

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

Llibre

5.8. NORMATIVA DE L'ARE ' Ronda del Sud - Aeroport '
(EL PRAT DE LLOBREGAT) 2565.1

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



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Index

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



Títol X. Normes urbanístiques de l'ARE "Ronda sud-Aeroport" d'El Prat de Llobregat

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

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

1. L'ARE Ronda Sud - Aeroport 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 Urbà no consolidat.
3. L'àmbit territorial de l'ARE Ronda Sud-Aeroport ve delimitat en el plànol *I.1 Emplaçament i àmbit* i inclou els terrenys del municipi d'El Prat de Llobregat, situats a la franja sud dels barris de Sant Cosme i la Granja, amb una superfície total de 85.705 m²

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

- al sud, amb el Parc Nou, incloent els terrenys de la Ronda del Sud i part de l'enllaç amb l'avinguda del Remolar.
- a l'est, amb la carretera de l'Aviació i el futur Eixample Sud.
- al l'oest, amb la ronda del Sud.
- al nord, (d'est a oest) amb el barri de la granja, el CEM Julio Méndez, el carrer del riu Llobregat, l'Equipament Cívic delta del Llobregat, els carrers Xúquer i Anoaia.

S'exclou de l'àmbit l'església de sant Cosme i Sant Damià.

Article X 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 X 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. Per tot allò no previst en aquestes normes, s'estarà al que determinin les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.
2. Es preveu en determinats sòls la doble qualificació: dissociant el domini del sòl i del vol, expressant en primer terme la clau corresponent al vol, seguida amb una // la qualificació del sòl, o bé dissociant el domini del sòl i del subsòl expressant-se sempre en primer terme la clau corresponent al pla del terra, seguida amb una / la qualificació del subsòl. Caldrà complir cada una de les determinacions paramètriques establertes per a cada una de les zones.
3. 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.

Q.1. Quadre de superfícies de l'ARE Ronda del Sud - Aeroport

SUPERFÍCIE ÀMBIT ARE	85.705 m²	100%
Sup sòl computable	58.112 m ²	

SÒL PÚBLIC TOTAL	63.099,00 m²	73,62%
-------------------------	--------------------------------	---------------

SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

clau 6b	32.359,00 m²	37,76%
ILLA		
6b-12	7.286,00 m ²	
6b-13	14.556,00 m ²	
6b-5	6.628,00 m ²	
6b-G.1	1.197,00 m ²	
6b-G.2	872,00 m ²	
6b-G.3	1.820,00 m ²	

SISTEMA VIARI

clau 5	30.740,00 m²	35,80%
---------------	--------------------------------	---------------

SÒL PRIVAT TOTAL	22.606,00 m²	26,38%
-------------------------	--------------------------------	---------------

Zones subjectes a ordenació volumètrica específica

clau 18	4.618 m ²	5,39%
clau 18//5	375 m ²	0,44%
clau 18//6b	982 m ²	1,15%
clau 18 hp	13.294 m ²	15,51%
Clau 18hp//7b	3.337 m ²	3,89%

Q.2. Quadre comparatiu de superfícies

	Mod PGM	ARE	Ronda del Sud Aeroport		
Sistemes	55.553	65%	63.099	73,62%	
6b Espais lliures	31.500 m ²	37%	32.359 m ²	37,76%	
7b Equipaments	0 m ²	0%	0 m ²	0,00%	
5 Vialitat	24.053 m ²	28%	30.740 m ²	35,87%	
Zones	30.152	35%	22.606	26,38%	
18r residencial	30.152 m ²	35%	clau 18	4.618 m ²	5,39%
			clau 18//5	375 m ²	0,44%
			clau 18//6b	982 m ²	1,15%
			clau 18 hp	13.294 m ²	15,51%
			Clau 18hp//7b	3.337 m ²	3,89%

