

## **CAPÍTOL 6**

### **PARÀMETRES I TIPUS D'ORDENACIÓ.**



## **6.1.- TIPUS D'ORDENACIÓ.**

L'ordenació física de l'edificació, segons la tificació amb que es disposen els espais lliures i els ocupats per l'edificació, es regula a través dels següents tipus d'ordenació:

1. Edificació segons alineació de vial.
2. Edificació aïllada.
3. Volumètrica específica.

## **6.2.- UNITAT DE ZONA.**

S'entén per unitat de zona tota superfície homogèniament qualificada per aquestes Normes subsidiàries i delimitada pels sòls de diferent qualificació urbanística.

## **6.3.- CONCEPTES.**

A fi de l'aplicació de les condicions sobre aprofitament privat i establiment de sistema es defineixen els següents conceptes:

6.3.1. L'índex d'edificabilitat net indica, en metres quadrats de sostre partit per metres quadrats de sòl privat, la relació entre superfície de sostre edificable i la superfície de sòl per a usos privats.

6.3.2. La intensitat d'edificació per parcel·la indica la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de la parcel·la, i s'expressa en metres quadrats de terra.

6.3.3. La superfície de sostre edificable constitueix la suma de totes les superfícies cobertes corresponents a les plantes que tinguin consideració de planta baixa o planta pis.

6.3.4. La densitat d'habitatges és el número màxim d'habitatges per hectàrea que poden construir-se en cada àrea de referència.

6.3.5. La superfície de sòl per a usos privat de cada unitat de zona o sector és el resultat de deduir de l'àrea de cada unitat de zona o sector els sòls per a sistemes generals o locals.

## **6.4. PARCEL·LA.**

6.4.1. S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà o urbanitzable destinada a acollir l'edificació.

6.4.2.

a) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, podent-se donar el cas que una d'aquelles compregui diverses d'aquestes o viceversa.

b) Quan en aquestes Normes s'establís una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de mida o forma, serà obligatori per poder edificar, complir aquesta unitat mínima de superfície o longitud.

c) Conforme a l'estipulat en el paràgraf 2 de l'art. 140 de la " refosa de textos legals vigents a Catalunya en material urbanística, la qualitat d'indivisible deurà fer-se constar obligatòriament en la inscripció de finca en el Registre de la Propietat.

## **6.5. OCUPACIÓ MÀXIMA DE LA PARCEL·LA.**



Per a les diferents zones s'estableixen en alguns casos els percentatges d'ocupació màxima de l'edificació en cada parcel·la, referint-se normalment a totes les plantes. Quan no s'explicita el percentatge, l'ocupació de planta baixa s'entendrà que és del 100%.

## **6.6. PLANTA BAIXA.**

6.6.1. S'entendrà per "planta baixa" aquella el paviment de la qual se situï a 0,60 m per damunt o per sota, de la rasant del vial en els punts de més gran i menor cota, respectivament que a la parcel·la corresponguin. En aquells casos que, a causa del pendent més d'una planta se situï dins dels límits exposats (façana escalonada), cada tram de la façana que allò ocorri definirà una diferent planta baixa.

En el tipus d'ordenació "edificació aïllada" s'estarà a allò disposat en l'art. 7.2.2. d'aquestes Normes.

6.6.2. L'altura lliure mínima de planta baixa seran segons els tipus d'ordenació, la que es defineixi en les Normes corresponents a cada sector.

6.6.3. No es permetrà, en cap cas, el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisoterrani i entresòl.

6.6.4. A la planta baixa es permeten altells sempre que, sense tenir accés independent des de l'exterior, formin part del local, ubicat en l'esmentada planta, així es permeten altells que es destinin a dependències de la porteria quan no siguin utilitzables com a vivenda.

a) Se separen un mínim de tres metres de les façanes i especialment del que contingui l'accés principal de l'edifici.

b) La seva altura lliure per sota serà de 2,60 i per damunt, serà de 2,20 metres. Si la part superior es destina a dipòsit de materials no caldrà que compleixi tal condició.

c) En cas d'utilització de la planta baixa com a vivenda, la cota del paviment estarà a tots els seus punts almenys per damunt del sòl de la vorera, tant si té una façana o si té més d'una.

