

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE L'ÀMBIT DEL 'BAIX LLOBREGAT'

Llibre

5.7. NORMATIVA DE L'ARE ' Eixample Sud'
(EL PRAT DE LLOBREGAT)

2564.1

Autor

JORNET - LLOP - PASTOR, S.L.P .

Data

FEBRER 2009

 Generalitat
de Catalunya

 **INCASÒL**
Institut Català
del Sòl

Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
**Secretaria per a la Planificació
Territorial**

Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Secretaria d'Habitatge

Index

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Títol IX. Normes urbanístiques de l'ARE "Eixample Sud" d'El Prat de Llobregat..... | 3 |
| Capítol IX 1. Àmbit, Contingut, i règim urbanístic del sòl..... | 3 |
| Article IX 1. Objecte i àmbit de l'ARE..... | 3 |
| Article IX 2. Referència a les NNUU del PGM. | 3 |
| Article IX 3. Qualificació de sòl..... | 3 |
| Article IX 4. Sostre màxim..... | 4 |
| Article IX 5. Nombre d'habitatges..... | 4 |
| Article IX 6. Distribució de sostre i nombre d'habitatges..... | 4 |
| Capítol IX 2. Desenvolupament i execució de l'ordenació detallada de l'ARE..... | 5 |
| Article IX 7. Administració actuant per a la gestió i execució de l'ARE. | 5 |
| Article IX 8. Delimitació de Polígons d'actuació urbanística..... | 5 |
| Article IX 9. Sistema d'actuació..... | 5 |
| Article IX 10. Cessions de sistemes..... | 5 |
| Article IX 11. Cessió de l'aprofitament urbanístic..... | 5 |
| Article IX 12. Assumpció del cost de construcció dels equipaments previstos per part de l'Administració actuant..... | 5 |
| Article IX 13. Projecte d'urbanització. | 5 |
| Article IX 14. Imputació de les despeses d'urbanització a cada ARE..... | 5 |
| Capítol IX 3. Regulació dels paràmetres de l'edificació i usos..... | 6 |
| Article IX 15. Definició de conceptes..... | 6 |
| Article IX 16. Usos..... | 6 |
| Capítol IX 4. Regulació dels sistemes urbanístics..... | 6 |
| Article IX 17. Definició i tipus..... | 6 |
| Article IX 18. Identificació dels sistemes..... | 6 |
| Article IX 19. Condicions particulars del sistema viari..... | 6 |
| Article IX 20. Condicions particulars del sistema d'espais lliures..... | 7 |
| Article IX 21. Condicions particulars del sistema d'equipaments..... | 7 |
| Article IX 22. Condicions particulars del sistema de serveis tècnics..... | 7 |
| Article IX 23. Condicions particulars del sistema d'habitatge dotacional..... | 7 |
| Capítol IX 5. Regulació particular de les zones..... | 7 |
| Article IX 24. Definició i zonificació..... | 7 |
| Article IX 25. Zona d'habitatge plurifamiliar subjecte a ordenació volumètrica específica (clau 18). | 8 |
| Article IX 26. Zona d'habitatge plurifamiliar en règim de protecció subjecte a ordenació volumètrica específica (clau 18 hp)..... | 12 |
| Article IX 27. Zona d'edificació terciària (clau 18 tr)..... | 12 |

Títol IX. Normes urbanístiques de l'ARE "Eixample Sud" d'El Prat de Llobregat

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

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

1. L'ARE Eixample Sud forma part del PDU de les ARE del Baix Llobregat i en conseqüència li són d'aplicació els títols I,II,III de la Normativa general del PDU, així com de les disposicions addicionals i finals.

2 L'ordenació detallada de l'ARE Eixample Sud correspon a un Sòl Urbanitzable Delimitat.

3. L'àmbit territorial de l'ARE Eixample Sud, ve delimitat en el plànol I.1 Emplaçament i àmbit, i inclou els terrenys del municipi dl Prat de Llobregat, situats al sud del nucli urbà del Prat, amb una superfície total de 377.188m². Els ajustos de límits per raó d'adaptació a elements físics existents no podran suposar en cap cas una pèrdua de superfície global dels sistemes d'espais lliures i d'equipaments.

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

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

Article IX 2. Referència a les NNUU del PGM.

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

Article IX 3. Qualificació de sòl

1. La present ARE qualifica el sòl en zones i sistemes, i n'estableix les condicions particulars que han de complir, així com els usos assignats.

2. Les zones són els sòls susceptibles d'aprofitament privat, que es concreten amb l'ordenació dels usos i els volums edificables. Les condicions d'edificació i ús es defineixen en els plànols d'ordenació juntament amb aquestes normes.

