

**ANNEX 1:**

**UNITAT D'ACTUACIÓ 6  
ORDENANCES REGULADORES**



## **1.1. DISPOSICIONS GENERALS**

### **Art. 1 Àmbit d'aplicació**

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit de la Modificació dels Normes Subsidiàries de la Unitat d'actuació 6, a Ulldecona, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integrin i que s'acompanyen.

### **Art. 2 Marc legal de referència**

Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme

Aquestes ordenances desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, els Normes Subsidiàries d'Ulldecona.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat en aquestes ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al qual determinin els esmentades Normes Subsidiàries.

### **Art. 3 Definició de conceptes**

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi entren són els definits als Normes Subsidiàries i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

### **Art. 4 Desenvolupament del Pla:**

Per a tot el que no quedi especificat en aquestes Ordenances reguladors, s'entén que és d'aplicació el que figura als Normes Subsidiàries d'Ulldecona dins l'àmbit de la Unitat d'actuació 6

### **Art. 5 Projecte d'urbanització**

D'acord amb el que determina l'article 65.2.f de la Llei 2/2002 del 14 de març, d'Urbanisme els Plans parcials urbanístics precisessin els característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què és refereix l'article 58.3.b, i n'avaluen el cost i en divideixen l'execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, i estableixen uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris.

- Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen. Art. 87.7
- Els despeses d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris del sector. Art 114.
- Les obres d'urbanització que no tenen la consideració de bàsiques han d'ésser objecte d'un projecte d'urbanització complementari, que ha d'aprovar l'ajuntament, sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat dels supòsits d'ocupació temporal i d'altres de previstos per la legislació d'expropiació forçosa. Art. 87.6

### **Art. 6 Projectes de parcel·lació**

D'acord amb l'article 65 de la Llei 2/2002 de 14 de març, d'Urbanisme, no caldrà la redacció del Projecte de parcel·lació per a obtenir la corresponent llicència atès que la parcel·lació establerta al plànol núm. 7 d'aquesta Modificació reuneix tots els requisits necessaris per considerar-se com a definitiva. No obstant, cas que és vulgui variar, podran redactar-se projectes de parcel·lació adaptats a les noves necessitats.

Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta al plànol núm. 7 que suposi una variació superior al 5% de la superfície de la parcel·la, comportarà l'obligatorietat de redactar un projecte de parcel·lació de la part modificada per a obtenir la corresponent llicència.



En qualsevol cas, l'Institut Català del Sòl facilitarà a l'Ajuntament un cop finalitzades les obres d'urbanització, el plànol parcel·lari resultant, amb la superfície i cotes de totes els parcel·les de l'actuació.

#### **Art. 7 Densitat**

La densitat màxima establerta per la modificació no podrà, en cap cas, augmentar-se.

És podrà, justificadament, acumular o transvasar el nom d'habitatges assignats a una parcel·la cap a una altra, sense augmentar, però, la summa total del nom d'habitatges inicials de les parcel·les afectades.

#### **Art. 8 Modificacions**

Les modificacions d'aquest planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes a les Normes Subsidiàries d'Ulldecona.

### **1.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

#### **Art. 9 Qualificació del sòl**

El sòl comprès en l'àmbit d'aquesta Modificació és qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions de la present Modificació, és poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistema els terrenys que en virtut de l'aplicació del article 34 de la Llei 2/2002 constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament d'Ulldecona.

#### **Art. 10 Zones**

És defineixen els zones següents:

- a) Residencial plurifamiliar en bloc lineal
- a) Residencial unifamiliar arrenclerada

#### **Art. 11 Sistemes urbanístics**

És defineixen els següents sistemes locals:

- a) Sistema de vialitat
- b) Sistema d'espais lliures: parcs, jardins i protecció

### **1.3. NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES**

#### **Art. 12 Definició de conceptes:**

##### *1. Alineació de vial*

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

##### *2. Alineació de l'edificació o línia de façana*

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Pot coincidir o no amb l'alineació de vial.



