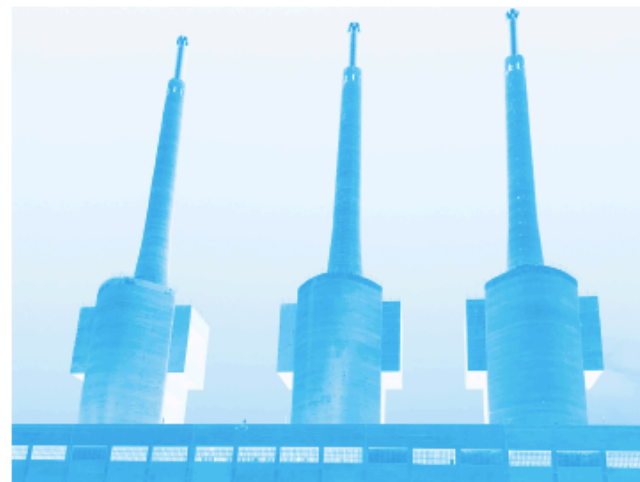


Glossari de termes i paràmetres urbanístics



**Generalitat
de Catalunya**



Ajuntament
de Sant Adrià de Besòs



Ajuntament de Badalona

consorcibesòs
● ● ● ●

B

- L'urbanisme és la **disciplina que té la ciutat com a element central, amb la finalitat d'estudiar i ordenar els sistemes urbans.**

Tot i que aquest terme el va començar a utilitzar Ildefons Cerdà, l'urbanisme és una disciplina molt antiga, que incorpora conceptes de múltiples matèries i una àrea de pràctica i d'estudi molt àmplia i complexa.

- L'urbanisme s'aplica a **l'ordenació urbana; a tots els coneixements relacionats amb la construcció de ciutats o nuclis urbans.**

En l'ordenació del territori l'activitat urbanística està orientada a la planificació del sòl des d'una òptica més global (incloent els àmbits o terrenys de diferent caràcter: urbà, rural,...) i àmplia de l'ordenació espacial.

El creixement de les ciutats ha estat vinculat al llarg de la història, al desenvolupament dels medis de transport, les tècniques de construcció i l'emmagatzematge dels bens necessaris per abastir poblacions cada vegada més nombroses

El dret urbanístic



Conjunt de normes que tenen per objecte la **regulació de l'ús del sòl i de l'edificació**

Legislació vigent

“Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.”

Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret 1/2010, de 3 d'agost) que incorpora les modificacions de la Llei 3/2012, del 22 de febrer

Decret 305/2006, de 18 de juliol, **Reglament de la Llei d'urbanisme**

Decret 64/2014, de 13 de maig, **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística**

L'urbanisme

L'urbanisme té per objecte:

1. Definir el **model** territorial
2. Regular el contingut del **dret de la propietat** del sòl
3. Aconseguir la **transformació física de l'espai** a través de les activitats urbanitzadora i edificatòria

El **règim urbanístic**, és a dir, **els drets i deures dels propietaris**, es defineix a través de:

