

ANNEX I. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ.

DISPOSICIONS COMUNS A APLICAR PELS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

ART. 1.- DEFINICIÓ DE CONCEPTES

1. Els conceptes emprats en aquestes ordenances d'edificació tenen el següent significat:

- a) Parcel·la mínima. Mínima divisió del sòl que compleix unes dimensions i superfícies mínimes per a poder ser edificable per ella mateixa.
- b) Solar. Parcel·la, fora dels àmbits dels polígons d'actuació que reuneix les condicions de parcel·la mínima exigida per a edificar en la zona on es troba i que a més té la urbanització executada i completa pel que és apta per a ésser edificada immediatament sense haver de fer cap tràmit d'equilibri de beneficis i de càrregues de l'ordenació.
- c) Planta baixa. Pis de la planta de l'edifici que es troba a nivell del pla definitiu de terra o dins dels rangs d'enrassat que pels diferents tipus d'ordenació de l'edificació admet el pla d'ordenació urbanístic municipal.
- d) Planta soterrani. Qualsevol planta situada per dessota de la planta que té d'acord amb les normes urbanístiques la consideració de planta baixa.
- e) Planta pis. Qualsevol planta de l'edificació que es troba per damunt de la planta baixa.
- f) Elements tècnics de les instal·lacions. Parts dels serveis tècnics de l'edifici de caràcter comú, i no ocupables per a residir-hi, i dedicats a algunes de les funcions següents: filtres d'aire, dipòsits de reserves d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per accés al pla del terrat o coberta; elements de suport per a estendre i assecar la roba, plaques de captació solar i plaques fotovoltaïques i d'altres que comunament tenen aquesta naturalesa i pel cas dels edificis d'habitatges, no es comercialitzen independentment dels habitatges.
- g) Cossos sortints. Són els cossos d'edificació trepitjable i ocupables que segons les zones urbanístiques i les seves condicions s'admet construir en els edificis per les Normes i que sobresurten per damunt de la planta baixa be de l'alineació de la façana a vial o al pati interior d'illa o a parc o a qualsevol altre espai públic obert be que sobresurten de la línia d'edificació . Poden tenir el caràcter d'habitables o ocupables, i ser tancats, semitancats, o altre cas, completament oberts.
- h) Elements sortints. Són els elements constructius de l'edificació no habitables ni ocupables i de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació, interior al pati interior de la illa o de l'alineació de l'edificació fixada per les normes o els plans de detall de l'ordenació.

i) Celobert o pati de llums. Espai no construït al llarg de tota l'alçada de l'edifici i emplaçat dins del volum construït, dedicat a facilitar la il·luminació i la ventilació de les estances principals de l'edifici que s'hi obren dormitoris o cuines.

j) Patis de ventilació. Amb aquest nom es designen els espais no edificats, d'igual significació que els celoberts però de menor dimensió, dedicats exclusivament a ventilar les estances en les que no s'hi resideix permanentment com escales de veïns o banys i per tant peces de l'edifici de pas, diferents de les dependències dedicades a sales d'estar, menjadors, dormitoris o cuines on s'habita normalment.

ART. 2.- LLUM LLIURE DE LA PLANTA BAIXA

Tipus d'ordenació	mínima	màxima	rasant
Edificació segons alineacions de vial	3.00 m	3.90 m	4,50
Edificació aïllada	2.50 m	3.60 m	-
Edificació, segons volumetria específica	3.00 m	3.60 m	-

En els carrers d'edificació, segons alineació a vial de la zona 10 on s'admet l'ús d'habitatge, l'alçada mínima de la planta baixa pot ser de només 2,75 metres. En la zona nou s'han de mantenir les alçades mínimes de la zona.

La llum lliure mínima del sostre de la planta baixa respecte del seu paviment serà com a mínim de tres seixanta (3,60) metres en els edificis en el tipus d'edificació, segons alineació de vial confrontant vies de quinze (15) metres o més d'ample.

Les plantes baixes a l'interior de l'illa dedicades obligatòriament a locals de negoci no superaran l'alçada de 4.50 m amidats pel pla superior del forjat de la coberta plana.

ART. 3.- PLANTA SOTERRANI

1. Les plantes soterrani són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació. En l'ordenació aïllada i en l'ordenació, segons volumetria específica quan el pla superior del seu forjat es trobi un metre per damunt del nivell definitiu de terres exteriors. La part de planta semienterrada quin forjat sobresurti més d'un metre per damunt d'aquest nivell té en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

2. Les plantes soterrani en els supòsits d'edificació, segons alineació de vial no podran destinar-se a habitatge. En els altres tipus d'ordenació s'hi podrà establir quan part de la planta per les pendents del terreny no sigui soterrània, i a més no s'ultrapassi la densitat d'habitatges admès ni el sostre màxim edificable per damunt de les plantes o part de plantes que tinguin la condició de planta baixa, segons aquestes normes. Quan l'ús de la planta soterrani no sigui ni garatge ni celler de criança ni espai dedicat a trasters, el local s'ha de vincular a l'establiment de la planta baixa per motius empresarials. La proporció de la planta baixa que s'ha de vincular a l'activitat de la primera planta soterrani ha de ser almenys la meitat de la superfície de planta soterrani.

No obstant això, les activitats emplaçades en anterioritat a 1983 situades en planta soterrani, sense disposar de l'esmentada vinculació a la planta baixa, poden continuar desenvolupant l'activitat sempre

que estiguin degudament autoritzades per document administratiu suficient i disposin d'autorització als efectes de la seguretat en cas de perill d'incendi.

ART. 4.- LLUM LLIURE DE LES PLANTES PIS

La llum lliure de les plantes pis complertes les alçades de les normes, segons les zones, no serà en cap cas inferior a 2.50 m amidats des del pla del paviment a sota dels elements de cel-ras o del pla inferior del forjat del pis superior quan no n'hi hagi.

ART. 5.- ELEMENTS TÈCNICS DE LES INSTAL·LACIONS

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, considerats en aquestes normes, s'han de preveure en el projecte de l'edificació i compondran arquitectònicament amb el conjunt de l'edifici.

2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de l'ús de l'edifici i del tipus d'instal·lació de què es tracti, però sempre es procurarà minimitzar el seu impacte.

ART. 6.- COSSOS SORTINTS

1. Els cossos sortints habitables o trepitjables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'edificació han de complir sempre el què es disposa en aquest article.

