

6. a. Als aparcaments de més de cent places per a automòbils, l'Ajuntament podrà exigir que s'incrementi el nombre d'accessos sobre els mínims previstos a les ordenances per tal de millorar les seves condicions de seguretat i reduir la incidència en el trànsit rodat dels vials immediats.

b. *(sense modificació)*

### **Disposició Addicional**

3. L'apartat 1 de l'article 298 substitueix i deixa sense efecte a la ciutat de Barcelona l'article 104 de les Ordenances metropolitanas d'edificació.
- ***Modificació de les Normes Urbanístiques del PGM per a l'ordenació de l'edificació aïllada, de Barcelona.*** Aprovada definitivament per Acord de la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona de 20 d'octubre de 2004 (DOGC núm. 4277 de 10/12/04)

### **Annex – Articulat**

#### **Article 249. Ocupació màxima de parcel·la (*d'aplicació al municipi de Barcelona exclusivament*)**

1. L'ocupació màxima de parcel·la que podrà ser edificada és l'establerta a les normes aplicables a la zona. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, sigui sota o sobre rasant, inclosos els cossos sortints.

Els percentatges d'ocupació màxima establerts per a les diferents zones s'aplicaran sobre la parcel·la o porció d'aquesta qualificada com a zona edificable.

2. L'ocupació del subsòl amb soterranis resultants de rebaixos, anivellacions, terraplenaments o excavacions, s'ha d'ajustar a les determinacions següents:
  - a. A les subzones unifamiliars l'ocupació dels soterranis no podrà depassar la màxima permesa de la parcel·la, i aquests no podran envair les faixes de separació a les lliendes de la parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveix per donar accés des de l'exterior de la parcel·la. Amb aquesta finalitat podrà incrementar-se l'ocupació màxima fins a un 5 per 100 de la superfície de la parcel·la.
  - b. A les zones plurifamiliars l'ocupació dels soterranis, per a tots els conceptes, serà l'establerta a la regulació de cada zona més un 10 per 100 de la superfície de la parcel·la. Aquest increment podrà situar-se lliurement a la parcel·la, inclús a les faixes de separació a les lliendes, sempre que es justifiqui aquesta solució en un projecte de condicionament de la seva coberta com a part integrant del sòl lliure d'edificació.
3. La superfície de la rampa d'accés als usos admesos als soterranis, computarà a efectes d'ocupació quan la cota del seu paviment se situï 2,50 m. per sota de la cota d'aplicació de l'alçada reguladora, encara que estigui descoberta.

**Article 250. Sòl lliure d'edificació (d'aplicació al municipi de Barcelona exclusivament)**

1. Els terrenys que quedessin lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ser objecte, en superfície, d'un altre aprofitament que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades a la parcel·la o parcel·les.

En aquests s'admeten els elements ornamentals compatibles amb el seu caràcter enjardinat, o els funcionals vinculats a usos propis dels jardins que no suposin volums tancats, com les barbacoes, terrasses, pèrgoles o anàlegs.

També s'admetrà la instal·lació de piscines i pistes esportives sempre i quan, en ambdós casos, es tracti d'instal·lacions al descobert, les quals podran situar-se lliurement a la parcel·la, excepte a la franja lliure d'edificació adjacent a les alineacions de vial, i sempre separades un mínim d'un metre de la resta de llindes. No podran ultrapassar la cota del terreny definitiu, configurat d'acord amb l'establert a l'article 255, i no computaran a efectes del percentatge màxim d'ocupació establert a cada zona.

Els elements ornamentals i els funcionals vinculats a usos propis dels jardins, i les instal·lacions associades a les piscines i pistes esportives descobertes, com: pals de bandera, bàculs d'il·luminació, xarxes i tancaments no opacs de protecció, trampolins o similars, no poden ultrapassar una alçada màxima de 4 m. sobre el terreny definitiu, sense superar un díedre de 45° traçat a partir de l'alçada màxima permesa per a les tanques opaques a les llindes de la parcel·la.

