

Butlletí Oficial de la província de Barcelona

Num. Butlleti: Data de publicació:
023 17/12/2005

Pàgina inicial: Pàgina final:
25 27

Arenys de Mar

ANUNCI

El Ple de l'Ajuntament, en sessió que va tenir lloc en data 23 de novembre de 2005, va acordar aprovar definitivament el text de l'Ordenança d'edificació amb el text que es transcriu a continuació:

ORDENANÇA D'EDIFICACIÓ

Exposició de motius

L'objectiu de la present Ordenança és regular aquells aspectes de l'edificació que, essent més habituals en el dia a dia de la gestió municipal, representen desajustos entre allò que seria desitjable obtenir i allò que en aquest moment s'obté per manca de regulació expressa en les normatives existents, fonamentalment les urbanístiques i especialment les del Pla General vigent.

També vol donar resposta a la problemàtica de densificació d'habitatges que s'està produint en el sòl urbà, especialment en aquelles zones que té l'ordenació segons alineació de vial. Aquest tema ja va ser afrontat amb l'aplicació de l'anomenat article 65 bis, aprovat per modificació puntual del PGO d'Arenys de Mar i del que paral·lelament es tramita una nova modificació puntual per tal de deixar-lo sense efecte.

L'aplicació concreta de l'article sobre el teixit urbà existent ha comportat algunes situacions problemàtiques que ara, amb aquesta Ordenança, es volen acabar d'ajustar.

Es regulen les dimensions mínimes dels habitatges i de les seves peces i el percentatge d'habitatges per edifici en funció de la seva dimensió. Amb això vol evitar-se la proliferació de tipologies d'habitatge molt reduïdes que poden arribar a condicionar la qualitat de vida de les persones que hi viuen i que alhora el seu desenvolupament i construcció produeixen una afectació en el patrimoni edificat que pot comprometre la qualitat arquitectònica de l'edificació, especialment en el centre històric.

Per últim, constatar que l'Ordenança proposada compleix amb les determinacions establertes pel Decret 259/2003 de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat.

Article 1

Classificació dels habitatges

1. Els habitatges es classifiquen segons els tipus de peces que componen l'habitatge i la seva quantitat, en els següents tipus:

* Tipus A. Composats per sala d'estar, habitació principal, cuina, bany i rentador. La seva superfície útil mínima serà de 45m².

* Tipus B. Composats pel programa del tipus anterior i una habitació més.

La seva superfície útil mínima serà de 58m².

* Tipus C. Composats pel programa del tipus anterior més una habitació i un bany més. La seva superfície útil mínima serà de 68 m².

* Tipus D. La resta.

2. Si un habitatge de tipus més senzill té la superfície mínima d'un més complet, pot computar com a tipus d'aquest darrer.

Article 2

Condicions mínimes dels habitatges

1. Tot habitatge tindrà com a mínim el programa tipus A.
2. Als habitatges del tipus A, l'habitació pot estar integrada a la sala, sempre que sigui possible la seva posterior divisió. En la categoria B també serà possible sempre que no sigui l'habitació principal.
3. Els habitatges poden desenvolupar-se en diferents plantes. Les escales interiors dels habitatges tindran graons amb una alçada màxima de 20 cm. I es complirà la relació aproximada $64 = 1 \text{ estesa} + 2 \text{ alçades}$, amb una amplada mínima de 90 cm.

Article 3

Superfícies mínimes de les peces

1. Les peces tindran les següents superfícies mínimes:

Cuina: 5 m².

Habitació principal: 10 m².

Sala: 16 m². incrementat en 2 m² per cada habitació a partir de la segona.

Cuina - Sala: 20 m².

Bany: 3 m².

Rentador: 2 m².

2. Les escales interiors presents a les peces no computen per establir la superfície mínima d'aquestes.

Article 4

Habitatges en soterranis

No és permès la construcció d'habitatges en les plantes o en la part de les plantes que tinguin la consideració de planta soterrani.

Article 5

Nombre i proporcionalitat de tipus d'habitatge en edificis plurifamiliars

1. En les parcel·les que no tinguin alguna façana superior a 6m. s'admetrà com a màxim un habitatge a cada una de les plantes, sempre que aquestes tinguin una superfície mínima de 60 m². construïts. Altrament només s'admetran 2 habitatges per edifici.
2. En edificis de nova planta o en rehabilitacions integrals en parcel·les que tinguin alguna façana superior a 6 m. els habitatges hauran de mantenir una proporcionalitat segons tipus:
 - * Existirà un nombre màxim d'habitatges del tipus A equivalent al 40% del total.
 - * Existirà un nombre màxim d'habitatges del tipus B equivalent al 70% del total.
 - * El conjunt dels habitatges del tipus A i B serà com a màxim del 75% del total.