2. Tenen la consideració de cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i els altres cossos similars que tenen tots els seus costats amb tancaments d'obra i elements fixos. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tenen parcialment tancats dos dels seus contorns laterals per façanes de l'edificació, com és el cas de les galeries i similars que presenten aquestes característiques. Són cossos volats oberts les terrasses, i els balcons i d'altres semblants que tenen tots els cantons oberts o com a màxim es permet que un dels laterals sigui tancat per recolzar-se en el cos de tribunes. En aquest cas no es permet el seu tancament ni que sigui amb fusteries d'alumini desmuntables.

3. a) En les ordenacions en les que l'aprofitament urbanístic i el sostre edificable s'amida a través d'una edificabilitat màxima o a través d'un índex d'intensitat neta d'edificació, la superfície en planta dels cossos sortints tancats o semitancats computa als efectes del càlcul del sostre edificable i per tant de l'índex d'edificabilitat neta o brut sectorial o del polígon.

b) Els cossos sortints oberts no computen als efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. Si en canvi que computen als efectes del càlcul de l'ocupació màxima admesa en planta baixa i en les separacions a respectar lliures d'edificació als límits de parcel·la i al front al carrer.

4. En planta baixa i pel supòsit del tipus d'edificació, segons alineació a vial, es prohibeix qualsevol mena de cos sortint a vial.

5. En els carrers de menys de 10 m d'ampla no es permeten els cossos sortints tancats ni semitancats. Els oberts en les condicions que es fixen per a cada zona.

6. En els altres casos s'admeten els cossos sortints per damunt de la planta baixa, amb les limitacions i condicions establertes a les Normes de cada zona o de cada sector que ha estat objecte de pla parcial.

7. S'entén per pla límit lateral de vol, el pla normal a la façana que limita respecte de la mitgera, la distància més pròxima a la mitgera a la que es pot situar el vol de tota mena de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a seixanta centímetres en la zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria clau 9 i d'un metre a la paret mitgera en la resta de zones.

8. Els cossos sortints han de deixar una llum lliure respecte del pla de la rasant de la vorera en el seu punt de la línia de façana de cota més alta, d'almenys tres, coma noranta metres (3.90m).

ART. 7.- ELEMENTS SORTINTS

1. Els elements sortints de l'edificació, com els sòcols, els pilars, els ràfecs, les gàrgoles, les marquesines, els para-sols i d'altres de similars fixos es limiten, pel que fa al seu sortint, al que s'ha disposat pels cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.

a) S'admeten els elements sortints en planta baixa d'una edificació enfrontada a un carrer de més de 6 m d'ample, sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè de l'amplada del vial, o una dècima part de l'amplada de la voravia, o 0.10 m si ocupen més d'un cinquè de la longitud de la façana al carrer.

b) Els elements sortints de l'edificació que s'admeten s'han de situar en tot cas de forma que cap punt de l'element es trobi a menys de 3.00 m de la rasant de la voravia en el seu punt de major cota i el seu vol no ultrapassi en cap punt, l'amplada de la voravia menys 0.40 m, ni un vol màxim en qualsevol cas de 1.50 m. Els elements sortint no poden ultrapassar en cap cas la màxima projecció dels cossos sortint de l'edifici al carrer.

c) Els ràfecs de coberta i cornises poden volar del pla de façana fins a un màxim de 0.45 m per als carrers de menys de 20 m i fins a un màxim de 0.60 m per als carrers de 20 metres o més. Els cossos sortints han de cobrir-se independentment del ràfec de la façana i quan inclogui un ràfec la seva coberta serà inferior al general i no pot ultrapassar el seu vol els 15 cm. Els cossos sortints coberts no poden ser trepitjables en el pla del terrat de l'edifici i han de cobrir-se amb estructures independents de les generals de l'edificació.

ART. 8.- VENTILACIÓ I IL·LUMINACIÓ

1. a) En els edificis d'habitatge, les sales d'estar, els dormitoris, els menjadors i les cuines interiors no es poden autoritzar si no disposen de ventilació a través de celoberts o també anomenats per la seva funció patis d'il·luminació. La ventilació i il·luminació d'altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o estances, com les de les estances o escales, interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació. En tot cas, l'estança dedicada a sala d'estar - menjador i el dormitori principal o doble han de ventilar directament a l'exterior.

b) La ventilació i la il·luminació mitjançant sistemes tècnics, sense utilització de celobert o pati de ventilació, s'admet per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances quan se n'assegurin les condicions higièniques i tingui l'autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

c) La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.

ART. 9.- OBRES D'AMPLIACIÓ

El disposat sobre celoberts i patis de ventilació s'aplica també a les obres d'ampliació de l'edificació per addició de noves plantes, i l'alçada del celobert o pati a efectes de dimensionar la seva superfície i distàncies mínimes es pren des del paviment de la primera planta que s'hi ha d'il·luminar i ventilar des d'ell.

Quan l'obra construïda disposi d'un celobert o d'un pati de ventilació de dimensions inferiors a les establertes per aquestes normes, les obres d'ampliació s'han de continuar amb les mides i superfícies fixats per les Normes d'aquest Pla, si s'utilitzen per a ventilar les estàncies de les noves plantes.

ART. 10.- CELOBERTS O PATIS D'IL·LUMINACIÓ

1. Els celoberts poden ésser completament interiors o mixtes obrint-se parcialment a l'exterior.

2. La dimensió i les superfícies mínimes dels celoberts interiors depenen de llur alçada. La dimensió del celobert interior serà tal que permeti d'inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a un sisè de la major alçada que presenta en aquest àmbit l'edifici, amb un mínim de 3 m (tres metres) en qualsevol cas i quines superfícies mínimes segueixen les determinacions de la taula següent:

Alçada del celobert	Superfície mínima
(Nº de plantes pis)	(m2)
fins a 2	9
3	12
4	14
5	16
més de 5	20

En parcel·les de menys de 6 metres d'amplada, el diàmetre mínim de la circumferència inscriptible per a emplaçar el celobert s'admet que es redueixi a 2 m (dos metres) i la superfície obligada reduïda en un 40% respecte de la normal.

3. Els celoberts mixts, que són els oberts per alguna de llurs cares a espais lliures o vials, han de complir les distàncies mínimes fixades pel diàmetre del cercle inscriptible de l'epígraf anterior. Per contra les superfícies mínimes de la taula anterior no s'apliquen a aquest tipus de celoberts.

Les parets dels celoberts mixts tenen la consideració de façanes a tots els efectes i en concret el dels materials que s'han de deixar a la vista que han de ser definitius de façana.

La fondària dels patis mixts amidada des de la façana exterior pot ser inferior a la de l'amplada i per tant a la del diàmetre mínim.