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

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

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

Q.2 Quadre comparatiu de superfícies

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

| PLANEJAMENT VIGENT | | EIXAMPL E SUD | | ARE | | EIXAMPL E SUD | |
|---------------------------------------|----------------|---------------|--|-------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| Sistemes | 250.076 | | | Sistemes | 276.710 | | 73,36% |
| 6b Espais lliures | 130.578 m2 | 34,62% | | 6b Sistema Espais lliures | 130.578 m2 | 34,62% | |
| 7b Equipaments | 59.043 m2 | 15,65% | | 7b Sistema Equipaments comunitaris | 53.361 m2 | 14,15% | |
| 5 Vialitat | 59.143 m2 | 15,68% | | 5 Sistema viari | 89.830 m2 | 23,82% | |
| 9 Protecció sistemes generals | 1.312 m2 | 0,35% | | 10hd Sistema Habitatge Dotacional | 2.941 m2 | 0,78% | |
| Zones | | | | Zones | 100.478 | | 26,64% |
| 21 Desenvolupament urbà 3 | 94.648 m2 | 25,09% | | clau 18 | 54.262,00 m2 | | |
| 24a Agrícola, servituts aeronàutiques | 32.464 m2 | 8,61% | | clau 18 hp | 44.188,00 m2 | | |
| | | | | clau 18 tr | 2.028,00 m2 | | |
| Edificabilitat i densitat | | | | Edificabilitat i densitat | | | |
| Coef edificabilitat | 0,25 | m2st/m2sòl | | Coef edificabilitat, sobre sòl computable | 0,65 | m2st/m2sòl | |
| | | | | Coef edif residencial | 0,565 | m2st/m2sòl | |

| | | | | | |
|--------------------------------------|--------|------|--------------------------|--------------|-------------|
| Edificabilitat màx total | 94.297 | m2st | Coef edif no residencial | 0,079 | m2st/m2sòl |
| Edificabilitat màx total | | | 242.975 | m2s t | 100% |
| Edificabilitat residencial | | | 213.022 | m2s t | 88% |
| lliure | | | 106.511 | m2st | 50% |
| protegit | | | 106.511 | m2st | 50% |
| règim especial | | | 10.65 | m2st | 5% |
| règim general | | | 42.60 | m2st | 20% |
| preu concertat | | | 31.95 | m2st | 15% |
| concertat català | | | 21.30 | m2st | 10% |
| Edificabilitat no residencial | | | 29.953 | m2s t | 12% |
| comercial | | | 24.380 | m2st | 81% |
| terciari | | | 5.573 | m2st | 19% |

| | | | | | |
|-----------------------------------|-----|-------|--------------------|-------|-------|
| Densitat màxima | 25 | hb/ha | Densitat | 71 | hb/ha |
| Núm màx habitatges | 943 | hbt g | Núm màx habitatges | 2.666 | hbtg |
| % Mínim hbtgs protegits TRLU 1/05 | | 30% | % hbtg protegit | 50% | |
| Núm hbtg protegits | 283 | hbt g | Núm hbtg protegits | 1.333 | hbtg |

| | |
|---------------------------------------|-------|
| CRITERIS PDU | |
| Mitjana sostre per habitatge protegit | 80 m2 |
| Mitjana sostre per habitatge lliure | 80 m2 |

PARÀMETRES URBANÍSTICS MÍN TRLU 1/2005

COMPLIMENT RESERVES ESPAIS LLIURES I EQUIP

| Equipaments de titularitat pública (art.65.3) | mínim exigible | | ARE | | | |
|---------------------------------------------------|----------------|--------|----------------|----------------|----|--------|
| 20m²sòl/100m²st habitatge | 42.604 | 11,30% | 42.604 | 53.361 | m2 | 14,15% |
| 5% de l'àmbit | 18.859 | 5,00% | | | | |
| Espais lliures públics (art.65.3) | | | | | | |
| 20m²sòl/100m²st habitatge | 42.604 | 11,30% | 42.604 | 130.578 | m2 | 34,62% |
| 10% de l'àmbit | 37.719 | 10,00% | | | | |
| sòl qualificat sistema d'espais lliures 6b | | | 130.578 | 130.578 | m2 | 34,62% |

Article IX 4. Sostre màxim

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

Article IX 5. Nombre d'habitatges

1. D'acord amb l'article II.1 del llibre de normes generals del PDU, el nombre total d'habitatges és de:
 $37,72 \text{ Ha} \times 71 \text{ Hab}/\text{Ha} = 2.666 \text{ habitatges}$

2. D'acord amb la mateixa referència anterior, el nombre d'habitatges protegits és de:
 $2.666 \text{ habitatges totals} \times 0,50 = 1.333 \text{ habitatges protegits}$

Article IX 6. Distribució de sostre i nombre d'habitatges

Q.3. Quadre de característiques del sòl privat (qualificacions – UMAA)

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

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

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

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

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

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

| IIIa 7 | UMAA | Clau | Superfície Sòl | Parcel.la Min. | Sostre compl. | Sostre res. | Sostre total | Nhab.màx |
|-----------------------------------------|------------|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|
| Zona subjecta a ord. vol. específica | 7A1 | 18 | 2.796 m ² | 1.200 m ² | 1.110 m ² | 6.515 m ² | 7.625 m ² | 81 |
| Zona subjecta a ord. vol. específica hp | 7A2 | 18hp | 1.620 m ² | 1.200 m ² | 1.496 m ² | 4.540 m ² | 6.036 m ² | 57 |
| Zona subjecta a ord. vol. específica | 7B1 | 18 | 4.996 m ² | 1.200 m ² | 0 m ² | 9.380 m ² | 9.380 m ² | 117 |
| Zona subjecta a ord. vol. específica | 7B2 | 18hp | 2.282 m ² | 1.200 m ² | 400 m ² | 3.800 m ² | 4.200 m ² | 48 |
| Zona subjecta a ord. vol. específica | 7B3 | 18 | 4.108 m ² | 1.200 m ² | 676 m ² | 6.900 m ² | 7.576 m ² | 86 |
| Zona subjecta a ord. vol. específica hp | 7C1 | 18hp | 5.067 m ² | 1.200 m ² | 1.320 m ² | 10.895 m ² | 12.215 m ² | 136 |