## **6.7. PLANTA SOTERRANI.**

6.7.1.

a) S'entendrà per "planta soterrani" tota planta situada per sota de la planta definida com planta baixa, tingui o no cobertures, per causa de desnivells, en qualsevol dels fronts d'edificació, i que no superi els 0,60 m de l'altura de la vorera en el punt mitjà de la façana.

b) En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en l'ús hotel·ler i sanitari. Els altres soterranis per sota del primer, no podran destinar-se a activitats diferents de les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques de l'edifici i altres com cambres cuirassades i similars.

No obstant això, en l'1r soterrani podran autoritzar-se altres usos, diferents del d'habitatge i de l'hotel·ler, si es dota al local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres i el desallotjament amb seguretat de les persones en aquests esdeveniments.

6.7.2. L'altura mínima lliure de la planta soterrani serà de 2,20 m., per al cas d'aparcaments; en altres supòsits vindrà determinat per la normativa específica que es tracti i mai serà menor de 2,50 m.

## **6.8. PLANTA PIS I ALTURA MÍNIMA LLIURE ENTRE PLANTES**

6.8.1. S'entendrà per "planta pis" tota planta d'edificació per damunt de la planta baixa.



6.8.2. L'altura lliure mínima entre plantes és la distància entre el paviment i el cel ras o sostre. L'esmentada altura mai serà inferior a 2,50 m.

### **6.9. ELEMENTS TÈCNICS DE LES INSTAL·LACIONS.**

S'englobaran sota el terme "elements tècnics d'instal·lacions" els següents conceptes: Filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració, conductes de ventilació o de fums, claraboies i rematades de fums, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espai recorregut extra dels ascensors i fins i tot, per a l'accés d'aquests al terrat o coberta, i elements, les dimensions de les quals són en funció de les exigències tècniques de cada edifici, en el moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació.

### **6.10. COSSOS SORTINTS.**

6.10.1. Són els cossos habitables u ocupables tancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o d'alineació de l'edificació.

Es defineixen com tancats o miradors, aquells cossos sortints que tinguin totalment tancats els seus contorns laterals i frontal mitjançant elements in desmuntables.

Són cossos sortints oberts (balcons, galeries i terrasses obertes), els que no estan en les condicions anteriors.

Es prohibeixen els cossos sortints en Planta Baixa.

6.10.2.

a) Les dimensions, forma i superfície en planta dels cossos sortints tancats, comptaran en la seva totalitat als efectes d'ocupació màxima en Planta Baixa, i els oberts en un 50%, i als efectes de separacions a límits de parcel·la, sistemes i altres edificis, tota l'edificació sigui oberta o tancada complirà l'especificat en cada zona.

b) La superfície en planta dels cossos sortints, computarà a efectes de càlcul de superfície de sostre edificable en les següents proporcions:

Tancats:	100%
Oberts:	50%

6.10.3. S'entén per "pla límit de vol" el pla vertical normal a la façana que limita el vol de tota mena de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a una distància de la mitgera igual a 0,60 m. Els cossos sortints el vol del qual superi els 0,60 m. hauran de quedar sempre dins del pla de 45 graus, que passa pels extrems laterals d'aquesta façana.

A les zones d'edificació entre mitgeres, no s'autoritzaran a cossos sortints a una altura inferior a 3,50 m.

### **6.11. ALTRES VOLADISSOS I ELEMENTS SORTINTS.**

Són elements constructius no habitables ni ocupables i de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana o de la línia de profunditat màxima edificable o de l'alineació d'edificació.

Es consideren com tals els sòcols, pilars, alers, impostes, motlures, gàrgoles, marquesines, per a-sols i altres elements similars justificables per la seva exigència constructiva o funcional.

No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, com ara tendals, persianes, rètols, anuncis i similars.

### **6.12. PATIS DE PARCEL·LA.**



Als edificis d'habitatges, els dormitoris, cuines i estàncies interiors hauran de ventilar i captar la llum a través almenys de patis de llums. La ventilació i il·luminació mitjançant mitjans tècnics sense utilització de patis de llums o de ventilació s'admetrà per a dependències i peces auxiliars de l'habitatge no destinades a dormitoris, estàncies o cuines; sempre que s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les normes estatals i municipals que puguin dictar-se sobre condicions sanitàries i higièniques per a aquest tipus de dependències.

