

## **TÍTOL 2.PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS**

## TÍTOL 2.PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

### CAPÍTOL 1. PARÀMETRES GENERALS QUE REGULEN L'ORDENACIÓ

#### **Article 57.- Regulació de l'edificació**

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona. La definició dels conceptes es pot consultar en l'annex1: Definicions.

#### **Article 58.- Tipus d'ordenació de l'edificació**

Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest Pla són les següents:

##### **1. Edificació alineada a vial**

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per la pròpia alineació del vial amb que confronten, l'alçada reguladora màxima que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

##### **2. Edificació aïllada**

Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes a les llindes.

#### **Article 59.- Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes**

L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes de l'edificació, s'estableix en la regulació específica per a cada zona del sòl urbà.

#### **Article 60.- Planta baixa**

1. S'entén per planta baixa la que té el seu paviment situat al nivell més inferior de l'edifici, i si fos el cas, es troba immediatament per sobre de la planta semisoterrada o soterrada.. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresolat.

2. Quan la regulació de la zona no especifiqui altra cosa, les alçades útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents:

- 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc.
- 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m<sup>2</sup>.

3. Els **altells** es permeten a la planta baixa dels solars en les condicions següents:

- a) En solars amb front a carrers d'una amplada mínima de setze metres (16 m), o en solars que a través del vial, donin a espais verds urbans, parcs o places.
- b) La utilització de l'altell ha de complementar els usos de la planta baixa, i no pot disposar d'un accés independent des de l'exterior del local. Els altells es destinaran a usos comercials, d'emmagatzament, oficines o a dependències de la porteria o consergeria sempre que no siguin utilitzables com a habitatges
- c) Se separaran un mínim de tres metres ( 3 m) de cada una de les façanes a què doni el solar i es limitaran pel seu fons a la fondària edificable.
- d) La seva alçada mínima, per damunt i per sota, serà de 2,50 m.

### **Article 61.- Planta soterrada**

1. Per sota de la planta baixa s'admet una planta soterrada. La planta soterrada no podrà sobrepassar l'ocupació de la planta baixa, tret que s'indiqui en les ordenances de la zona.
2. En la planta soterrada no són permesos els usos residencial i sanitari. Els soterranis per sota del primer, cas que s'autoritza, només podran ser dedicats a aparcaments i instal·lacions tècniques de l'edifici.
3. L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis és de 2,20 metres.

### **Article 62.- Plantes pis**

L'alçada lliure mínima de les plantes pis és de 2,50 metres, tret que en les ordenances de la zona s'indiqui una altra dimensió i compleixin la regulació específica de caràcter general de l'habitatge.

### **Article 63.- Espai sotacoberta**

1. S'admet l'aprofitament del sotacoberta com a habitatge, sempre com espai complementari de l'habitatge de la darrera planta pis, i sense disposar d'accés directe des dels elements comuns de l'immoble. La part d'habitatge situada en planta pis (no en sotacoberta) ha de complir de forma independent el programa mínim d'habitatge i disposar almenys de cuina, bany complet, menjador-sala d'estar i un dormitori.
2. L'alçada lliure interior de l'espai sotacoberta no pot superar els 3,50 metres sobre el pla del darrer forjat.
3. La superfície d'espai sotacoberta amb una alçada lliure superior a 1,50 m computa a efectes de determinar la quantitat de sostre edificable en totes les zones en les que el sostre edificable del solar està regulat pel coeficient d'edificabilitat neta.

### **Article 64.- Elements per damunt de l'alçada reguladora**

Per sobre de l'alcària reguladora construïda només s'admeten els elements següents:

- a) La coberta terminal de l'edifici.
- b) Els elements de ventilació i il·luminació de l'espai sotacoberta, si fos el cas.
- c) Els elements tècnics de les instal·lacions.
- d) Els coronaments decoratius de les façanes.