Edificabilitat màx total	72.000 m2st	Edificabilitat màx total	72.000 m2st	100,00%
Residencial	62.000 m2st	Residencial	62.000 m2st	86,11%
lliure	21.700 m2st 35%	lliure	20.490 m2st 33%	
protegit	40.300 m2st 65%	protegit	41.510 m2st 67%	
		règim especial	3.100 m2st 5%	
		règim general	26.010 m2st 42%	
		preu concertat	6.200 m2st 10%	
		concertat català	6.200 m2st 10%	
Altres usos	10.000 m2st	Altres usos	10.000 m2st	13,89%
terciari	0 m2st	terciari	0 m2st 0,00%	
comercial	10000 m2st	comercial	10.000 m2st 13,89%	

Coef edificabilitat	0,84 m2st/m2sòl	Coef edificabilitat	0,84 m2st/m2sòl
Densitat màxima	39,41 hb/ha	Coef edificabilitat (sòl computable)	1,24 m2st/m2sòl
Núm màx habitatges	701 hbtg	Densitat màxima	90,54 hb/ha
		Núm màx habitatges	776 hbtg

% Mínim hbtgs protegits	70%	% Mínim hbtgs protegits	67%
Núm hbtg protegits	494 hbtg	Núm hbtg protegits	520 hbtg

Mitjana sostre per habitatge	88 m2	Mitjana sostre hbtg protegit	80 m2
		Mitjana sostre hbtg lliure	80 m2
		(DIRECTRIUS PDU)	

NOTA: la justificació d'estandars respecte el TRLU ve justificat en el document de Modificació Puntual de PGM; que aquesta ARE respecta

Article X 4. Sostre màxim

D'acord amb l'article II.1 del llibre normativa general del PDU, el sostre màxim del sector és de: 58.112 m2sòl x 1,24 m2st/m2s = 72.000 m2st

Article X 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: 8,57Ha x 90,54 Hab/Ha = 2.666 habitatges

2. D'acord amb la mateixa referència anterior, el nombre d'habitatges protegits és de: 776 habitatges totals x 0,67 = 520 habitatges protegits

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

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

zona	UMA	Clau	Superfície Sòl	Parcel.la Mín.	Sostre compl.	Sostre res.	Sostre total	Nhab.màx
Illla 12								
18hp-12.1	12.1	18hp	3.543 m ²	1.000 m ²	320 m ²	8.160 m ²	8.480 m ²	102
Illla 13								
18hp-13.1	13.1	18hp	2.313 m ²	1.000 m ²	540 m ²	6.300 m ²	6.840 m ²	79
18hp-13.2	13.2	18hp	2.035 m ²	1.000 m ²	2.000 m ²	5.185 m ²	7.185 m ²	65
18hp // 7b-	13.3	18hp	3.337 m ²	1.000 m ²	0 m ²	6.610 m ²	6.610 m ²	83

Illla 5

18hp-5.1	5.1	18hp	1.767 m ²	1.000 m ²	490 m ²	5.580 m ²	6.070 m ²	70
18hp-5.2	5.2	18hp	2.704 m ²	1.000 m ²	1.830 m ²	5.800 m ²	7.630 m ²	73
18hp-5.3	5.3	18hp	932 m ²	UMAA m ²	835 m ²	3.875 m ²	4.710 m ²	48

Illla G

G	5.975 m ²	1.000 m ²	3.985 m ²	20.490 m ²	24.475 m ²	256
----------	----------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------	-----

	Superfície Sòl	Sostre compl.	Sostre res.	Sostre total	Nhab.màx
Sostre residencial lliure	-	m ² 20.490	m ² 20.490	m ² 20.490	256
Sostre residencial protegit	-	m ² 41.510	m ² 41.510	m ² 41.510	520
Sostre terciari	-	m ² -	m ² -	m ² -	-
Sostre comercial	-	10.000 m ²	m ² -	10.000 m ²	-
TOTAL ARE	22.606 m²	1.000 / UMA m²	10.000 m²	62.000 m²	776

El nombre d'habitatges correspon a un estàndar general de 80 m2st/habitatge, tant per l'habitatge lliure com de cadascuna de les tipologies d'habitatge protegit.