| IIIa 8 | UMAA | Clau | Superfície Sòl | Parcel.la Min. | Sostre compl. | Sostre res. | Sostre total | Nhab.màx |
|-----------------------------------------------|------------|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Zona subjecta a ord. vol. específica | 8B1 | 18 | 2.758 m ² | 1.200 m ² | 0 m ² | 4.805 m ² | 4.805 m ² | 60 |
| Zona subjecta a ord. vol. específica | 8B2 | 18 | 3.808 m ² | 1.200 m ² | 0 m ² | 6.955 m ² | 6.955 m ² | 87 |
| Zona subjecta a ord. vol. específica | 8C1 | 18 | 1.850 m ² | 1.200 m ² | 0 m ² | 3.516 m ² | 3.516 m ² | 44 |
| Zona subjecta a ord. vol. específica terciari | 8C2 | 18tr | 2.028 m ² | 1.200 m ² | 5.050 m ² | 0 m ² | 5.050 m ² | 0 |

| | | | | | | | |
|-----------------------------|--------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|--------------|
| Sostre residencial lliure | - | m ² | 106.511 | m ² | 106.511 | m ² | 1.333 |
| Sostre residencial protegit | - | m ² | 106.511 | m ² | 106.511 | m ² | 1.333 |
| Sostre terciari | 5.573 | m ² | - | m ² | 5.573 | m ² | |
| Sostre comercial | 24.380 | m ² | - | m ² | 24.380 | m ² | |
| TOTAL ARE | | | 100.478 | | 29.953 | 213.022 | 2.666 |

El nombre d'habitatges correspon a un estàndar general de 80 m²/habitatge, tant per l'habitatge lliure com de cadascuna de les tipologies d'habitatge protegit.

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

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

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

Article IX 8. Delimitació de Polígons d'actuació urbanística

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

Article IX 9. Sistema d'actuació

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

Article IX 10. Cessions de sistemes

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

Article IX 11. Cessió de l'aprofitament urbanístic

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

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

1. Correspon a l'Administració actuant assumir amb càrrec a l'aprofitament de cessió obligatòria fixat per aquest ARE, la construcció de part dels equipaments al servei de l'àmbit, fixats en aquest PDU pel sector. La construcció d'aquests equipaments s'ha de dur a terme simultàniament amb la urbanització d'aquest i amb la construcció dels habitatges.
2. La finalitat del 15% de l'aprofitament urbanístic –en la seva totalitat o en part- d'aquesta Àrea Residencial Estratègica serà la construcció dels equipaments públics que es relacionen en l'apartat 4. de la memòria d'aquesta ARE sobre Gestió de l'Àrea Residencial Estratègica i a l'art. 21 *Condicions particulars del sistema d'equipaments*. L'aprofitament urbanístic de cessió que no es destini a l'anterior finalitat s'adscriurà al patrimoni públic de sòl i habitatge.
- 3..Del percentatge del 15% de l'aprofitament urbanístic obtingut per cessió, es destinarà un 60% a la construcció dels equipaments definits a l'art. 21 *Condicions particulars del sistema d'equipaments*

Article IX 13. Projecte d'urbanització.

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

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

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

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

2. El Projecte d'urbanització de les obres complementàries es podrà desenvolupar en dues fases, atenent als terminis establerts al punt anterior.
3. Els Projectes d'urbanització de les obres complementàries que es desenvolupin hauran de preveure les mesures necessàries als efectes de garantir una correcta qualitat acústica i uns òptims nivells acústics.
4. Aquests projectes d'urbanització podran definir el model de tanca per unitats d'illa, per aconseguir una imatge unitària dels tancaments de parcel·la.
5. Degut a la protecció derivada del jaciment arqueològic J.A.1 Les Sorres del Prat, inclòs en el Pla Especial i catàleg per a la Protecció del Patrimoni Històric Arquitectònic i Ambiental del Municipi del Prat, aprovat definitivament al 2004, es realitzarà un control arqueològic dels moviments de terres que es realitzin a partir de la cota de 5m de profunditat.
6. En el projecte d'urbanització, al respecte de les masies existents dins l'àmbit que no és necessari conservar, Cal Pau Pi, Can Costelleta petit i Cal Ribes/Can Miquel d'en Quico, caldrà fer un estudi Històric-Arquitectònic que en determini la seva entitat i permeti garantir la salvaguarda dels seus valors patrimonials.

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

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

a- Les despeses d'urbanització internes corresponen a les pròpies del sector delimitat i que venen regulades en la legislació vigent i compren tant les de la redacció dels instruments de planejament i gestió, com les de la indemnització de les activitats que resulten incompatibles amb la nova ordenació, així com les despeses de l'obra urbanitzadora dels carrers i sistema d'espais lliures.

b- Les despeses d'urbanització externes que han de ser assumides per l'àrea residencial estratègica Eixample Sud del Prat de Llobregat són:

-La urbanització de l'avinguda 11 de setembre, amb una superfície de 18.855m²

-La urbanització de la zona de protecció de sistemes generals que connecta l'àmbit amb el Parc fluvial del riu Llobregat, amb una superfície de 2.223m²

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

Article IX 15. Definició de conceptes.

