

## Secció 4a

### Normes aplicables al tipus d'ordenació segons volumetria específica

#### Article 256. Objectius en aquest tipus d'ordenació.

La composició o ordenació de volums, pròpia d'aquest tipus d'ordenació, es realitzarà per a cada sector al Pla Parcial o Pla Especial que correspongui segons la qualificació del sòl.

Aquests plans hauran d'aplicar les condicions urbanístiques establertes per a cada zona. Una vegada que per aplicació d'aquestes condicions es determini o fixi la destinació concreta del sòl, operaran els paràmetres propis del tipus d'ordenació per volumetria específica, a fi d'aconseguir els resultats següents:

- a. La distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les.
- b. L'ordenació, precisa o flexible, però inequívoca, de la forma de l'edificació.
- c. La col·locació relativa de l'edificació amb un criteri d'uniformitat.

#### Article 257. Distribució de l'edificabilitat neta.

1. La distribució de l'edificabilitat neta s'ha de fixar mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada de l'índex d'edificabilitat corresponent.
2. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les són els següents:
  - a. Forma i mides de la parcel·la
  - b. Ocupació màxima de parcel·la
  - c. Longitud mínima de façana.
3. La superfície mínima de parcel·la i de front mínim a la via pública es regula a les normes aplicables a cada zona.

#### Article 258. Ordenació de la forma de l'edificació.

1. L'ordenació de la forma de l'edificació s'ha de realitzar al pla parcial o al pla especial, segons els casos, mitjançant una de les modalitats següents:
  - a. Per mitjà de la fixació de:
    - Alineacions d'edificació.
    - Cotes de referència de la planta baixa.
    - Altura màxima i nombre màxim de plantes.
  - b. Per mitjà de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

2. La superposició de la forma de l'edificació, determinada amb subjecció a un dels modes establerts al número anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les parets que hauran de construir-se en règim de mitgeres.
3. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de l'ordenació, precisa o flexible, de la forma de l'edificació són els següents:
  - a. L'alineació de l'edificació.
  - b. Les cotes de referència de la planta baixa.
  - c. L'altura màxima.
  - d. El nombre màxim de plantes.
  - e. El perímetre regulador.
  - f. El perfil regulador.
4. La col·locació relativa de les edificacions es regula mitjançant els paràmetres següents:
  - a. Separació mínima entre edificacions.
  - b. Separació mínima de l'edificació als límits de zona i als eixos de vial.

**Article 259. Configuració de l'ordenació.**

1. L'ordenació de la forma de l'edificació podrà adoptar una de les modalitats següents:
  - a. Configuració d'un sol mode. És l'anomenada configuració unívoca o precisa. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
    - alineacions d'edificació
    - altura màxima
    - nombre límit de plantes
  - b. Configuració flexible o variable. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
    - perímetre regulador
    - perfil regulador
2. La cota de referència de la planta baixa és un paràmetre comú a les modalitats unívoca o precisa i flexible o variable.

**Article 260. Ocupació màxima de parcel·la.**

1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general, per a tots els tipus d'ordenació. Les normes de cada zona fixen, si escau, els valors màxims o mínims admesos.

2. Com a excepció al que es disposa al número anterior, es fixa específicament, per a aquest tipus d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa.

Aquest percentatge és l'establert per les Normes per a cada zona i, si no hi és, el que estableixin els plans que s'aprovin per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General.

L'ocupació s'ha d'amidar per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

3. És aplicable a aquest tipus d'ordenació el que disposa l'article 250 d'aquestes Normes referent al sòl lliure d'edificació.
4. Els soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions podran depassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa. Podran ocupar fins a un trenta per cent de l'espai lliure d'edificació corresponent, que sigui propietat privada.

#### **Article 261. Cota de referència de la planta baixa.**

1. El Pla Parcial o el Pla Especial, segons la qualificació del sòl, ha de completar les determinacions o previsions del Pla General establint, en tot cas, en el que calgui per completar l'ordenació continguda en aquest Pla, les prescripcions o determinacions següents:
  - a. Regulació respecte del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització.
  - b. Cotes de referència dels plans d'anivellació i de realització de terrasses en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades s'han de fixar als plànols d'anivellaments i rasants i als d'ordenació de l'edificació, sens perjudici de fixar-hi també, els anivellaments i rasants de les vies, places i espais lliures restants.

Podrà adoptar-se com a pla d'anivellament, la cota natural del terreny, quan per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació calgués modificar la configuració natural del terreny.