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes Normes per als patis mancomunats.
3. Els propietaris podran cedir gratuïtament al municipi aquests sòls, cosa que comportarà per al municipi el deure de conservar-los d'acord amb les normes sobre jardins públics, sempre que el municipi consideri que hi concorren raons d'interès públic, social o comunitari. En el seu defecte es podrà establir una entitat de conservació per al seu manteniment.

**Article 252. Separacions mínimes (d'aplicació al municipi de Barcelona exclusivament)**

Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de la parcel·la, a les llindes laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, són les establertes en cada cas en aquestes Normes.

Aquestes separacions són distàncies mínimes a les quals poden situar-se l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la distància menor fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la llinda de cada parcel·la, dels dos punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints. A determinades zones es fixen valors mínims absoluts.

La separació entre dos cossos d'edificació independents, situats dins d'una mateixa parcel·la, es regula per la distància mínima que hi ha entre cada edificació i els cossos

d'edificació propers que estan construïts i que siguin els més alts. Així mateix s'estableixen valors mínims a aquestes separacions d'algunes zones.

**Article 253. Construccions auxiliars (d'aplicació al municipi de Barcelona exclusivament)**

1. Es permet en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, amb destinació diferent de la de les dependències que formin part del programa funcional bàsic dels usos admesos, com ara, porteria, garatge particular, locals per a la guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines cobertes, vestidors, estables, bugaderies, rebosts, hivernacles, garites de guarda, i d'altres anàlegs.
2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ha d'ajustar al que estableix la regulació de cada zona, i si escau, al que disposa el Pla general o el Pla parcial, pel que fa a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes a les llinde de parcel·la.
3. Les construccions auxiliars han de respectar els límits màxims d'ocupació dins del percentatge màxim d'ocupació de parcel·la, edificabilitat i alçada establertes per a les diferents zones.

Les construccions auxiliars sobre rasant no podran envair les franges de separació a les llinde de parcel·la. Quan es tracti de construccions auxiliars resultants de substitucions de terres rebaixades, s'aplicarà el disposat per als soterranis a l'article 249.2. Excepcionalment es podran admetre construccions auxiliars aparionades, pertanyents a dues parcel·les contigües, adossades a alguna de les llinde i sense que puguin envair la franja adjacent a les alineacions oficials. El caràcter aparionat d'aquestes construccions auxiliars s'ha d'establir per escriptura pública.

**Article 255. Adaptació topogràfica i moviment de terres (d'aplicació al municipi de Barcelona exclusivament)**

1. Als efectes del que determina l'article 251.1, tindrà la consideració de terreny natural, el terreny existent en el moment de sol·licitar la llicència d'edificació sempre i quan no hagi sofert modificacions.
2. En el cas que hagi estat modificat, s'hauran de concretar la configuració definitiva del terreny i les cotes d'implantació de l'edificació a la llicència urbanística, d'acord amb el que s'estableix a l'article 180.5 de la Llei d'urbanisme i amb el mateix procediment que determina l'article 94 del reglament parcial d'aquesta Llei, incorporant la documentació necessària que permeti valorar l'impacte de la proposta sobre el seu entorn.
3. Quan la parcel·la no presenti una bona integració en l'entorn consolidat tot i no haver sofert modificacions, la configuració definitiva del terreny i les cotes d'implantació de l'edificació s'hauran de concretar seguint el procediment establert al paràgraf anterior.
4. Per a les parcel·les amb un terme mig de pendent superior al 30 per 100 regiran les reduccions del coeficient d'edificabilitat permès, següents:

- Pendents del 30 al 50 per 100, es redueix en un 20 per 100
- Pendents del 50 al 100 per 100, es redueix en un 40 per 100
- Pendents superiors al 100 per 100, seran inedificables

A efectes exclusius de les reduccions esmentades, donat que el pendent dels terrenys no acostuma a ser uniforme, el càlcul s'efectuarà de la forma següent:

El pendent del terreny es calcularà sempre perpendicularment a les corbes de nivell.

Per calcular el terme mig, es prendran tantes seccions de la parcel·la com sigui necessari, però com a mínim dues per les llindes i una pel centre.

El pendent s'amidarà en cada secció sobre una línia teòrica obtinguda de la unió de les cotes del terreny natural en les llindes de la parcel·la.