Art. 24 TRLUC

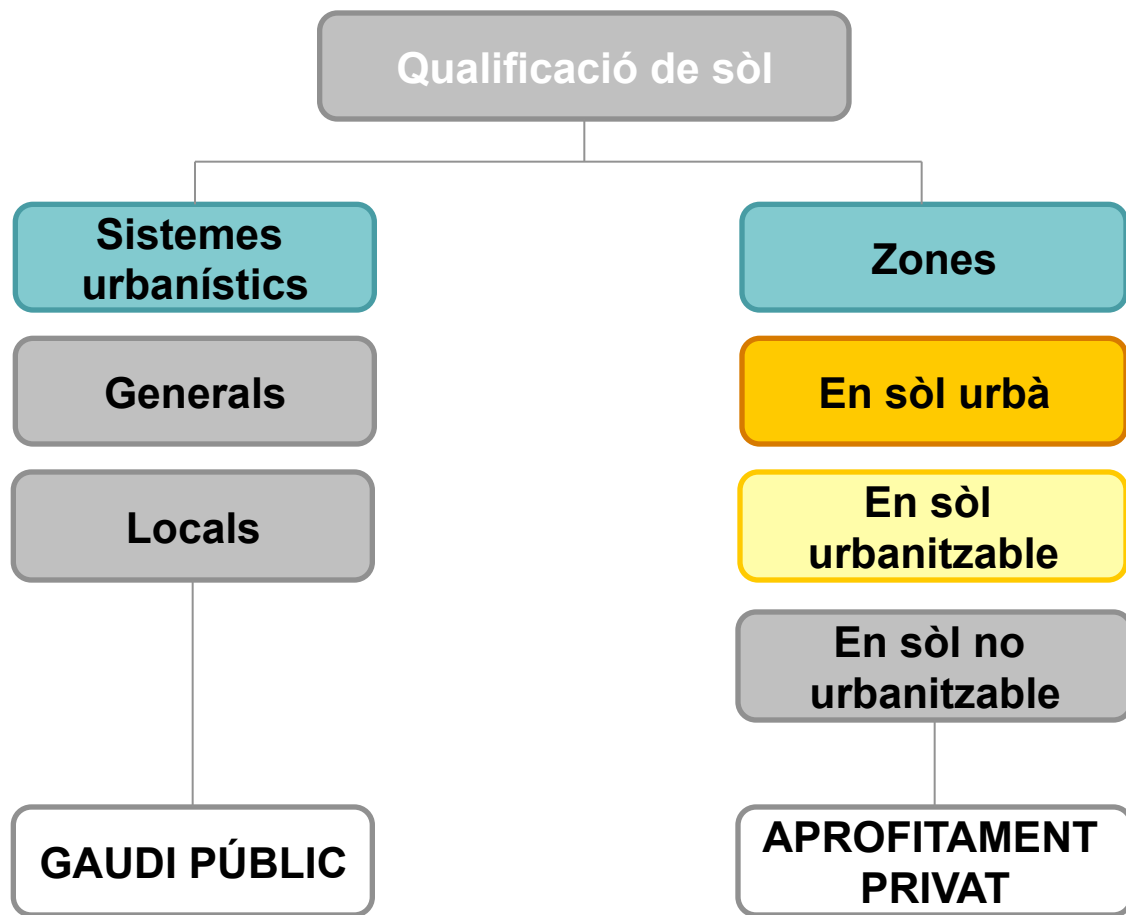
- 1. Classificació del sòl** → Estableix les diferents **categories de sòl** a través del planejament general: sòl urbà (SU), sòl urbanitzable (SUZ) i sòl no urbanitzable (SNU)
- 2. Qualificació en zones o sistemes** → Assigna a cada part del territori usos i intensitats i/o condicions d'edificació, precisant els **drets i deures** genèrics establerts pels plans mitjançant la classificació del sòl

Es concreta l'**ús i destí dels terrenys, i de les edificacions** mitjançant l'assignació de claus urbanístiques
- 3. Inclusió en àmbits de planejament urbanístic derivat o de gestió urbanística**

La **planificació del territori** i el **planejament urbanístic** es desenvolupen mitjançant:

- Figures de planejament** → Són els diferents **plans / instruments** encarregats de singularitzar les lleis urbanístiques. La seva finalitat és la d'**ordenar** l'àmbit espacial de què es tracti, assenyalant el destí i els usos del sòl i programant el desenvolupament de la gestió urbanística

La **Llei d'urbanisme catalana** distingeix dins la **qualificació** del sòl entre:



La **qualificació** consisteix, bàsicament, en reservar zones per a unes finalitats concretes

Sistemes urbanístics

Definició



Terrenys que el planejament reserva per a **usos o interessos públics o usos d'interès per a la col·lectivitat**.

Són aquells que han de **garantir la qualitat de vida** de les nostres ciutats i dels ciutadans.

Poden ser de **titularitat pública o privada**

S. generals

- Si llur **servei** és de caràcter **municipal o superior**
- Configuren **l'estructura general** del territori

S. locals

- Si llur servei és d'un **àmbit d'actuació** en sòl urbà o sòl urbanitzable, o el conjunt de **sòl urbà d'un municipi** (segons l'establert en POUM o PAUM)



Els sistemes urbanístics de titularitat pública s'adquireixen mitjançant **cessió obligatòria i gratuïta** si estan dins d'un **àmbit d'actuació** urbanística sotmès a reparcel·lació. Si no s'incorporen dins de cap àmbit, per expropiació.