### 3. *Volumetria específica*

És un tipus d'ordenació de l'edificació que és regula mitjançant l'assignació d'un sostre màxim per a cada illa o parcel·la, i mitjançant la fixació d'unes determinades alineacions vinculants, així com la fixació d'una altura reguladora màxima i un nom màxim de plantades.

### 4. *Pla de referència*

Pla horitzontal teòric, a partir del qual es situarà la cota de la planta baixa i s'amidarà l'alçada reguladora màxima. Aquest pla és únic i específic per a cada tram d'edificació, la qual cosa permet graonar un rengle si el pendent ho demana.

### 5. *Altura reguladora màxima*

És l'alçada que podin assolir les edificacions. S'amidarà des de la cota del paviment de la planta o plantes que en cada punt tingui la consideració de planta baixa fins al punt d'arrencada de la coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima solament és permetran els elements de formació dels pendents de la coberta, i els elements tècnics dels instal·lacions dels edificis.

### 6. *Rengles*

Agrupació contínua d'habitatges.

### 7. *Tram*

Agrupació contínua d'habitatges arrengrats el ràfec dels quals està a la mateixa cota o nivell.

### 8. *Nom màxim de plantades*

És el nom màxim de plantes permeses dins de l'altura reguladora. Cal respectar aquests dos paràmetres: altura i nombre de plantes.

### 9. *Planta baixa*

És la planta o part de planta que es situarà dins del marge, per sobre i per dessota del pla de referència, que aquestes ordenances estableixen per a cada zona.

### 10 *Planta pis*

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

### 11 *Planta soterrani*

S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures en qualsevol dels fronts d'edificació.

### 12 *Fondària edificable*

És la distància màxima, amidada des de la línia de façana davantera, dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ser ultrapassada per la façana posterior.

En alguns supòsits aquesta distància defineix una línia que té el caràcter d'alineació obligatòria de l'edificació per la seva part posterior.

### 13 *Gàlib edificatori*

Perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació; la línia que la defineix no pot ser



ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.

#### 14 Ocupació de parcel·la

És el percentatge que amida la màxima ocupació de la parcel·la en planta baixa per l'edificació.

#### 15 Reculades de l'edificació

És defineixen dos tipus de reculada:

- a) La reculada del cos d'edificació que és dóna quan tot l'edifici, o la totalitat o part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar-la.
- b) La reculada per motius compositius, que és dóna quan part o parts dels façanes dels edificis és retiren un màxim de 0,30 m de l'alineació d'edificació.

#### 16 Cossos sortints

Són les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de la línia d'edificació o de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable màxima o del gàlib màxim.

És defineixen com a cossos sortints oberts els que no tenen cap tancament permanent ni mòbil per damunt de l'ampit, que tindrà una alçada màxima d'1,10 m, comptada des del paviment.

És defineixen com a cossos sortints tancats els que tenen, en algun dels seus paraments, alguna mena de tancament massís, o vidriat, per damunt de l'ampit.

L'alçada mínima lliure entre la cota de planta baixa i el cos sortint de la planta primera serà de 3 metres.

#### 17 Pla límit de vol

És un pla teòric paral·lel al pla de façana o mitgera, que és troba situat a una determinada distància d'aquest, fins al qual poden arribar però no ultrapassar els elements sobresortints del pla de façana.

#### 18 Alçada lliure o útil

L'alçada lliure o útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.

#### 19 Ràfec

És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir-la de l'acció directa de la pluja.

#### 20 Verd privat

És defineix com a *verd privat* el sòl lliure de construcció, enjardinat, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada.

### Art. 13 Determinacions comuns per als zones i sistemes

Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura a les Normes subsidiàries d'Ulldecona.

#### 1. Agrupació de parcel·les:

És permet l'agrupament de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la és regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti.



## 2. Reculades de l'edificació:

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació solament és permet a les façanes posteriors, amb un màxim de 5,00 m comptats des del pla que resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

El tipus de reculada per motius de composició és permet a totes els façanes.

Els porxos d'entrada no és consideren com a reculada de l'edificació.

