

**Article 357.2. Modificació de la distribució de l'edificabilitat corresponent als usos de la zona 14b**

En les zones de remodelació privada els índex d'edificabilitat han de ser els següents:

- a. brut màxim: 1,08 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
- b. net: 2,89 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
- c. Complementari zonal: és la diferència entre l'índex màxim d'1,2 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl i el coeficient d'edificabilitat brut contemplat.

**Disposició addicional.**

**En els plans aprovats pel desenvolupament de la zona 14b, hauran d'aplicar-se les modificacions introduïdes en els articles referents a l'edificabilitat, usos i reserva de sistemes, en els següents termes:**

- a. L'article 71,6 serà d'aplicació automàtica.
  - b. L'aplicació de les disposicions dels articles 356 i 357.2 requerirà la tramitació d'un nou planejament que justifiqui de manera adient l'aplicació dels estàndards establerts.
- *Modificació de l'article 225 de les Normes urbanístiques del PGM per a la regulació de la implantació de l'ús d'habitatge en planta baixa, a Barcelona.*  
Aprovada definitivament per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 13 de gener de 1999 (DOGC núm. 2819 de 3/02/1999), incorporant d'ofici les prescripcions següents:
    - a. Mantenir que l'ús d'habitatge en planta baixa continua limitat a la part d'aquesta delimitada entre l'alineació a vial i el límit de la profunditat edificable resultant.
    - b. Vincular l'ús d'habitatge en la planta entresolat a l'alliberament de l'ocupació del pati d'illa i garantir el manteniment com a espai no ocupable la reculada de 3 m. a façana pròpia d'aquesta part de l'edificació.
    - c. Determinar que en cap cas l'admissió d'habitatge resultant dels precedents apartats, no suposarà increment de la densitat pròpia de la zona corresponent.

## Redacció proposada:

1. La planta baixa es defineix per als diferents tipus d'ordenació de l'edificació segons les normes següents:
  - a. Al tipus d'ordenació segons alineació de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 m. per damunt i 0,60 m. per sota de la rasant del vial en els punts de major i menor cota, respectivament que corresponen a la parcel·la.  
En els casos en què a conseqüència del pendent existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram de frontal de parcel·la la de la posició inferior.  
En els casos de parcel·les amb frontal a dos vials oposats, es referirà la cota de planta baixa a cada front, com si es tractés de parcel·les diferents la profunditat de les quals assoleixi el punt mitjà de l'illa.
  - b. Al tipus d'ordenació d'edificació aïllada, té la consideració de planta baixa aquella planta o part d'aquesta situada damunt del soterrani real o possible.
  - c. Als altres tipus d'ordenació de l'edificació la planta baixa serà determinada al corresponent pla o estudi de detall en relació amb el soterrani i a la cota de referència de planta baixa tal com es defineix a l'article 261 d'aquestes Normes.
2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà la següent:

Tipus d'ordenació	Altra referència	Alçada
Edific. segons alineacions de vial		3,70
Edificació aïllada	planta baixa oberta	3,00
	planta baixa tancada	2,50
Altres tipus d'ordenació		2,75

Al tipus d'ordenació segons alineacions de vial, l'alçada mínima de sostre de la planta baixa pel que fa a la cota de referència de l'alçada reguladora serà de 4 m. per a amplades de vial de 20 m. o més , i de 3,70 m. per a amplades menors de 20 m.

3. No es permet el desdoblament de la planta baixa amb dues plantes segons la modalitat de semisoterrani i entresol.
4. Al tipus d'ordenació segons alineacions de vial, es permeten els entresolats en planta baixa quan formin **unitat física i funcional** amb el local ubicat a l'esmentada planta i no tinguin accés independent des de l'exterior, i s'hauran de complir les condicions següents:
  - a. Els entresolats s'han de separar un mínim de 3 m. de la façana de l'edifici.
  - b. L'alçada lliure mínima, per sota i per sobre serà de 2,50 m.; això no obstant, si la part superior es destina a dipòsit de materials, l'alçada mínima es redueix en l'esmentada part a 2,10 m. **No es permet la seva construcció quan no es puguin assolir aquestes alçades.**

- c. L'entresolat no podrà prolongar-se i ocupar l'espai lliure interior d'illa. **No es permeten els entresolats en els passatges.**
- d. La construcció dels entresolats no ha d'implicar distorsió en la composició estètica de la façana de l'edifici.

Les solucions de reculada de la planta baixa per efecte de la construcció d'entresolats, s'han de regir per aquestes Normes pel que fa a les reculades de l'edificació. Els ajuntaments respectius podran limitar o si és el cas prohibir aquesta solució als àmbits determinats que constitueixen un context històric o tradicional.

- e. Els entresolats no constitueixen superfície de sostre edificable independent de la planta baixa i no són atribuïbles al còmput de l'edificabilitat que pugui ser ordenada mitjançant estudis de detall.
5. Al tipus d'ordenació d'edificació aïllada no es permeten les plantes d'entresolat.
6. Als altres tipus d'ordenació les plantes entresolat es podran admetre quan això ho determini, expressament, el pla especial o estudi de detall, i en aquests casos la seva superfície s'ha d'incloure al còmput d'edificabilitat.
7. **Al tipus d'ordenació segons alineacions de vial s'estableixen les següents condicions per a l'admissió d'habitatges a planta baixa:**
- a. **No ha de suposar increment de la densitat d'habitatges admesa en la parcel·la per raó de la qualificació de zona corresponent, segons la normativa vigent.**
  - b. **Quan alguna estància-menjador o dormitori tingui façana a l'espai lliure interior d'illa, la part d'aquest espai corresponent a la parcel·la, haurà de restar sense edificar en planta baixa en tota la seva superfície. Aquesta superfície, però, es computarà com a construïda a efectes del càlcul de la densitat d'habitatges.**
  - c. **Aquest espai, en front de les estàncies-menjador o sales, tindrà una fondària mínima de 6 m. i una amplada mínima de 4,5 m.**
8. **La construcció d'entresolats en els habitatges de planta baixa haurà d'acomplir totes les condicions d'aquest i a més les següents:**
- a. **La superfície mínima en planta baixa de cada habitatge, sense considerar l'entresolat, serà de 36 m<sup>2</sup> útils.**
  - b. **No es permet la ventilació de les dependències que sigui obligatori compartimentar, únicament a través del doble espai de la planta baixa produït per la reculada de l'entresolat.**
  - c. **En tot cas, l'alçada lliure mínima de l'entresolat serà de 2,50 m.**