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

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

L'Administració actuant de l'ARE Ronda Sud-Aeroport 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 X 8. Delimitació de Polígons d'actuació urbanística

1. La totalitat del sòl inclòs dins de l'ARE Ronda Sud-Aeroport 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 X 9. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació serà el d'expropiació.

Article X 10. Cessions de sistemes

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

Article X 11. Cessió de l'aprofitament urbanístic

1. En l'ARE Ronda Sud-Aeroport 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 X 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 67% a la construcció dels equipaments definits a l'art. 21 *Condicions particulars del sistema d'equipaments*

Article X 13. Projecte d'urbanització.

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

2. 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.

3. Aquests projectes d'urbanització podran definir el model de tanca, per aconseguir una imatge unitària dels tancaments de parcel·la.

4. 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.

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

1. Aquesta ARE estableix les càrregues que han de ser assumides pels beneficiaris de l'expropiació, 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 Ronda Sud-Aeroport del Prat de Llobregat són les que determinen l'article 13 de les NNUU de la modificació puntual del PGM a l'entorn urbà de la Ronda del sud del Prat de Llobregat

Tanmateix s'estableix l'obligació de la urbanització d'aquells sòls, externs al sector de planejament delimitat, que en la present modificació es modifica la qualificació de sistema viari a sistema d'espais lliures i que es relacionen a continuació:

a. clau 6b, codi 11 set 1	1.695 m2
b. clau 6b, codi 11 set 2	4.452 m2

c. clau 6b, codi 11 set 3	4.112 m2
d. clau 6b, codi 11 set 4	1.843 m2
e. clau 6b, codi 1	1.079 m2
f. clau 6b, codi 2	4.374 m2
g. clau 6b, codi 4	3.198 m2
h. clau 6b, codi 7	1.089 m2
i. clau 6b, codi 9	2.151m2

Total sistema d'espais lliures a urbanitzar o reurbanitzar externs al sector 23.993 m2

Capítol X 3. Regulació dels paràmetres de l'edificació i usos.**Article X 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'Aprofitament (UMA). Es defineix com la porció mínima de sòl sobre la que es poden materialitzar els aprofitaments o drets resultants del Planejament i -en el seu cas dels instruments de gestió corresponents. Les Unitats Mínimes 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 UMA. La sol·licitud de la parcel·lació s'ajustarà a la divisió de les edificacions a ubicar en el conjunt de la UMA.
- 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 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)
- Espais intermedis amb l'exterior: són els balcons, terrasses, galeries o altres situats fora l'envolvent tèrmic de l'habitatge, i que serveixen per al gaudi dels ocupants i per al control tèrmic, lumínic o contra el soroll de l'interior de l'habitatge. Poden estar situats per dins o per fora del pla de façana, en quin cas s'estarà a la limitació de vols establerta en aquesta normativa.
- Alineacions obligatòries i lliscants. Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Si és obligatòria caldrà col·locar tot el front de l'edificació damunt l'alineació en totes les plantes. Si és lliscant, caldrà col·locar el front de l'edificació damunt l'alineació sols en el percentatge determinat gràficament, podent produir reculades de l'edificació en la resta de la longitud de la façana.
- Porxada: és l'espai resultant de la reculada –o desaparició de la planta baixa-, sota les plantes pis. No computa als efectes de l'edificabilitat neta de parcel·la.
- Servitud de pas: és un dret real que grava parcialment una finca, en benefici del bé de la comunitat, i consisteix en una reducció de les facultats del titular de la finca servent. Pel que fa a

les servituds, serà d'obligat compliment allò que disposa la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

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

Article X 16. Usos.

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

Capítol X 4. Regulació dels sistemes urbanístics.

Article X 17. Definició i tipus.