5. En cas d'anivellament del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:
  1. Les plataformes d'anivellament i els murs de contenció de terres junt a les llindes no podran situar-se a més d'1,50 m. per sobre o a més de 2,20 m. per sota de la cota natural de la llinda.
  2. Les plataformes d'anivellament en l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base), traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles a les llindes. Els murs interiors de contenció de terra no podran depassar, en la part vista, una alçada de 3,70 m.

**Article 342. Condicions d'edificació de les subzones plurifamiliars (d'aplicació al municipi de Barcelona exclusivament)**

1. Les superfícies mínimes de parcel·la i la longitud mínima de façana en aquestes subzones es regeixen pel quadre següent:

Subzona	Superfície	Longitud
I (20a/6)	2.000 m <sup>2</sup>	30 m.
II (20a/5)	1.500 m <sup>2</sup>	20 m.
III (20a/7)	1.000 m <sup>2</sup>	16 m.
IVa (20a/9)	400 m <sup>2</sup>	14 m.
IVb (20a/9b)	1.500 m <sup>2</sup>	20 m.
V (20a/8)	800 m <sup>2</sup>	15 m.

Com a excepció al que s'estableix al quadre anterior, s'admeten parcel·les de superfícies i longituds de façana menors quan tinguin origen en un dels casos següents:

- a. Quan procedeixin de segregació o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règim del sòl i ordenació urbana, i que no hagin sofert segregació posterior.
- b. Quan s'ajustin al Pla comarcal de 1953 o als plans parcials que el desenvoluparen i procedeixin de parcel·lació o segregació amb llicència, i que no hagin sofert segregació posterior a l'aprovació d'aquest Pla general.
- c. Parcel·les existents entre d'altres ja construïdes, o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

En aquests casos, els índex d'edificabilitat nets de l'article 340 es reduiran en la mateixa proporció en què la parcel·la tingui reduïda la seva superfície respecte de la mínima exigida al quadre anterior. Això no obstant, s'exceptuen d'aquesta reducció d'edificabilitat les parcel·les on es construeixi únicament un habitatge.

2. L'ocupació màxima de parcel·la per a les subzones plurifamiliars serà la següent:
  - Subzona I (20a/6), el 15 per 100 de la superfície.
  - Subzona II (20a/5), el 20 per 100 de la superfície.
  - Subzona III (20a/7), el 30 per 100 de la superfície.
  - Subzona IV (20a/9), tipus a, el 40 per 100 de la superfície.
  - Subzona IV (20a/9b), tipus b, el 25 per 100 de la superfície.
  - Subzona V (20a/8), el 30 per 100 de la superfície.
3. L'alçada màxima autoritzada i el nombre límit de plantes s'estableix en 9,15 m. i en planta baixa més dues plantes pis, excepte per a la subzona IV, tipus b, (20a/9) i la subzona V, (20a/8) els valors de les quals són els que s'estableixen a continuació.
4. A la subzona IV, subtipus b (20a/9b) l'alçada màxima serà de 15,25 m. i el nombre límit de plantes, el de planta baixa més quatre plantes pis.

5. A la subzona V (20a/8), l'alçada i el nombre límit de plantes varien amb l'amplada de vial de conformitat amb la relació següent:

Amplada de vial	Alçada màxima	Nombre límit de plantes	Edificabilitat m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
De menys de 8 m	7,55 m	PB + 1 planta pis	0,60
De 8 a menys d' 11 m	10,60 m	PB + 2 plantes pis	0,90
D'11 a menys de 15 m	13,65 m	PB + 3 plantes pis	1,20
De 15 m o més	16,70 m	PB + 4 plantes pis	1,50

L'edificabilitat màxima que es podrà materialitzar en aquesta subzona ve condicionada per l'amplada del vial a què dóna front la parcel·la, variant des de l'índex net d'1,50 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl per als vials d'amplada igual o superior a 15 m., fins al de 0,60 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl per als vials de menys de 8 m. d'amplada, tot això en funció de l'ocupació màxima 30 per 100 i del nombre límit de plantes admissible segons l'amplada del vial.