Article 6

Sotacobertes

1. Els espais de sotacoberta computaran a efectes d'edificabilitat quan tinguin una alçada superior a 1,50 m.
2. Els espais de sotacoberta no poden constituir-se com a habitatges independents i han d'estar vinculats a habitatges en plantes pis.

Article 7

Cobertes edificis

1. Les cobertes terminals dels edificis seran preferentment inclinades amb una pendent màxima del 30%, des dels arrencaments dels paraments exteriors de les façanes, i ocuparan com a mínim un 60% de la superfície total de la coberta.
2. Les cobertes planes ocuparan com a màxim el 40% de la superfície total de la coberta.
3. Quan la alçada de l'últim forjat de l'edifici, estigui per sota de l'alçada màxima reguladora, es permetrà que l'arrancament de la coberta s'iniciï a 0,60 mts. per sobre de l'últim forjat. (Se inclou el gruix del forjat de coberta).
4. No es permetran desnivells interiors en el forjat, per augmentar l'alçada interior lliure de l'espai sota coberta.
5. En la coberta dels edificis plurifamiliars caldrà reservar un espai per ús comunitari equivalent al 20% de la superfície en planta de la coberta, exclosa la superfície de l'escala d'accés (Per la futura instal·lació d'antenes, aires condicionats, estendre roba, etc.).

Article 8

Instal·lacions varies

1. Les consoles exteriors dels aparells d'aire condicionat no podran situar-se en les façanes dels edificis, ni en els patis interiors, caldrà situar-les obligatòriament en les cobertes dels mateixos.
2. Les xarxes interiors de recollida d'aigües negres i pluvials del tots els edificis, seran separatives, i es conduiran a les seves respectives conduccions situades en el carrer. En cas de no existir xarxa de aigües pluvials al carrer, aquestes es conduiran a la calçada per sota la vorera.

Les esmentades xarxes es realitzaran obligatòriament en l'interior dels edificis.

Article 9

Celoberts i patis de ventilació

Les superfícies mínimes de celoberts i patis de ventilació indicades en la normativa urbanística, se incrementaran en una planta més quan els espais sota coberta superen una alçada de 2,50 metres.

Article 10

Ventilació d'escalas

1. La ventilació i il·luminació de les caixes de escala dels edificis, es realitzarà a través de patis o celoberts d'acord amb les dimensions indicades en les normes urbanístiques i considerant l'aplicació del article anterior.
2. La ventilació i il·luminació de les caixes de escala dels edificis, fins a tres plantes, (PB+2), podrà realitzar-se zenitalment sempre que existeixi un buit central (ull d'escala), o adossat a la mateixa, on s'hi

pugui inscriure un cercle de diàmetre no inferior a 1/6 de l'alçada total del recinte, considerant l'article anterior, i amb un mínim de 1 metre. (Es podrà també realitzar el buit de forma rectangular, amb la superfície equivalent, amb un costat mínim d'1 m.).

Article 11

Dotació de servei d'evacuació de residus sòlids urbans i recintes específics

1. En tots els habitatges s'ha de preveure uns recintes específics o volums mínims per les diferents fraccions (paper i cartró, vidre, envasos lleugers, orgànic i rebuig) d'emmagatzematge selectiu:

El volum mínim d'emmagatzematge de cada fracció no pot ser inferior a l'equivalent a un cub de 35×35×35 cm. I ha d'estar a la cuina o en un espai annex immediat als espais corresponents a residu orgànic i envasos lleugers. Altrament aquest volum es pot substituir per un recinte amb una superfície mínima de 1,5 m² i una ventilació permanent.

2. Un recinte o espai de rentar i estendre la roba protegit de vistes de l'exterior. Aquest espai es pot preveure a la coberta de l'edifici. Si es disposa a l'interior de l'habitatge, haurà de tenir una superfície mínima de 2m². estar ventilat permanentment i disposar d'un ullal de desguàs en el paviment.

Disposició transitòria

A les llicències d'obres sol·licitades amb anterioritat a la entrada en vigor de la present Ordenança s'aplicarà la normativa d'aquesta, excepte en el cas que la llicència s'hagués obtingut per silenci administratiu positiu.

Disposició final

Aquesta Ordenança entrarà en vigor un cop transcorreguts quinze dies hàbils des de la publicació íntegra del seu text en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

Arenys de Mar, novembre de 2005.

Contra aquesta resolució es pot interposar directament recurs contenciós administratiu davant de la Sala Contenciós Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a partir de l'endemà de la seva publicació.

Arenys de Mar, 2 de desembre de 2005.

El Secretari de l'Ajuntament, Àngel Lozano i Pérez.

022005029024