4. El celobert només rebrà la condició de mancomunat quan pertanyi per mitges parts al volum de dues finques contigües. Per a què la reducció de superfícies que correspon a cada finca sigui admissible, és indispensable que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat en ambdues finques.

Els patis mancomunats es regeixen, quan a llur forma i dimensions, pel que es disposa per als patis de ventilació i celoberts interiors i quan sigui el cas pels de tipus mixta.

5. A més de les dimensions i superfícies assenyalades, els celoberts interiors compliran les següents disposicions:

- a) Les llums mínimes entre murs del celobert no poden reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com és pel cas d'emplaçar-hi els safareigs volats.
- b) A efectes de la determinació de la superfície del celobert a complimentar, l'alçada del celobert s'amida pel nombre de plantes que el necessiten des de la més baixa que el necessiti fins a la més alta que enquadri el celobert amb independència de si hi ha o no sotacoberta.
- c) El paviment del celobert respecte de la planta a la que serveix s'ha de situar com a màxim a un metre per sobre del nivell del paviment de la primera estança que s'hi ha de ventilar i il·luminar a través d'ell.
- d) Els celoberts es poden cobrir amb claraboies, sempre que sense tancar, es deixi un espai lliure perifèric entre les parets del celobert i l'estructura de suport de la claraboia, quina superfície de ventilació ha de ser la que disposi en cada moment la normativa tècnica.

ART. 11.- PATIS DE VENTILACIÓ

Els patis de ventilació es regeixen per les mateixes regles que els celoberts, excepte pel que fa a la seva superfície que serà la de la taula annexa I el seu diàmetre com a mínim de 2 m2

Alçada del pati	Superfície mínima
(Nº de plantes pis)	(m2)
fins a 2	4
3	4
4	5
5	6
6	8
7	10
Més de 7	12

TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ, SEGONS ALINEACIONS DE VIAL

ART. 12.- DEFINICIÓ DELS CONCEPTES

Els conceptes emprats en aquest tipus d'ordenació tenen l'abast següent:

- a) Alineació de vial. És la línia que al llarg dels diferents tipus de vies públiques fixa el límit sobre el que s'ha de situar l'edificació o quan s'assenyala, a partir de la qual s'ha de retirar.
- b) Línia de façana. És el tram de l'alineació del vial que pertany a cada parcel·la i sobre el que se situa la façana a via pública o la tanca de l'espai lliure privat confrontant a l'edificació.
- c) Ample de vial. És la distància entre les dues cares o fronts del vial oposats, i que es pren com a paràmetre que serveix per a determinar l'alçada reguladora màxima que pot adoptar en cada front de vial l'edificació i altres característiques de l'edificació com és la regulació dels cossos i elements sortints.
- d) Alçada reguladora màxima. És l'alçada que pot assolir l'edificació en funció de l'amplada del carrer.
- e) Nombre màxim de plantes. Nombre màxim de plantes pis permeses dins de l'alçada reguladora. En una edificació s'han de respectar simultàniament l'alçada reguladora màxima i el nombre màxim admès de plantes pis sense que la flexibilitat de l'alçada per permetre diferents usos que poden exigir alçades de planta baixa o pis més altes de les habituals per a l'habitatge pugui servir per aconseguir plantes extres en forma de les plantes anomenades àtics, altells o en fals sotacobert.
- f) Mitgera. És la paret lateral de l'edificació regulada pel codi civil, que és límit entre dues edificacions o parcel·les adjacents, que s'eleva des dels fonaments fins a la coberta sense solució de continuïtat, encara que la continuïtat es pugui interrompre per celoberts o per patis de ventilació, de caràcter mancomunat en quin cas, s'han d'inscriure en el registre de la propietat, o sense mancomunar.
- g) Illa. Superfície poligonal de sòl delimitada per les diferents alineacions de vialitat contigües, que en el cas dels eixamples és habitualment de forma rectangular.
- h) Profunditat edificable. És la distància normal a la línia de façana en el punt mig de la façana que limita l'edificació de les plantes pis i en alguns casos de la planta baixa per la part posterior a la via pública. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior d'illa. Pels supòsits de solars, quines mitgeres no són ortogonals a l'alineació a vial el pla pot esglaonar la fondària edificable per facilitar una construcció més regular dels edificis com d'altra banda s'ha fet de forma habitual per tradició constructiva. En aquests casos en la partió a veïns la façana posterior no podrà ultrapassar la que es delimita gràficament als plànols d'ordenació de la sèrie E. També en alguns casos la fondària en els carrers secundaris de la illa ve restringida per permetre que totes les parcel·les, en especial aquelles pròximes als xamfrans s'obrin al pati interior d'illa.
- i) Espai lliure interior d'illa. És l'espai lliure d'edificació per damunt de la planta baixa o en alguns casos en la seva totalitat que resulta d'aplicar les profunditats edificables des de l'alineació de vial.
- j) Reculada de l'edificació. És el retrocés de l'edificació respecte de l'alineació al vial o a les mitgeres que s'admet amb determinades condicions per determinats solars, o trams de carrer, segons les zones. Les

reculades de l'edificació poden ser per tot un tram de l'illa, o per un tram del carrer o en alguns casos per plantes.

ART. 13.- ALINEACIÓ DE VIAL

1. En aquest tipus d'edificació l'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos en que l'alineació de l'edificació als plànols se senyala que es recula del vial deixant davant un espai lliure privat o eixida o major amplada de vorera.

2. Les reculades permeses són les que s'assenyalen als plànols o les que facultativament es regulen a les Normes del Pla al regular les condicions d'edificació de les diferents zones. Quan les Normes permeten aquesta reculada s'ha de complir el que es disposa per impedir que resultin mitgeres al descobert des de la via pública així com per efecte dels canvis d'alçada.

ART. 14.- AMPLE DE VIAL

1. a) Si les alineacions del vial en un mateix tram entre carrers travessers estan formades per línies paral·leles, es pren aquesta distància com a ample de vial.

b) Si les alineacions del vial no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o qualsevulla altra irregularitat, es pren com a ample del vial per a cada front del tram de carrer entre carrers travessers la distància mínima puntual en el tram de què es tracti.

c) S'entén per ample mínim puntual de vial per a cadascun dels punts d'una alineació de vial, la menor de les distàncies entre cada punt i els punts de l'alineació oposada del mateix tram.

d) Quan al aplicar l'anterior regla resulten amplades de vial diferent per a cada front, malgrat trobar-se en un mateix tram de vial, i sòls qualificats amb una mateixa zonificació, es pren com a ample de vial l'amplada menor de manera que s'apliqui a tot el tram de carrer o vial un mateix nombre màxim de plantes pis i una mateixa alçada reguladora.