Les escales hauran de ventilar a través de celobert als edificis que tinguin més de 4 habitatges i més de tres altures edificades.

Les cuines que tinguin buits que comuniquin amb patis de llums, als quals també comuniquin: escales, dormitoris, estàncies o altres dependències similars, vindran obligades a posseir un sistema tècnic de ventilació independent dels patis, a fi d'evitar molèsties derivades de fums, olors, etc. Aquesta condició també deurà complir-se per a les cuines recaient a façanes, de manera que els fums no tinguin sortida directa a la façana.

Aquest sistema tècnic tindrà un tub individualitzant per a cada cuina d'una secció no inferior a 150 cm<sup>2</sup>. Això no serà obligatori si a aquests patis tan sol ventilen cuines i banys o lavabos.

En l'ús d'oficines i comercial, les estàncies i els locals de treball podran efectuar la seva ventilació a través de patis de ventilació. Així mateix, es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.

L'ús dels citats elements o mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals de construcció. Als edificis de nova planta, encara que no esgotessin el sostre edificable màxim, els patis de parcel·la hauran de tenir com a mínim les dimensions exigides segons el nombre de plantes màxim possible en la parcel·la.

Els patis de parcel·la es divideixen en els següents tipus: patis de llums i patis interiors.

### **6.13. PATIS DE LLUMS.**

6.13.1. S'entendrà per celobert l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, o destinat a crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria.

El celobert es considera interior quan no s'obre a espai lliure o vial. En el cas contrari, es denominés celobert mixt o exterior, llevat que es tracti de reculades permeses en façanes en alineació vial.

#### 6.13.2.

a) Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels patis de llums interiors vindran en funció de l'altura del pati. Les dimensions dels patis de llums seran tals que permetin inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a 1/3 de l'altura total de l'edifici, amb un mínim de tres metres. Així mateix la distància mínima entre qualsevol obertura i un paràmetre oposat serà de 3 m; en el cas que els mateixos donin llum a aquests, tindran una superfície mínima fixada segons la següent taula:

Altura del pati (Nombre de plantes pis)	superfície mínima (m <sup>2</sup> )
1	9
2	9
3	12
4	14

b) Als efectes de legalitzar les edificacions existents, s'admetran pati de 3 m x 3 m, sí i sol sí, ja està



l'edifici construït o és remuntat d'un ja construït. Les obres noves deuran ajustar-se a allò disposat en el punt 6.13.2.a.)

6.13.3. El celobert exterior o mixt és el que està obert en alguna o algunes de les seves cares a espai lliure. Els esmentats patis no hauran de complir, quant a dimensions, les superfícies mínimes fixades per als interiors, però en qualsevol cas hauran de guardar les distàncies mínimes entre parcel·les fixades pel diàmetre del cercle inscrit que s'ha establert per a aquells.

6.13.4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dos o més finques contigües. Serà indispensable que l'esmentada mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública en el Registre de la Propietat. Les normes dels patis mancomunats seran les mateixes que regeixen per als patis interiors.

6.13.5.

a) Els patis de llums no comptaran en superfície ni en volum, a efectes del còmput de la superfície o volum de sostre edificable.

b) Les llums mínimes entre murs del pati no podran reduir-se amb safarejos ni cossos sortints de cap gènere.

c) L'altura del pati es mesurarà en nombre de plantes des de la més baixa que contingui habitatges servides pel pati fins a la més elevada, que ho envolti totalment o parcial. El paviment del pati estarà com a màxim un metre per damunt del sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

d) Els patis de llums podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure i sense tancament de cap classe, entre les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima superior en un 25% a la superfície del pati.

