat de l'article 47

Art. 47 Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes

El següent quadre d'equivalència s'aplica per determinar l'alçada reguladora màxima, en funció del nombre de plantes establert per a cada edifici (o espai edificable dintre del gàlib)

Plantes	A.R.M
PB	4,20 m.
PB+1	7,40 m.
PB+2	10,60 m.
PB+3	13,80 m.

L'alçada màxima de l'edificació es determina a partir del nivell del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa. En les determinacions particulars de cada zona es defineix la posició de la planta baixa en relació a l'espai lliure de les parcel·les i de les rasants del carrers perimetrals.

Per damunt de l'alçada reguladora màxima, només es permetrà:

En qualsevol cas:

- Les cambres d'aire i elements de cobertura de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres
- Les baranes fins a una alçada màxima d'1,80 m, si són transparents o calades, i fins a una alçada d'1,20 m, si són massisses
- Els elements tècnics de les instal·lacions
- Els elements sortints

En el cas que les golfes estiguin expressament admeses en el plànol d'ordenació núm. 9, Paràmetres de l'edificació:

- La coberta definitiva de l'edifici, inscrita dintre del gàlib definit per un pla de pendent inferior al trenta per cent (30%) i l'arrencada del qual se situï sobre una línia horitzontal, paral·lela al parament exterior de les façana, situada a l'alçada no superior a la reguladora màxima i el vol de la qual sigui menor o igual a 1,2 m.
- Les golfes resultants podran ser ocupades per dependències dels habitatges situats en la planta immediatament inferior, quan l'alçada lliure de l'espai sigui igual o superior a 1,8 m. La superfície que reuneixi aquestes dues condicions comptabilitzarà als efectes de determinar el sostre edificable. Les golfes no es poden destinar a habitatges independents dels situats a la planta inferior. La superfície de les golfes no pot superar el 75% de la superfície de la planta situada en el nivell immediatament inferior.

Text modificat de l'article 49

Art. 49 Sòl lliure d'edificació

(aquest article no es d'aplicació en la zona comercial, que es regeix per les determinacions de l'article 111)

Els terrenys lliures d'edificació, resultants de l'aplicació del gàlib màxim i de l'alineació obligatòria no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament que no sigui el d'espais lliures al servei de l'edificació i elements auxiliars d'acord amb les condicions establertes en l'article 50. La superfície pavimentada no podrà superar el 40% de la superfície total lliure i un mínim del 20% de d'aquesta serà ocupada per varietats arbòries. No es obligatori en els edificis plurifamiliars en parcel·la de dimensió petita.

Els propietaris de dues o més parcel·les veïnes podran establir la mancomunitat en l'execució, manteniment i ús d'aquests espais lliures de cada una de les parcel·les, mitjançant els pertinents pactes a recollir en la divisió de propietat horitzontal de cada una de les parcel·les.

El tractament de l'espai lliure es definirà en el projecte d'arquitectura que es presenti per la sol·licitud de la llicència d'obres, i inclourà detalls de les tanques de la parcel·la i de les separacions entre jardins d'ús privatiu, de les rampes d'accés a les plantes soterranis, dels sistemes d'il·luminació, dels elements de jardineria i de l'arbrat, del tractament del terra, paviments, plantacions, etc.

Text modificat de l'article 111

ART. 111 Espai lliure privat

No són d'aplicació en aquesta zona les determinacions dels articles 49 i 50. L'espai lliure privat no pot ser objecte de cap aprofitament urbanístic no vinculat a l'activitat principal, i es destinarà a aparcament, càrrega i descàrrega de mercaderies, i d'altres activitats similars. Per la càrrega i descàrrega de mercaderies, serà obligatòria la reserva d'un espai mínim de 3 per 8,50 m. per a cada 1.000 m² de sostre.

Solament s'hi podran construir les edificacions auxiliars necessàries pel correcte funcionament de l'activitat com son les garites de control de l'aparcament pel guarda de seguretat, ombrel·les i marquesines obertes, etc. L'aparcament haurà de protegir-se del sol amb arbres d'espècies no resinoses i compatibles amb aquest ús. També s'admeten petites construccions per albergar instal·lacions i maquinària quan aquestes no es puguin ubicar en l'edifici principal, i comptabilitzant la seva superfície als efectes de determinar el sostre màxim edificat.