## 3. Alçades útils:

- Planta baixa: mínim 2,80 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc., de 2,80 m en el cas d'oficines i comerços menors de 80,00 m<sup>2</sup> i de 2,55 m en el cas d'habitatges.
- Planta pis: mínim 2,60 m en general i 2,20 m a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, cambres d'emmagatzematge i un 30% de la superfície a qualsevol altra peça dels habitatges, amb els limitacions establertes per la normativa vigent sobre habitatge.
- Planta soterrani i entresolats: mínim 2,20 m per a les ordenacions unifamiliars i 2,50 m per als plurifamiliars.

## 4. Planta soterrani:

No és permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal. Les plantes soterrani no és computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

## 5. Coberta:

Les cobertes podran ser planes, inclinades o bé mixtes, segons s'especifiqui a cadascuna dels zones.

Per al cas de coberta inclinada aquesta podrà ser a dues o a quatre vessants, de teula vermella amb un pendent màxim del 30%.

L'espai interior de la coberta podrà destinar-se per a golfes habitables. A les ordenacions plurifamiliars aquest espai quedarà vinculat als habitatges de la planta inferior, quedant prohibit establir accessos a habitatges en aquesta planta. Les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta.

La coberta podrà volar una distància determinada del pla de façana o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en balcó o en galeria. Aquesta distància, el vol de ràfec, serà de 0,50 m com a màxim. Cas que existeixin vols, el ràfec podrà volar 0,15 m més que els balcons o les galeries a tot el llarg de la façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui en la coberta o ràfec.

El ràfec tindrà un front màxim de 0,15 m de gruix.

Per sobre del pla de coberta solament podran sobresortir els elements tècnics dels instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc., quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària.

## 6. Cossos sortints:

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa i els cossos sortints tancats a totes els plantades, excepte quan expressament s'indiqui el contrari.

Els cossos sortints oberts computessin el 50% de la seva superfície fins a un màxim d'un 10% de la superfície útil interior.



### 7. Tanques:

Als jardins del darrere, les tanques entre veïns tindran 1,80 m d'alçada màxima sobre el nivell del jardí. Seran fetes amb material massís fins a una alçada màxima de 0,90 m i és completessin amb vegetació d'arbust fins a l'alçada d'1,80 m.

Les tanques del jardins amb els espais públics seran unitàries, donat que són el tancament de l'espai públic principal, el seu disseny i mesures és determinarà en el projecte d'urbanització.

És prohibeixen les gelosies i balustrades prefabricades de ceràmica i de formigó.

### 8. Aparcaments:

En general és obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat, a menys que les determinacions específiques indiquin el contrari.

### 9. Guals:

En tots aquells casos en els que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori que els seus propietaris és facin el propi gual segons model de l'Institut Català del Sòl de peces prefabricades. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció dels instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. Les obres aniran a càrrec dels propietaris de la parcel·la.

### 10 Jardins privats:

És prohibeix qualsevol tipus d'edificació auxiliar a les àrees reservades per a jardins de caràcter privat. Aquests espais s'hauran d'enjardinar convenientment.

### 11 Projectes unitaris:

Quan és redacti un projecte unitari que afecti un rengle d'habitatges unifamiliars en filera, o una edificació plurifamiliar, és podran variar o ajustar, sempre que sigui degudament justificat, algunes de les determinacions particulars de cada zona. És respectaran sempre, però, l'ocupació, l'altura, l'edificabilitat i la densitat màxima prevista. Aquestes modificacions hauran de comptar amb l'aprovació explícita dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament.

## **Art. 14 Determinacions per a la zona unifamiliar arrengrerada**

### 1. Parcel·lació:

S'estableix la crugia mínima de la parcel·la en 5,7 m. Les parcel·les extremis de cada renglera i que donin façana lateral al carrer se'ls ha establert una crugia diferent per regularitzar i alhora donar més llibertat compositiva dels façanes. La fondària dels parcel·les s'estableix en 25 m.

### 2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Ordenació en edificació arrengrerada segons alineació de vial, tal com és defineix en el plànol núm. 7. "Parcel·lació i ordenació de l'edificació", amb alineacions obligatòries i màximes.