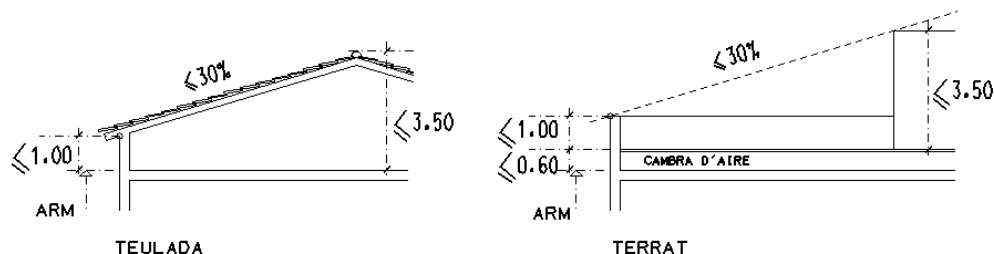
### **Article 65.- Cobertes**

#### **1. Teulades o cobertes inclinades**

- a) Per a edificis acabats en teulada o coberta inclinada la intersecció del pla inferior de la coberta i del pla de façana de l'edificació determinaran una directriu horitzontal, que no sobrepassarà en 100 centímetres la cota del sostre de la darrera planta pis.
- b) El pendent de la coberta inclinada no podrà ser superior al 30%, tret que les ordenances de la zona ho determinin.
- c) Per sobre dels plans definits per la coberta inclinada, podran sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts. Les claraboies hauran de ser paral·leles als plans de la coberta inclinada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.
- d) Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, es podrà disposar finestres integrades dins el pla de la coberta inclinada, amb una superfície màxima de finestra del 5% de la coberta.
- e) Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçada del pla superior del darrer forjat.

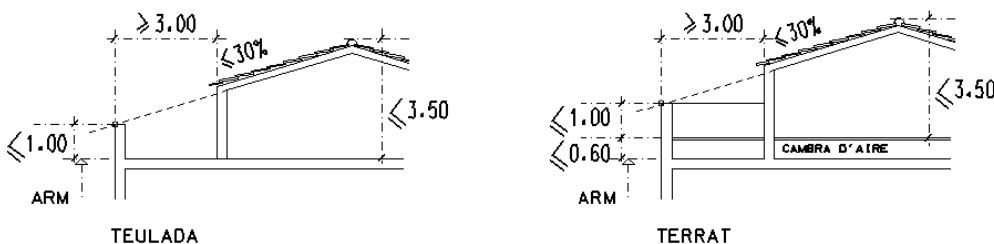
## 2. Terrats

- Per a edificis acabats en terrat es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents del sostre de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima de 1,00 metres per sobre de la cambra d'aire.
- En les cobertes planes, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30%, aplicats des de la intersecció del pla de la façana, amb la part superior de la barana del terrat, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escapes, les antenes i els dipòsits d'aigua, sense sobrepassar una alçada màxima de 3,50 metres sobre la cambra d'aire..
- Les baranes de façana anterior i posterior, i les dels patis interior que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima, no podrà excedir els 1,00 m sobre la cambra d'aire.
- Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada reguladora màxima no podran sobrepassar els 1,00 m per sobre la cambra d'aire en el pla de façana, podent-se aixecar seguint un angle de 45° cap a l'interior, fins a una altura màxima de 2,00 m.



## 3. Cobertes mixtes

- La solució mixta de coberta inclinada i terrat pla s'admet si es compleixen totes les condicions dels dos apartats anterior referents a la coberta i als terrats.
- Els paraments de tancament es separaran un mínim de 3,00 m. de les façanes al carrer i al pati de mançana.