Possibilitat d'establir que el subsòl del sòl del sistema tingui **aprofitament privat** (pe. aparcament sota una plaça)

Sistemes urbanístics: tipus de sistemes

Comunicacions: infraestructures de transport i mobilitat + àrees de protecció

Viari

Ferroviani

Aeroportuari

Portuari

Equipaments comunitaris

Equipaments

Serveis tècnics i ambientals

Espais lliures públics: àrees de gaudi i esbarjo a l'aire lliure

S'estableix un mínim de 20 m²sl per cada 100 m²stre en sòl urbà consolidat

Habitatges dotacionals públics, per a col·lectius amb necessitats especials

Hidrogràfic i costaner



Zones

Definició → Terrenys de **titularitat privada** que el planejament qualifica assignant intensitats d'ús i/o **condicions d'edificació**

Sòl urbà

En SUC o en PAU el planejament fixa una qualificació detallada, atès que ha de permetre desenvolupar els projectes concrets: reparcel·lació, urbanització i edificació

Sòl urbanitzable

En SUNC o en SUD aquest determina una qualificació global, ja que serà el planejament derivat el que en determinarà la concreció

Sòl no urbanitzable

En SNU la qualificació dels sòls s'estableix a partir de la matriu a la qual pertany i els usos a què es destina. Aquests usos seran els que determinaran quines construccions seran permeses i quines no

Residencial

- Nucli antic
- Creixement tradicional
- Illa tancada
- Illa oberta
- Cases agrupades
- Cases aïllades

Industrial

Serveis

Logística

Transformació

Desenvolupament residencial

Desenvolupament activitat econòmica

Desenvolupament mixt

Rústic

Agrícola de valor

Forestal de valor

Paisatgístic de valor

Espais naturals protegits

Activitats autoritzades

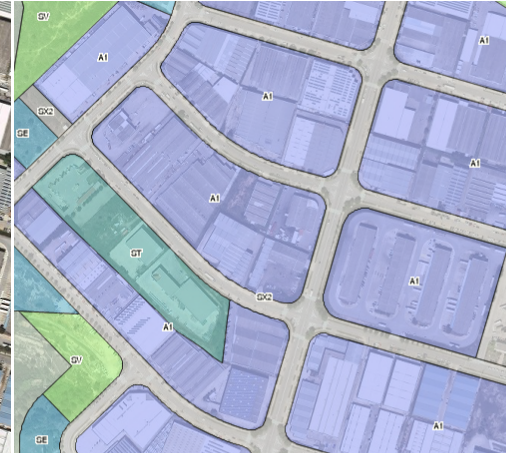
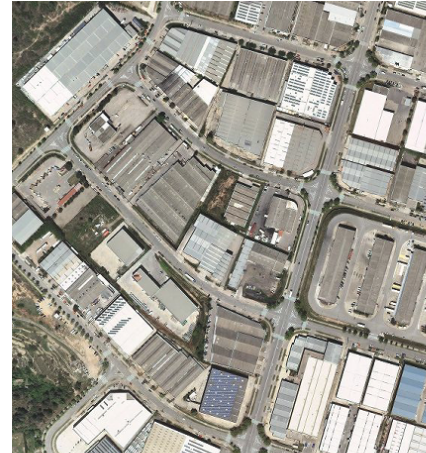
Zones

En sòl urbà consolidat les diferents zones s'estableixen a partir del seu teixit i dels seus usos

Indústria entre mitgeres (Adoberies, Igualada)



Indústria aïllada (Bufalvent, Manresa)



**Per a cada zona el
planejament
urbanístic**

- Defineix la **configuració formal** del sòl urbà
- Determina els **usos admesos**
- Fixa l'**edificabilitat** (sostre o índex d'edificabilitat)
- Estableix les condicions de parcel·la (superfície i front mínim)
- Determina les **condicions de l'edificació** (col·locació de l'edifici, ocupació màxima, disposició espais lliures, volum edificat)

MUC. Mapa urbanístic de Catalunya (llegenda)

El **Mapa urbanístic de Catalunya (MUC)** és un mapa sintètic del planejament general de tots els municipis catalans consultable per internet mitjançant el seu **visor**, que permet fer la lectura contínua de l'ordenació urbanística del país amb unitat de criteris de representació, resolent les diferències de codificació, llenguatge i representació que tenen els diferents plans urbanístics vigents en l'actualitat.

És una **eina estratègica de l'Administració** per dur a terme les polítiques de planificació i ordenació del territori i un **instrument d'utilitat per a la ciutadania** que dona transparència a la informació urbanística vigent. Incorpora tots els expedients de planejament general vigents a 1 de gener de 2018 en el territori de Catalunya, i els vigents a 1 de juliol de 2017 a l'àmbit metropolità de Barcelona.