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

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

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

- Planta àtic: aquest Pla parcial defineix de manera gràfica als plànols O3. *Condicions generals d'ordenació de l'edificació*, per a algunes de les edificacions previstes, una planta àtic situada per damunt de la darrera planta de l'edificació, amb una ocupació màxima relativa del 50% respecte a la planta inferior, i col·locada lliurement dins el perímetre regulador de planta.
- Cota de Coronació de l'Edificació (CCE) Cota màxima mesurada respecte el nivell del mar que no poden ultrapassar les construccions (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, badalots d'escales i ascensors, cartells, remats decoratius, etc), modificacions del terreny o objectes fixes (postes, antenes, cartells). Ve definida per les superfícies limitadores establertes al Real Decreto 2051/2004, de 11 d'octubre (BOE nº252, de 19 d'octubre) que modifica les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Barcelona.
- Espais intermedis amb l'exterior: són els balcons, terrasses, galeries o altres situats fora l'envolvent tèrmic de l'habitatge, i que serveixen per al gaudi dels ocupants i per al control tèrmic, lumínic o contra el soroll de l'interior de l'habitatge. Poden estar situats per dins o per fora del pla de façana, en quin cas s'estarà a la limitació de vols establerta en aquesta normativa.
- Alineacions obligatòries i lliscants. Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Si és obligatòria caldrà col·locar tot el front de l'edificació damunt l'alineació en totes les plantes. Si és lliscant, caldrà col·locar el front de l'edificació damunt l'alineació sols en el percentatge determinat gràficament, podent produir reculades de l'edificació en la resta de la longitud de la façana.
- Porxada: és l'espai resultant de la reculada –o desaparició de la planta baixa-, sota les plantes pis. No computa als efectes de l'edificabilitat neta de parcel·la.
- Servitud de pas: és un dret real que grava parcialment una finca, en benefici del bé de la comunitat, i consisteix en una reducció de les facultats del titular de la finca servent. Pel que fa a les servituds, serà d'obligat compliment allò que disposa la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Les regulacions paramètriques dels conceptes definits en aquesta normativa prevaldran per damunt de les contingudes en les NNUU del Pla General Metropolita.

Article IX 16. Usos.

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

Capítol IX 4. Regulació dels sistemes urbanístics.

Article IX 17. Definició i tipus.

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

La definició, disposicions, regulació, afecció i titularitat dels sistemes viari, d'espais lliures i d'equipaments s'estarà a l'establir al Títol III de les NNUU del Pla General Metropolita, amb les condicions particulars que es determinen en aquesta normativa.

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

Article IX 18. Identificació dels sistemes

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

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

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

Article IX 19. Condicions particulars del sistema viari

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

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

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

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

1. Els Projectes d'urbanització de les obres complementaries definiran l'ordenació dels espais lliures d'ús públic, atenent a llur situació relativa dins l'ARE.
2. Els materials de pavimentació i elements urbans i enllumenat públic utilitzats hauran d'estar homologats per l'Ajuntament de Prat de Llobregat.
3. Es permeabilitzarà al menys un 50% de la seva superfície –comptada en la globalitat del sector-.
4. Les espècies vegetals que s'hi prevegin seran de baix consum hídric (aquelles que requereixen un consum màxim de reg de 150 l/m2 per any).
5. Els sistemes de reg seran automatitzats i localitzats, utilitzant la xarxa d'abastament d'aigua no potable procedent de la reutilització de la depuradora més l'aprofitament del freàtic.
6. Es permetrà la possibilitat d'implementar serveis tècnics de la urbanització en el subsòl del sistema d'espais lliures.

Article IX 21. Condicions particulars del sistema d'equipaments

1. Els equipaments previstos en la present ARE tenen assignats els següents usos particularitzats:
 - Illa 1C sense ús assignat
 - Illa 3B sense ús assignat
 - Illa 4B equipament assistencial (residència de gent gran)
 - Illa 5B equipament escolar (CEIP i Escola bressol)
 - Illa 7B equipament cultural (masia de cal Peret del Serra – Cal Xicomèdia i ampliació)
 - Illa 8B equipament escolar (IES)
 - Illa 9B sense ús assignat

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

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

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

4. L'equipament assistencial (illa 4B) i l'equipament escolar, CEIP i Escola bressol (illa 5B), com a mínim i sens perjudici d'ulteriors decisions, s'edificaran simultàniament amb la urbanització del

sector, finançant-ne la construcció amb part del 15% d'aprofitament mig que li correspon a l'administració actuant en desenvolupament d'aquesta ARE.

5. En el sòl destinat a equipament cultural de la illa 7B cal respectar el que especifica el Pla Especial i catàleg per a la Protecció del Patrimoni Històric Arquitectònic i Ambiental del Municipi del Prat, aprovat definitivament al 2004, al respecte de la protecció de l'àmbit i les edificacions de la masia de cal Peret del Serra – Cal Xicomèdia, identificada amb la clau AMR 10.