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

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

Article X 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
 - 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 X 19. Condicions particulars del sistema viari

1. En el plànol O6. *Xarxa viària. 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.

4. Les condicions d'ordenació del sistema viari, amb la qualificació del vol de zona subjecta a ordenació volumètrica específica, identificat amb la clau 18//5, d'aquesta ARE, es defineixen en els plànols d'ordenació i de condicions de l'edificació.

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

1. Els Projectes d'urbanització de les obres complementàries definiran l'ordenació dels espais lliures d'ús públic, atenent a llur situació relativa dins l'ARE.
2. Els materials de pavimentació i elements urbans i enllumenat públic utilitzats hauran d'estar homologats per l'Ajuntament de Prat de Llobregat.
3. Es permeabilitzarà al menys un 30% 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.
7. Les condicions d'ordenació del sistema d'espais lliures, amb la qualificació del vol de zona subjecta a ordenació volumètrica específica, identificat amb la clau 18//6b, d'aquesta ARE, es defineixen en els plànols d'ordenació i de condicions de l'edificació.

Article X 21. Condicions particulars del sistema d'equipaments

1. Els equipaments previstos en la present ARE es situen en les plantes baixes de les illes 13.3 i s'executaran de forma simultània als projectes d'edificació dels blocs que els contenen, finançant-ne el cost amb part del 15% de cessió de l'aprofitament a l'administració actuant.
2. Les condicions d'ordenació dels equipaments, amb la qualificació del vol de zona subjecta a ordenació volumètrica específica, s'identifiquen amb la clau 18hp//7b, d'aquesta ARE, i es defineixen en els plànols d'ordenació i de condicions de l'edificació.

Article X 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.

Capítol X 5. Regulació particular de les zones

Article X 23. 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

Article X 24. 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'Aprofitament (UMAA)	Es fixen com a Unitats Mínimes d'Aprofitament les grafiades en el plànol O2. <i>Unitats Mínimes de l'Aprofitament</i> . En el quadre de dades Q.3. <i>Característiques del sòl privat</i> es fixa per a cada UMA 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	1000 m2 o dimensió de la UMA
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 UMA 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 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'accesos 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 casos establerts gràficament com a servituds de pas, s'hauran d'incorporar a l'espai lliure del vial, urbanitzant-los amb els mateixos criteris i materials que les voreres que l'envolten.
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 UMA. 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 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 un 50% de l'espai lliure de parcel·la, en aquelles illes on existeixi.						
Ocupació màxima de les plantes pis	És la resultant de les condicions del perímetre regulador						
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 :						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Planta baixa comercial / equipament públic o mixta</th> <th>Planta baixa exclusivament residencial</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PB = 4,50 m</td> <td>PB = 3,05 m</td> </tr> <tr> <td>$PB + n = 4,5 + (n \times 3,05) \text{ m}$</td> <td>$PB + n = 3,05 + (n \times 3,05) \text{ m}$</td> </tr> </tbody> </table>	Planta baixa comercial / equipament públic o mixta	Planta baixa exclusivament residencial	PB = 4,50 m	PB = 3,05 m	$PB + n = 4,5 + (n \times 3,05) \text{ m}$	$PB + n = 3,05 + (n \times 3,05) \text{ m}$
	Planta baixa comercial / equipament públic o mixta	Planta baixa exclusivament residencial					
PB = 4,50 m	PB = 3,05 m						
$PB + n = 4,5 + (n \times 3,05) \text{ m}$	$PB + n = 3,05 + (n \times 3,05) \text{ m}$						