— Límit municipal

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

- Límit sòl urbà consolidat **SUC**
- - - Límit sòl urbà no consolidat **SNC**
- - - Límit sòl urbanitzable delimitat **SUD**
- Límit sòl urbanitzable no delimitat **SND**

SUC	Sòl urbà consolidat
SNC	Sòl urbà no consolidat
SUD	Sòl urbanitzable delimitat
SND	Sòl urbanitzable no delimitat
SNU	Sòl no urbanitzable

SECTORS DE PLANEJAMENT

- - - Límit de sector de desenvolupament
- Límit de sector transversal

QUALIFICACIONS SISTEMES

SX	Viari	SH	Hidrogràfic
	SX0, SX1 Eixos estructurants	SC	Costaner
	SX2, SX3	SV	Espais lliures, zones verdes
SF	Ferrovitari	SD	Habitatge dotacional públic
SA	Aeroportuari	SE	Equipaments
SP	Portuari	ST	Serveis tècnics i ambientals
SS	Protecció		

SÒL URBÀ

R1	Nucli antic	A1	Industrial
R2	Urbà tradicional	A2	Serveis
R3	Ordenació tancada	A3	Logística
R4	Ordenació oberta	M1	Transformació
R5	Cases agrupades	M2	Conservació
R6	Cases aïllades	M3	Mixtos

SÒL URBANITZABLE

D1	Desenvolupament residencial
D2	Desenvolupament activitat econòmica
D3	Desenvolupament mixt
D4	Altres desenvolupaments
D5	Urbanitzable no delimitat

SÒL NO URBANITZABLE

N1	Rústic
N2	Protecció
N3	Protecció sectorial
N4	Activitat autoritzada

PROTECCIONS TRANSVERSALES

- Límit protecció transversal

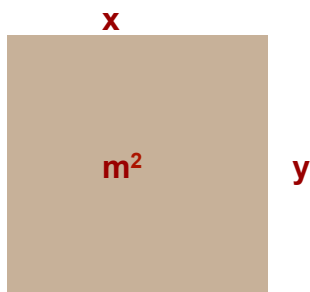
XARXES PROJECTADES

- - - Xarxes projectades

Definició de paràmetres d'ordenació

1. Paràmetres referits als sectors i polígons

1. Superfície del sector i del polígon: Són els metres quadrats (m²) de sòl de cada sector de planejament derivat o polígon d'actuació urbanística que el planejament delimita en els plànols d'ordenació. La superfície del sector o polígon s'especifica en les normes urbanístiques o annexos normatius.



2. Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon: És el quocient resultant entre el sostre edificable màxim d'un sector o polígon d'actuació urbanística i la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable partit per metres quadrats de sòl. (m²st/m²s). Veure també els punts 6, 7 i 8 del mateix glossari

3. Sostre edificable del sector i del polígon: És la superfície de sostre edificable en un sector de planejament o polígon d'actuació urbanística. S'expressa en m² de sostre edificable.



Espai privat on materialitzar el sostre, també anomenat “zona”

4. Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons: És la relació en tant per cent entre les superfícies de sòl destinades als diferents sistemes públics i la superfície del sector.

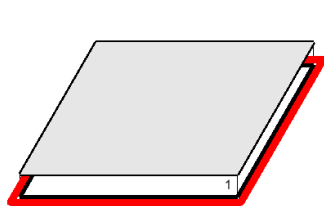
Reserva de sòl per a sistemes



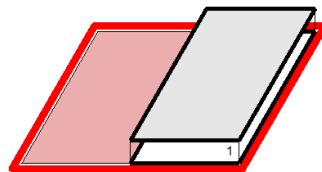
5. Densitat màxima d'habitatges bruta: És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector o polígon en relació a la superfície total del mateix, inclosos els sistemes a cedir. Expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.

2. Conceptes al voltant de l'edificabilitat

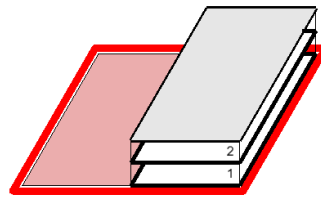
6. Edificabilitat: Quantitat de sostre que es pot edificar sobre una superfície determinada –sector, parcel·la, unitat- i s'expressa en metres quadrats de sostre (m²st) per metres quadrats de sòl (m² sòl)



Edificabilitat=1



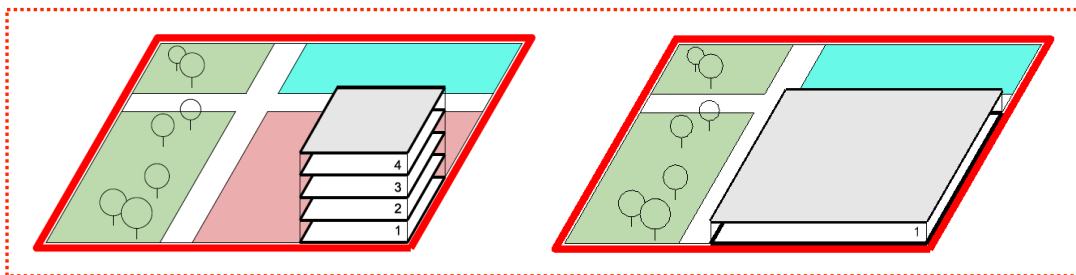
Edificabilitat=1/2



Edificabilitat=1

7. Índex d'EDIFICABILITAT BRUTA d'un sector: Relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície del sector, incloent els sòls de zones verdes, equipaments, carrers i altres sòls de cessió obligatòria del sector (Sistemes urbanístics).

