

## CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

### SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR

#### article 64. Coeficient d'edificabilitat bruta

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'un sector de desenvolupament, excloent els àmbits sotmesos a expropiació. Aquest concepte correspon amb el d'intensitat zonal que estableix el DL 1/90. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl).

#### article 65. Coeficient d'edificabilitat complementari brut

És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficients mai podran augmentar el nombre màxim d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatges per zona. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl).

#### article 66. Densitat màxima d'habitatges bruta

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats venen donades en nombre d'habitatges per hectàrea del sòl (hab/Ha).

#### article 67. Edificabilitat màxima de sector

És la superfície màxima de sostre potencialment edificable en un sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m<sup>2</sup>). L'edificabilitat de cadascun dels elements que formen part d'un edifici (plantes soterranis, cossos sortints, sota coberta, etc..) es comptabilitzarà segons el que s'assenyala a cada un dels paràmetres i condicions diferents de cada zona.

### SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

#### article 68. Alineació del carrer o vial

1. És el pla que estableix, al llarg dels carrers, places i espais lliures, els límits entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i les parcel·les. Ve determinat en els plànols d'ordenació de la sèrie 3 escala 1/2.000 i sèrie 4 a escala 1/1.000.
2. L'alineació dels edificis que confronten amb un espai destinat al sistema d'espais lliures grafiat en els plànols de qualificació, desenvolupament i gestió de sòl a escala 1/2.000, precisaran del corresponent projecte d'urbanització d'aquest espai lliure o la definició

d'alineacions i rasants per part dels Serveis Tècnics Municipals. Les condicions d'urbanització de l'espai lliure definiran la permissibilitat o prohibició d'accedir a la parcel·la o edifici a través de l'esmentat espai lliure. En aquell cas, la vorera o espai d'accés s'integrarà al sistema viari, diferenciant-se jurídicament del sistema d'espais lliures grafiat en el plànol.

**article 69. Rasant de l'alineació de carrer o vial**

1. És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial.
2. Es determina com la intersecció del pla de l'alineació del carrer o vial amb la vorera definitivament urbanitzada.

**article 70. Rasant de carrer o vial**

Es la línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer o vial.

**article 71. Amplada de carrer o vial**

1. S'entén per amplada d'un vial la distància mínima entre les alineacions, enfrontades, del carrer.
2. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per trams de carrers entre travessies i en el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, es considerarà com amplada de vial la distància més petita entre fronts del tram.

**article 72. Alineació de l'edificació**

1. És la línia on s'ha de situar l'edificació, coincidint o no amb l'alineació de carrer o vial .
2. Aquesta alineació ve indicada en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000, per aquelles zones en les que la posició de l'edifici es situa respecte l'alineació de carrer o vial

**article 73. Alçada reguladora referida al carrer**

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer, fins la intersecció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana o en el cas que entre l'última planta pis i la planta coberta inclinada existeixi un altre forjat construït).
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
3. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en el plànols d'ordenació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre



Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
2 (PB + 1)	7,00mts
3 (PB + 2)	10,00mts
4 (PB + 3)	13,00mts
5 (PB + 4)	16,00mts
6 (PB + 5)	19,00mts
7 (PB + 6)	22,00mts

Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a les zones excepte en les zones industrials que s'estableix en la zona concreta.

4. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements definits en el paràmetre de l'edificació sobre el volum màxim d'un edifici definit en l'article 105 d'aquestes Normes.

5. Aquest paràmetre podrà tenir la consideració de paràmetre complementari de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, si així s'especifica en la zona corresponent. La consideració de paràmetre complementari obligarà al compliment del mateix amb una tolerància màxima d'un metre respecte la cota de l'alçada reguladora mesurada des de el carrer.

6. En els edificis de tipus industrial amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent el cim de l'edifici

#### article 74. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer s'aplicarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, es seguiran les següents:

##### 1. Edificis amb front a un sol carrer

a. Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell inferior a 60 cm. entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la rasant de l'alineació en aquest punt.

b. Si la diferència de nivell de la rasant de l'alineació de vial entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable és superior a 60 cm., l'alçada reguladora s'aplicarà a partir de 60 cm. per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.

c. Quan per aplicació d'aquesta norma resulti part de l'edifici amb una alçada de planta baixa més alta de la màxima permesa a la zona o amb desnivell respecte a la rasant del vial, fora del límits de 60 cm. per sobre o per sota de la rasant del vial, l'edifici s'haurà d'escalonar i, a cadascun dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.

d. En el cas extrem en què l'escalonament de l'edifici sigui incompatible amb la tipologia edificatòria, s'adoptaran solucions que s'adaptin ambientalment amb el potencial edificatori de les parcel·les confrontants i que no impliquin un augment d'edificabilitat respecte al supòsit de què la rasant de l'alineació de vial fos horitzontal.