6. A les subzones I (20a/6) i II (20a/5), s'admet a les condicions de construccions amb palafits, arribar a l'alçada de 12,20 m. corresponents a planta baixa més tres plantes pis. Les condicions per a què l'edificació reuneixi les característiques de construcció amb palafits es regulen al tipus d'edificació aïllada. A la subzona IV, subtipus b (20a/9b), la planta baixa haurà de quedar oberta en el 75 per 100 de la superfície ocupada per l'edificació.
7. A la subzona V (20a/8) no es podran construir més de dues unitats d'habitatge per replà d'escala, excepte a les parcel·les amb façana a carrers d'amplada igual o superior a vint metres en les que aquest màxim es fixa en quatre unitats.
8. La separació de l'edificació a les llindes de parcel·la i la separació entre edificacions de la mateixa parcel·la han de respectar les distàncies mínimes següents:

Subzona	Separació a llindes (m) front - lateral - fons	Separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la en relació a alçades
I (20a/6)	12 - 8 - 10	1
II (20a/5)	10 - 6 - 8	1
III (20a/7)	8 - 4 - 6	1
IVa (20a/9)	3 - 3 - 3	1
Vb (20a/9b)	8 - 5 - 6	1/2
V (20a/8)	4 - 4 - 5	1

La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la podrà reduir-se al doble de la distància a la llinda lateral aplicable per a cada subzona, com si es tractés d'edificacions situades en parcel·les independents.

9. S'admeten les construccions auxiliars dins de l'ocupació màxima de parcel·la establerta a la condició segona, i respectant els límits d'alçada i d'ocupació màxima amb edificacions auxiliars que s'estableixen al quadre següent:

Subzona	Alçada màxima (m)	Ocupació màxima (% de superfície)
I (20a/6)	3,30 m	2%
II (20a/5)	3,30 m	3%
III (20a/7)	3,30 m	4%
IVa (20a/9)	---	No s'admet
Vb (20a/9b)	---	No s'admet
V (20a/8)	---	No s'admet

10. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la a les subzones plurifamiliars no podrà superar el que resulti, per excés, de dividir l'edificabilitat màxima permesa a la parcel·la pel mòdul de 80 m<sup>2</sup>. Aquest límit haurà de respectar-se fins i tot en el supòsit d'habitatges de superfície reduïda o apartaments el nombre màxim dels quals no podrà superar la densitat resultant de la regla anterior.
11. Amb la finalitat de controlar i acotar la grandària excessiva d'algunes promocions a les zones plurifamiliars, es limita l'agrupació màxima d'habitatges sobre una mateixa parcel·la, a la que resulta d'aplicar una superfície de sostre edificable corresponent a tres parcel·les, distribuïda en una o vàries edificacions independents.

Les parcel·les que, per la seva major superfície, donin lloc a un sostre edificable que superi l'assenyalat al paràgraf anterior, hauran de tractar-se com si fossin dues o més parcel·les independents que no superin individualment l'agrupació màxima d'habitatges per parcel·la assenyalada. En aquests casos cada agrupació haurà de tenir accés independent des del vial públic. L'espai lliure d'edificació quedarà sistematitzat amb jardineria i podrà establir-se un règim d'ús mancomanat d'aquest. No es permeten solucions de passatges particulars o anàlegs per a l'accés comú a parcel·les diferents.

12. A les zones plurifamiliars s'admeten els desenvolupaments d'habitatges adossats en filera, amb espais lliures mancomunats o individualitzats com a tipus d'ordenació derivat de l'edificació aïllada, d'acord amb les condicions següents:
- S'hauran de complir les condicions d'agrupació màxima d'habitatges per parcel·la que s'assenyalen al número anterior.
  - S'aplicarà la densitat màxima d'habitatges, l'índex net d'edificabilitat, el percentatge d'ocupació màxima de parcel·la, l'alçada i el nombre de plantes que s'assenyalen per a la subzona respectiva.
  - Cada agrupació independent d'habitatges adossats ha d'estar dotada d'accés rodat des de la via pública.