	<p>La Cota de Coronació de l'Edificació per a tot l'àmbit d'actuació és de 48 metres, referida al nivell del mar.</p> <p>Aquesta cota no podrà ser ultrapassada per les construccions (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, badalots d'escales i ascensors, cartells, remats decoratius, etc), modificacions del terreny objectes fixes (postes, antenes, cartells).</p> <p>L'execució de qualsevol construcció o estructura (postes, antenes, aerogeneradors, incloses les pales, etc) i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció (incloses grues de construcció i similars), requeriran resolució favorable, conforme als articles 29 i 30 del decret sobre servituds aeronàutiques 584/72.</p> <p>Si per causa de la rasant definitiva del terreny, i a resultes de l'aplicació de l'A:R:M. i dels elements permesos per damunt d'aquesta, algun d'ells es situés per damunt de la C.C.E., es reduirà l'alçada d'aquests elements, o –si resulta necessari- el nombre de plantes.</p> <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 l'alçada de 48 metres respecte al nivell del mar, resultant de l'aplicació de dites servituds".</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 o reculades de la última planta, 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 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	Es regulen segons l'art.233 i 234 del PGM, respectivament. 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.
Cossos sortints (oberts o tancats)	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 .
Porxades	Les obligatòries es defineixen gràficament per a cada unitat d'edificació al plànol O3. <i>Condicions d'ordenació de l'edificació</i> Addicionalment, 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, tindran una alçada lliure mínima de 4 metres i una amplada mínima de 6 metres. 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.
Reculades	Es permeten les 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.

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

Paràmetre	Condicions particulars
Orientació de l'edificació	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. L'orientació ha de permetre l'assoleïment directe a la sala al menys durant 1 hora al dia, durant el solstici d'hivern.

Ventilació de l'habitatge	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. 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.
Ventilació de la planta soterrani	S'estarà a allò que determina el Codi Tècnic de l'Edificació, no essent d'aplicació l'art 117 de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació
Protecció de façanes a l'assoleïment	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 vidrieries.
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, 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	<p>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/cm². Aquesta mesura no serà d'aplicació en usos diferents a l'habitatge.</p> <p>Tots els aparells sanitaris disposaran d'airejadors o altres mecanismes economitadors d'aigua.</p> <p>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.</p>
Residus	<p>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.</p>

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 1.000 m² 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	<p>S'utilitzaran espècies vegetals de baix consum hídic (que requereixen un consum màxim de reg de 150 l/m² per any), amb prioritat per la vegetació xeròfita autòctona.</p> <p>S'aplicaran sistemes d'encoixinament per a la reducció de l'impacte sonor de la zona.</p>
Reg	<p>Es realitzarà amb xarxa independent, connectada a la d'aigua no potable procedent de la reutilització de la depuradora més l'aprofitament del freàtic.</p> <p>Es instal·laran programadors de reg per a controlar la seva durada i freqüència.</p>
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	<p>Es permet la construcció de piscines de 150 m² com a màxim de làmina d'aigua.</p> <p>Les construccions derivades de les instal·lacions tècniques de la piscina s'integraran a l'edificació principal.</p> <p>Les piscines disposaran de doble reixa per recuperació d'esquitxades, vas de compensació, i cobertors reductors de l'evaporació.</p> <p>Caldrà l'aportació d'un certificat d'estanquitat emès per un professional competent.</p>
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	<p>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.</p> <p>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.</p>

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

9. Condicions particulars de la zona 18, per a la illa G:

El desenvolupament de la illa G restarà subjecte a la redacció d'un estudi d'ordenació volumètrica, com a mesura de control del resultat final, que haurà de respectar les determinacions gràfiques del plànol O3. *Condicions d'ordenació de l'edificació* i les escrites en aquestes normes

Article X 25. Zona d'habitatge plurifamiliar en règim de protecció subjecte a ordenació volumètrica específica (clau 18 hp).

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

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

Jornet-Llop-Pastor S.L.P
Barcelona, Febrer de 2009



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Crèdits

JORNET-LLOP-PASTOR, SLP

Arquitectes associats

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

Equip

Núria García i Soto	arquitecte
Camila Acosta Amador	arquitecte
María Ríos Carballeira	arquitecte
Anna Pastor i Fernández	arquitecte
Mònica Beguer i Jornet	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
Napoleón Guerrero Flores	arquitecte
Montse Ferrer 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
---------------------	----------------