## 6.14. PATIOS INTERIORES

És el volum no edificat destinat a la ventilació exclusiva de les peces tipus bany, lavabo o rebost. Hauran de ser enregistrables i de tal forma que es compleixin les condicions de la següent taula:

h. del pati Numero de planta pis	cercle inscritible	superfície m <sup>2</sup>
Fins a 3	0,70 m.	0,80 m <sup>2</sup>
4 o més	0,90 m.	1,00 m <sup>2</sup>

## 6.15. XEMENEIES DE VENTILACIÓ.

L'ús d'aquests conductes de ventilació forçada, es permetran sempre que reuneixin els requisits mínims de la normativa vigent i per a la ventilació exclusiva de banys i lavabos, cuines, llars i calderes de calefacció o ventilació d'aire condicionat.

En el cas de ventilar banys o lavabos, si aquests disposen d'un tub col·lectiu, aquest conducte tindrà una escomesa per a cada lavabo o peça d'almenys 150 cm<sup>2</sup> de superfície i per al tub col·lector col·lectiu, una superfície mínima de 400 cm<sup>2</sup>.

En cas de ventilar cuines, aquests seran individuals d'almenys 150 cm<sup>2</sup> de superfície.

I en el cas de ser xemeneies d'una llar o caldera, aquestes tindran una superfície mínima de 600 cm<sup>2</sup>.



## **CAPÍTOL 7**

### **DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES DE CADA TIPUS D'ORDENACIÓ**



## **7.1. REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL TIPUS D'ORDENACIÓ "SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL".**

### 7.1.1. Alineació de vial.

És la línia que assenyala el límit entre el vial (domini públic) i la zona de domini privat, a partir de la qual haurà d'aixecar-se l'edificació en enfront de la via pública. En aquest tipus d'ordenació, l'alineació de façana coincideix amb la vialitat menys en els casos de reculada permesos.

### 7.1.2. Línia de façana.

És la línia a partir de la qual haurà d'aixecar-se l'edificació i coincideix amb el tram de l'alineació de vialitat pertanyent a cada parcel·la.

Les alineacions de vial que defineixen els límits dels sòls destinats als sistemes generals i locals tindran caràcter de línia de façana excepte en els casos de reculada obligatori en funció de les servituds que hagués lloc.

### 7.1.3. Façana mínima i solar a regularitzar.

1. És la dimensió mínima de façana pertanyent a una mateixa parcel·la, exigible per a unes correctes condicions d'edificació quant a accessos, nombre d'habitatges, usos comercials, condicions higièniques, etc. Quan la parcel·la donés enfront de dos vials contigus o formant cantonada o xamfrà que tal condició deurà complir-se en qualsevol dels seus fronts.

Aquesta dimensió mínima s'estableix en 5 m.

Les parcel·les amb façana inferior a la mínima compresa entre edificacions, o entre edificació i vial, seran també edificables llevat que aquesta fora inferior a 3 m., en aquest cas solament serà edificable com ampliació de qualsevol dels adjacents.

2. Quan amb l'obertura d'un vial resultés un solar de façana superior a la mínima en una de les seves façanes, però que tingués una profunditat edificable inferior a 3 m i una superfície menor de 25 m<sup>2</sup>, l'esmentat solar deurà unir-se als seus adjacents per constituir una unitat mínima d'edificació.

### 7.1.4. Ample de vial.

1. És la distància més curta entre dues alineacions d'un vial, per a cada tram del mateix comprès entre les dues cantonades i es pren com paràmetre per determinar l'altura reguladora i altres característiques de l'edificació, on l'edificació és tancada.

2.

a) Si les alineacions de vialitat estan constituïdes per rectes o corbes paral·leles, tals que la seva distància sigui constant en tot un tram de vial, entre dues cantonades o xamfrans es prendrà aquesta distància com ample de vial.

b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenta eixamplaments, reculades o qualsevol altre tipus d'irregularitats, es prendrà com a ample de vial per a cada tram de carrer, comprès entre dues cantonades o xamfrans, el mínim ample en el tram de carrer, comprès entre dues cantonades o xamfrans.

3. L'ample de vial és el que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracti de parcel·les amb enfront de vials de nova obertura, l'ample del vial serà el que en virtut de les Normes subsidiàries i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquests efectes, se cedeixi i urbanitzi amb subjecció les normes sobre execució.

### 7.1.5. Altura reguladora màxima i número límit de plantes.

1. L'altura reguladora màxima i el número límit de plantes es regulen en les normes de cada zona o sector, atenent a l'ample del vial i a la qualificació urbanística de la zona o sector.