- d. L'edificació s'haurà de produir ordenadament pel que fa a les alineacions oficials de la parcel·la a la via pública.
- e. Amb la finalitat de controlar i acotar l'impacte excessiu d'algunes promocions, no es permetran agrupacions que comportin un front edificat, continu o reculat, superior a 30 m.; quan això s'esdevingui, s'haurà de fraccionar una agrupació en dos o més cossos independents que no superin aquesta dimensió, i que hauran de separar-se entre si proporcionalment a la seva alçada respectiva amb un mínim de 4 m.

**Article 343. Condicions d'edificació a les subzones unifamiliars (d'aplicació al municipi de Barcelona exclusivament)**

1. La superfície mínima de parcel·la, longitud mínima del front de vial i l'ocupació màxima de parcel·la en aquestes subzones són les que s'estableixen a la taula següent:

Subzona	Superfície (m <sup>2</sup> )	Longitud (m)	Ocupació (%)
VI (20a/9u)	400 m <sup>2</sup>	14 m	40%
VII (20a/10)	600 m <sup>2</sup>	16 m	30%
VIII (20a/11)	1.000 m <sup>2</sup>	18 m	20%
IX (20a/12)	2.000 m <sup>2</sup>	24 m	10%

Com a excepció als límits establerts en aquesta taula, s'admeten parcel·les de superfícies i longituds de façana menors, sempre i quan tinguin origen en un dels casos següents:

- a. Quan procedeixin de segregacions o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règim del sòl i ordenació urbana, i que no hagin sofert segregació posterior.
- b. Quan s'ajustin al Pla comarcal de 1953 o als plans parcials que el desenvoluparen i procedeixin de parcel·lació o segregació amb llicència, i que no hagin sofert segregació posterior a l'aprovació d'aquest Pla general.
- c. Parcel·les existents entre d'altres ja construïdes, o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

En aquests casos, per a les parcel·les que tinguin una superfície que arribi com a mínim a la meitat de l'exigida segons la subzona corresponent, sempre que sigui superior a 400 m<sup>2</sup>. i amb una longitud mínima de façana de 14 m. se'ls aplicaran els índexs d'edificabilitat nets de l'article 340, reduïts en la mateixa proporció en què la parcel·la té reduïda la seva superfície respecte de la mínima exigida.

En les subzones VII (20a/10) i VIII (20a/11), a les parcel·les inferiors als límits indicats al paràgraf anterior, la superfície de les quals sigui igual o superior a 250 m<sup>2</sup>, sempre i quan tinguin una façana mínima de 12 m., s'hi podrà construir un sostre de 125 m<sup>2</sup> desenvolupat en planta baixa i un pis, amb una alçada reguladora màxima de 7 m. En aquests casos no els hi seran d'aplicació les reduccions en funció del pendent de la parcel·la, sempre que aquest no superi el 100 per 100.



A la subzona VI (20a/9u) s'aplicarà l'índex d'edificabilitat reduït de 0,75 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl sempre que la parcel·la assoleixi com a mínim una superfície de 200 m<sup>2</sup> i una façana mínima de 10 m.

No podran construir-se aïlladament aquelles parcel·les que, malgrat trobar-se en algun dels casos a), b), c) anteriors, no assoleixin la superfície o longitud de façana mínimes indicades en relació amb les establertes segons la subzona respectiva.

2. L'alçada màxima i el nombre de plantes de l'edificació principal i l'alçada màxima i percentatge d'ocupació amb construccions auxiliars, dins de l'ocupació màxima establerta a la condició primera, es regeix pel previst a la taula següent:

Subzona	Edificació alçada màxima	Límit plantes	Edificació auxiliar alçada i ocupació
VI (20a/9u)	9,15 m	PB+2 pisos	3,30 m, 7%
VII (20a/10)	9,15 m	PB+2 pisos	3,30 m, 5%
VIII (20a/11)	9,15 m	PB+2 pisos	3,30 m, 3%
IX (20a/12)	9,15 m	PB+2 pisos	3,30 m, 2%

Quan a la subzona VI (20a/9u) la superfície de la parcel·la sigui inferior a 400 m<sup>2</sup>, però resulti edificable d'acord amb el que disposa la condició primera, l'alçada màxima permesa serà de 7 m. i el nombre límit de plantes, el de baixa i un pis.