### 3. Tipus edificatori:

Habitatges unifamiliars desenvolupats en planta baixa més dues plantades pis.

### 4. Alineació de l'edificació:

Vindrà definida per l'alineació de vial. Les façanes davanteres dels edificacions coincidiran obligatòriament



amb ella.

5. *Pla de referència:*

Coincidirà amb la cota de la vorera en el punt mig de cada parcel·la.

6. *Ràfec:*

La cota superior del ràfec de coberta de la façana principal vindrà definida per l'alçada reguladora màxima.

7. *Fondària edificable:*

La fondària edificable màxima des de l'alineació de façana serà de 10,00 m.

8. *Alçada reguladora màxima:*

És fixa en 10,00 m. corresponents a planta baixa més dues plantades pis, amidats des del pla de referència (13,5) fins a l'arrencada de la coberta.

9. *Alçàries útils mínimes:*

Les alçàries útils mínimes per a aquesta zona són els següents:

- Per habitatge: 2,60 m.
- Per soterrani: 2,20 m.

10. *Planta sota coberta:*

La planta sota coberta no serà habitable.

11. *Planta baixa:*

La cota de paviment de la planta baixa és podrà situar en un pla a 0,60 m. per sobre del pla de referència.

12. *Planta soterrani:*

És permetrà una planta soterrani destinada a garatge que podrà tenir una ocupació igual a la de la planta baixa, amb la possibilitat d'incrementar-l'en 2 m. a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de l'edificació.

13. *Sostre edificable màxim i nom màxim d'habitatges:*

El sostre edificable màxim és el que resulta de multiplicar la superfície en planta definit en el plànol núm. 7 per a les tres plantes possibles, definit en el quadre 3.4 de la memòria de quadres de dades.

14. *Cossos sortints:*

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint tancat a totes les façanes.

Els cossos sortints en galeria és permetran tan sols a les façanes posteriors, els oberts és permetran a la façana davantera, sempre que és respectin els plans límits de vol.

15. *Pla límit de vol:*

*Façana principal.*

És fixa en 0,80 m. el pla límit de vol paral·lel a la façana i en 0,60 m. el pla límit de vol paral·lel a la mitgera.





*Façana posterior.*

És fixa en 1,20 m. el pla límit de vol paral·lel a la façana i en 0,60 m. el pla límit de vol paral·lel a la mitgera.

16. *Baranes:*

La barana que tanca els cossos sortints podrà ser massissa o transparent. És prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçada mínima serà d'1,00 m.

17. *Garatges:*

Podran ser individuals o comunitari. En cas que sigui comunitari és farà l'accés a través de les voreres del cantell de cada rengle.

18. *Coberta:*

La coberta podrà ser plana, inclinada o bé mixta. Cas que la coberta sigui inclinada, ho serà a dues vessants, de teula vermella, amb el carener paral·lel a la línia de façana i amb un pendent màxim del 30%.

L'espai sota coberta no serà habitable.

La coberta podrà volar un màxim de 0,50 m. respecte del pla de façana.

El ràfec tindrà un front màxim de 0,15 m. de gruix.

S'haurà de recollir l'aigua de pluja per conduir-la a la xarxa de recollida d'aigües pluvials.

Per sobre del pla de la coberta inclinada solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc.

19. *Tanques:*

Les tanques del jardins, que només hi ha a la part posterior de la parcel·la, és dissenyaran tant en materials com en mides, unitàriament a tot el conjunt, ja que tots ells donen front a l'espai públic central.

No és permetran portes d'accés a l'espai públic.

Les tanques de separació entre veïns seran fetes amb material massís fins a una alçada màxima de 0,90 m. i és completaran amb vegetació d'arbust fins a l'alçada d'1,80 m.

No és permetran gelosies ceràmiques de formigó a cap dels límits de la parcel·la.

20. *Baixants:*

Els baixants d'aigües pluvials de la coberta, si van vistos, transcorreren verticals per la façana.

21. *Comptadors:*

Els comptadors aniran encastats als paraments de façana, sense sobresortir dels seus límits i de l'alineació de vial, i formaran part de la composició de la façana.