2. Les cotes de referència podran ser diverses per a un mateix edifici. Les cotes de referència fixen la base de mesurament de l'alçada màxima de l'edificació, qualsevol que sigui la modalitat de precisió de la planta baixa.
3. Les cotes fixades al Pla Parcial o Pla Especial hauran de ser respectades. No obstant això, podran augmentar-se i disminuir-se sense depassar en un o altre cas, els 0,60 m., quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o reajust, dins d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

La variació requerirà l'elaboració d'un estudi de detall, amb els documents precisos per justificar el canvi de cota. També podrà incorporar-se aquesta documentació al projecte d'edificació, però, en aquest cas, prèviament a l'atorgament de la llicència, haurà de seguir-se la tramitació establerta a l'article 41 de la Llei del sòl, corresponent a l'aprovació, fins i tot la definitiva, a la corporació municipal competent

per a l'atorgament de la llicència. L'aprovació i l'atorgament de la llicència podrà resoldre's en unitat d'acte.

## **Article 262. Paràmetres en la configuració unívoca.**

Cal tenir en compte, en aquesta modalitat de l'ordenació de la forma de l'edificació, les regles següents:

### **1a Alineacions d'edificació:**

Són alineacions d'edificació les precisades al Pla Parcial o al Pla Especial, segons els casos, que determinen els límits de la planta baixa.

A manca de regla especial sobre reculades, al pla parcial o al pla especial s'han d'aplicar, en allò que sigui compatible amb la regulació específica, les Normes aplicables al tipus d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial.

### **2a Alçada màxima i nombre de plantes.**

- a. L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi escalonadament, a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes, o part de la planta, conceptuades com a baixes, s'han d'ajustar a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes plantes o parts de planta. L'edificabilitat total no podrà superar el que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
- b. Les alçades màximes i el nombre màxim de plantes, a cada zona, són establertes en aquestes Normes i, si no n'hi ha, les que s'han d'establir al Pla Parcial o al Pla Especial, que hauran de respectar, en tot cas, les prescripcions d'aquestes Normes.
- c. Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà:
  - la coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, i que les seves arrencades siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim no superi el dels ràfecs; les golfes resultants no seran habitables.
  - les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o coberta plana, amb alçada total de 60 cm.
  - les baranes fins a una alçada màxima d'1,80 m.
  - els elements tècnics de les instal·lacions.
  - els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

- d. Cal tenir en compte, en determinades zones, la facultat d'edificar sobre palaflits, cas en el qual la planta baixa no computarà a efectes d'edificabilitat, en la part que estigui totalment oberta. Els volums que interfereixin eventualment la continuïtat de l'espai obert, com els cossos d'escala, caixes d'ascensor, els volums tècnics, els espais de consergeria o de recepció, els garatges, els locals comercials i altres cossos d'edificació, s'hi han d'incloure a efectes de càlcul de la superfície màxima de sostre edificable.

#### Article 263. Paràmetres de la configuració flexible.

1. Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.
2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides al pla parcial o al pla especial per determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran de ser compresos dins d'aquesta figura poligonal. L'ocupació de l'edificació en planta baixa és l'assenyalada pel pla o estudi de detall dins del perímetre regulador.
3. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar la màxima envolupant de volum dins del qual pugui inscriure's el volum de l'edificació que correspon a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació; aquest perfil no podrà ser depassat i s'haurà de mantenir dins del gàlib definit: la coberta definitiva de l'edifici i els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions.

Quan es pretengui que l'envolupant vingui limitada superiorment per un pla horitzontal, n'hi haurà prou a limitar l'alçada d'aquest pla. Quan aquest límit superior tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta serà suficient la fixació del perfil de l'esmentat límit. En els altres casos el Pla Parcial o el Pla Especial haurà d'adoptar els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions esmentades.

A les zones en què aquestes Normes fixen alçada màxima, l'envolupant del volum màxim no podrà depassar-la. En els altres casos, el perfil regulador no podrà assolir alçades que superin més de tres plantes pis, nombre de plantes que resultaria d'esgotar a cada planta pis la superfície compresa dins del perímetre regulador.

#### Article 264. Localització relativa de l'edificació.

1. Els paràmetres que regulen la localització relativa de les edificacions són els següents:
  - a. Separacions mínimes entre edificacions.
  - b. Separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona.