Article IX 22. Condicions particulars del sistema de serveis tècnics

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

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

1. L'Ajuntament podrà destinar sòl d'equipament a habitatge dotacional sempre que no ocupi més del 5% de la superfície total de sòl destinada a equipaments comunitaris.
2. Els habitatges dotacionals previstos al present ARE es regiran per les condicions d'edificació que s'estableixen als plànols d'ordenació *O.3. Condicions d'ordenació de l'edificació*, tant pel que fa a l'edificació com de la parcel·la on s'ubiquen. Els paràmetres bàsics del sòl i el sostre de les dues peces destinades a habitatge dotacional es defineixen en el següent quadre:

| SISTEMA HABITATGE DOTACIONAL | | superfície m2 | sostre m2 | 162 50m2/habitatge | |
|------------------------------|------|---------------|-----------|--------------------|-----------|
| clau 10 hd | illa | 2.941,00 | 8.125 | 86 | habitatge |
| | 3B2 | 1.600,00 | 4.320 | 76 | habitatge |
| | 6B2 | 1.341,00 | 3.805 | | |

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

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

Capítol IX 5. Regulació particular de les zones

Article IX 24. Definició i zonificació

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

2. Aquest document urbanístic estableix les següents zones:

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

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

1. Comprèn aquelles àrees de nou creixement caracteritzades pel seu ús d'habitatge plurifamiliar, ordenades en base a blocs aïllats o en mitgera, formant fronts a l'espai públic. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 18.
2. Tipus d'ordenació: segons volumetria específica amb paràmetres propis de la configuració unívoca i de la configuració variable.
3. Condicions referides a la parcel·la de la zona 18:

| Paràmetre | Condicions particulars |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Unitat Mínima d'Adjudicació d'Aprofitament (UMAA) | Es fixen com a Unitats Mínimes d'Adjudicació d'Aprofitament les grafiades en el plànol O2. <i>Unitats Mínimes d'Adjudicació de l'Aprofitament</i> . En el quadre de dades Q.3. <i>Característiques del sòl privat</i> es fixa per a cada UMAA la superfície, el sostre màxim total, el sostre màxim per a cada tipus d'ús i el nombre d'habitatges màxim, així com la parcel·la mínima en que es podrà subdividir la Unitat Mínima d'Adjudicació de l'Aprofitament |
| Parcel·la mínima | 1.200 m2 |
| Front mínim de parcel·la a vial | 30 m |
| Fondària mínima de parcel·la | La resultant de les dues condicions anteriors. |
| Edificabilitat màxima per UMAA | La definida al quadre Q3 <i>Característiques del sòl privat</i> , i als plànols d'ordenació O.3. <i>Condicions d'ordenació de l'edificació</i> , per a cada un dels usos previstos. |
| Nombre màxim d'habitatges | Es defineixen per a cada UMAA al quadre Q3 <i>Característiques del sòl privat</i> , i als plànols d'ordenació O.3. <i>Condicions d'ordenació de l'edificació</i> . |
| Ocupació màxima de la parcel·la | La resultant de l'aplicació del perímetre regulador en planta i de les distàncies mínimes entre edificacions per a cada UMMA, definides gràficament als plànols O3. <i>Condicions d'ordenació de l'edificació</i> Els cossos volats –oberts o tancats- podran situar-se fora el perímetre regulador fixat, amb les condicions màximes establertes per a ells. |
| Accés a la parcel·la | L'accés per a vianants des de l'espai públic exterior es podrà realitzar des de qualsevol dels fronts de la parcel·la. L'accés per a vehicles sols es podrà realitzar des dels fronts expressament assenyalats als plànols d'ordenació O3. <i>Condicions d'ordenació de l'edificació</i> . |

| | |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Espai lliure de parcel·la | La superfície no ocupada per la planta baixa es podrà destinar a la ubicació d'accessos comunitaris, a espai lliure privatiu dels habitatges situats a la planta baixa, o a pati d'illa mancomunat segons condicions del punt 5. En aquells cassos establerts gràficament com a servituds de pas, s'hauran d'incorporar a l'espai lliure del vial, urbanitzant-los amb els mateixos criteris i materials que les voreres que l'envolten. |
| Tanca a carrer | Podrà ser massissa o calada –o inexistent-, fins a una alçada màxima de 2,5 metres mesurats des de qualsevol punt de la rasant del vial o espai lliure d'ús públic que envolta la UMMA. El seu tractament inclourà les parts de planta soterrani que sobresurtin de dita rasant. El Projecte d'urbanització de les obres complementàries podrà definir el model de tanca per unitats d'illa, per aconseguir una imatge unitària. Els espais establerts gràficament com a servituds de pas, no es podran delimitar amb cap mena de tanca. |
| Tanca a veïns o espais comunitaris | Tindran una alçada total màxima de 2,0 m., siguin massisses o calades. |
| Cossos auxiliars | No es permeten. Les estances destinades a magatzem comunitari, o maquinària vinculades al manteniment de l'espai lliure de parcel·la s'hauran d'integrar al volum principal, a l'igual que les estacions transformadores, si és el cas. |
| Moviments de terres | Els talussos i desmunts resultants del moviment de terres no podran tenir un pendent superior a una relació base/alçada de 3/1 i no podran envair l'espai públic. Les plataformes d'anivellació de la parcel·la que llinden amb el vial hauran de disposar-se de tal manera que els murs de contenció que suporten les plataformes no superin una alçada de 1,0 m. per sobre o 1,0 m. per sota la rasant del vial. Els murs de contenció necessaris per a la construcció de les plataformes d'anivellació de l'interior del pati d'illa no podran superar, en la part vista, una alçada de 1,0 m. Les excavacions necessàries per al l'execució de l'edificació i l'arranjament de les parcel·les que precisin d'una fondària superior als 5 metres, restaran sotmeses a control arqueològic. |