2. L'altura reguladora màxima es mesurarà verticalment en el pla exterior de façana, fins a la cornisa o al pla superior forjat que suporti el terrat o la coberta plana.

3. Per damunt de l'altura reguladora, sol es permetran:

A.-La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxima del trenta per cent (30%) i les arrencades del qual partiran d'una altura no superior a la reguladora màxima o del sortint màxim determinat pel vol d'alers. L'espai interior resultant sota coberta no serà habitable.

Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, no superessin una altura total màxima de 0,50 m.

B.-Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'aixequin directament sobre l'altura reguladora màxima i la altura de la qual no podrà excedir d'1,50 m.

C.-Els elements tècnics de les instal·lacions.

D.-Les rematades de façana exclusivament decoratives o ornamentals fins a una altura màxima de 2,50 metres.

4. La determinació del punt que es mesurarà l'altura serà diferent per a cada un dels següents supòsits:

Ha.-Edificis amb enfront d'una sola via.

Si la rasant del carrer, presa en la línia de façana és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de major cota i el centre de les mateixa és menor de 0,60 metres, l'altura màxima es prendrà al centre de façana a partir de la rasant de la vorera en aquest punt. Si per contra, aquesta diferència de nivells és més gran de 0,60 m l'esmentada altura es prendrà a partir del nivell situat a 0,60 m. per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota.

B.-Edificis amb enfront de dues o més vies públiques formant cantonada o xamfrà.

L'altura es determinarà com si es tractés de façanes independents, segons correspongui a cada vial i amb compliment de les següents prescripcions:

- Si l'altura d'edificació fora la mateixa en cada front del vial, s'obtindrà conforme a allò disposat en el precedent apartat a), però operant-se amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una sola.
- Si les altures reguladores fossin diferents, la més gran d'elles arribarà a als vials adjacents de menor ample, fins a una longitud màxima equivalent a la profunditat que es determini per a la illa que es trobi, o, un màxim de 12 m. Si aquesta no s'indiqués, i prenent aquesta des del punt d'encreuament de les dues alineacions de carrers, i no del punt més endins del xamfrà.
- Quan per aplicació d'aquesta regla la major altura afecti a una parcel·la en una longitud menor a la dimensió de la façana mínima, la zona de major altura arribarà a només a la parcel·la immediatament anterior en direcció del xamfrà o cantonada.

C.-Edificis en solars amb enfront de dues o més vies que no formin ni cantonada i xamfrà.

Els edificis en solars amb enfront de dues o més vies que no formin cantonada o xamfrà i la edificació de la qual en cada front vingui separada de a l'altre per l'espai lliure interior d'illa, es regularan com si es tractés d'edifici independents.

En el cas que no existeixi espai lliure interior d'illa, també es regularan com si es tractés d'edificis independents, amb una profunditat edificable limitada pel lloc geomètric dels punts que equidisten de les dues façanes.

D.-Edificis amb enfront de places.

Les dimensions de les places no influiran en la determinació de les altures de l'edificació amb enfront d'elles, les quals es fixaran per la més gran de les altures reguladores corresponents a les



vies que formen la plaça o aflueixen a ella. No es tindran en compte, a efectes de determinació de les altures, aquells carrers l'ample del qual sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça. A la plaça de l'Església, en cas d'edificar-se, deuran conservar-se els porxos existents en aquesta plaça: i per a les que volgués l'ajuntament, podrà redactar Estudis de Detall que contemplin tots els fronts d'edificació de la plaça, amb la finalitat de determinar altures inferiors a les resultants d'aplicar el criteri anterior si les particulars condicions de la plaça quan es refereix a mida, forma i característiques de l'edificació, assolellament, composició i altres finalitats anàlogues fessin aconsellable la disminució de les altures de l'edificació.

E.-Edificis amb enfront de parcs i equipaments.

En els casos en els quals l'alineació d'edificació no doni front de vial, però sí a sòls destinats a parcs, a jardins i/o equipaments, l'altura serà la més gran de les corresponent als carrers que a l'esmentat parc recaiguin.

F.-Edificis amb enfront de sòl destinat a altres sistemes.