El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article, completat, si escau, per les determinacions del Pla Parcial o el Pla Especial.

2. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretén la preservació de la intimitat i assegurar nivells convenients d'il·luminació i insolació.

- a. Als efectes de preservació de la intimitat, la distància mínima entre dos edificis pròxims és la següent:
- Edificis de PB, PB+1P i PB+2P: 4 m.
  - Edificis de PB+3P i PB+4P: 10 m.
  - Edificis de PB+5P, PB+6P i PB+7P: 18 m.
  - Edificis d'alçada superior a PB+7P: 20 m.
- b. A efectes d'il·luminació i insolació, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb l'alçada d'aquestes, determinats ambdós paràmetres al Pla Especial o al Pla Parcial, ha de ser el que asseguri a totes les plantes d'edificació, una hora de sol, com a mínim, entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any.

Els angles d'altitud i azimut del sol per a l'àrea metropolitana de Barcelona, el dia indicat són els següents:

Hora	Altitud	Azimut
10 hores	24 °	149 °
11 hores	28 °	164 °
12 hores	30 °	180 °
13 hores	28 °	196 °
14 hores	24 °	211 °

La condició d'una hora de sol a tota planta d'edificació s'amidarà de la manera següent:

- b.1. Als edificis, la profunditat edificable o amplada dels quals, sigui inferior a 16 m., la disposició ha de ser de manera que no quedi sense insolació, en una longitud de façana superior a cinc metres, una de les façanes situades en la direcció del llarg de l'edificació, un cop projectades a hores diferents les ombres de les edificacions pròximes.
- Això no obstant, quan es disposin habitatges sense ventilació creuada (sense donar a dues façanes oposades), l'anterior consideració haurà de complir-se per a les dues façanes de l'edificació en la direcció de la llargària.
- b.2. Als edificis la profunditat edificable o amplada dels quals sigui superior a 16 m., hauran de complir-se les condicions anteriors d'asselellada en totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargària.
- b.3. Quan una edificació es projecti amb reculades a la façana, aquestes hauran de complir les dimensions dels patis de ventilació, sense que siguin d'aplicació les anteriors condicions d'insolació als plans d'edificació que les delimiten.

3. Les edificacions que segons el Pla Parcial o Pla Especial puguin aixecar-se amb façana a la xarxa viària bàsica o pròximes als límits de zona, hauran de preveure's en aquells plans de manera que, ateses l'alçada i la distància al vial o al límit de la zona, els volums quedin compresos dins dels angles traçats de la manera següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a aquests, i recta que passa pel mateix punt situat en pla vertical que contingui l'anterior i formant amb aquesta un angle de 60 °.

## Secció 5a

### Normes aplicables al tipus d'ordenació tridimensional

#### Article 265. Definició.

1. El model d'ordenació, designat amb el nom d'ordenació tridimensional, és el definit a l'article 69.4 d'aquestes Normes.
2. El Pla Parcial o el Pla Especial ha de contenir les determinacions necessàries per assegurar un tractament unitari en el desenvolupament de la urbanització i de l'edificació.

#### Article 266. Plans d'iniciativa privada.

1. Els plans d'iniciativa privada que adoptin el model d'ordenació tridimensional hauran de contenir, a més dels documents exigits amb caràcter general i els que calguin per a l'ordenació dels volums amb subjecció a aquestes Normes, un estudi econòmic d'execució d'infraestructures i de conservació i manteniment dels espais lliures, inclosos els artificials.
2. Les garanties exigides al planejament de promoció privada hauran de preveure's tenint en compte, a més, els costos majors que comporta l'ordenació tridimensional i, si és el cas, la conservació d'espais naturals o artificials a càrrec de particulars.

#### Article 267. Subtipus d'ordenació tridimensional.

1. Els subtipus d'ordenació tridimensional previstos en aquest Pla General són:
  - a. El de malla infraestructural de xarxes de servei i de transport públic o de superposició d'infraestructures de transport i serveis.
  - b. El de placa tridimensional d'espais lliures.
2. Al primer dels subtipus, els espais lliures públics se situen sobre el sòl i no en plantes pis, la segona modalitat situa en plantes pis els espais lliures públics.

#### Article 268. Subtipus malla infraestructural.

1. El desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General per a l'ordenació tridimensional segons el tipus de malla estructural de xarxes de servei i de transport públic, requereix l'elaboració d'un Pla Especial o, si escau, d'un Pla Parcial.