2. L'amplada del vial és la que resulta de la real afectació i ocupació del sòl a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les confrontades 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, amb aquesta finalitat se cedeixi i urbanitzi. Només els vials amb el seu ample efectivament urbanitzat, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, contarán als efectes del còmput de l'alçada reguladora i del vol màxim admès pels cossos sortints.

ART. 15.- ALÇADA

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes pis s'estableix a les normes de cada zona. Pel cas en que no es precisi aquesta relació entre el nombre de plantes pis i l'alçada reguladora, - totes les zones a excepció de la zona 9-, els valors a aplicar són els de la taula següent:

PB	4.50 m
PB+1	7.70 m
PB+2	10.90 m
PB+3	14.10 m
PB+4	17.30 m
PB+5	20.50 m

2. L'alçada s'amida verticalment en el pla exterior de la façana, i amida fins a la intersecció amb el més alt pla horitzontal al que es pot emplaçar com a màxim el pla superior del forjat de la darrera planta de l'edifici o amb el pla superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana a la catalana. El nivell del ràfec en el cas de cobertes en pendent inclinades, se situarà com a màxim en el mateix pla o inferior, de la cara superior del darrer forjat de l'estructura de la darrera planta pis i arrencant en el punt màxim de vol fixat pels ràfecs.

La cara inferior del forjat de la primera planta independent de l'alçada lliure des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, no podrà en cap cas ser major a 4,50 metres,

El forjat de la darrera planta pis no pot presentar diferents plans a diferents cotes i haurà de trobar-se tot ell en el mateix nivell i ser pla.

3. Per damunt de l'alçada reguladora màxima es permet:

a) La coberta d'acabament de l'edifici, que ha de ser com a mínim a dues aigües oposades, d'igual dimensió i pendent inferior o igual al trenta per cent, han de tenir la seva arrencada formada per línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada, situada en un pla no major respecte de la cara superior del darrer forjat de 0,45 centímetres i des d'un vol màxim determinat per la sortida admesa per a cada zona pels ràfecs. S'exceptua d'aquesta norma la zona 9, de conservació de l'estructura urbana i edificatòria en la que el pla d'arrencada de la coberta s'estableix en el mateix pla superior del darrer forjat. Els espais sota coberta no són habitables excepte que les estances siguin complementàries de les de l'habitatge de la planta última de l'edificació. En cap cas el carener o cumbrera de la coberta al menys a dues aigües pot ultrapassar en tres metres, cinquanta centímetres l'alçada reguladora màxima. A les zones amb les claus d'identificació 9, 10, 11 i 14 no s'admet la teula negra.

b) Les cambres d'aire i elements de coberta en els casos que la casa acabi amb terrat o coberta plana a la catalana, l'alçada màxima admesa a aquesta per donar pendents amb els embans conillers no serà major de seixanta (60) centímetres.

c) Les baranes de les façanes anteriors i posterior de l'edificació i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima no ultrapassaran el metro deu centímetres (1,10 m). L'alçada màxima d'aquests elements no podrà sobrepassar de 1m en el pla de façana podent aixecar-se a 45º fins a 1.80 m, si són opacs i de 2.20 m si són transparents, reixes o similars.

- d) Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes o parallamps.
- e) Els coronaments decoratius de les façanes
- f) Els cossos construïts sobre el pla de coberta plana estaran sempre agrupats i dins l'envolvent definida per la possible coberta inclinada, sempre que el límit superior del pla de façana coincideixi amb l'arrencada de la possible coberta inclinada.
- g) Els accessos als terrats es faran només per elements comuns de comunicació vertical. En el pati interior d'illa podran alinear-se a façana ultrapassant en 1,20 metres l'alçada reguladora i a partir d'aquest pla cobrint los en un pla en pendent de com a màxim del 30 per cent. Les caixes per ascensors i els seus recorreguts extres se separaran tres metres en relació a qualsevol pla de façana. Aquests accessos i demès cossos auxiliars independents de les plantes inferiors i per a usos comuns de l'edifici ni permanentment ocupables, han d'estar continguts dins de l'envolupant definida per a cobertes inclinades a dues vessants. Pel supòsit de cossos separats més de tres metres del pla de façana s'admet que puguin arribar a ultrapassar aquell pla inclinat definit una alçada de 0,80 centímetres. En els casos de cases antigues en els que l'emplaçament de l'ascensor s'ha de situar d'acord amb les condicions d'aquestes ordenances en el pati interior d'illa l'ascensor serà hidràulic de manera que no sobresurti més de 1,20 m de l'alçada reguladora màxima.

ART. 16.- REGLES SOBRE DETERMINACIÓ D'ALÇADES

La determinació del punt de referència o punt d'origen per a l'amidament de l'alçada varia per a cadascun dels supòsits següents:

1. Edifici amb façana a una sola via

- a) Si la rasant del carrer, presa sobre la línia de façana, és tal que la diferència de nivells entre l'extrem superior de la façana en el punt de major cota i el centre de la façana és menor a 0.60 m, l'alçada reguladora màxima s'amida en el centre de la façana i a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
- b) Si la diferència de nivells que es dona és major a 0.60 m, l'alçada reguladora màxima s'amida a partir d'un pla o nivell situat 0.60 m per dessota de la cota de l'extrem superior de la línia de façana en el punt de major cota.
- c) Quan l'aplicació d'aquesta regla dona lloc a què en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situa a més de 2 m (dos metres) per dessota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana als efectes de l'aplicació de l'alçada reguladora s'ha de subdividir en els trams que calguin, perquè això no passi. En cadascun dels trams, l'alçada reguladora s'ha de prendre d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram de la façana es tractés de façanes independents.

2. Edificis amb façana a dues o més vies, que configuren cantonada o xamfrà

- a) Si l'alçada és la mateixa a cada cara de vial, s'apliquen les disposicions del número 1) anterior, però obrant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si es tractés d'una única façana.

b) Si les alçades reguladores que en resulten són diferents, les més altes es podien córrer pels carrers adjacents més estrets fins al punt delimitat als plànols. En cas de manca de delimitació ho serà fins a una longitud màxima, fixada per la prolongació de la fondària edificable del cos d'edificació confrontant el carrer de major alçada. A partir del punt determinat per la longitud a què es refereix l'anterior apartat s'aplica a la resta de la façana, l'alçada que correspon a l'edificació per l'amplada del vial al que confronta havent de resoldre el canvi d'alçada sense que correspongui a una mitgera per evitar que aquesta quedi a la vista i separada convenientment de la mitgera si puguin obrir finestres que impedeixin la permanent presència de mitgeres des del carrer.