## Article 66.- Elements tècnics de les instal·lacions

- Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici.
- Les **antenes** han de complir les condicions següents:
  - A l'exterior del volum edificat només es podrà instal·lar una antena per cada edifici i per cada funció que no es pugui integrar tecnològicament amb d'altres en una mateixa antena. En tot cas, la instal·lació haurà de fer-se adoptant totes les mesures tècniques necessàries per evitar danys i perjudicis sobre els elements comuns de l'edifici.
  - Quan s'instal·lin a la coberta dels edificis caldrà triar la ubicació que millor les amagui de ser vistes des de les vies i espais públics i que sigui compatible amb la seva funció.
  - No es podran instal·lar a les obertures, finestres, balconades, façanes i paraments perimetrals

dels edificis, llevat que, d'acord amb les Ordenances d'edificació, sigui possible protegir-les de ser vistes des de qualsevol via o espai d'ús públic o caràcter comunitari, mitjançant els adients elements constructius permanents.

3. Els **aparells d'aire condicionat i les sortides dels conductes de ventilació** han de complir les condicions següents:

- a) Es situaràn a l'interior de l'edifici. No obstant això, quan per raons justificables d'instal·lació, calgui disposar-los alineats a façana s'instal·laran sense sobresortir d'aquesta alineació i protegits de vistes, l'alçada respecte la rasant no serà inferior a 2,50 metres.
- b) Els desguassos dels elements tècnics de les instal·lacions s'han de conduir per l'interior de l'edifici. En cap cas no poden sobresortir del pla de façana.
- c) El sistema de suport garantirà que en cas de despreniment, caigui a l'interior de l'edifici, mai a la via pública.

4. Les **xemeneies** compliran les condicions tècniques que permetin una correcta evacuació dels fums i un nivell alt de seguretat, buscant una bona integració dins la coberta i amb solucions similars a les xemeneies tradicionals.

### **Article 67.- Ventilació i il·luminació**

1. Amb caràcter general, es compliran les normes que regulen l'habitabilitat objectiva exigida als habitatges en la legislació vigent.

2. Les estances i dormitoris dels habitatges ventilaran com a mínim mitjançant celoberts. En qualsevol cas, el menjador-estar i un dormitori doble ventilaran directament a l'exterior.

3. El disposat en aquest article és d'aplicació a les obres de nova edificació i d'ampliació per adició de noves plantes.

4. **Celoberts:** Poden ésser interiors o mixtes. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures, vials o patis de mançana, i són mixtes els oberts aquests espais.

a) **Celoberts Interiors:** La seva superfície depèn de la seva alçada. Han de permetre inscriure un cercle de diàmetre igual a una sisena part de la seva alçada (1/6), amb un mínim de 2,00 m. pels edificis de fins a dues plantes i no siguin mancomunats, i de 3,00 m. en els altres supòsits. La superfície mínima dels celoberts es regeix per la següent taula:

Altura celobert fins a 2 pisos = superfície mínima del celobert 6 m<sup>2</sup>.

Altura celobert fins a 3 pisos = superfície mínima del celobert 9 m<sup>2</sup>.

Condicions:

- Les separacions mínimes entre parets no podran reduir-se per la construcció d'elements ni verticals ni horitzontals, havent-se de deixar absolutament lliures.

- El còmput de l'altura de celobert, a efectes de determinar la superfície mínima, s'amidarà des de la cota del paviment de la planta que hi ventili, fins al punt més alt de les parets que formen el celobert.

- Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perimetral lliure sense tancament de cap tipus entre les parets i la claraboia amb una superfície mínima de ventilació del 20% de la seva superfície.

b) **Celoberts mixtes:** Han de permetre inscriure un cercle de diàmetre igual a una sisena part de la seva alçada (1/6) entre les tres parets, amb una amplada mínima oberta a l'espai lliure de 2,00 m.