Edificabilitat bruta



HIPÒTESI, en tots dos casos:

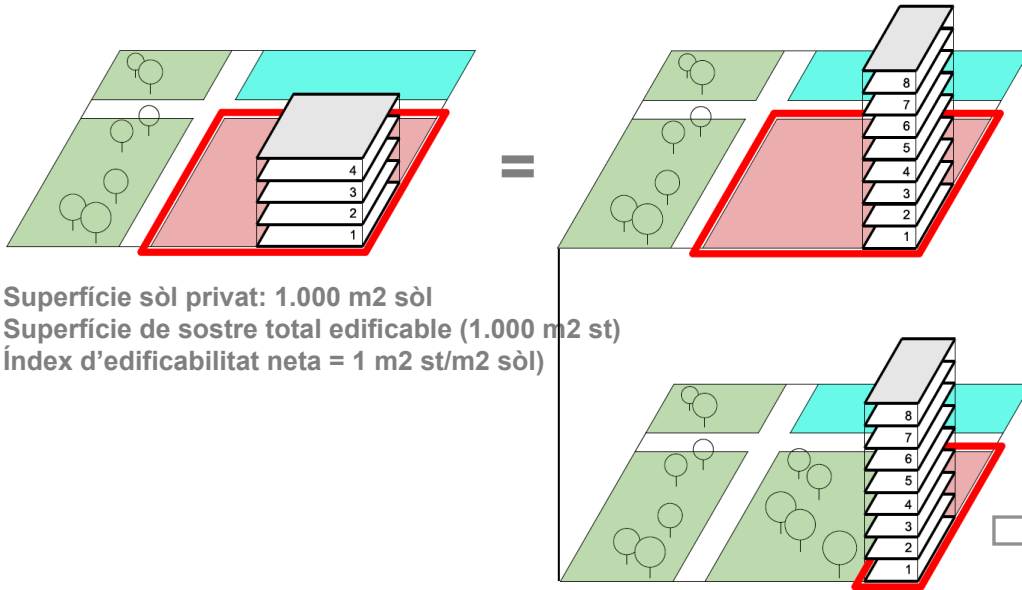
- = Superfície de sostre total edificable (1.000 m² st)
- = Superfície àmbit Sector (2.000 m² sòl)
- = Índex d'edificabilitat bruta (0,5 m² st/m² sòl)

Dos exemples de diferents disposicions de la mateixa edificabilitat. La quantitat de sostre és la mateixa i la superfície de sòl també. Per tant, l'edificabilitat bruta (superfície de sostre/ superfície del sector) tampoc varia.

2. Conceptes al voltant de l'edificabilitat

8. Índex d'EDIFICABILITAT NETA d'un sector: Relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície del sòl per a usos privats, un cop deduïts els sòls destinats a Sistemes urbanístics.

Edificabilitat neta



Superfície sòl privat: 1.000 m² sòl
Superfície de sostre total edificable (1.000 m² st)
Índex d'edificabilitat neta = 1 m² st/m² sòl)

Superfície sòl privat: **250 m² sòl**
Superfície de sostre total edificable (1.000 m² st)
Índex d'edificabilitat neta = **4 m² st/m² sòl**

Superfície sòl privat: 1.000 m² sòl
Superfície de sostre total edificable (1.000 m² st)
Índex d'edificabilitat neta = 1 m² st/m² sòl)

Menys superfície de sòl privat implica:

- Major concentració d'edificació
- Més espais lliures

En aquest cas, l'edificabilitat total i la superfície de l'àmbit -i per tant l'edificabilitat bruta- es mantenen invariables, però l'edificabilitat neta (superfície de sostre edificable/superfície de sòl privat) es multiplica i la quantitat d'espais lliures i altres sistemes urbanístics també

3. Conceptes al voltant de l'aprofitament urbanístic

Definició



Segons la llei: És el resultat de **ponderar** (determinar el valor de) l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. La intensitat dels usos depèn del nombre d'establiments per unitats de superfície o de la densitat de l'ús residencial, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic.

Establir l'**aprofitament urbanístic** de cada zona és un pas necessari per repartir equitativament els beneficis i càrregues urbanístics de l'àmbit, altrament dit, reparcel·lar.

