



EDICTE

El Ple municipal de l'Ajuntament en data 28 de Febrer de 2019, adoptà l'acord següent:

Primer.- Aprovar inicialment la modificació puntual dels articles 308, 323, 325, 341, 342, 343 i disposició transitòria catorzena de les Normes Urbanístiques i els articles 179 i 180 les Ordenances Metropolitanes de l'edificació del Pla General Metropolità, amb l'objectiu d'adequar aquestes Normes i Ordenances a la nova realitat derivada de la dinàmica social i econòmica general del municipi de Castelldefels

Els articles que es proposen modificar restaran amb el següent redactat:

NORMES URBANÍSTIQUES

Capítol III

Règim dels usos i usos de les zones

Secció 5a. Reglamentació detallada d'usos al sòl urbà

Article 308. Subzones plurifamiliars I, II, III i IV d'ordenació en edificació aïllada.

Les condicions d'ús seran les següents:

1r. Habitatge. Es permet l'ús plurifamiliar i unifamiliar amb les condicions de l'article 342.

2n. Residencial. S'admet l'ús residencial però limitat a una superfície de sostre de l'edificació que ha de ser, com a màxim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes.

3r. Comercial. Podran autoritzar-se comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 m²

4t. Oficines. S'admeten fins a un màxim del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable en cada parcel·la. S'admeten sense limitació els despatxos de professionals liberals.

5è. Sanitari. S'admet l'ús sanitari d'establiments amb capacitat superior a cinquanta llits en edificacions en parcel·les de més de 12.000 m² de superfície. En parcel·les inferiors s'admet l'ús sanitari sense cap altra limitació que el d'una capacitat màxima de 50 llits.

6è. Religios i cultural. S'admet.

7è. Recreatiu. S'admet en parcel·les fins a 1.600 m² per establiment i amb prohibició de destinar diverses parcel·les al servei d'un sol establiment. S'admeten sales fins a una cabuda de cent places.

8è. Esportiu. S'admet sense restriccions.

9è. Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria primera, en situacions 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten les estacions de servei i els tallers de reparació de vehicles, amb superfície que no superi els 300 m² i separats, com a mínim, 25 m de qualsevol habitatge o solar dedicat a edificació per a habitatge.

Capítol IV. Zones

Secció 3a. Zona de densificació urbana: Subzona I, intensiva i subzona II, semi-intensiva (13)

Article 323. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

1. Les edificacions que s'aixequin a la subzona I, intensiva, i a la subzona II, semi-intensiva, no podran depassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti per excés, de dividir el sostre màxim edificable de la parcel·la pel mòdul de 80 m².

2. Als efectes del present article, s'entén per sostre màxim edificable de la parcel·la, la superfície de la parcel·la dins de la profunditat edificable pel màxim número de plantes previstes pel planejament.

No es tindran en compte a aquests efectes els possibles celoberts, patis de ventilació, cossos sortints, altells de la planta baixa, els espais sotacoberta, els badalots d'escala, els espais tècnics d'instal·lacions situats sobre l'alçada reguladora màxima ni la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària edificable.

Article 325. Estàndards en operacions de reforma interior.

Els Plans de Reforma Interior que s'elaborin per a actuacions en zones de densificació urbana hauran de respectar les determinacions contingudes a la taula següent:

Subzona	Percentatge de vials i estacionaments	Percentatge d'espais verds, locals i dotacions
Intensiva 13a	28,80%	25,70%
Intensiva 13b	24,50%	17,50 %

Densitat neta màxima habitatges: la que resulti de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80 m².

Secció 5a
Zona subjecta a ordenació volumètrica (18)

Article 341. Actuacions de reforma interior.

1. Els sectors que no assoleixin els estàndards d'espais verds i de dotacions comunitàries en proporció adequada a la densitat de població, podran ser objecte d'operacions de reforma interior.
2. El Pla de Reforma Interior, a partir dels actuals nivells d'espais lliures i dotacions, haurà de preveure els espais i les dotacions necessaris, en consonància amb els potencials d'edificació i la densitat zonal.
3. Els Plans de Reforma Interior han de respectar els estàndards que s'estableixen a la taula següent:

Subzones	Percentatge de sòl per a vials i estacionaments	Percentatge de sòl per a espais verds i dotacions
Plurifamiliars		
I	18	10
II	18	10
III	20	10
IVa	20	12
IVb	24	12
V	24	12
Unifamiliars		
VI	22	11
VII	20	10
VIII	18	10
IX	18	10

Densitat neta màxima en les subzones plurifamiliars: la que resulti de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80 m².