5. **Patis de ventilació:** Poden ésser interiors o mixtes.

a) **Patis de ventilació interiors:** La superfície depèn de la seva alçada. Han de permetre inscriure un cercle de diàmetre igual a una vuitena part de la seva alçada (1/8), amb un mínim de 1,00 m sempre que no produeixin en cap punt estrangulacions i amb una superfície mínima de:

Altura pati fins a 1 pis = superfície mínima del pati 1 m<sup>2</sup>

Altura pati fins a 2 pisos = superfície mínima del pati 2 m<sup>2</sup>

Altura pati fins a 3 pisos = superfície mínima del pati 3 m<sup>2</sup>

Condicions dels patis de ventilació:

- Les separacions mínimes entre parets no podran reduir-se per la construcció d'elements ni verticals ni horitzontals, havent-se de deixar absolutament lliures.
  - El còmput de l'altura del pati, a efectes de determinar la superfície mínima, s'amidarà des de la cota del paviment de la planta que hi ventili, fins al punt més alt de les parets que formen el pati de ventilació.
  - Els patis de ventilació es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perimetral lliure sense tancament de cap tipus entre les parets i la claraboia amb una superfície mínima de ventilació del 20% de la seva superfície.
- b) **Patis de ventilació mixtes:** Han de permetre inscriure un cercle de diàmetre igual a una setena part de la seva alçada (1/8) entre les tres parets, amb una amplada mínima d'obertura a l'espai lliure de 1,00 m.

## **CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA AL CARRER**

### ***Article 68.- Paràmetres bàsics que regulen l'edificació en alineació de vial***

1. L'edificació alineada a vial es regula a través dels paràmetres bàsics que es relacionen a continuació: Fondària edificable, front (façana) mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, alçària reguladora màxima, i espai lliure interior.
2. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar a l'annex 1: Definicions.

### ***Article 69.- Alineació de vial***

1. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa.
2. Les reculades permeses són les que disposen les Normes del Pla d'ordenació en regular el règim de les diferents zones o sectors. Quan les Normes permeten reculades, s'han de subjectar a allò disposat en el corresponent article.

### ***Article 70.- Amplada de vial***

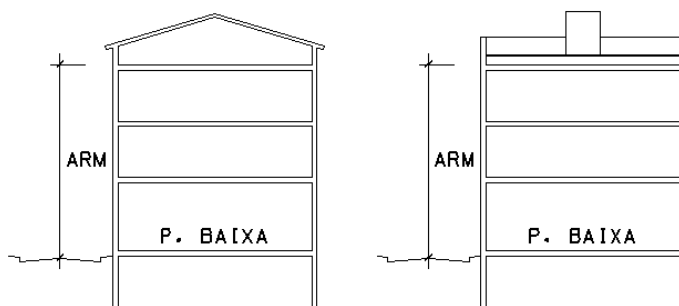
1. L'amplada d'un vial als efectes de determinar les condicions d'edificació són les següents:
  - a) Si les alineacions de vialitat són constituïdes per rectes i corbes, els fronts de les quals són paral·leles, es prendrà aquesta distància (amidada entre trams delimitats per carrers transversals) com a amplada de vial.
  - b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada del vial la mitja aritmètica ponderada de les amplades de tot el carrer (es a dir, la superfície total dividida per la llargada de tot el carrer). L'esmentada mitjana s'ha d'adoptar per cada tram de vial existent entre els vials confrontants ortogonals.
  - c) S'entendrà per amplada puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat, la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.
  - d) Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per als fronts oposats en trams pròxims d'un mateix vial i en sòl d'igual zonificació, es prendrà com a amplada de vial l'amplada mitjana que determini un nombre màxim de plantes uniforme.
2. L'amplada del vial és la que resulta de la real afectació a ús públic. Quan es tracta de parcel·les confrontants a vials de nova obertura, l'amplada del vial serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

### ***Article 71.- Planta baixa d'un edifici referida al carrer***

1. És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.
2. Si com a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, la de posició inferior.
3. En els casos de parcel·les amb front a dos vials oposats, la planta baixa es referirà a cada front de manera independent, com si es tractés de parcel·les diferents la fondària de les quals sigui la meitat de l'illa.

**Article 72.- Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes referits al carrer**

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona.
2. L'alçada reguladora màxima és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des de la vorera fins al pla superior de l'últim element resistent. Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetran els elements definits a l'article 64.