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

| Paràmetre | Condicions particulars |
|-----------|------------------------|
|-----------|------------------------|

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

| | |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>La Cota de Coronació de l'Edificació s'especifica per a cada una de les edificacions previstes, i s'entén sempre referida al nivell del mar.</p> <p>Aquesta cota no podrà ser ultrapassada per les construccions (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, badalots d'escaleres i ascensors, cartells, remats decoratius, etc), modificacions del terreny objectes fixes (postes, antenes, cartells).</p> <p>L'execució de qualsevol construcció o estructura (postes, antenes, aerogeneradors, incloses les pales, etc) i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció (incloses grues de construcció i similars), requeriran resolució favorable, conforme als articles 29 i 30 del decret sobre servituds aeronàutiques 584/72.</p> <p>Si per causa de la rasant definitiva del terreny, i a resultes de l'aplicació de l'A:R:M. i dels elements permesos per damunt d'aquesta, algun d'ells es situés per damunt de la C.C.E., es reduirà l'alçada d'aquests elements, o –si resulta necessari- el nombre de plantes.</p> <p>El Projecte de Reparcel·lació haurà d'incloure en la descripció de cada una de les finques resultants el següent text: "Aquesta finca es troba inclosa en la Zona de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Barcelona, trobant-se sotmesa a eventuals sobrevols a baixa alçada, com a conseqüència de la seva proximitat a les instal·lacions aeroportuàries i de la seva ubicació sota les trajectòries de les maniobres de les aeronaus que operen al referit Aeroport, pel que la realització d'edificacions, instal·lacions o plantacions en la mateixa no podrà en cap cas superar les alçades resultants de l'aplicació de dites servituds", especificant la CCE de cada una de les parcel·les, referida al nivell del mar.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coberta | <p>Serà obligatòriament plana, amb les condicions que estableix l'art 262 2 c) del PGM.</p> <p>En el cas de canvi d'alçades de l'edificació, reculades de la última planta, i espai no ocupat per la planta àtic, es podrà utilitzar part de la coberta de l'edifici per a ús privatiu de l'habitatge situat immediatament al darrera, però mai es podran privatitzar les cobertes sinó es dona aquesta condició.</p> <p>En aquells edificis on es prevegi la planta àtic, el badalot d'escala de sortida a coberta i el de l'ascensor, quedaran inclosos en el volum del cos de la planta àtic.</p> <p>La coberta de la planta àtic no serà transitable, excepte per al manteniment dels serveis tècnics de les instal·lacions, i cap element situat damunt de la mateixa podrà ultrapassar 1,2 metres per damunt de la cara superior del forjat, inclosos l'escala d'accés i les baranes de coronament.</p> <p>En qualsevol dels casos, es destinarà al menys el 50% de la coberta de l'edifici a terrat comunitari accessible des d'algun espai comunitari per a la ubicació de captadors solars, d'aparells d'aire condicionat i altres elements de les instal·lacions, de manera que no resultin visibles del de l'exterior.</p> <p>Tots els elements situats a la coberta hauran de situar-se per sota del CCE</p> <p>L'aigua de pluja recollida per les cobertes i terrasses es connectarà a la xarxa d'aigües pluvials.</p> |
| Patis de llums i patis de ventilació | <p>Es regulen segons l'art.233 i 234 del PGM, respectivament.</p> <p>No tindran consideració de pati de llum o ventilació aquells que tinguin una superfície lliure mínima superior a 45 m² amb una distància entre les seves cares igual o superior a 5 metres, sempre i quan no estiguin ocupats per la planta baixa de l'edificació. Aquests espais es consideraran a tots els efectes espais lliures de parcel·la.</p> |
| Cossos sortints (oberts o tancats) | <p>Quan la seva projecció en planta recaigui sobre l'espai públic, es regiran per l'establir al l'article 230-III del PGM. Quan la seva projecció en planta recaigui sobre el sòl privat, es limita el vol a un màxim de 2,0 metres de sortida, sense limitació de longitud.</p> <p>En el cas de l'avinguda 11 de Setembre, no es permeten els vols que recaiguin sobre l'avinguda en les plantes pis, però sí la creació d'espais intermedis de l'habitatge amb l'exterior, interiors a pla da façana, i no computables als efectes de l'edificabilitat neta sobre parcel·la sempre que no superin un 10% de la superfície útil interior.</p> |

| | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Porxades | <p>Les obligatòries es defineixen gràficament per a cada unitat d'edificació al plànol O3. <i>Condicions d'ordenació de l'edificació</i></p> <p>Adicionalment, es permeten les porxades no computables a efectes de l'edificabilitat màxima permesa, quan es creïn per a realitzar el pas –sigui públic o privat- a través d'un edifici, i sempre que tinguin una alçada lliure mínima de 4 metres i una amplada mínima de 6 metres.</p> <p>Al front de l'avinguda 11 de Setembre es recularà 1,5 metres la planta baixa comercial, per crear una porxada que no tindrà pilastres ni elements portants en aquesta franja lineal de 1,5 metres, no computable als efectes del càlcul de l'edificabilitat neta de la parcel·la.</p> <p>Quan la porxada abasti la totalitat de la fondària de l'edificació i tingui una amplada igual o superior a 30 metres, es permetrà la ocupació de part de la porxada per a la ubicació de nuclis d'accés vertical als habitatges situats al damunt, sempre que no superin una superfície màxima equivalent al 10% de la porxada, amb un màxim de 40 m².</p> |
| Reculades | <p>Es permeten els reculades en totes les modalitats. No computaran a efectes del càlcul de l'edificabilitat neta de parcel·la, sempre que la seva amplada superi els 3 metres mesurats en el sentit del pla de façana, que la superfície en planta que resulti de la reculada sigui superior a 9 m², i que la reculada no tingui forjat al damunt.</p> |

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

| Paràmetre | Condicions particulars |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientació de l'edificació | <p>El 75% dels habitatges situats als edificis s'orientaran com a mínim a una d'aquestes tres orientacions: sud, est o oest –o la combinació de dues. L'orientació nord sols s'admet en habitatges amb doble orientació nord-sud.</p> <p>L'orientació ha de permetre l'assoleïment directe a la sala al menys durant 1 hora al dia, durant el solstici d'hivern.</p> |
| Ventilació de l'habitatge | <p>Tots els habitatges de dos dormitoris o més disposaran de ventilació creuada (admetent-se la posició en cantonada com a creuada), a través de dues façanes o d'una façana i un pati de llums o de ventilació.</p> <p>Per als habitatges d'un dormitori, s'admet una única façana de ventilació, sempre que disposin d'un sistema estàtic de ventilació a l'altra extrem de l'habitatge, diferent dels shunts de lavabos i cuines.</p> |

| | |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ventilació de la planta soterrani | S'estarà a allò que determina el Codi Tècnic de l'Edificació, no essent d'aplicació l'art 117 de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació |
| Protecció de façanes a l'assoleïament | Les façanes orientades a sud, disposaran de voladissos o altres elements horitzontals de protecció solar contemplats al projecte d'edificació situats damunt les obertures amb aquesta orientació. Per a les orientacions est i oest –o la combinació d'aquestes amb l'orientació sud- es disposaran elements de protecció adequats en cada cas, que assegurin la protecció solar de les vidrieres. |
| Espais intermedis amb l'exterior | Es permeten aquests espais tant en la seva situació de cossos sortints com entrants, i no computaran als efectes del càlcul de la edificabilitat neta. Els espais intermedis situats dins del pla de façana no podran superar el 10% de la superfície útil interior de l'habitatge, i no podran formar part de l'envolvent tèrmica de l'edifici. Els espais intermedis sortints no tenen limitació quant a superfície ni longitud, però no poden formar part de l'envolvent tèrmica de l'edifici, ni ultrapassar les mides perpendiculars a la façana determinades en aquesta normativa per als cossos volats oberts. |
| Protecció contra el soroll | S'aplicaran mesures extraordinàries de protecció contra el soroll, que garanteixin els nivells de qualitat acústica aplicables a l'espai interior habitable que fixa el Codi Tècnic de l'Edificació, per protegir els interiors del nivell sonor fixat pel mapa sònic del municipi del Prat de Llobregat en cada punt de l'àmbit. |
| Gestió i aprofitament de les aigües pluvials | L'aigua de pluja recollida per les cobertes i terrasses es connectarà a la xarxa d'aigües pluvials. |
| Producció d'aigua calenta sanitària. | Segons l'Ordenança Solar Municipal, es preveu que totes les noves edificacions incorporaran equips de captació i utilització d'energia solar activa de baixa temperatura per a la producció d'aigua calenta sanitària, amb una fracció solar mínima no inferior al 60%. |
| Reguladors de pressió i cisternes de wàters | S'ha d'instal·lar un regulador de pressió de l'aigua individualitzat per a cada comptador dels habitatges, que garanteixi una pressió de sortida màxima de 2,5 kg/cm ² . Aquesta mesura no serà d'aplicació en usos diferents a l'habitatge o residencial. Tots els aparells sanitaris disposaran d'airejadors o altres mecanismes economitadors d'aigua. Les cisternes dels wàters tindran un volum de descàrrega de 6 litres com a màxim, i disposaran de doble descàrrega. L'aigua de les cisternes s'abastarà de la xarxa d'aigua no potable procedent de la reutilització de la depuradora més l'aprofitament del freàtic. |

| | |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Residus | S'ha de preveure dins de l'habitatge o dintre d'espais comunitaris, zones per a l'emmagatzematge per separat dels residus – com a mínim han de permetre les 5 fraccions: orgànica, vidre, paper i cató, plàstic i metall i rebuig. |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