En els casos que l'edificació, a través de l'ample del seu vial, doni front de sòl pertanyent a línies de ferrocarril, línies de transport d'energia, cursos públics o altres que ocasionessin servitud de domini públic, l'altura serà la que correspongui a l'ample del vial pertanyent a la calçada al qual l'edificació de front, sense que els més grans amplex per existència d'aquell sòl públic, ni d'altres vials davant oposat influeixen en càlcul de l'altura reguladora.

#### 7.1.6. Mitgera.

1. S'entén per mitgera la paret de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les que s'eleva des dels fonaments a la coberta, tot i que la seva continuïtat pugui quedar interrompuda per patis de llums i patis de ventilació de caràcter mancomunat.

2.

a) Les mitgeres que quedessin al descobert amb caràcter permanent per diferent altura reguladora, reculada, profunditat edificable o una altra causa, deuran acabar-se amb materials de façana, murals artístics o retirar-se la distància necessària per permetre l'aparició d'obertures com si d'una façana es tractés.

Aquesta distància necessària serà, com a mínim de 2 m.

b) En el cas particular de les mitgeres que donin a espais lliures o parcs i jardins urbans, estan perdent la seva qualitat de tals i hauran de tenir un tractament de façanes, permetent-se l'aparició d'obertures sense necessitat de reculades.

c) Si la mitgera que resultarà de l'edificació de dues parcel·les contigües no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se les parcel·les quan l'angle format per la mitgera amb la normal a la façana en el punt de la seva intersecció sigui inferior a 30 graus.

En els altres casos deuran regularitzar-se les parcel·les amb els criteris tècnics inspirats en aquest article i només serà d'obligació per a les noves parcel·lacions.

#### 7.1.7. Illa

1. Es denomina illa a la superfície regular de sòl delimitada per les alineacions de vialitat o línies de façana contigües, podent contenir qualificacions i dominis de sòls diversos.

2. Es denomina filera a les agrupacions d'edificis subjectes a una sola alineació de vial però que no tenen altres alineacions de vial que la delimitin.

#### 7.1.8. Profunditat edificable.

1. S'entendrà per profunditat edificable la distància normal a la línia de façana que limita per part seva



posterior l'edificació. La línia resultant serà paral·lela a la línia de façana a la via pública.

2.

a) La profunditat edificable de cada parcel·la no podrà ser sobrepassada per damunt de la planta baixa.

b) Quan una parcel·la tingui tal profunditat que travessés les dues alineacions del pati d'illa sense arribar a la façana oposada, la part de la mateixa situada més enllà de segona alineació no serà edificable.

3. La profunditat edificable d'illa, no regirà per a planta baixa, la qual podria ocupar el 100% del sòl de l'illa.

4. Si resultés alguna parcel·la amb una profunditat inferior a la mínima permesa, serà aquesta totalment edificable.

#### 7.1.9. Reculades de l'edificació a l'alineació de vial.

7.1.9.1. A efectes de reculades de l'edificació de l'alineació de vialitat es consideren els següents tipus:

- 1.-Reculada en tot el front d'alineació de l'illa.
- 2.-Reculada parcial del front d'alineació en la totalitat de les plantes de l'edifici.
- 3.-Reculada en plantes pis.
- 4.-Reculada només en planta baixa.

#### 7.1.9.2. Modalitat a)

És condició per realitzar aquest tipus de reculada que es destini l'eixamplament del carrer per a espai vial o de vianants i que se cedeixi gratuïtament el sòl a l'Ajuntament.

En aquest cas serà obligatòria la redacció d'un Estudi de Detall que fixi la reculada i la compensació de l'edificabilitat.

#### 7.1.9.3. Modalitat b)

Quant a aquesta segona modalitat deurà reunir-se els següents requisits:

- A.-Que la reculada s'estengui almenys en una longitud de 10 m.
- B.-Que sigui d'una profunditat inferior a 3 m.
- C.-Que l'espai lliure es destini a jardí privat o espai públic de vianants.

Aquesta modalitat b) no dona lloc a la cessió de l'espai reculat, ni a augments d'altura ni a compensació de volums o profunditat edificable. Per a edificis i instal·lacions d'utilitat pública, es permetran majors reculades de 3 m.