3. L'equivalència entre plantes i l'alçada reguladora màxima mesurada en metres es regula segons la taula següent:
 

Planta Baixa .....	5,00 m.
Planta Baixa + 1 planta ....	8,00 m.
Planta Baixa + 2 planta .....	11,00 m.

**Article 73.- Determinació de l'alçada reguladora**

En els edificis situats segons l'alineació de vial l'alçada reguladora s'amidarà d'acord amb els supòsits següents:

**1. Edificis amb façana a un sol vial**

- a) Si la rasant del carrer, considerat el front de parcel·la, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa, menor de 1,20 metres, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
- b) Si la diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el de cota més baixa, és més gran de 1,20 metres, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir del nivell situat a 0,60 metres per sobre de la cota més baixa de la línia de façana.
- c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,50 metres per sobre del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors. Cada tram tindrà al menys la longitud indicada per a la parcel·la mínima.

**2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xemfrà**

- a) Si l'alçada de l'edificació fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1, anterior, operant en el conjunt de les façanes desenvolupades, com si fos una sola façana.
- b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins una longitud igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçada. Aquesta longitud arribarà com a màxim fins la meitat del tram de carrer de menor amplària. L'aplicació d'aquest retorn sols afectarà la primera parcel·la que fa cantonada.

**3. Edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xemfrà**

Regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la i, almenys, a quatre metres de la façana de menor cota.



#### **4. Edificis en illes que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior**

- a) L'alçada reguladora es determina per l'amplada del vial a què doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplica fins a una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la façana oposada.
- b) Els casos particulars que donin lloc a alineacions molt irregulars es resolen per equiparació amb els criteris exposats en els apartats anteriors.

#### **5. Edificis amb façana a places**

- a) Les alçades reguladores màximes es determinen, en aquest cas, tenint en compte la més gran de les alçades corresponents a les vies que formen la plaça o hi afluïxen. Les dimensions de la plaça no poden justificar una alçada superior.
- b) Per a la determinació de l'alçada en casos d'edificació amb façana a places no es tenen en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça. Els encreuaments de vies i els xamfrans no tenen la consideració de places.

#### **6. Edificis amb façana a parcs, jardins, equipaments i dotacions**

En aquests casos, l'alçada reguladora màxima és la més alta de les corresponents a les dues façanes de la mateixa illa, contigües a aquella de la qual es tracta.

#### **7. Carrers que inclouen dins seu altres sistemes generals.**

Qual el solar, a través del vial, doni a un sòl destinat a d'altres sistemes, com ferrocarrils, línies de transport d'energia o de gas, llits de rius o d'altres, en cap cas edificables, l'alçada reguladora serà la corresponent a una amplada de vial doble del vial en què recau el solar. Les amplades més grans per l'existència d'aquests sistemes, o d'altres vials a l'altre cantó, no es tindran en compte mai a efectes del càlcul de l'alçada reguladora.

### **Article 74.- Fondària edificable**

1. La fondària edificable definida com la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior, es troba indicada gràficament en els plànols d'ordenació corresponents a la zonificació detallada en sòl urbà. Amb caràcter general, la línia que delimita la fondària edificable resulta del traçat d'una figura semblant a la de l'illa, en posició equidistant de les façanes a la via pública.

2. En sòl urbà, els plànols d'ordenació fixen la línia de fondària edificable, segons els criteris adequats per a cada zona. Aquest criteri no afecta la fondària edificada del edificis preexistents que es respecta, encara que superi la que resulta de l'aplicació dels criteris propis de la zona. No obstant, en l'ampliació del volum o sostre dels edificis preexistents o la nova construcció haurà de respectar la profunditat edificable, la concreta delimitació de la qual resulta de la grafiada en les restants parcel·les de l'illa i d'haver-hi previst diferents línies de fondària, s'estarà al que correspon a la parcel·la o parcel·les contigües o confrontants. En qualsevol cas, tindrà aplicació preferent la quantificació expressa de la fondària edificable, si els plànols d'ordenació preveuen la mesura d'aquest paràmetre en metres lineals.