El tractament de l'espai lliure haurà de definir-se detalladament en el projecte que es presenti per la sol·licitud de la llicència d'obres, incloent-hi la informació sobre els paviments, l'arbrat, les tanques si existeixen, la il·luminació, el mobiliari, etc.

Text modificat de l'article 65

ART. 65 Planta baixa

La planta baixa i la cota de referència de l'alçada reguladora màxima podrà situar-se amb una variació absoluta de més menys 1 metre en relació amb la cota del terreny definitiu, un cop transformat dins dels límits de moviments de terres determinats en l'article 53, conjuntament amb la següent condició:

El nivell del terreny definitiu, en l'espai comprès entre la façana principal de l'edifici i el carrer, coincidirà amb la cota més alta de la rasant del carrer en aquest front de l'edifici. L'alçada reguladora màxima serà única per a cada edifici i els sostres de cada planta mantindran un únic nivell horitzontal excepte el corresponent al paviment de planta baixa (sostre del primer soterrani)

Text modificat de l'article 77

ART. 77 Planta baixa

La planta baixa i la cota de referència de l'alçada reguladora màxima podrà situar-se amb una variació absoluta de més menys 1 m en relació amb la cota del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres determinats en l'article 53, conjuntament amb la següent condició:

El nivell del terreny definitiu en l'espai comprès entre la façana principal de l'edifici i el carrer haurà de situar-se a la cota de la rasant d'aquest en el punt central de la façana. L'alçada reguladora màxima serà única per cada edifici i els sostres de cada planta mantindran un únic

nivell horitzontal, excepte el corresponent al paviment de planta baixa (sostre del primer soterrani)

Text modificat de l'article 87

ART. 87 Planta baixa

La planta baixa i la cota de referència de l'alçada reguladora màxima podrà situar-se amb una variació absoluta de més menys 1 m, en relació amb la cota del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres determinats en l'article 53, conjuntament amb la següent condició:

El nivell del terreny definitiu en l'espai comprès entre la façana principal de l'edifici i el carrer haurà de situar-se a la cota de la rasant d'aquest en el punt d'accés a l'edifici. L'alçada reguladora màxima serà única per cada edifici i els sostres de cada planta mantindran un únic nivell horitzontal, excepte el corresponent al paviment de planta baixa (sostre del primer soterrani)

Text modificat de l'article 99

ART. 99 Planta baixa

La planta baixa i la cota de referència de l'alçada reguladora màxima podrà situar-se amb una variació absoluta de més menys 1 m en relació a la cota exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres determinats en l'article 53, conjuntament amb la següent condició:

El nivell del terreny definitiu, en l'espai comprès entre la façana principal de l'edifici i el carrer, coincidirà amb la cota més alta de la rasant del carrer en aquest front de l'edifici. En els edificis situats en les cantonades de les illes que donen front a dos carrers, es prendrà com façana principal, als efectes de l'aplicació d'aquest article, la corresponent al costat més llarg de l'edifici. L'alçada reguladora màxima serà única per cada edifici i els sostres de cada planta mantindran un únic nivell horitzontal, excepte el corresponent al paviment de planta baixa (sostre del primer soterrani) i el corresponent al paviment de la planta pis únicament en els 3 edificis que tenen terrassa en planta pis situats a la carretera Sta. Coloma.

Respecte a l'aprovació inicial s'han modificat els següents articles:

- Art. 35, 38, 39 i 40 relatives al capítol 1, condicions comunes per a totes les zones.
- 2.- Art. 54 Mesures de foment de l'edificació sostenible i altres.
- 3.- Art. 88 , 89 i 100 i 102, respectivament relatius al capítol 5 Determinacions particulars de la zona residencial plurifamiliar en bloc aïllat (clau 15-A) i al capítol 6 Determinacions particulars de la zona residencial plurifamiliar en bloc aïllat (clau 15-D).
- 4.- Art. 118 relatives al capítol 8 Condicions per a la zona d'equipaments i serveis privats (claus 6p i 6p-0,3)
- 5.- Art. 45 , 47 i 49 relatiu al capítol 2, Definicions dels conceptes del sistema d'ordenació d'edificació aïllada per a les zones residencial, comercial i d'equipaments i serveis privats.
- 6.- Art. 111 relatiu al capítol 7, condicions per a la zona comercial.
- 7.- Art. 65, 77, 87, 99 relatius al capítol 3, 4, 5,6 respectivament.

Marta Soler Fito

Arquitecta, 5 de març de 2008