En un sector senzill amb un sòl tipus d'ús (zona) és pràcticament equivalent a l'edificabilitat (metres quadrats de sostre edificable per cada metre quadrat de sòl) per què tots els metres quadrats de sòl acaben valent el mateix al mercat al tenir les mateixes característiques.

En un sector més complex amb diferents zones de diferent usos, edificabilitats netes i densitats, per poder reparcel·lar caldrà aplicar primer coeficients a cada zona per poder donar a cada metre quadrat (industrial, residencial...) el seu valor relatiu dins del total de l'àmbit i garantir que es reparteixen bé els beneficis i les càrregues urbanístiques entre els propietaris.

En altres paraules, el mercat ens diu que no val el mateix un metre quadrat de sostre residencial que un metre quadrat de sostre industrial (per exemple) i això s'ha de reflectir en el càlcul, no podem dividir directament.

Per tant, cada zona de sòl privat resultant de la nova ordenació té un aprofitament urbanístic concret i un aprofitament mitjà (resultat de dividir l'aprofitament de la zona per la superfície de la zona).

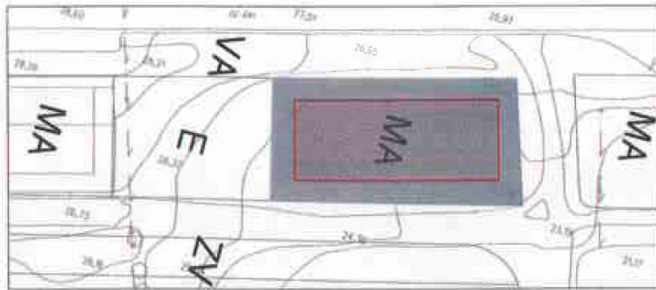
Igualment, el conjunt del sector o àmbit té un aprofitament total (suma dels aprofitaments urbanístics de les zones que s'hi inclouen) i un de mitjà (resultat de dividir l'aprofitament total de l'àmbit per la superfície total d'aquest).

Definició de paràmetres d'ordenació

4. Paràmetres de l'edificació situada en relació a la parcel·la i a l'illa

9. Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: És el quocient entre el sostre edificable màxim d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa en m^2st/m^2s . Veure també els punts 6, 7 i 8 del mateix glossari

10. Ocupació màxima de parcel·la: És la superfície màxima que pot ocupar l'edificació.

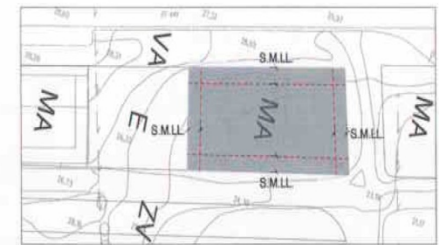


11. Nombre màxim d'habitatges de parcel·la: És el nombre màxim d'habitatges que es permet construir en una parcel·la.

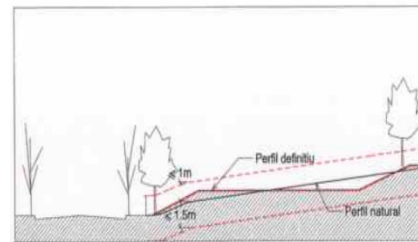
12. Altres paràmetres regulen l'espai lliure de parcel·la, les separacions a l'indars de parcel·la i entre edificacions, les modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar, etc.