Densitat neta màxima en les subzones unifamiliars: la que resulti de dividir la superfície neta de zona per la superfície de parcel·la mínima.

Secció 6^a
Zona d'ordenació d'edificació aïllada (20a)

Article 342. Condicions d'edificació de les subzones plurifamiliars.

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

Subzona	Superfície (m ²)	Longitud (m)
I	2.000	30
II	1.500	20
III	1.000	16
IVa	400	14
IVb	1.500	20

V	800	15
---	-----	----

Com a excepció a allò 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:

- 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 hagi sofert segregació posterior.
- Quan s'ajusti 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.
- Parcel·les existents entre altres ja construïdes, o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

En aquests casos, els índexs d'edificabilitat nets de l'article 340 es reduiran en la mateixa proporció en què la parcel·la tingui reduïda la seva superfície respecte a 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, el 15 per 100 de la superfície.
- Subzona II, el 20 per 100.
- Subzona III, el 30 per 100.
- Subzona IV tipus a, el 40 per 100.
- Subzona IV tipus b, el 25 per 100.
- Subzona V, el 30 per 100.

3. L'alçada màxima autoritzada i el nombre límit de plantes s'estableixen en 9,45 m en planta baixa més dues plantes pis, excepte per a la subzona IV, tipus b, i la subzona V, els valors dels quals són els que s'estableixen a continuació.

4. A la subzona IV, subtipus b, 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, l'alçada i el nombre màxim de plantes varien amb l'amplada de vial, d'acord amb la relació següent:

Amplada de vial (metres)	Alçada màxima (metres)	Nombre màxim de plantes
De menys de 8 m	7,55 m	PB+1P
De 8 a menys d'11 m	10,60 m	PB+2P
D'11 a menys de 15 m	13,65 m	PB+3P
De 15 en endavant	16,70 m	PB+4P

A les subzones I i II s'admet, a les condicions de construccions amb palafits, arribar a l'alçada de 12,20 m. corresponents a planta baixa més tres pisos.

Les condicions per tal que l'edificació reuneixi les característiques de construcció amb palafits es regulen al tipus d'edificació aïllada. A la subzona IV, subtipus b, la planta baixa haurà de quedar oberta en el 75 per 100 de la superfície ocupada per l'edificació.

7. A la subzona V, és obligatori el màxim de dues unitats d'habitatge per planta pis, excepte a les parcel·les amb façana a carrers d'una amplada igual o superior a vint metres on aquest màxim es fixa en quatre unitats.

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

Subzona	Separació a llindees (m)			Longitud (m)
	Frontal	lateral	fons	
I	12	8	10	1
II	10	6	8	1
III	8	4	6	1
IVa	3	3	3	1
IVb	8	5	6	1/2
V	4	4	5	1

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 amb edificacions auxiliars que s'estableixen al quadre següent:

Subzona	Alçada màxima (m)	Ocupació màxima (% de superfície)
I	3,30	2
II	3,30	3
III	3,30	4
IVa	-	no s'admet
IVb	-	no s'admet
V	-	no s'admet

Subzona

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 vuitanta metres quadrats (80 m²). 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 més 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 la màxima agrupació d'habitatges per parcel·la assenyalada. En aquests casos, cada agrupació haurà de tenir accés independent des de vial públic. L'espai lliure d'edificació quedarà sistematitzat amb jardineria i podrà establir-se un règim d'ús mancomunat 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 de màxima agrupació d'habitatges per parcel·la que s'assenyalen al número anterior.
- Caldrà aplicar 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.
- L'edificació s'haurà de produir ordenadament pel que fa a les alineacions oficials de la parcel·la a la via pública.
- Amb la finalitat de controlar i acotar l'impacta excessiu d'algunes promocions, no es permetran agrupacions que comportin un front edificat, continu o reulat 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 quatre metres.

Article 343. Condicions d'edificació en subzones unifamiliars.

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

Subzona	Superfície (m ²)	Longitud (m)	Ocupació (%)
VI	400	14	40
VII	600	16	30
VIII	1.000	18	20
IX	2.000	24	10

Com a excepció a l'establert en el quadre anterior, s'admeten parcel·les de superfície i longitud de façanes menors quan tinguin origen en un dels casos següents:

- 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 les 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 no arribi com a mínim a la meitat de l'exigida segons la subzona corresponent, sempre que sigui superior a 400 m² i tingui una longitud mínima de façana de 14 m., se'ls han d'aplicar 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 a la mínima exigida.