#### 7.1.9.4 Modalitat c)

La tercera modalitat comprèn les reculades en plantes pis sense reculada en planta baixa.

Aquesta modalitat c) no dona lloc a augments d'altura ni compensació de volums i tindran una profunditat màxima de 3.

#### 7.1.9.5 Modalitat d)

Aquesta última modalitat comprèn les reculades en planta baixa que donen lloc a façanes porticades formant porxos d'ús públic.

Haurà de complir els següents requisits:



a.- Que la reculada s'estengui en tot el front d'alineació de l'edifici.

b.- Que la llum de pas entre pilars i façana reculada en tota l'extensió del reculament sigui com a mínim de 3,50 m. i l'altura lliure mínima en els porxos sigui de 3,60 m.

7.1.9.6. Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos de tractament com façanes de les mitgeres que queden al descobert, llevat que aquestes s'haguessin reulat al seu torn.

En l'atorgament de la llicència d'edificació s'entendrà inclòs aquest condicionament de façanes.

#### 7.1.10. Cossos sortints.

1. En tot el no previst respecte a cossos sortints, en les condicions particulars a cada zona o sector amb ordenació segons alineació de vial, seguiran les següents normes generals:

a.- El vol màxim, mesurat normalment al pla de façana en qualsevol punt d'aquesta, deu acollir-se al següent quadre:

-Als carrers d'amplada superior a 16 m

Voladís màxim de 100 cm.

Es permeten miradors 50 % i balcons el 40 % com a màxim de l'ample de façana.

-Als carrers d'amplada compresa entre 8 i 16 m.

Sortint màxim serà el 10 % de l'ample carrer i no superior a 100 cm.

Es permeten miradors 50 % i balcons 40 % com a màxim de l'ample de façana.

-En carrers d'amplada compresa entre 5 i 8 m.

Sortint màxim 10 % de l'ample del carrer.

No es permet miradors, i sí balcons.

-En carrers d'amplada inferior a 5 m no es permeten ni balcons ni miradors.

Els percentatges anteriors estan referits a l'ample vial.

Si l'edificació dona enfront de vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a la qual recau.

b.- Els cossos sortints mai sobrepassaran l'ample de la vorera sobre la qual recaiguin, menys 10 cm.

#### 7.1.11. Elements sortints.

1.- Tot el no previst, respecte a cossos sortints, en les condicions particulars de cada zona o sector, es regularà conforme a les següents normes d'elements sortints:

2.- El vol dels elements sortints tindrà iguals limitacions que la dels cossos sortints, si bé s'admetran:

a.- Elements sortints en planta baixa, sempre que:

1.- Donin enfront de carrer de més de 8 m d'ample.

2.- No sobresurtin més de la desena part d'ample de la cara, ni més de 0,20 m, quan afectin a menys de la cinquena part de longitud de la façana. Si ocupen més del cinquè de la façana, només podran sobresortir 10 cm.



b.- Els elements sortints que se situïn de manera que cap dels seus punts es trobi a altura inferior a 3 m., per damunt de la rasant de la vorera i el seu vol no resulti superior en cap punt a l'ample de la vorera menys 0,40 m, o per la distància d'1 m a l'eix de les línies dels fanals, semàfors i els troncs d'arbres, amb un límit màxim de vol de 2 m quan siguin opacs i de 3 m quan siguin translúcids.

c.- Els ràfecs podran volar del pla de la façana fins a un màxim de 0,30 m en carrers menors de 9 m, i de 0,50 m, per a carrers de 9 o més metres. Les impostes i motlures es permetran fins a un màxim de 0,10 m de vol.

## **7.2 REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS AÏLLADES.**

### 7.2.1. Ocupació màxima de la parcel·la.

En les normes de cada zona es fixen els percentatges d'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació. Aquest percentatge d'ocupació màxima pot variar segons el número màxim autoritzat d'unitats d'edificació independentment per parcel·la.