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

- Ocupat totalment per la planta soterrani, però no totalment per la planta baixa. La superfície lliure es destinarà a espai privatiu de la planta baixa o per a ús de la comunitat, i l'aigua de pluja recollida per aquestes superfícies es connectarà a la xarxa de recollida d'aigües pluvials.
- Amb servitud de pas en la planta baixa: aquest espai lliure de parcel·la pot ser ocupat per la planta soterrani, però haurà d'afegir-se funcionalment a l'espai lliure de la vialitat circumdant. S'haurà d'urbanitzar amb els mateixos criteris i materials que la vorera que l'envolta.
- Aquelles illes que disposin d'un mínim de 1.000m² de sòl lliure privat no ocupat per la planta soterrani, s'enjardinaran segons els següents criteris:

| | |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Impermeabilització | S'impermeabilitzarà com a màxim el 50% de la superfície no ocupada per la planta soterrani. |
| Enjardinament | S'utilitzaran espècies vegetals de baix consum hídric (que requereixen un consum màxim de reg de 150 l/m ² per any), amb prioritat per la vegetació xeròfita autòctona. S'aplicaran sistemes d'encoixinament per a la reducció de l'impacte sonor de la zona. |
| Reg | Es realitzarà amb xarxa independent, connectada a la d'aigua no potable procedent de la reutilització de la depuradora més l'aprofitament del freàtic. Es instal·laran programadors de reg per a controlar la seva durada i freqüència |
| Enllumenat | Els aparells emprats han de prevenir la contaminació lumínica i tenir lluminàries amb un índex de rendiment superior al 60%, preferentment de vapor de sodi blanc, amb dispositius d'encesa automatitzats. |
| Piscines | Es permet la construcció de piscines de 150 m ² com a màxim de làmina d'aigua. Les construccions derivades de les instal·lacions tècniques de la piscina s'integraran a l'edificació principal. Les piscines disposaran de doble reixa per recuperació d'esquitxades, vas de compensació, i cobertors reductors |

| | |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | de l'evaporació. Caldrà l'aportació d'un certificat d'estanquitat emès per un professional competent. |
| Cossos auxiliars | No es permeten. Els magatzems de les eines de manteniment de la jardineria i els necessaris per a la ubicació d'instal·lacions, s'integraran a la construcció principal. |
| Projecte de l'espai lliure de parcel·la | El projecte d'edificació contindrà també de forma detallada el projecte d'enjardinament de l'espai lliure de la parcel·la, amb contingut mínim de: memòria, plànols, pressupost i annex de manteniment on es justifiquin les mesures adoptades per a l'estalvi del consum d'aigua, i el manteniment a seguir dels elements i instal·lacions En especial, el projecte d'edificació definirà aquells elements arquitectònics –pèrgoles, tendals, barbacoes, jardineres, mobiliari fix...- situats en els espais lliures de parcel·la confrontants amb els vials o espais lliures públics, prohibint-se qualsevol afegit posterior. |

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

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

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

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

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

7. Condicions referides als usos de la zona 18:

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

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

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

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

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

- 1 plaça per cada habitatge en règim de protecció, independentment de la seva superfície, i nombre de dormitoris
- 1 plaça per cada habitatge lliure de 1 o 2 dormitoris
- 1,5 places per cada habitatge de 3 o més dormitoris
- 1 plaça per cada 100 m2 de superfície comercial
- 1 plaça per cada 50 m2 de superfície d'ús terciari

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

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

Crèdits

JORNET-LLOP-PASTOR, SLP

Arquitectes associats

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Sebastià Jornet i Forner | arquitecte |
| Carles Llop i Torné | doctor arquitecte |
| Joan Enric Pastor i Fernández | laqueli |

Equip

| | |
|---------------------------|------------------|
| Núria García i Soto | arquitecte |
| Camila Acosta Amador | arquitecte |
| María Ríos Carballeira | arquitecte |
| Anna Pastor i Fernández | arquitecte |
| Luca Mirandola | arquitecte |
| Marcela Caldas Mantilla | estudiant |
| Oriol Jané Abellan-Garcia | estudiant |
| Vania Fernandes Magalhaes | enginyer agrònom |

| | |
|----------------------------|--------------------------------|
| Gabriel Jubete i Andreu | arquitecte |
| Xavier Matilla i Ayala | arquitecte |
| Mònica Beguer i Jornet | arquitecte |
| Napoleón Guerrero Flores | arquitecte |
| Montse Ferres Soler | arquitecte |
| Paula Sirvent i Raga | arquitecte |
| Eduard Antorn i Monseny | estudiant |
| Ricardo Alarcon i Gonzalez | arquitecte i arquitecte tècnic |
| Mireia Valls i Gil-Vernet | arquitecte |
| Arnau Bujons i Tomas | estudiant |
| Miriam Germeno | arquitecte |
| Claudia Peñaranda Fuentes | arquitecte |
| Manuel Güemes Menéndez | arquitecte |
| Albert Mampel i Cava | estudiant |
| Anat Chervinsky | arquitecte |
| Daniele Caron | arquitecte |
| Eduard Masip Marín | estudiant |

Secretariat

| | |
|---------------------|----------------|
| Isabel Lacasa i Til | administrativa |
|---------------------|----------------|