A la subzona VII, les parcel·les inferiors als límits indicats, la superfície de les quals superi els 400 m², sempre que tinguin una façana mínima de 12 m., se'ls aplicarà l'índex d'edificabilitat net de l'article 340 reduït en la mateixa proporció en què la parcel·la té reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida.

A les subzones VII i VIII, les parcel·les inferiors als límits indicats, la superfície de les quals superi 250 m., sempre que tinguin una façana mínima de 10 m., se'ls aplicarà una edificabilitat que no podrà superar una superfície construïda màxima per parcel·la de 125 m² amb una alçada màxima de 7 m. i un nombre màxim de plantes de planta baixa i pis.

A la subzona VI s'ha d'aplicar l'índex d'edificabilitat reduït de 0,75 m²sostre/ m² sòl sempre que la parcel·la assoleixi, com a mínim, una superfície de 200 m. 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., i c. anteriors, no assoleixin la superfície o longitud o 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 el percentatge d'ocupació amb construccions auxiliars, dins l'ocupació màxima establerta a la condició primera, es regeixen per les normes del quadre següent:

Subzona	Edificació Alçada màxima	Límit plantes	Edificació auxiliar, Alçada i ocupació
VI	9,45 m	PB+2PP	3.30 m. 7%
VII	9,45 m	PB+2PP	3.30 m. 5%
VIII	9,45 m	PB+2PP	3.30 m. 3%
IX	9,45 m	PB+2PP	3.30 m. 2%

Quan a la subzona VI la superfície de la parcel·la sigui inferior a 400 m, però resulti edificable d'acord amb el que disposa la condició primera, l'alçada màxima permesa serà de set metres i el nombre límit de plantes, el de baixa i un pis.

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

Subzona	Separació a llinde (m)			Longitud (m)
	Frontal	lateral	fos	
VI	3	3	3	1/2
VII	5	3	5	1/2
VIII	8	5	8	1
IX	12	10	12	1

Quan a la subzona VI la superfície de parcel·la sigui inferior a 400 m., però resulti 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 a parcel·les confrontants sempre que ambdues parcel·les superin la superfície i façana mínimes establertes a la subzona respectiva, puguin assolir aquests límits conjuntament o es trobin en alguns dels supòsits del punt 1 d'aquest article.

A les subzones VI, VII i VIII es podran admetre aparionaments sempre que, les parcel·les, a més de complir la superfície mínima assenyalada, disposin, com a mínim, d'una longitud de façana reduïda respecte de la mínima en la distància assenyalada com a separació de l'edificació a la llinda lateral de parcel·la segons la subzona respectiva.

Els habitatges aparionats han de respectar les condicions d'edificació de la subzona referides a la parcel·la agrupada resultant; haurà de formalitzar-se el caràcter mancomunat i indivisible de la parcel·la mitjançant la inscripció al Registre de la Propietat.

S'incorporen les següents disposicions:

Disposicions transitòries

Catorzena. Normes per a la instal·lació d'ascensors o altres elements tècnics en edificis existents.

1.-Àmbit d'aplicació

Qualsevol edificació, pública o privada sempre que l'element es situï a l'interior de la finca. En cas d'instal·lacions a la via pública s'haurà de tramitar un Pla de Millora Urbana.

2.-Consideració d'aparells elevadors i altres elements tècnics.

Tindran aquesta consideració qualsevol element necessari per tal d'acomplir els requeriments de la normativa en matèria d'accessibilitat, incendis, eficiència energètica, etc. Així es podran considerar als efectes d'aquesta disposició els ascensors, plataformes elevadores, rampes, escales exteriors d'evacuació, elements de revestiment de façanes, etc.

3.-Ubicació dels elements

S'haurà de justificar la inviabilitat tècnica i/o econòmica de fer la instal·lació a l'interior de l'edificació sense modificar el programa funcional de l'edifici així com la posició del nou volum de manera que aquest no afecti a les condicions d'il·luminació i ventilació de la pròpia edificació així com de les edificacions veïnes.

4.-Normes de procediment

Les obres per a la instal·lació d'aquests elements restaran subjectes al règim de llicència municipal. En el projecte tècnic s'hauran de justificar les determinacions previstes a l'article 97.3 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, encara que no sigui necessària la tramitació d'una modificació específica de planejament.