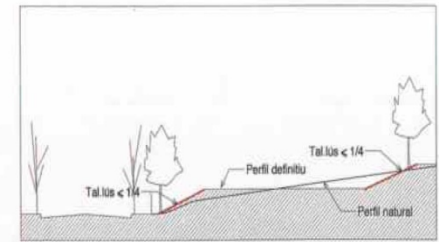
Espai lliure de parcel·la



Separacions a l'indars



Adaptació del perfil topogràfic

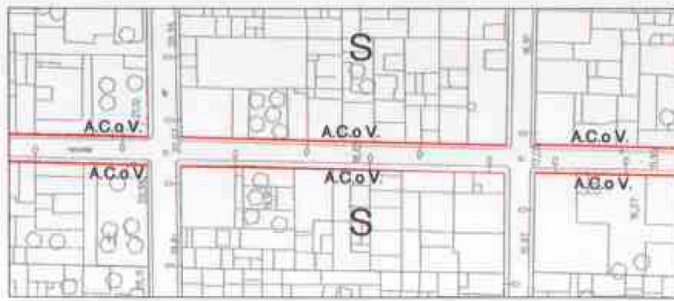


Talús màxim artificial

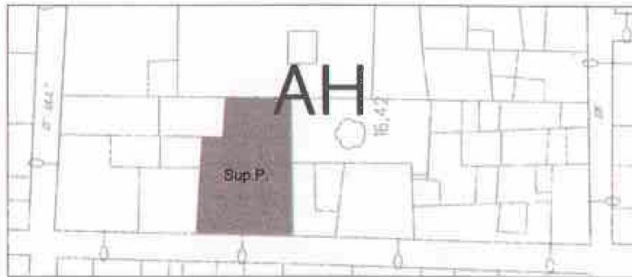
Definició de paràmetres d'ordenació

5. Paràmetres de l'edificació situada en relació amb el vial

13. Alineacions de l'edificació respecte del carrer: És la posició de la línia en planta de la façana de l'edificació que se situa en relació amb el carrer, coincidint amb l'alineació del vial o en situació reculada i paral·lela respecte d'aquesta.



14. Parcel·la mínima: És la porció mínima i indivisible que es determina en cada zona segons els paràmetres de superfície i les dimensions lineals de les parts del seu perímetre. La condició de parcel·la mínima és bàsica per poder edificar.



Dibuixos extrets de la NNUU del POUM de Torroella de Montgrí

15. Solar: És la parcel·la urbana apte per a l'edificació, perquè compleix els paràmetres de superfície mínima i de perímetre regulats en la zona, i que limita amb un vial amb alineacions i rasants, pavimentat íntegrament, amb enllumenat públic i amb els serveis bàsics i no està inclosa en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística.

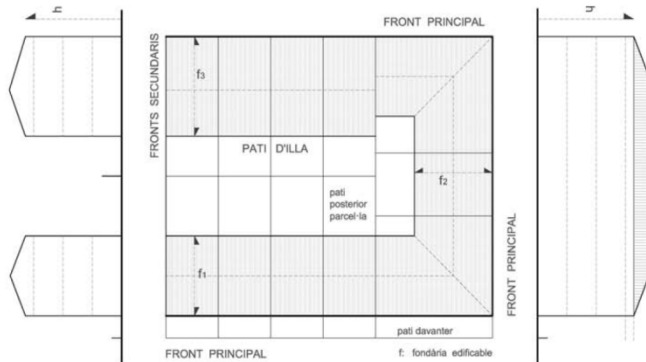
16. Fondària edificable: Distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. La fondària edificable màxima es determina en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i en el planejament derivat corresponent.



Definició de paràmetres d'ordenació

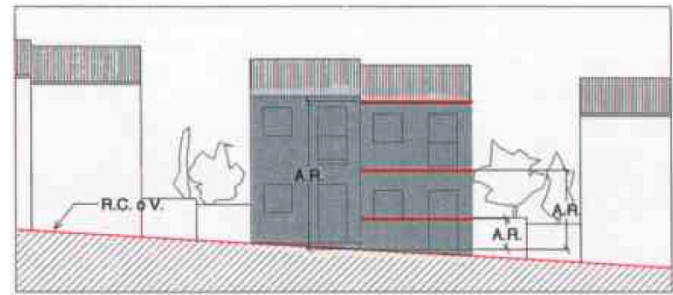
5. Paràmetres de l'edificació situada en relació amb el vial

17. Front principal: Correspon a aquell al qual s'aplica la fondària edificable, i també els paràmetres relacionats amb el carrer, com el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima i la situació de la planta baixa.



18. Nombre màxim de plantes: És el que comptabilitza conjuntament la planta baixa i les plantes pisos admeses en una parcel·la.

19. Alçada reguladora màxima d'un edifici (ARM o AME): És la mesura vertical sobre el pla exterior de la façana del front principal, des del seu punt d'aplicació fins a la intersecció del pla superior del darrer forjat, tant si és pla com inclinat.

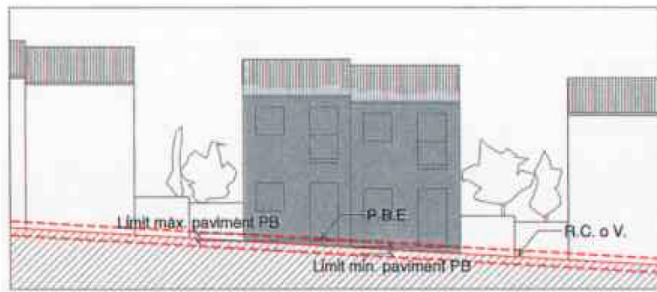


20. Sostre edificable màxim de la parcel·la: És la superfície de sostre edificable que pot assolir l'edificació d'una parcel·la, com a resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics segons la regulació de cada zona. S'expressa en m^2 de sostre edificable.