### 7.2.2. Planta Baixa i planta soterrani.

1. Serà planta baixa la primera planta per damunt del nivell natural del terreny, real o possible, segons definició donada per aquestes Normes. Si el nivell natural del terreny per raons urbanístiques fora inferior al de totes les voreres que circumden el solar es prendrà el nivell més baix d'aquestes voreres.
2. S'entén per planta soterrani la totalitat o part d'una planta que es trobi semi enterrada i el sostre del qual estigui a menys de 0,60 m., per damunt del nivell del terreny exterior.
3. La part de planta semi enterrada el sostre de la qual sobresurti més de l'esmentada altura tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

### 7.2.3. Altura màxima i número límit de plantes.

1. L'altura màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de la planta baixa o de la part de plantes que tingui tal consideració.  
Es prendrà com a punt de referència de cada altura el centre de gravetat de cada planta baixa.

2. Els valors de les altures màximes i el número límit de plantes es determinaran en les Normes de cada zona.

3. Per damunt de l'altura màxima, només es permetrà:

- a) La coberta definitiva de l'edifici de pendent inferior al trenta per cent (30%) i la arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela, situada a altura no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès dels ràfecs. O bé la coberta plana o terrat amb cambra d'aire i elements de cobertura, amb altura total de seixanta centímetres (60 cm) més l'ample de forjat.
- b) Les baranes fins a una altura màxima d'1,10 m.
- c) Els elements tècnics de les instal·lacions.
- d) Les rematades de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu, fins a una altura màxima de 2,5 m.



#### 7.2.4. Separacions mínimes als límits de parcel·la.

Segons el número màxim per parcel·la d'unitats d'edificació independents permeses en cada zona, es fixen distàncies de l'edificació o edificacions principals al capdavant de la via pública, al fons de parcel·la, als límits laterals d'aquestes i entre edificacions d'una mateixa parcel·la.

Les esmentades separacions són distàncies mínimes a les quals pot situar-se l'edificació, inclosos els seus ràfecs, i es defineixen per la menor distància fins a plans o superfícies reglades verticals la directriu de la qual és el límit de cada parcel·la des dels punts de cada edificació inclosos els cossos sortints.

La separació, entre edificis d'una mateixa parcel·la es mesurarà des de les arestes dels punts màxims de vol.

#### 7.2.5. Construccions auxiliars.

1. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, amb destinació a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestidors, quadres, safarejos, rebosts, hivernacles, quioscos i garites de control i altres similars.
2. El sostre edificat de construccions auxiliars computa als efectes de la intensitat d'edificació.
3. L'edificació auxiliar es limita a les disposicions establertes per a cada "zona" quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, altura màxima i separacions mínimes als límits.

#### 7.2.6. Tanques.

1. Les tanques amb enfront de vials públics, dotacions i espais verds es regularan, quant a altura i materials, conforme a les disposicions de cada zona, o per les quals segueixen en aquest mateix article.
2. Les tanques amb enfront d'espais públics deuran subjectar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests, no obstant això, en determinats casos, es permetrà endarrerir-la o recular-la en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial.  
En aquests casos, l'espai intermedi entre tanca i alineació deura mantenir-se acord a la urbanització del vial a càrrec del propietari de l'esmentat sòl.
3. L'altura màxima de tanques serà d'1,20 m, mesurats des de la cota natural de terreny en cada punt de front, excepte en els sòls que, encara sent de propietat privada, siguin qualificats com a sistema, en els que l'altura de la part opaca no superarà els 0,80 m.
4. No es permetrà incrementar l'altura de les tanques opaques amb instal·lacions tipus frontons i similars. En tot cas, els elements d'obra destinats a aquesta mena d'ús, encara que se situessin a l'interior de les parcel·les, hauran de complir la condició de projectar sobre les parcel·les adjacents una ombra de 45 (quaranta-cinc graus de projecció) no superior a la determinada per la a prop opaca corresponent ubicada a la major altura permesa d'aquest article.
5. Per damunt d'aquesta altura només es permetran tanques diàfanies d'obra fins als 2,20 m i metàl·lica fins als 3,00 m, en nucli urbà.

#### 7.2.7. Normativa de baixants:

Els baixants de coberta drenaran al vial per sota de les voreres, estalvi en els llocs que el clavegueram públic ho permet i s'autoritzi expressament el seu desguàs al mateix.