Disposicions addicionals de la Modificació de les NNUU del PGM

1. Als àmbits de sòl urbà consolidat, amb planejament aprovat amb anterioritat a la present Modificació del PGM, se'ls aplicarà, pel que fa al sostre amb destí a habitatge, les limitacions del nombre màxim d'habitatges establertes a la present MPGM, sempre i quan el planejament no hi hagi concretat el nombre màxim d'habitatges.
2. En els àmbits de sòl urbà no consolidat amb planejament aprovat definitivament on s'estableixin limitacions específiques al nombre d'habitatges, podran elaborar-se plans de millora urbana que permetin l'adequació del nombre d'habitatges a les determinacions d'aquesta modificació. A aquets efectes, es considerarà sòl urbà no consolidat aquell en el que no s'hagi iniciat l'execució de la urbanització prevista pel planejament vigent en el moment d'aprovar-se aquesta Modificació.

ORDENANCES METROPOLITANES D'EDIFICACIÓ

Títol III Disposicions complementàries de les Normes urbanístiques

Capítol I

Disposicions sobre edificació en general

Article 179. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la
Derogat

Article 180. Nombre màxim d'habitatges

1. A les zones plurifamiliars, el nombre màxim d'habitatges que podrà construir-se en una determinada parcel·la, no serà superior al que resulti, per excés, de dividir la superfície total construïda de l'edifici pel mòdul de vuitanta metres quadrats (80 m²).
2. Als efectes d'aquest article s'entén per superfície construïda de l'edifici, en actuacions de nova planta, la compresa entre els tancaments exteriors. S'hi inclouen els celoberts i patis de ventilació i s'exclouen els cossos sortints, els altells de planta baixa, els espais sota coberta, els badalots d'escala, els espais tècnics d'instal·lacions situats per sobre l'alçada reguladora màxima i la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària edificable.
3. En actuacions sobre edificis existents:
 - 3.1. A les zones de densificació urbana, s'entendrà com a superfície construïda de l'edifici la mateixa definida anteriorment, considerant com a tancaments exteriors aquells que

corresponguin al volum principal de l'edifici, inclosos els àtics i sobreàtics, i la superfície de planta baixa fins a la fondària de les plantes pis.

*Es modifica l'article 225.7 de la MOD NNUU de manera que, en el cas d'habitatges en planta baixa, no computarà a efectes del càlcul del nombre d'habitatges, la superfície en planta baixa que ultrapassi la fondària edificable.

- 3.2. A la resta de zones, edificació aïllada, per al càlcul de la superfície construïda de l'edifici, s'adoptaran els mateixos criteris que estableixen les Normes Urbanístiques per al còmput de l'edificabilitat.

Pel que fa al còmput de porxos es determina:

3.2.1 Computen al 100% d'edificabilitat els porxos tancats o semitancats.

3.2.2 No computen a edificabilitat els porxos oberts.

Als efectes de definir els tipus de porxos seran d'aplicació els mateixos criteris que per a la classificació dels cossos sortints. (art. 229 NNUU)

- 3.3. A aquests efectes només es tindrà en consideració l'edificació en situació de volum disconforme per l'aprovació del Pla General. No es consideraran els volums construïts il·legalment posterior a l'aprovació d'aquest Pla. Així s'haurà de justificar la legalitat de l'edificació, mitjançant llicència d'obres original o posterior expedient de legalització.
- 3.4. No es tindran en compte les edificacions auxiliars o les que es situïn fora del volum principal de l'edifici.
- 3.5. En zones d'edificació aïllada plurifamiliar, en el cas que per l'execució d'un únic habitatge s'hagi consolidat un sostre edificable major al que li correspondria a la parcel·la per a l'ús plurifamiliar, pel càlcul del nombre màxim d'habitatges només es tindrà en compte el sostre possible per a aquest ús.

Segon .- Sotmetre els acords anteriors a informació pública per un termini d'un mes mitjançant anunci que s'inserirà en el Butlletí Oficial de la Província, Web Municipal i en un dels diaris de més circulació de la mateixa. Durant aquest termini es podran formular i deduir les al·legacions que es considerin pertinents. La proposta del present planejament es podrà examinar a la 3^a planta de l'edifici nou de l'ajuntament de Castelldefels, Area de Serveis Territorials , en horari d'oficina.

Tercer.- Demanar l'informe previst a l'article 85-5 del Decret Legislatiu 1/2010, anteriorment esmentat, a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

La qual cosa es fa pública per a què en tingueu coneixement i als efectes oportuns, en compliment del que disposa l'article 192.2 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les corporacions locals, aprovat per Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre.

L'anterior acord és un acte de tràmit contra el qual no es pot interposar cap tipus de recurs sense perjudici dels que siguin procedents interposar contra la resolució definitiva que, en el seu cas es pugui adoptar. No obstant, es podran presentar les al·legacions que considerin convenients per als seus interessos.

Castelldefels, 6 de març de 2019

L'alcaldeessa, Maria Asunción Miranda Cuervas