3. Edificació amb façanes que confronten a dues vies que no conformen ni cantonada ni xamfrà

Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no configuren cantonada ni xamfrà, i l'edificació dels quals a cada cara ve separada de l'altra per l'espai lliure interior de l'illa es regulen pel què fa a l'alçada, com si cada part de solar fins a la meitat de l'illa es tractessin d'edificis independents sens perjudici que no ho estiguin comunicats.

4. Edificis en illes que on s'ha de construir no disposen d'espai interior lliure

a) L'alçada reguladora es determina per l'amplada del vial a què dona cada edifici. 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 a què donin lloc alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors. En cap cas es pot construir la part edificable d'un solar si no disposa de la corresponent façana al carrer al que pertany la part que es pretén edificar i en concret en aquells casos que així s'impedeix l'obertura dels edificis construïts al pati interior d'illa..

5. Edificis amb façana a places

L'alçada reguladora es determina per la major de les alçades que corresponen als edificis de la plaça com a resultat del més ample de les vies que delimiten la plaça o hi conflueixen. Les dimensions de la plaça no justifiquen en cap cas una alçada superior.

Per a la determinació de l'alçada en casos d'edificació amb façana a places no es tindrà en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui major que la menor dimensió de la plaça. Els encreuaments de vies i els xamfrans no tenen en cap cas la consideració de places.

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

En aquests casos, l'alçada reguladora que s'adopta és la major de la més alta que correspon per les dues façanes de la mateixa illa, contigües a aquella de la que es tracta.

ART. 17.- PLANTA BAIXA

1. La planta baixa per a cada solar és aquella que el paviment se situa entre 0.60 m per sobre i 0.60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la. En els casos de construccions de la zona 9 històriques, de la tipologia agrària usual de Sant Sadurní, en els que certes peces de la casa es troben per damunt de la rasant fins a 1,50 metres, es

podran seguir considerant planta baixa als efectes de les obres de restauració i de l'aplicació de les disposicions transitòries d'aquest pla.

En els casos en què, en el tipus d'ordenació, segons alineacions, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior els usos de la planta inferior seran els admesos en les plates soterrànies.

Per aquest mateix tipus d'ordenació, en els casos de parcel·les que donen front a dos vials oposats, la cota de la planta baixa de cada front, es referirà com si es tractés de diferents parcel·les, i la profunditat a la que es podrà estendre la rasant de la planta baixa serà fins al punt mig de l'illa.

2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de soterrani i entresòl. La construcció d'altells s'admet sempre que resultin de locals de negoci en planta baixa en quin cas es retiraran tres metres de l'alineació de vial. Els entresolats tindran una alçada lliure mínima, per sobre i per sota, de 2.50 metres i si la part superior es destina a dipòsit de materials i productes manufacturats, només caldrà que compleixi la llum lliure de 2 m.

ART. 18.- REGLES SOBRE MITGERES

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sorgir mitgeres al descobert s'han d'acabar amb els mateixos materials i colors de la façana.

2. Si la mitgera que resulta de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana els solars només podran edificar-se independentment un de l'altre, quan l'angle que forma la mitgera amb la normal a la façana traçada des del punt d'intersecció amb la mitgera sigui inferior a 30º.

En els altres casos per a poder edificar s'ha de regularitzar prèviament els solars, perquè compleixin la condició abans esmentada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·la corbats o trencats o a parcel·les en angle, es resoldran per aplicació de criteris tècnics inspirats en els criteris d'aquest article.

ART. 19.- PROFUNDITAT EDIFICABLE

1. La profunditat edificable es delimita per referència a la línia de la façana i limita la línia posterior de l'edificació. Aquesta profunditat es delimita als plànols d'ordenació de l'edificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. En alguns casos quan l'alineació del carrer no és normal a la parcel·lació, per facilitar la construcció, la fondària s'esglaona en el punt mig de la fondària, normalment a les mitgeres per facilitar que no apareguin angles massa aguts o oberts de difícil ocupació i creació d'estances irregulars, en la façana al pati interior d'illa.

Les parcel·les que per efecte de la seva posició i forma, segons el plànol 1/1000, siguin susceptibles d'edificació per més d'una profunditat edificable, es pren aquella o aquelles que donin a via pública a la que la parcel·la hi confronta, però només és edificable cada part si té la façana a la via pública pel que les parts edificables que no disposin de façana no seran edificables per elles mateixes sinó s'addicionen a la part que garanteix la sortida pel carrer que li correspon.

3. En el sòl urbà els plànols d'ordenació fixen la línia de la profunditat edificable, segons els criteris adequats per a cada zona. Aquest criteri no afecta la profunditat edificada dels edificis preexistents que

es respecta encara que superin la que resulta de l'aplicació dels criteris propis de la zona. No obstant, en l'ampliació del volum o sostre dels edificis ja construïts, es regularà pel que determina la disposició transitòria del pla.

ART. 20.- ESPAI LLIURE INTERIOR

1. Les zones en què es permet l'ocupació de l'espai lliure interior d'illa amb edificació (es permeten en totes les zones en què sigui d'aplicació el tipus d'ordenació segons alineació de vial i el Pla no determini el contrari), els límits del qual tenen la consideració d'alineacions, l'edificació permesa se subjectarà a la regulació de cada zona i en tot cas, només s'edificarà en una planta baixa. Aquest espai lliure no podrà ser dedicat a la construcció d'habitatges i haurà de destinar-se a locals de negoci.

En els supòsits de desnivell entre les façanes oposades de l'illa el límit a la profunditat ocupable en l'interior de l'illa s'ha de restringir de manera que l'edificació en l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a 45º des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada en la rasant de la planta baixa. Tampoc podrà ultrapassar el pla traçat d'igual manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les de les altres façanes de l'illa.

ART. 21.- RECLADES

1. Les modalitats de reculada a l'alineació de vial són:

- a) Reculada en tot el front de l'alineació de la illa.
- b) Reculada en part del front d'una illa en totes les plantes de l'edifici.
- c) Reculada en plantes pis.

2. Les alineacions reculades de la modalitat a) s'admeten quan l'espai que quedi lliure a conseqüència de la reculada es destini a l'eixamplament del carrer. Aquest sòl serà de cessió gratuïta al Municipi, perquè el destini a l'eixamplament del vial; les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari.

