

Condicions d'edificació aplicables als edificis del PAU Carme 12

S'aplica el Sistema d'ordenació segons alineació de vial.

L'altura reguladora s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana des de la rasant de la voravia fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents, en el cas del terrat o coberta plana.

Per sobre de l'altura reguladora màxima només es permetran:

a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin des de l'últim forjat i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Els espais sota coberta que en resultin no seran habitables. En cap cas podran superar els dos metres sobre l'altura reguladora.

En cap cas la coberta inclinada podrà generar espais interiors utilitzables d'alçada superior a 1,80 dins del volum generat per la pendent del 30%. Resten prohibits els trasters.

b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de 60 centímetres.

c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'altura reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir els 1,80 m, si són transparents amb reixes, i 1 m si són opaques.

d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'altura màxima reguladora. L'altura màxima d'aquests elements no podrà sobrepassar d'un metre en el pla de façana, podent-se aixecar fins a 1,80 m, si són transparents, reixes o similars.

e) Els elements tècnics de les instal·lacions són: Caixa d'ascensor i escala, armari de comptadors de gas, centralització de calefacció, aigua sanitària, refrigeració d'aire, antenes de telefonia i receptors d'imatge.

4. En la coberta no es permet la col·locació de tendals que tinguin elements fixos (no retràctils).

Regles sobre determinació d'altures

La determinació del punt de referència o punt d'origen per a l'amidament de l'alçada és diferent per a cada un dels supòsits següents:

1. Edifici amb façana a una sola via.

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,60 m, l'altura reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

b) Si la diferència de nivells és més de 0,60 m, l'altura reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que determinats punts de la façana, i la rasant de la voravia se situï a més de 2 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'altura reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams, l'altura reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

2. Edificis amb façana a dues o més vies.

a) Si l'altura és la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les disposicions del número 1) anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una de sola.

b) Si les altures reguladores són diferents, s'aplicarà la mateixa regla a cadascun dels trams assenyalats als plànols d'ordenació.

c) Si els solars no fan cantonada o xamfrà es regularan, en allò que es refereix a l'altura, com si es tractessin d'edificis independents.

Condicions d'edificació

Els sostres indicats a la modificació de pla no apliquen a efectes d'ordenació de l'edificació. Els sostres admissibles seran els resultant de les alineacions oficials, els nombres de plantes admesos (4 i 3) i les mides reals dels solars.

Els paràmetres d'edificació de la zona II són:

- a) alineació
- b) altura reguladora
- c) espai lliure interior d'illa
- d) composició de façana
- e) mitgera

Els paràmetres a), b), i c) resten definits als plànols d'ordenació.

La traducció del nombre de les plantes en altura reguladora es realitzarà segons el quadre següent:

Indicació plànols	màxim plantes	altura màxima
3	p.b. + 2 p.pis	10
4	p.b. + 3 p.pis	13

L'altura mínima serà de pb+2 pisos (9'50).

En tots els casos l'altura lliure de la planta baixa no serà superior a 3'50m, i l'altura, inclòs el forjat, a 3'75 m.

Condicció de concentració de celoberts (cercles amb línia discontinua)

En els plànols d'ordenació s'assenyalen punts, a l'entorn dels quals s'han de concentrar els celoberts de ventilació dels edificis en les illes totalment edificables. Els celoberts podran tenir una superfície de 2x2 m. En el supòsit d'agrupar-se quatre parcel·les confrontades es permetrà un celobert de 4 x 4 m.

Composició façana i cossos sortints

Els buits de la façana, els cossos i elements sortints s'ordenaran segons eixos verticals. La separació d'aquests eixos no serà menor de 1'80 m, ni més gran de 3'60 m.

Les obertures tindran forma rectangular. Les dimensions del costat vertical no seran menors d' 1,20 m ni majors de 2,40 m. La separació de les obertures no serà menor de 0'60 m.

S'admeten els cossos sortints oberts amb un vol màxim de 0,45 m. en carrers de fins a 8 m d'amplada, i de 0'60 m en carrers més amples (a efectes d'aquesta amplada s'enten ample de carrer com la distància entre els plans de façana confrontants).

La forma d'aquests cossos volats serà rectangular, el desenvolupament en façana tan sols podrà ser continu en el primer pis, la separació del cos volat respecte de la mitgera serà de 0'45 m com a mínim, la llosa dels balcons de 0,20 m de gruix com a màxim i la barana poc opaca.

Els ràfecs o cornises podran volar del pla de façana 0'30 m. en carrers fins a 8m. d'amplada i 0'45 m en carrers més amples.

Cossos volats (Tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial)

Sempre el vol màxim es retirarà 20 cm respecte del pla vertical que passi pel costat exterior de la voravia.

El vol màxim amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt es defineix en funció de la zona a la qual pertany i a l'amplada del vial segons el següent:

Zona II. Es permet el cos sortint obert en vials inferiors a 8 m d'amplada amb un màxim de 0,30 m.

En vials a partir de 8 m d'amplada es permet un vol màxim de 0,60 m.

Si existeix arbrat a la vorera no es permetran vols que impedeixin el lliure desenvolupament dels arbres. La superfície de vol corresponent es podrà acumular en una altra planta de la mateixa façana.

Els cossos sortints no podran sobrepassar un pla vertical, traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana i que forma amb aquesta un angle de 45 graus.

Els cossos sortints oberts podran ocupar les 2/3 parts de la llargada de la façana. Els cossos vénen limitats en llur distància a la mitgera, mitjançant el pla límit lateral de vol, que se situa a 1 m de la paret mitgera.

Aparcaments

La reserva de places d'aparcament dels **edificis d'habitatge** seguirà la següent ràtio:

- 1 plaça de turisme per cada habitatge lliure
- 2 places de bicicleta per habitatges de fins a 90 m² útils
- 3 places de bicicleta per habitatges entre 90 m² i 120 m² útils
- 4 places de bicicleta per habitatges superiors a 120 m² útils
- 1 plaça de bicicleta per cada 100 m² d'altres usos complementaris

La reserva de places d'aparcament dels **edificis d'habitatge protegit** seguirà la següent ràtio:

- 1 plaça de turisme per cada 4 habitatges
- 2 places de bicicleta per habitatges de fins a 90 m² útils
- 3 places de bicicleta per habitatges entre 90 m² i 120 m² útils
- 4 places de bicicleta per habitatges superiors a 120 m² útils
- 1 plaça de bicicleta per cada 100 m² d'altres usos complementaris

La reserva de places d'aparcament dels **edificis d'usos diferent a l'habitatge** seguirà la següent ràtio:

- 1 plaça de turisme per cada 200 m² de sostre
- 1 plaça de bicicleta per cada 100 m² de sostre

Les places d'automòbils s'hauran de posar exclusivament a l'aparcament soterrani públic. Les places de bicicleta podran estar al soterrani o a la planta baixa.