3. La fondària edificable en cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8 metres.

4. A més de les disposicions sobre els cossos sortints i els elements sortints, el seu vol a partir de la fondària edificada està limitat a 1/20 part del diàmetre del cercle que es pot inscriure en el pati d'illa.

5. Les porcions de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable no seran edificables per damunt de la planta baixa encara que els correspongués per una altra alineació de vialitat si no tenen façana a aquest carrer. La mateixa consideració tindran i se subjectaran a la mateixa restricció les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no assoleixin la fondària edificable i el límit de l'espai interior d'illa.

### **Article 75.- Espai lliure interior de la mançana**

L'alçada reguladora màxima de les construccions en el pati d'illa es regula:

1. Les zones en que es permet l'ocupació de l'espai lliure interior de la mançana, l'edificació es subjectarà a les previsions de cada regulació i sempre serà com a màxim de planta baixa.
2. L'alçada de l'edificació al pati d'illa només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a una fondària igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades.
3. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta fondària límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a la planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada.

### **Article 76.- Forma de la coberta**

1. La coberta inclinada serà, almenys, a dues aigües i simètrica respecte la planta de l'edifici. Els ràfecs de la coberta a dues aigües es situaran en la línia de façana i en la de fondària edificable.
2. El carener es situarà paral·lel a les façanes de l'edifici al carrer i al pati d'illa.

### **Article 77.- Disposició dels cossos sortints**

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa.
2. No es permeten els cossos sortints tancats ni semitancats en carrers menors de 8 metres.
3. L'alçada lliure entre la vorera i els cossos sortints és de 4,00 metres en carrers d'amplada inferior a 12 m, i de 3,50 metres en carrers d'amplada superior a 12 m.
4. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.
5. La volada màxima serà la menor de les dimensions següents:
  - un 10% de l'amplada del vial
  - l'amplada de la vorera menys 50 cm
  - un vol màxim de 1,20 m., excepte en la zona de nucli vell que es de 70 cm.
6. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts, podrà ocupar com a màxim un 50% de la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim 1/3 de la longitud de la façana.
7. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana a 60 cm de la paret mitgera o a una distància equivalent al vol, si aquest és superior als 60 cm.

### **Article 78.- Disposició dels elements sortints**

Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres de similars fixos es limitaran, en quan al seu vol, a tot el disposat per als cossos sortints amb les següents particularitats, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.

- a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada a un carrer de més de 6 m. d'amplada, i sempre que no sobresurtin més d'una cinquantesena part (1/50) de l'amplada del vial, d'una dècima part (1/10) de l'amplada de la vorera, amb un màxim absolut de 0,20 m. quan afectin a menys de la cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,10 m. si ocupen més d'aquest cinqué de façana.
- b) S'admeten els elements sortints que se situin de forma que cap dels seus punts no es trobi a

una alçada inferior als 4,00 m. per sobre de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys de 0,40 m., amb un màxim de 1,50 m., i que no sigui superior a la mida del cos sortint màxim del carrer. Excepcionalment en la zona del Casc antic (clau 1) es permeten a una alçada superior als 3,00 m.

- c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,60 m. per als carrers de menys de 10 m. i fins un màxim de 0,90 m. per als carrers de 10 m. o més.

#### **Article 79.- Tractament de les parets mitgeres**

Quan a conseqüència de diferents alçada entre els edificis, reculades de les edificacions, diferents moments de les construccions o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, encara que siguin temporalment, s'hauran d'acabar amb els materials permessos per la façana, segons la regulació de la zona.