L'alçada reguladora a aplicar a les finques que se situen en la nova alineació és la que correspon per la nova amplada del vial eixamplat. La reculada ha de ser i paral·lela a l'eix del vial en tota l'alineació; ha de comprendre tot el tram d'illa entre carrers, i la profunditat edificable per no perjudicar a la resta de parcel·les de la illa queda disminuïda en la dimensió de la reculada adoptada. Als altres trams de carrer i a les façanes confrontants a la que ha estat objecte de reculada, encara que s'edifiqui després d'haver procedit a la reculada, determinen l'alçada reguladora màxima per l'amplada del vial en anterioritat a l'eixamplament del carrer ja que no se'ls ha de compensar de l'eixamplament. La llicència d'edificació s'atorga condicionada a la cessió gratuïta del vial i a l'obligació de fer-se càrrec de les despeses d'urbanització de l'eixamplament, així com de les del Projecte d'Urbanització.

3. Les alineacions reculades de la modalitat b) o sigui en totes les plantes de l'edifici i en part d'una façana de la illa, s'admeten si compleixen els requisits següents:

- a) La reculada s'estén en una longitud del menys 20 metres. Pel cas d'edificis destinats a usos públics o col·lectius, aquesta longitud es pot reduir a 10 metres.
- b) La reculada s'iniciï a més de tres metres de cada mitgera.

- c) Cas de fer-se es diferenciïn clarament els espais de propietat privada dels de propietat pública.

Les reculades regulades en aquest apartat:

- a) No donen lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada.
- b) No modifiquen la profunditat edificable, que s'amidarà des de l'alineació de vial o de carrer.
- c) No donen lloc a augments d'alçada reguladora ni a compensacions de volums.

4. Les reculades de la modalitat c), o sigui, en plantes pis sense reculada a la planta baixa, es permeten si hi concorren els següents requisits:

- a) Que els edificis projectats tinguin una façana de més de 20 metres.
- b) Que la reculada s'iniciï a més de 3 metres de cada mitgera.
- c) Que la separació entre paraments oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als patis de llums mixtes.

5. A més de les condicions assenyalades, s'han de complir les condicions següents:

- a) En planta baixa es permeten façanes porxades formant volta d'ús general sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana, com a mínim de 2,70 m i l'alçada lliure mínima de 3.50 metres.
- b) Els propietaris de les finques que es retiren de l'alineació assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, menys en el cas que aquelles també reculin. A l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació per a aquestes finalitats s'entendrà inclosa aquesta condició.

ART. 22.- VOL MÀXIM DELS COSSOS SORTINTS

1. A totes les zones o sectors on s'apliqui aquest tipus d'ordenació, menys quan per consideracions pròpies determinades pel pla parcial o especial es reguli diferentment, veure la zona que correspongui en la zona dels sectors en desenvolupament unitari del pla per a la seva regulació específica que el pla manté, regeixen les següents prescripcions:

El vol màxim amidat, per la normal al pla de la façana, no pot en cap punt del vol excedir de la dècima part de l'amplada del vial. Si l'aplicació d'aquesta regla dona com a resultat un vol que ultrapassa 1.50 m, aquesta mida constitueix el límit màxim de vol. En els vials de menys de 8 m d'ample, i el límit del màxim vol són 40 cm. Si una edificació dona a dues o més vies de diferent ample, a cada cos sortint s'aplica la regla del vol màxim que li correspon per l'ample a la que s'obra o recau, sempre sense ultrapassar el límit màxim de vol de 1.50 m.

Els cossos sortints respectant quan a proximitat a la mitgera, el pla de vol definit a les normes, no poden ultrapassar tampoc la línia delimitada pel pla normal al carrer, traçat a 45º des de l'eix de la mitgera amb la línia exterior de la façana.

2. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no pot excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència que es pugui inscriure a l'espai lliure de l'illa, amb un vol màxim, en tot cas, que no pot superar 1.50 m.
3. Els cossos sortints oberts, els tancats i els semitancats no poden ocupar més de la meitat de la longitud de cada façana. La distància dels vols a la mitgera ha de respectar el pla límit lateral de vol, que es situa a un metre de la paret mitgera.

TIPUS D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA

ART. 23.- CONCEPTES

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són:

- a) Forma i dimensió de la parcel·la
- b) Ocupació màxima de parcel·la
- c) Alçada reguladora màxima
- d) Nombre màxim de plantes
- e) Separacions mínimes i
- f) Edificacions auxiliars.

ART. 24.- DESENVOLUPAMENT DEL VOLUM EDIFICABLE

1. El volum màxim edificable permès en una parcel·la, pot pel supòsit de parcel·les de més de 800m², desenvolupar-se, en una o més edificacions principals.

2. Quan en la regulació de la zona es fixen límits al nombre d'unitats independents d'habitatge, o d'unitats d'edificació independent, resultat de la distribució del màxim sostre admès a cada parcel·la, s'ha de respectar aquest nombre encara que del compliment d'aquesta condició en resulti que no es pot construir tot el sostre admès per l'índex d'edificabilitat neta o en el seu cas per la intensitat neta d'edificació admès a la parcel·la.

3. Al tipus d'ordenació en edificació aïllada, té la consideració de planta baixa aquella planta o part d'aquesta situada per damunt de la planta que tingui d'acord amb aquestes normes la condició de planta soterrani be sigui real o possible excepte quan per pla parcial s'hagi fixat la cota de referència de cada parcel·la per relació amb la rasant del carrer.

4. Al tipus d'ordenació en edificació aïllada, el soterrani és tota planta soterrada o semi soterrada, que té el pla superior del seu sostre a menys d'un metre del pla del sòl exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per damunt d'aquest nivell, té a tots els efectes de volum i d'amidació de l'alçada reguladora, la consideració de planta baixa.

En aquests tipus d'ordenació els soterranis, a més de delimitar-se d'acord amb la regla anterior han d'ajustar-se, segons la situació en què es trobin, a les regles següents:

El soterrani situat dintre de la projecció ortogonal de l'edifici que per la seva situació relativa respecte del terreny exterior definitiu té aquesta condició té que tenir la planta dins de la màxima ocupació admesa per a la planta baixa, i el seu pla superior de forjat situat en relació a la cota definitiva del terreny amb una variació absoluta de només un metre per dessota d'aquell nivell.

5. En aquest tipus d'ordenació el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, ve limitat pel compliment simultani del tres paràmetres reguladors següents: el sostre màxim edificable permès d'acord amb el seu índex d'intensitat neta d'edificació o d'edificabilitat neta, pel percentatge màxim d'ocupació admès i pel respecte de les separacions lliures d'edificació als límits de parcel·la i a carrer.