21. Densitat màxima d'habitatges: És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges en relació a la superfície de parcel·la i a una superfície construïda mitja de m^2 per cada habitatge.

6. Altres paràmetres d'aplicació als diferents teixits

22. Planta baixa: És la planta relacionada directament amb l'accés principal de l'edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer o a les rasants de terreny de la parcel·la.



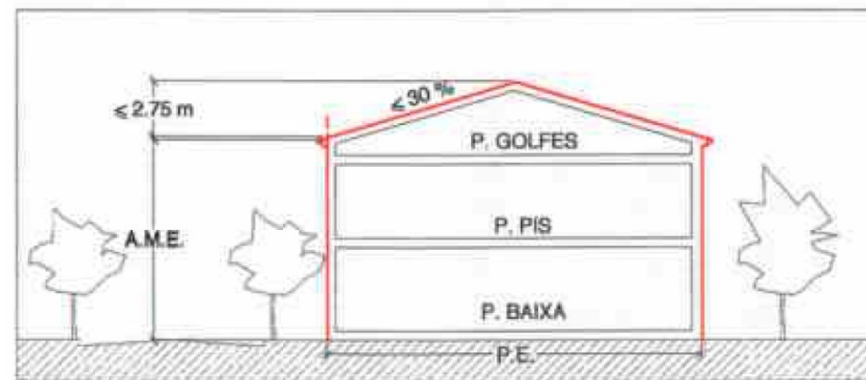
23. Planta soterrani: És la planta situada a sota de la planta baixa.

24. Planta altell: És la planta útil situada entremig de les plantes principals d'un edifici, que queden enretirades respecte d'algun costat o límit d'aquestes, creant àmbits de dobles espais.

25. Planta pis i planta àtic: Les plantes pis d'un edifici són totes les situades per sobre la planta baixa, exceptuant la planta sotacoberta.
La planta àtic és la darrera planta pis que es retira dels fronts de la façana de l'edifici.

26. Planta sotacoberta o golfes: És l'espai habitable creat entre la part superior del forjat del sostre del darrer pis i la part inferior de la coberta inclinada.

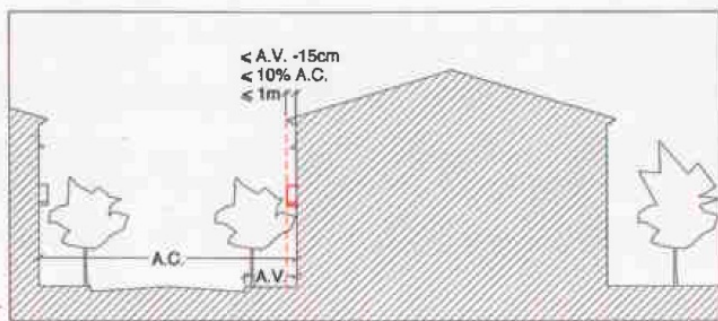
27. Coberta: És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat de protegir la construcció de la pluja i altres agents atmosfèrics. Aquestes poden ser planes i inclinades.



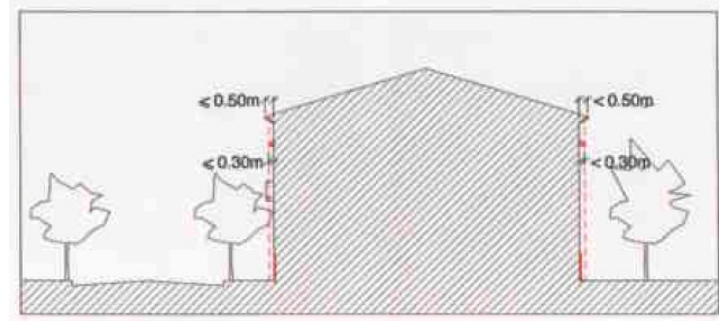
6. Altres paràmetres d'aplicació als diferents teixits

28. Alçada lliure i construïda d'una planta: És la distància entre el seu paviment i el seu sostre o cel ras, si s'escau.

29. Cossos sortints: Són cossos sortints els elements construïts, ocupables o transitables, que sobresurten dels plans de les façanes d'un edifici a partir de la primera planta pis. Els cossos sortints poden ser tancats o oberts.



Cossos sortints



Elements sortints

_Llei d'Urbanisme vigent

_Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC)

<http://ptop.gencat.cat/muc-visor>

_Registre de planejament urbanístic de Catalunya (RPUC)

<http://ptop.gencat.cat/rpucportal>