#### **Article 80.- Reculades de l'edificació**

1. Tret que s'indiqui expressament en les ordenances de la zona no s'admeten les reculades de l'edificació ni en planta baixa ni en planta pis.
2. En tot cas, en les zones que s'autoritzin, les reculades abastaran sempre la totalitat de la façana. Els terrenys resultants seran cedits gratuïtament i adscrits a la vialitat pública, havent-se d'urbanitzar a càrrec del propietari.
3. La reculada no modificarà l'alçada reguladora de l'edificació ni la fondària edificable, que es continuarà amidant des de l'alineació assenyalada. El propietari ha de garantir el tractament adequat de les parets mitgeres, que restin al descobert per la reculada.
4. Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, llevat que aquestes també s'haguessin reculat. En l'atorgament de tota llicència d'edificació s'entendrà inclòs aquest condicionament

## CAPITOL 3. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

### **Article 81.- Paràmetres bàsics que regulen l'edificació aïllada**

1. L'edificació aïllada es regula a través de les disposicions següents d'aquest capítol i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.
2. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específiques de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar a l'annex 1: Definicions.

### **Article 82.- Planta sotterrani i planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny**

1. Tindrà la consideració de planta sotterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl definitiu. La part de planta semi enterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.
- 2, Tindrà la consideració de planta baixa referida a la cota de terreny, la primera planta per sobre de la planta sotterrani, real o possible.

### **Article 83.- Alçada màxima i nombre de plantes**

1. L'alçada màxima de l'edificació es determina en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.
2. Les cotes de referència de les plantes baixes no poden en cap cas ser establertes amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es pren com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de planta baixa.
3. En aquells casos en què per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa s'han de subjectar a l'alçada màxima que correspongui en funció de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no pot superar aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
4. Per damunt de l'alçada màxima, només es permeten els elements previstos en l'article 64 d'aquestes Normes.
5. L'equivalència entre plantes i l'alçada màxima mesurada en metres es:
  - planta baixa ..... 4,50 m.
  - planta baixa més 1 planta ..... 7,50 m.

### **Article 84.- Ocupació màxima de parcel·la**

1. L'ocupació màxima de parcel·la s'amida per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes sotterrànies resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no poden ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la, excepte quan es fa un esment explícit de fer-ho possible.
3. Per a les parcel·les amb ordenació en edificació aïllada, amb pendent superior al 30%, l'ocupació fixada en les ordenances de la zona es disminuirà segons els percentatges que s'indiquen a continuació:
  - del 30% al 50% es disminueix en 1/3

- del 50% al 100% es disminueix en 1/2
- si és més del 100% es prohibeix l'edificació.

#### **Article 85.- Sòl lliure d'edificació**

1. Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació principal de la parcel·la o a edificacions aixecades com a construccions auxiliars en els supòsits que quedi manifesta aquesta possibilitat. Romandran preferentment arbrats i enjardinats.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes urbanístiques pels patis mancomunats.
3. Els propietaris podran cedir gratuïtament al municipi aquests sòls cosa que comportarà, per al municipi, el deure de conservar-los d'acord amb les normes sobre jardins públics, sempre que el municipi consideri que hi concorren raons d'interès públic, social o comunitari.

#### **Article 86.- Separacions mínimes**

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis.
2. En el cas de plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellaments de terreny o excavacions hauran de respectar, en el supòsit d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes establertes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en aquestes plantes i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure.

#### **Article 87.- Regulació dels cossos i elements sortints**

1. Tret que en les ordenances reguladores de la zona s'estableixi una altra dimensió, els cossos sortints tancats i semitancats estan limitats per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. A més, tots els cossos sortints, tancats, semitancats i oberts, estan limitats pel percentatge d'ocupació en planta i per la distància de separació de l'edificació als límits de la parcel·la.
2. El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, no podran volar més 30 cm, excepte a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 60 cm.

#### **Article 88.- Construccions auxiliars**

1. Es pot permetre en aquest tipus d'ordenació, la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars als serveis dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, local per guardar material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, estables, bugaderies particulars, rebosts hivernacles, i elements per l'estil.
2. L'espai, sostre edificable i volum de les construccions auxiliars es regula en cada zona.
3. No afecta a aquestes construccions les determinacions sobre separacions mínimes, a excepció de la separació o distància al vial, en tot els casos, i al costat a on el solar veí estigui destinat a equipament o espai lliure.