3. La separació de l'edificació a les llindes de la parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la han de respectar les distàncies mínimes següents:

Subzona	Separació a llindes (m) front - lateral - fons	Separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la en relació amb alçades
VI (20a/9u)	3 - 3 - 3	1 / 2
VII (20a/10)	5 - 3 - 5	1 / 2
VIII (20a/11)	8 - 5 - 8	1
IX (20a/12)	12 - 10 - 12	1

La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la podrà reduir-se al doble de la distància a la llinda lateral aplicable per a cada subzona, com si es tractés d'edificacions situades en parcel·les independents.

Quan a les subzones VII (20a/10) i VIII (20a/11), les superfícies de parcel·la no assoleixin els 400 i els 500 m<sup>2</sup> respectivament, però siguin edificables en planta baixa i un pis, amb una alçada màxima de 7 m., la separació mínima a les llindes serà de 3 m.

Quan a la subzona VI (20a/9u) la superfície de parcel·la no assoleixi els 400 m<sup>2</sup>, però sigui edificable, la separació mínima a la llinda lateral de la parcel·la serà de 2 m.

4. A les subzones unifamiliars s'admet la construcció d'habitatges aparionats en parcel·les confrontants, sense l'aprovació de cap instrument de planejament, sempre i quan es proposi la construcció d'ambdues parcel·les simultàniament en un projecte unitari.

Les parcel·les que no assoleixin les superfícies i longituds de façana exigides per la parcel·la mínima, per poder construir-se de forma aparionada hauran de complir individualment les condicions ja exposades al punt 1 d'aquest article, i l'edificabilitat conjunta no podrà superar la suma que individualment hauria correspost. La construcció d'edificacions aparionades comporta la supressió de separacions a la llinda comuna de les parcel·les.

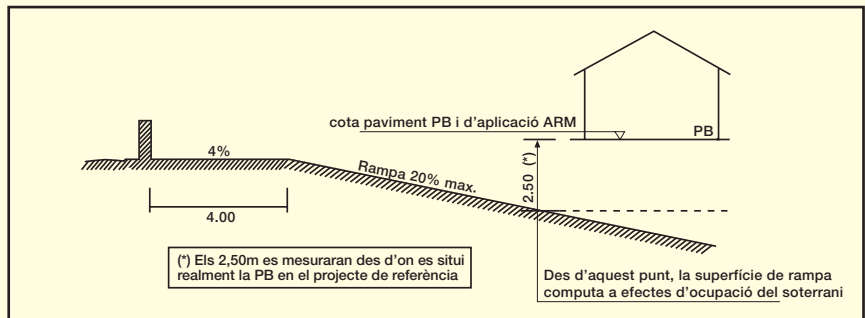
5. També s'admet la construcció d'habitatges aparionats en una parcel·la que tingui origen en el supòsit a. o b. de l'apartat primer d'aquest article, sempre que disposi de la façana mínima establerta i la seva superfície sigui igual o superior al 90 per 100 de la corresponent al doble de la parcel·la mínima establerta a la taula de l'apartat 1 d'aquest article.

En aquests casos s'aplicarà l'índex d'edificabilitat net de l'article 340, reduït en la mateixa proporció en què la parcel·la tingui reduïda la seva superfície respecte de la corresponent a dues parcel·les mínimes.

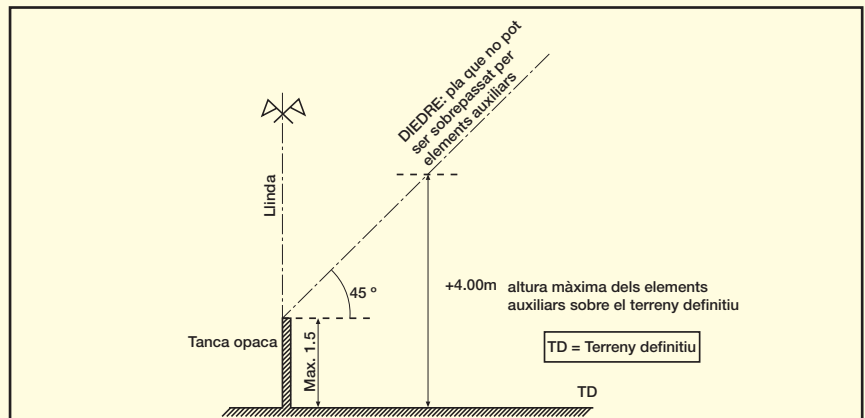
6. La construcció d'habitatges aparionats comporta l'obligació de formalitzar el caràcter mancomunat i/o indivisible de la parcel·la mitjançant inscripció al Registre de la propietat.