22. *Ordenances d'estètica:*

La composició arquitectònica s'emmarcarà en la voluntat de seguir amb la composició més habitual a la trama urbana d'Ulldecona i amb la utilització dels materials i colors també més habituals.

Tota paret mitgera que, per efectes de les reculades dels cossos d'edificació o pel graonament, quedi quasi



totalment o parcialment al descobert, serà tractada com a façana. En el cas de dues parcel·les adjacents construïdes en diferents períodes de temps, el darrer que construeixi assumirà la responsabilitat de tractar les mitgeres que la seva construcció deixi al descobert, siguin pròpies o del veí.

### 23. Usos:

En planta baixa és permet l'ús de garatge i residencial. Les plantes pis seran d'ús residencial, el sota coberta no és habitable. En planta soterrani és permet l'ús de garatge.

## **Art. 15 Determinacions per a la zona residencial plurifamiliar en bloc lineal**

### 1. Parcel·lació:

Les determinacions específiques contingudes en aquests articles afecten la zona plurifamiliar en bloc lineal segons consta al plànol de zonificació (6).

La parcel·lació que estableix el plànol de parcel·lació i ordenació de l'edificació (7) defineix el nom de parcel·les. Cas que és vulgui subdividir s'haurà de tramitar el corresponent projecte de reparcel·lació.

En tot cas, si s'ha de subdividir, s'estableix una façana mínima de 13 m.

### 2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació plurifamiliar en bloc lineal tal com és defineix al plànol núm. 7, Parcel·lació. Ordenació de l'edificació.

### 3. Tipus edificatori:

Habitatges plurifamiliars, de planta baixa més quatre plantes pis. La planta baixa és podrà destinar a habitatge o a usos comercials, segons és defineix al plànol núm. 7 Parcel·lació, Ordenació de l'edificació.

En el bloc de Camí de la Roja la planta baixa és dedicarà exclusivament a comercial, i és contempla l'ús hotel·ler.

### 4. Del projecte de les edificacions:

S'intentarà, en la mesura que sigui possible, que el projecte d'edificació de cada bloc d'habitatges sigui únic.

### 5. Gàlils edificatoris:

L'alineació del bloc lineal coincidirà amb les alineacions i gàlils especificats al plànol núm. 7 – Parcel·lació, ordenació de l'edificació -.

### 6. Reculada de l'edificació:

Cas que és produeixi una reculada de l'edificació respecte de l'alineació de vial que s'assenyala al plànol núm. 7, els espais alliberats que s'incorporin formalment a la via pública confrontant, hauran de ser urbanitzats seguint criteris similars als emprats en la seva urbanització.

### 7. Fondària edificable màxima:

És fixa en catorze metres (14,00 m) des de la línia de l'edificació.

En el bloc de Camí de la Roja s'edificarà la planta baixa fins al fons de la parcel·la amb un total de 24,00 m.

### 8. Pla de referència:



El pla de referència es situarà a la cota de la vorera o del front de parcel·la en el punt mig de cada edificació.

*9. Nombre de plantes:*

S'estableix una alçada definida al plànol núm. 7 Parcel·lació, ordenació de l'edificació: PB + 4 plantades pis.

*10. Alçada reguladora màxima:*

És fixa un màxim de 15,80 m corresponents a planta baixa més quatre plantes pis.  
S'amidarà des del pla de referència.

*11. Alçàries útils mínimes.*

- Per habitatge	:	2,60 m
- PB (usos comercials)	:	2,80 m
- Soterrani	:	2,50 m

*12. Planta baixa:*

És aquella on el paviment de la qual és pot situar entre 0,60 m per sobre o 0,60 m per dessota del pla de referència.

*13. Planta soterrani:*

És permetrà una o dues plantes soterrani amb una ocupació igual a la de la planta baixa de l'edifici més la zona corresponent als jardins privats. Aquest increment podrà ser possible sempre i quan la planta soterrani no sobresurti en cap punt del nivell del terreny.

*14. Planta sota coberta:*

La planta sota coberta serà ocupable en un 50% de la seva superfície. És podrà destinar a l'ús d'habitatge però vinculada als habitatges de la planta inferior.