### **Article 89.- Tanques**

1. Les tanques de l'espai públic s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants. Les de separació de partions entre veïns s'amidaran des de la cota natural del terreny en aquest límit. L'alçada màxima de les tanques serà 1,80 m, es podran fer amb material massís, preferentment pedra autòctona, fins una cota màxima de 0,40 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu. No s'admeten els acabats amb elements punxents, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

2. Si els solars existents lliures d'edificació no es mantenen amb les adequades condicions i poden suposar un perill per a les persones, l'Ajuntament podrà obligar la propietat a tancar el solar.

### **Article 90.- Adaptació topogràfica del terreny**

En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl formant terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

- a) Les plataformes d'anivellament tocant els límits de parcel·la no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural del límit.
- b) Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes referides a les llinces al punt anterior.
- c) En cada punt, l'alteració de la cota natural del terreny no pot excedir en 2,50 metres.
- d) Els talussos verticals i els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar una alçada de 3,50 metres.

## **CAPÍTOL 4. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS**

### ***Article 91.- Bases de la regulació d' usos***

1. El Pla d'ordenació regula de forma detallada els usos a què poden ser afectats els terrenys classificats com a sòl urbà.
2. En el sòl urbanitzable, el Pla d'ordenació assenyala l'ús global de cada sector i, si és el cas, els usos complementaris. A més a més, pot fixar la proporció admissible d'usos compatibles.
3. En el sòl no urbanitzable, el Pla d'ordenació regula els usos admissibles, i s'entenen prohibits els no admesos expressament.
4. En la regulació de les zones i sectors, les condicions d'ús fan referència a les classes d'usos previstos en l'annex B1, esmentant els números d'aquesta relació.
5. Atesa la seva significació, en els annexes es regulen de forma específica els usos d'habitatge (B2), terciari (B3), industrial (B4), extractiu (B5), d'aparcament (B6), i de camping (B7).

### ***Article 92.- Desenvolupament de la regulació d'usos***

1. En sòl urbà, mitjançant ordenances específiques, poden fer-se més restrictives les determinacions del Pla d'ordenació pel que fa a la localització i característiques dels usos admesos.
2. Els plans de millora urbana i els plans especials urbanístics poden:
  - a) Restringir localitzacions i característiques dels usos.
  - b) Prohibir usos admesos pel planejament general.
  - c) Admetre usos no contemplats pel Pla d'ordenació, sempre que siguin compatibles amb els expressament establerts pel Pla .
3. Els plans parcials urbanístics que desenvolupin sectors de sòl urbanitzable delimitat, regularan detalladament els usos del sector.
4. En sòl no urbanitzable, els plans especials urbanístics de millora del medi rural poden limitar o prohibir usos que resultin perjudicials per al medi rural o pel paisatge.
5. En general, els plans especials de protecció del patrimoni històric i cultural poden limitar els usos admesos en un àmbit.

### ***Article 93.- Disposició d'activitats sotmeses al règim d'intervenció***

En les disposicions addicionals B8 i B9 es regulen la classificació, la qualificació i la disposició de les activitats sotmeses al règim d'intervenció tenint en compte els annexos d'activitats que estableix la Llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental.

### ***Article 94.- Usos provisionals***

1. Es consideren usos provisionals els que no estant prohibits per aquestes Normes s'estableixen de manera temporal, no requereixen obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del planejament.
2. Aquests usos poden autoritzar-se, d'acord amb el que estableix l'article 53 de la L.U., a precari. Els usos i obres han de cessar o d'enderrocar-se sense dret a indemnització quan el municipi acordi la revocació de l'autorització. No poden iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscriu en les condicions esmentades en el Registre de la Propietat.