ART. 25.- OCUPACIÓ MÀXIMA DE LA PARCEL·LA

1. L'ocupació màxima de la parcel·la amida el percentatge que de la superfície total de la parcel·la es pot ocupar per la projecció ortogonal que sobre un pla horitzontal de la parcel·la causa tot el volum de l'edificació inclosos els cossos volats per damunt de la planta baixa i els cossos auxiliars.

2. Les plantes soterrani resultant de rebaixos, anivellacions o excavacions no poden ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la, excepte què fa al celler de cria quan es fa menció explícita a la zona de ser-ne un dels usos admesos.

ART. 26.- SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ

1. Els terrenys que quedin lliures d'edificació per aplicació de l'ocupació màxima de la parcel·la, no poden ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació i a enjardinar i plantar amb arbres i en el supòsit d'usos industrials o de cellers per a estacionament i emmagatzematge a l'aire lliure.

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües poden establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats d'inscripció de la mancomunitat en el registre de la Propietat i segons el previst si és el cas respecte als espais lliures privats mancomunats.

ART. 27.- 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, fins a la intersecció amb el pla superior del forjat de la darrera planta pis o amb el pla superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana a la catalana.

En els supòsits en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupa esglaonadament, el sostre edificat sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectarà a l'alçada màxima que correspongui en raó de les cotes de cada una de les plantes esmentades, i l'edificabilitat total no pot ultrapassar aquella que resultaria d'edificar pel supòsit de ser el terreny horitzontal.

2. L'equivalència entre el nombre de plantes pis i l'alçada màxima pels casos dels usos d'habitatge que pot assolir l'edificació amidada en metres, es regula per la taula següent:

PB	4 m
PB+1	7,20 m
PB+2	10,40 m
PB+3	13,60 m

PB+4 16,80 m

PB+5 20 m

Aquesta alçada màxima mentre es compleixi la llum lliure mínima de cada planta segons ús, no cal evidentment esgotar la.

3. Per damunt del darrer forjat de la major planta pis només es permeten:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima ni a la de la cara superior del darrer forjat de la darrera planta pis, i a més el vol del seu ràfec no ultrapassi el màxim admès per a cada zona en la regulació dels ràfecs.

Les golfes resultants no seran habitables, llevat de les dels habitatges unifamiliars, en quin cas la seva superfície en planta no podrà ésser superior a un terç de la planta immediatament inferior i concentrada en el centre del volum i el sostre dedicat computa als efectes del sostre total màxim edificable sobre aquella parcel·la.

b) Les cambres d'aire i elements de coberta en els casos de terrat o coberta plana, tindran una alçada màxima en el punt més alt de seixanta (60) centímetres sobre la cara superior del forjat resistent.

c) Les baranes poden enlairar-se fins a una alçada màxima de 1,10 m si són opaques i de 1.80 m si són transparents, o de reixes.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.

e) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

ART. 28.- SEPARACIONS MÍNIMES

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana a la via pública, al fons de parcel·la, a les partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, són les distàncies mínimes a les quals s'ha de situar com a més pròxim l'edificació així com els cossos i elements constructius que sobresurtin per damunt de la planta baixa. S'amiden per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, o l'alineació a carrer, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints o entre cadascun dels límits de cada edificació.

2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, han de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveix per a donar accés des de l'exterior als usos permesos en el soterrani i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent de la superfície que s'ha de deixar lliure d'edificació. En qualsevol altre cas hom s'ha d'ajustar al que es disposa en relació a l'ocupació màxima de la parcel·la.

ART. 29.- TANQUES

1. Les tanques que donin a espais públics s'han de subjectar a les alineacions i rasants dels espais públics encara que en determinats casos, es permeti recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé

l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. L'alçada màxima de les tanques opaques pot arribar a ser de 1.50 metres en el punt mig de la rasant exterior. Les tanques de major alçada hauran de ser reixats o closos transparents sense ultrapassar en cap cas la cota de 2,20 metres. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'ha de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

2. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants serà idèntica a l'assenyalada per a les tanques a carrer amidats des de la cota natural del terreny en cada tram de la tanca. Quan de la situació relativa de les cotes de referència de dues parcel·les adjacents resulta per efecte de l'anivellació adoptada que el desnivell entre les rasants del terreny definitiu ultrapassen 2,20 metres la tanca opaca del veí no podrà ser major a 1,20 metres d'alçada.

ART. 30.- ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA I MOVIMENT DE TERRES

Les alteracions del terreny per a edificar s'han de subjectar a les següents condicions:

Els anivellaments del terreny que es portin a terme junt als límits de la parcel·la no poden ultrapassar en cap cas una alçada de més de 1.50 metres per sobre del terreny natural en el límit del veí i han de ser els talussos de terres per ells mateixos estables o afermats a través de murs de formigó amb la cara tractada sense en cap permetre la utilització d'esculleres o que no se situï a més de 2.20 m per dessota de la cota natural en el límit del solar.

TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECIFICA

ART. 31.- DISTRIBUCIÓ DE L'EDIFICABILITAT NETA

1. La distribució de l'edificabilitat neta es fixarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada de l'índex d'edificabilitat corresponent.

2. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les són les següents:

- a) forma i mida de la parcel·la,
- b) ocupació màxima de la parcel·la, i
- c) longitud mínima de façana.

ART. 32- ORDENACIÓ DE LA FORMA DE L'EDIFICACIÓ

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al pla d'ordenació Urbanística municipal, Pla Parcial o al Pla Especial, segons el cas, mitjançant una de les següents modalitats:

a) A través de la fixació de:

- alineacions d'edificació
- cotes de referència de la planta baixa
- alçada màxima i nombre de límit de plantes

b) A través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa dins de les quals s'ha d'inscriure el volum determinat per una intensitat neta d'edificació sobre cada unitat compositiva de volum. El pla deixa a l'arquitectura la delimitació de la forma del volum, variacions d'alçada i cossos entrants i sortints.

2. La superposició de la forma de l'edificació, determinada respecte a un dels modes establerts al número anterior, delimita les unitats d'edificació independent així com quan es delimitin unitats d'edificació independent que comparteixen mitgera, i les divisòries entre finques que caldrà construir les parets de separació en règim de mitgera.

3. La col·locació relativa de les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:

- a) Separació mínima entre edificacions i
- b) Separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos de vial.