##### 2. Edificis amb front a dos o més carrers que facin cantonada o xamfrà

S'establiran les regles del paràgraf anterior aplicades a la façana del front principal. En el cas que el tipus de parcel·la no tingui aquesta condició diferenciada respecte el front de



carrer, s'operarà amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una sola.

3. Edificis amb front a dos o més carrers que no facin cantonada o xamfrà

En cada front de carrer es determinarà el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors d'una forma independent.

En el cas en què l'alçada reguladora màxima assenyalada per cada front sigui diferent, l'alçada de cadascun d'aquests fronts es portarà fins a la fondària edificable si existeix pati d'illa, i en el cas d'illes compactes, fins el lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació.

4. En el cas que l'edificació faci front a una zona verda i sigui d'aplicació aquest paràmetre, l'alçada s'aplicarà sobre la rasant definida per la zona verda i no per la del vial o carrer.

**article 75. Nombre de plantes referit al carrer**

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.
2. El nombre de plantes màxim s'estableix en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000.
3. L'esgotament del nombre de plantes màxim permès que s'assenyala en els plànols d'ordenació està condicionat per a l'amplada de la parcel·lació actual de forma que:


- Parcel·les amb front <6mts el nombre màxim de plantes és PB + 2

S'eximirà de l'anterior condició aquelles parcel·les que estiguin en alguna de les següents situacions:

- les parcel·les situades entre dos edificacions que tinguin, les dues, una alçada mínima de planta baixa i tres plantes pis
- les parcel·les que tinguin alguna de les parcel·les veïnes ja edificada, podran ajustar la seva alçada fins l'alçada d'aquesta construcció amb una planta més i sense sobrepassar l'alçada màxima permesa pel Pla General.
- en qualsevol cas i sempre que no es superi l'alçada màxima es permetran aquelles edificacions que tapin mitgeres existents, tractant la possible nova mitgera amb acabats materials de la qualitat d'una façana.

4. El nombre de plantes màximes referit al carrer s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents i de les amplades de carrer. Quan per algun nou planejament diferit s'estableixen noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció de les tipologies de l'entorn i de l'amplada del carrer, definida entre façanes d'edificis, de forma que:

Amplada de vial	Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
< 8mts	2(PB + 1)	7,00mts
8 a < 10	3(PB + 2)	10,00mts
10 a < 15	4(PB + 3)	13,00mts
15 a < 20	5(PB + 4)	16,00mts
20 a < 30	6(PB + 5)	19,00mts
30 a	7(PB + 6)	22,00mts

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
Barcelona

5. De l'anterior condició s'exceptuen aquelles edificacions que es preveu la seva rehabilitació segons els criteris establerts en aquest Pla General o en l'ordenació posterior d'un sector de desenvolupament, i en aquelles edificacions que ocupin llocs singulars i oberts del territori o de la trama urbana i en els que una major alçada quedi justificada per la singularitat i significació de l'edificació o del lloc concret.

6. En els sectors industrials de desenvolupament el nombre de plantes màxim ve regulat en l'article o annex que fa referència a les condicions d'ordenació del sector..

#### article 76. Planta baixa referida al carrer

1. La planta baixa d'un edifici referida al carrer és aquella el paviment de la qual està situada entre seixanta centímetres (60cms) per sobre o per sota de la rasant de l'alineació de vial en tots els punts.

2. En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins al punt mig de l'illa. Si l'edificació es compacta i dona front a dos carrers només es determinarà una única planta baixa que serà la situada a cota més baixa, evitant el retranqueig de l'edifici en sentit longitudinal als dos vials oposats.

#### article 77. Front principal i front secundari

1. Tenen la condició de front principal i front secundari aquells solars o edificis que donin façana a dos carrers, facin cantonada o no, i en el que el Pla General estableix una fondària edificable únicament sobre un dels fronts esmentats.

2. El front principal de parcel·la correspon a aquell sobre el que s'aplica la fondària edificable i a partir d'aquesta l'alçada reguladora màxima corresponent que defineix l'edificabilitat de la parcel·la (normalment correspon al front més estret de les parcel·les en cantonada).

3. Sobre el front secundari (per negoció, el que no és principal), no es defineix cap fondària edificable. La condició de front secundari garanteix l'edificabilitat en la planta baixa de la parcel·la, amb un màxim fins la fondària edificable definida en aquest front de carrer.

4. En les edificacions amb front principal i front secundari, la condició que defineix la coberta inclinada sols s'aplicarà sobre el front principal, excepte en les parcel·les amb front principal superior a 9mts..

### SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA

#### article 78. Fondària edificable

1. És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que limita l'edificació per la part posterior i defineix l'alineació posterior de l'edificació i que en general coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.

2. La fondària edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000.