No hi podrà haver accessos als habitatges en aquesta planta.

La superfície ocupada computarà a efectes del càlcul del sostre edificable de la parcel·la.

*15. Sostre edificable màxim i nom màxim d'habitatges:*

És el que resulta per aplicació dels paraments definits en aquestes ordenances.

El nom d'habitatges màxim a construir en una parcel·la està definit en el quadre núm. 3.4 d'edificabilitats i habitatges.

*16. Graonat de l'edificació:*

Els blocs lineals s'organitzaran en un únic tram sempre que sigui possible. Les diferències de cota produïdes pel pendent dels terrenys s'intentaran compensar a la planta baixa, sempre que és pugui, tot mantenint horitzontal i a la mateixa cota el pla superior del forjat del sostre de la planta baixa.

*17. Pla límit de vol:*

*Façana principal:*

És fixa en 0,80 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i en 0,6 m el pla límit de vol paral·lel a la mitgera.



A les parcel·les extremis d'un rengle, s'admet que els vols arribin fins a la cantonada.

*Façana posterior:*

És fixa en 1,20 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i en 0,90 m el pla límit de vol paral·lel a la mitgera.

*Façana lateral:*

És fixa en 0,4 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i un màxim del 30% de la longitud de façana.

18. *Vol de ràfec:*

El vol de ràfec màxim serà de 0,50 m

19. *Cossos sortints:*

És permeten els cossos sortints oberts o en galeria amb un vol màxim de 0,80 m del pla de façana principal i d'1,20 m de la façana posterior i de 0,40 m en façanes laterals. Els cossos sortints oberts poden ocupar una longitud d'un 100% de la façana i els cossos en galeria un màxim d'un 25%, tot respectant el pla límit de vol. No és permeten els cossos sortints tancats.

20. *Coberta:*

La coberta podrà ser plana o bé inclinada. En aquest últim cas, serà de dos o quatre vessants, de teula de color rogenc i amb un pendent màxim del 30%. Les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta.

21. *Garatges:*

És podran situar a la planta baixa o soterrani, tot i preveient-se un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge i per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre comercial, si és el cas.

22. *Baixants:*

Els baixants d'aigües pluvials corresponents a la coberta, si van vistos no podran perdre la verticalitat al llarg de la façana. No podran sobresortir del pla de façana en tota l'alçada de l'edifici.

23. *Baranes:*

Els baranes podran ser massisses o del tipus de reixa metàl·lica. És prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica o de formigó. L'alçada mínima serà d'1,00 m i la màxima d'1,20 m.

La separació entre terrasses veïnes podrà també ser metàl·lica o bé massissa. L'alçada màxima serà d'1,80 m, podent ser fins a 1,00 m en material massís, i els 0,80 m restants en reixa metàl·lica, vidre o similar.

24. *Verd privat:*

Els espais lliures tindran la consideració d'espai enjardinat per a ús comú de tot l'edifici o privat per a les plantes baixes i com a tal s'ordenarà amb arbrat i jardineria. Els projectes d'aquests espais s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

25. *Usos:*

És permeten només els usos següents:

- En planta pis:



- . habitatges
- . hotelers (camí la Vermella)
  
- En planta baixa:
  - . habitatges (només a Ramon Salomon)
  - . hotelers (camí la Roja)
  - . oficines
  - . comercial
  - . sociocultural
  - . públic-administratiu
  - . esportiu
  - . restauració
  - . garatge
  
- En planta soterrani:
  - . garatge

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions dels capítols I i II del Títol Primer de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, del Departament de Benestar Social, de promoció de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques, excepte en aquells casos en què les circumstàncies del terreny ho facin impossible.

Pel que fa al nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, són d'obligat compliment les determinacions contingudes en el Decret 346/1983 del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

És d'obligat compliment tot allò que és disposa als articles 6, 7 i 8 de la Llei d'habitatges núm. 34/1991, de 29 de novembre, pel que fa als emplaçaments dels habitatges en indrets exposats a accions devastadores, nocives i perilloses que puguin ser generades, tant per instal·lacions existents.