### Annex – Gràfics explicatius

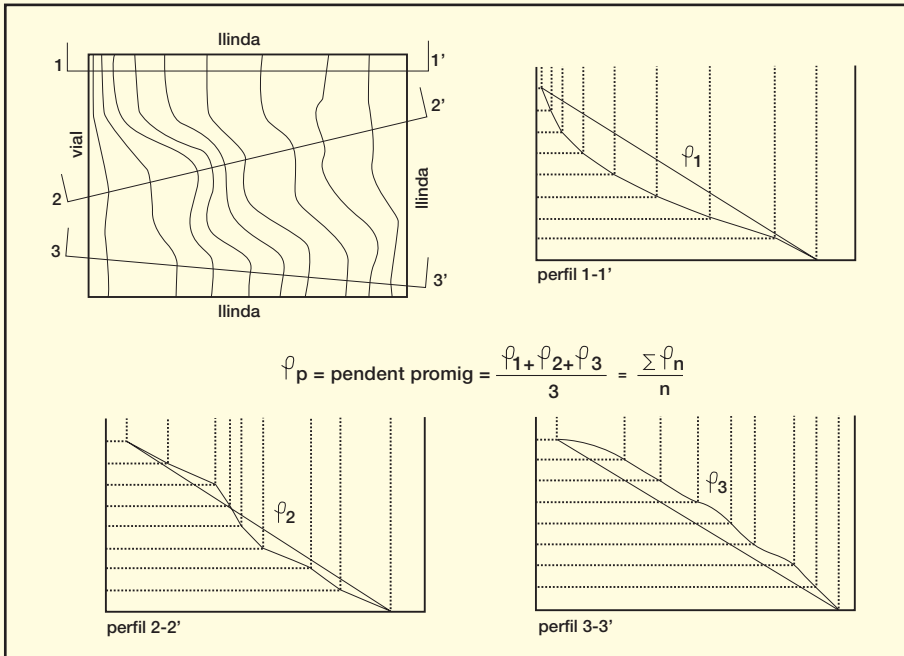
Article 249.3



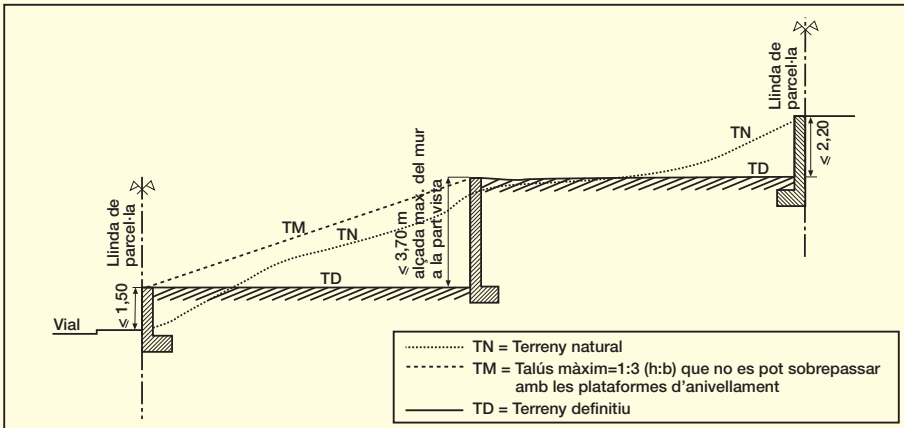
Article 250.1



Article 255.4



Article 255.5



Article 342.8 i 343.3