4. Cossos sortints

a). Els cossos sortints, tancats, semitancats o oberts es limiten a un vol màxim del desè de la distància entre alineacions d'edificació i la seva extensió no podrà ultrapassar la meitat de la longitud

del tram de façana on es projectin. Quan l'aplicació de l'anterior disposició doni lloc a vols majors a 1.50 m, aquest es prendrà com a vol màxim.

b. A aquest tipus d'ordenació s'aplica el que s'ha disposat per al tipus d'ordenació de l'edificació, segons alineacions de vial en el seu apartat corresponent i relatiu a l'extensió que poden prendre en relació a la longitud de la façana, segons el tipus de cos volat.

ART. 33.- OCUPACIÓ MÀXIMA DE PARCEL·LA

1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els sistemes d'ordenació.

2. Com a excepció al que es disposa en el número anterior, fixem específicament, per a aquest tipus d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa.

L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

3. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa. Podran ocupar fins a un trenta per cent en planta soterrani del corresponent a l'espai lliure d'edificació que sigui propietat privada.

ART. 34.- COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLANTA BAIXA

1. El pla d'ordenació Urbanística municipal, el Pla Parcial o el Pla Especial, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions del Pla establert, en tot cas, en tot allò que calgués per a completar l'ordenació continguda en aquest Pla amb les següents prescripcions o determinacions:

a) Regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització; i

b) Cotes de referència dels plans d'anivellament i aterratge en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans d'anivellaments i rasants i als d'ordenació de l'edificació; també es fixaran, en aquests plans, les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.

Com a pla d'anivellació hom podrà adaptar la cota natural del terreny o si per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació calgués modificar la configuració natural del terreny la cota que es determini per ordenar la posició relativa dels diferents volums en alçat.

2. Hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació quan no es deixi oberta i controlada a través dels perfils reguladors.

3. Les cotes fixades al Pla Parcial o al Pla Especial s'han de respectar. Encara que podran augmentar o disminuir, sense ultrapassar els 0.60 m quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament, dins d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

ART. 35.- PARÀMETRES EN LA CONFIGURACIÓ UNÍVOCA

En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma de l'edificació s'hauran de tenir en compte les següents regles:

1ª Alineació d'edificació. Són alineacions d'edificació les que precisa el Pla Parcial o al Pla Especial, segons el cas, que determinen els límits de la planta baixa.

Si al Pla Parcial o al Pla Especial no hi ha regla determinada sobre reculades caldrà aplicar - en tot allò compatible amb la regulació específica - les Normes aplicables al tipus d'ordenació de l'edificació, segons alineacions de vial.

2ª Alçada màxima i nombre de plantes

a) L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi esglaonadament, a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixen sobre cada una de les plantes, conceptuades com a baixes, o part de la planta, s'ajustaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes plantes o parts de planta. L'edificabilitat total no superarà el que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

b) Per sobre de l'alçada màxima només es permetrà:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a l'alçada no superior a la màxima i el vol màxim de les quals no superi el de les volades; les golfes resultants no seran habitables; i no s'admet la teula negra.

- Les cambres d'aire i elements de coberta en casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.

- Les baranes fins a una alçada màxima de 1 m si són opaques i de 1.80 m si són transparents o reixes.

- Els elements tècnics de les instal·lacions.

- Els coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

ART. 36.- PARÀMETRES DE LA CONFIGURACIÓ FLEXIBLE

1. Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.

2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el Pla Parcial o en el Pla Especial per a determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran d'ésser compresos dins d'aquesta figura poligonal.

L'ocupació de l'edificació a planta baixa no podrà ésser superior al 80% de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador.

3. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar la màxima envoltant de l'ocupació en planta baixa de l'edificació dins del qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.

Quan es pretén que l'envoltant vingui limitada superiorment per un pla horitzontal, bastarà fixar l'alçada d'aquest pla. Quan el límit superior esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta, serà suficient la fixació del perfil del límit esmentat. En els altres casos, el Pla Parcial o el Pla Especial adoptarà els oportuns mitjans de representació per a la clara fixació de les limitacions esmentades.

A les zones o sectors per a les quals aquestes Normes fixen alçada màxima, l'envoltant del volum màxim no la podrà ultrapassar. En els altres casos, el perfil regulador no podrà assolir alçades que superin més de tres plantes pis, nombre de plantes que resultaria d'esgotar a cada planta pis la superfície compresa dins del perímetre regulador.

ART. 37.- LOCALITZACIÓ RELATIVA DE L'EDIFICACIÓ

1. Els paràmetres que regulen la localització relativa de les edificacions són les següents:

- a) Separacions mínimes entre edificacions.
- b) Separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de la zona.

El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article, completat, si de cas, per les determinacions del Pla Parcial o del Pla Especial.

2. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenients nivells d'il·luminació i assolellament.

a) A efectes de preservació de la intimitat, la distància mínima entre dos edificis propers és la següent:

- Edificis de PB, PB+1P i PB+2P	4 m.
- Edificis de PB+3P i PB+4P	10 m.
- Edificis de PB+5P	18 m.
- Edificis de més de PB+5P	20 m.

b) A efectes d'il·luminació i assolellament la conjugació de les distàncies entre edificacions amb llurs alçades - determinats ambdós paràmetres al Pla Especial o al Pla Parcial - serà tal que s'asseguri a totes les plantes de l'edificació, pel cap baix, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any.

La condició d'una hora de sol a tota planta d'edificació s'amidarà de la manera següent:

b.1) En edificis la profunditat edificable dels quals o l'amplada sigui inferior als 16 metres hi haurà d'haver una disposició, perquè no quedi sense sol, en una longitud de façana superior a 5 metres,

una de les façanes situades en la direcció del llarg de l'edificació, una vegada projectades a diferents hores les ombres de les edificacions pròximes. No obstant, quan s'estableixin habitatges sense ventilació creuada (sense donar a dues façanes oposades), la consideració anterior s'haurà de complir les condicions anteriors d'assolellament a totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.

b.2) En els edificis la profunditat edificable dels quals o l'amplada sigui superior als 16 metres, s'hauran de complir les condicions anteriors d'assolellament a totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.

b.3) Quan una edificació es projecti amb reculades a la façana, aquestes hauran de complir les dimensions dels patis de ventilació, sense que siguin aplicables als plans de l'edificació que delimiten les anteriors condicions d'assolellament.

Les edificacions que segons el Pla Parcial o el Pla Especial puguin aixecar-se amb façana a la xarxa viària bàsica o pròxima als límits de la zona s'hauran de preveure de manera que, tenint en compte l'alçada i la distància al vial o al límit de la zona, els volums quedin compresos dins dels angles traçats de la forma següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ells, i recta passant pel mateix punt situat en pla vertical que contingui l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus.