

TÍTOL III: DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ

CAPÍTOL PRIMER REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ DELS SISTEMES D'ORDENACIÓ

Art. 79 - Classificació dels sistemes d'ordenació (NB)

L'ordenació física de les edificacions, es farà segons uns models establerts que relacionin tots els paràmetres per tal de definir l'envoltant màxima de l'edificació permesa.

Segons quina sigui la manera de disposar-se l'edificació en relació al solar (i al carrer) s'estableixen tres sistemes d'ordenació:

1. Sistema d'ordenació per alineació de carrer on l'edificació es disposarà d'una manera contínua -entre mitgeres- al llarg dels carrers.
2. Sistema d'ordenació per volumetria específica on els edificis s'ajustaran a uns volums que poden ser definits amb independència de l'alineació dels carrers.
3. Sistema d'ordenació per edificació aïllada on els edificis es disposen aïllats a cada parcel·la, mantenint distàncies a les partions de les parcel·les.

SECCIÓ SEGONA PARÀMETRES REGULADORS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE CARRER

Art. 80 - Paràmetres reguladors de l'ordenació: (NB)

Els paràmetres reguladors dels sistema d'ordenació per alineació de carrer seran els següents:

- Parcel·la (art. 81)
 1. Definició
 2. Regularització de parcel·la
 3. Façana mínima
 4. Condicions de solar
- Illa (art. 82)
- Alineacions (Art. 83)
 1. Alineació de carrer

2. Alineació de façana
 3. Alineació de referència de carrer
 4. Amplada de referència de carrer
- Alçada de l'edificació (art. 84)
 1. Definició
 2. Determinacions de l'alçada de l'edificació
 3. Determinacions del punt de referència per l'amidament de l'alçada
 - Construccions per damunt de l'alçada reguladora (art. 85)
 1. Construccions permeses
 2. Elements tècnics de les instal·lacions
 - Mitgeres (art. 86)
 1. Definició
 2. Mitgeres temporals
 3. Mitgeres definitives
 - Alçada de les plantes (art. 87)
 1. Alçada lliure
 2. Alçada total per planta
 3. Alçada útil
 - Plantes de l'edifici (art. 88)
 1. Planta soterrani
 2. Planta baixa
 3. Planta baixa amb altell
 4. Planta pis
 - Fondària edificable (art. 89)
 - Espai lliure interior d'illa (art. 90)
 - Coberts pati (art. 91)
 - Patis de llum i de ventilació (art. 92)
 1. Patis de llum (celoberts)
 2. Patis de ventilació
 - Cossos i elements sortints (art. 93)
 1. Pla de façana
 2. Cossos sortints
 3. Elements sortints

Art. 81 - Parcel·la
(NB)

1. Definició.
 - a) S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable, que compleixi amb les condicions previstes pel planejament, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació.

- b) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats i també el contrari.
- c) Quan dins d'aquestes Normes o en els Plans Parcial, Especials o Estudis de Detall, s'establís una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, serà obligatori per poder edificar complir aquesta superfície mínima o longitud mínima. S'exceptuen aquelles parcel·les petites en sòl urbà existents anteriorment a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General, quan ho permetin explícitament i en la dimensió que assenyalen els preceptes de cada zona.
- d) Les parcel·les mínimes seran indivisibles. La qualitat de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

2. Regularització de la parcel·la.

Si la mitgera entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o del seu perllongament a la façana, sigui inferior a vint-i-cinc graus (25°).

- a) En els altres casos, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les, corbades o trencades, o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.
- b) Excepcionalment, es podran edificar els solars que es trobin entre edificacions ja consolidades amb la meitat de l'aprofitament urbanístic que determina el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000), i sigui impossible poder complir les condicions de l'apartat anterior.

3. Façana mínima.

S'entén per façana mínima de parcel·la aquella longitud d'alineació de carrer pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó o xamfrà n'hi haurà prou que aquesta condició es compleixi en qualsevol dels seus fronts.

4. Condicions de solar.

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar, haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització i superfícies establertes en el planejament.

Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les condicions assenyalades a l'article 58 d'aquestes Normes.

Art. 82 - Illa

(NB)

S'entén per illa aquella superfície de sòl delimitada per les alineacions de carrer -o alineació de referència- contigües, encara que contingui més d'una qualificació urbanística.

Art. 83 - Alineacions

(NB)

1. Alineació de carrer.

Alineació de carrer és la línia de separació entre el sòl públic qualificat de sistema viari i les altres qualificacions.

2. Alineació de façana.

- a) És la línia que assenyala on es situarà el pla de façana de l'edificació.
- b) En aquest sistema d'ordenació les alineacions de vialitat coincideixen amb les alineacions de façana, llevat dels casos de variant de reculada quan ho permet la regulació de zona.

3. Alineació de referència de carrer.

És l'alineació de carrer a partir de la qual s'ha reculat una edificació.

4. Amplada de referència del carrer.

- a) L'amplada del carrer és la mesura perpendicular entre les dues alineacions confrontades d'un carrer.
- b) En aquest sistema d'ordenació l'amplada del carrer serveix de referència per determinar l'altura dels edificis i la dimensió de la volada dels cossos i elements sortints.
- c) En cas d'edificacions reculades, l'amplada del carrer és la que correspon al vial original.
- d) El plànol d'ordenació de qualificacions del sòl (N-2, escala 1:2.000) determina, en sòl urbà, l'amplada del carrer pels carrers de nova construcció i pels que tenen afectacions per eixamplament.
- e) L'amplada del carrer és la que resulta de la real afectació d'ús públic. Quan es tracta de parcel·les confrontades a vials de nova obertura, l'amplada del carrer serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització afecti realment a l'ús públic, i a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi.
- f) Només els carrers efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o de les volades permeses.

Art. 84 - Alçada de l'edificació

(NB)

1. Definició.

- a) S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions.
- b) S'entén per nombre màxim de plantes aquelles plantes admeses dintre de l'alçada reguladora.

L'alçada de l'edificació i el nombre de plantes s'han de respectar conjuntament.

- c) L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes s'estableix atenent a l'amplada del carrer, a la forma i la mida de l'illa i a d'altres condicions pròpies de la zona.
- d) L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que serveixi de referència a la línia d'arrencada de la coberta o el pla superior de l'últim forjat en cas de terrat o coberta plana.

2. Determinació de l'alçada de l'edificació.

- a) L'alçada de l'edificació es determina com a regla general en funció de l'amplada del carrer segons la regulació de cada zona per cada tram i front de carrer.

- b) En el cas de que la regulació de zona determini una regulació més restrictiva prevaldrà aquesta última.
- c) En cas de vials amb amplades desiguals, en encreuaments, en façanes a places i a d'altres sistemes, l'alçada dels edificis es determina al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
- d) En tot cas, en illes de dimensió reduïda es reduiran les alçades dels fronts que no compleixin amb les proporcions mínimes del següent quadre:

distància o diàmetre de la circumferència inscrivible mínima entre fronts oposats a l'interior del pati d'illa	
20 m en cas de fronts	de PB+5PP o més
12 m en cas de fronts	de PB+3PP o de PB+4PP

L'aplicació d'aquest quadre es farà atenent als següents criteris:

En illes octogonals aquesta distància s'ha de complir entre el front considerat i el seu oposat.

En illes triangulars n'hi haurà prou que es compleixi tan sols en un punt qualsevol de l'espai lliure interior de l'illa. Però quan dues cares de l'espai lliure interior d'illa formin un angle menor de trenta graus (30°), la inscripció de la circumferència s'haurà de complir en el punt de la bisectriu distant del vèrtex dues vegades el diàmetre de la circumferència que li correspon sense trepitjar els fronts d'edificació que conformen l'angle analitzat.

- e) En els fronts de carrer iguals o superiors a PB+4PP determinats al plànol de condicions d'edificació (N-3 e.1:1000), l'edificació d'una parcel·la podrà assolir el nombre màxim de plantes sempre i quan la longitud de la façana, per a cada un dels trams de carrer als quals tingui el front, i la profunditat de la parcel·la compleixin amb els valors següents:

Nombre màxim de plantes establert a la sèrie N-3 e.1:1000	Dimensions mínimes de longitud de façana i de profunditat de parcel·la (m)
PB+6PP	12
PB+5PP	10
PB+4PP	8

En el cas que la parcel·la no assoleixi ni la dimensió mínima de vuit metres (8 m) es restringirà el seu nombre màxim de plantes a PB+3PP.

Aquestes condicions no tindran efecte quan la parcel·la es trobi situada entre edificacions ja consolidades -arribant a tenir el nombre màxim de plantes establert al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000)-, i per tant, sigui impossible assolir els valors mínims requerits.

3. Determinació del punt de referència per l'amidament de l'alçada.

La determinació del punt de referència o punt d'origen per l'amidament de l'alçada és diferent per a cada un dels supòsits següents:

- a) Edificis amb façana a una sola via:
1. Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells, entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor, de seixanta centímetres (0,60 m), l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
 2. Si la diferència de nivells és més de seixanta centímetres (0,60 m) l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a seixanta centímetres (0,60 m) per sota de la cota més alta de l'extrem de la línia de façana de la cota més alta.
 3. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc al fet que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a un metre cinquanta centímetres (1,50 m) per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram correspongués a una façana independent.
- b) Edificis amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà.
- S'aplicaran les condicions de l'apartat a) anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si es tractés d'una sola.
- c) Edificis amb façana a dues o més vies sense fer cantonada o xamfrà.
- Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals quedi separada per l'espai lliure interior d'illa es regularan, respecte a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.
- d) Edificis en illes que no disposin, almenys en la part objecte d'edificació, d'espai lliure interior.

L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial al qual doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una fondària edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i pel de la façana oposada.

Art. 85 - Construccions per damunt de l'alçada reguladora.

(NB)

1. Construccions permeses.

Per damunt de l'alçada reguladora només es permeten les construccions següents:

- a) La coberta de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%), l'arrencada de la qual s'ha de situar sobre unes línies horitzontals ubicades als plans de façana anterior i posterior de l'edifici, a una alçada no superior a la reguladora màxima. El carener quedarà situat a la meitat de la distància entre les façanes amb un màxim de nou metres (9 m). A més, per als edificis de plurihabitatge, l'arrencada de la coberta inclinada es generalitzarà a totes les seves façanes i les mitgeres definitives.
- b) L'espai sota coberta, que serà ocupable sense que pugui formar un habitatge independent i des del qual no s'hi podrà practicar obertures en el pla de façana. Quan s'incorpori en aquest espai alguna de les peces contingudes en el programa funcional de l'habitatge s'haurà de complir, com la resta de l'habitatge, amb les ordenances municipals reguladores de l'edificació i dels usos i activitats, com també amb les condicions mínimes d'habitabilitat. Aquest espai sota coberta no comptabilitzarà a efectes del sostre màxim que pugui ser ordenat a partir d'un Estudi de Detall.

- c) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta centímetres (0,60 m).
 - d) Les baranes de façana i dels patis interiors. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir un metre (1 m) si són opaques i podrà assolir fins a un metre vuitanta centímetres (1,80 m) amb material transparent o amb reixes.
 - e) Els elements de separació entre terrats. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà ultrapassar un metre cinquanta centímetres (1,50 m).
 - f) Els elements tècnics de les instal·lacions hauran de romandre per sota del díedre virtual traçat a quaranta-cinc graus (45°) per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana, excepte quan es justifiquin explícitament per les pròpies necessitats del servei.
 - g) Els coronaments decoratius de les façanes.
2. Elements tècnics de les instal·lacions.
- a) Són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o d'aigua, de refrigeració o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorreguts extra dels ascensors i per a accés al terrat o coberta, estenedors oberts, i d'altres.
 - b) Aquests elements s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici i hauran de ser acabats amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana a carrer.

Art. 86 - Mitgeres.

(NB)

1. Definició.

S'entén per mitgera el mur lateral, partió de dues edificacions o finques que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.

2. Mitgeres temporals.

- a) S'entén per mitgera temporal aquella que a la vista del planejament vigent pot arribar a desaparèixer en quedar tapada per l'edificació veïna.
- b) Les mitgeres temporals hauran de ser acabades amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana o excepcionalment amb prefabricats de característiques i colors que l'Ajuntament estableixi i permeti.

3. Mitgeres definitives.

- a) S'entén per mitgeres definitives aquelles que a la vista del planejament vigent no sigui possible o previsible ser tapades amb edificacions confrontants:
 - canvis d'alçada en illes amb fronts de diferent alçada.
 - parets cegues al pati d'illa com a conseqüència de parcel·les que no assoleixen la profunditat edificable de l'illa.
 - edificis que limitin amb volumetries especials (edificis de catàleg, esglésies, equipaments de volumetria especial, ordenacions volumètriques residencials...)
 - paret límit de front principal amb front secundari.
 - edificis a zona industrial (edificis industrials a partir de 5 m d'alçada de la planta baixa).

- b) Les mitgeres definitives seran considerades com a façanes i en conseqüència els seu tractament material serà únicament amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana a carrer.

Art. 87 - Alçada de les plantes.

(NB)

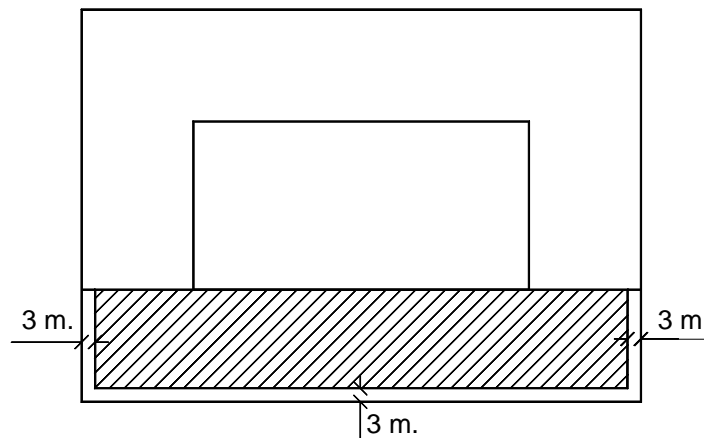
1. Alçada lliure.
 - a) S'entén per alçada lliure d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat.
 - b) L'alçada lliure es fixa en la regulació de zona.
2. Alçada total per planta.
 - a) S'entén per alçada total d'una planta la suma de l'alçada lliure i el gruix del sostre (distància entre cares superiors de forjats)
 - b) L'alçada total per planta es fixa en la regulació de zona.
3. Alçada útil.
 - a) S'entén per alçada útil d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior dels cels rasos, elements estructurals puntuals o la cara inferior dels altells.
 - b) L'alçada útil mínima serà la definida per les ordenances en funció de l'ús.

Art. 88 - Plantes de l'edifici.

(NB)

1. Planta soterrània.
 - a) S'entén per planta soterrània aquella situada per sota de la que té la condició de planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
 - b) El límit de plantes en soterrani no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres (9 m) de profunditat. Excepcionalment es podrà ampliar a més plantes soterrànies amb la prèvia aprovació d'un Estudi de Detall o Pla Especial on es justifiqui que no es produeix perjudici per l'ús públic del subsòl.
 - c) L'alçada lliure mínima de la planta soterrània serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m).
 - d) L'alçada útil mínima serà definida per les ordenances en funció de l'ús.
2. Planta baixa.
 - a) La planta baixa és aquella, el paviment de la qual està situat entre seixanta centímetres (0,60 m) per sobre i seixanta centímetres (0,60 m) per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament, que correspongui a la parcel·la. En les situacions on l'ús obligui a la construcció de molls de càrrega i descàrrega es considerarà planta baixa la situada per sobre d'aquesta altura en funció de les necessitats del local.
 - b) Quan, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts en el punt anterior, s'entendrà com a planta baixa, a cada tram, la de posició inferior.

- c) En els casos de parcel·les que tinguin el front simultàniament a dos vials oposats, la cota de la planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les independents limitades per l'eix de l'illa.
 - d) No és permès el desdoblament de la planta baixa en dues plantes segons el sistema de semisoterrani i entresol, excepte en aquelles zones i segons les condicions que les normes d'aquest Pla General especifiquin.
 - e) L'alçada lliure mínima i màxima es fixarà en la regulació de la zona.
 - f) L'alçada útil mínima es fixarà en les ordenances reguladores.
3. Planta baixa amb altell.
- a) A la planta baixa es podrà construir un altell com a ampliació del local situat en la mateixa quan ho permeti la regulació de cada zona.
 - b) L'altell no podrà tenir accés independent des de l'exterior, sinó que sempre formarà part del local situat en aquesta planta baixa. La superfície de l'altell serà inferior a l'ocupada en la planta baixa per la mateixa activitat.
 - c) L'alçada lliure mínima per sota de l'altell serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m), i per sobre serà la mateixa. Si la part superior es destina a dipòsits de materials no serà necessari complir aquesta última condició.
 - d) L'altell es separarà un mínim de tres metres (3 m) de totes les façanes de l'edifici. En cas que l'edifici tingui la façana de la planta baixa reculada en forma de porxada, l'altell es recularà tres metres (3 m) des de l'interior de la porxada.



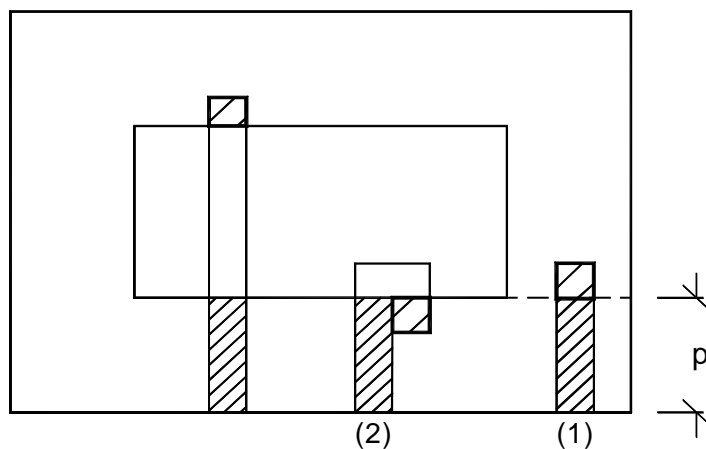
- e) L'altell no comptabilitza a efectes d'edificabilitat i per tant no serà atribuïble al còmput de l'edificabilitat que pugui ésser ordenada mitjançant un Estudi de Detall.
4. Planta pis.
- a) S'entén per planta pis tota planta d'edificació per sobre de la planta baixa.
 - b) L'alçada lliure mínima i màxima serà fixada en la regulació de la zona.
 - c) L'alçada útil mínima serà la que fixin les ordenances en relació a l'ús.

Art. 89 - Fondària edificable.

(NB)

- a) S'entén per fondària edificable la distància normal a la línia de façana que limita l'alçada reguladora de l'edificació per la part posterior.
- b) La fondària edificable resulta del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa la superfície de la qual equivalgui, com a mínim, al percentatge de sòl no ocupable establert en cada zona, amb un mínim d'onze metres (11 m) de fondària.
- c) La profunditat edificable de cada parcel·la podrà ésser ultrapassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.
- d) Les porcions de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable, formaran part de "l'espai lliure interior d'illa". No seran edificables per damunt de la planta baixa encara que els correspongués més edificabilitat per una altra alineació de vialitat si no tenen façana a aquest carrer. Tindran la mateixa restricció les porcions de solar que, tot i estar contingudes dins del gàlib que en resulta de les profunditats edificables, es trobin en les situacions següents:
 1. Quan sobrepassin la línia màxima de profunditat edificable (p) del tram de carrer al qual té façana.
 2. Quan no assoleixin ortogonalitat amb la línia de façana.

Amb tot, prevaldrà la regulació de zona en el cas de ser més restrictiva.



- e) En illes triangulars els angles aguts de més de quaranta-cinc graus (45°) s'hauran de truncar de manera que resulti una línia interior de façana no menor de sis metres (6 m).
- f) En els casos d'illes irregulars i amb alineacions amb encontres aguts o de parcel·lació no ortogonal i altres similars, la línia límit de la profunditat edificable es podrà situar de manera no paral·lela a la línia de façana, sempre que de mitjana no resulti una fondària edificable més gran a planta baixa i que no es sobrepassi en més d'un metre i mig (1,5 m) la profunditat teòrica.
- g) La fondària edificable no serà modificada per l'existència de passatges ni per la inclusió a l'espai lliure interior d'illa o en algunes de les parcel·les amb front a via pública de sòl públic destinat a jardí, parc, dotacions o equipaments. En aquests supòsits el càlcul de la profunditat edificable es farà en la forma establerta per aquestes Normes, com si aquestes parcel·les fossin edificables per a usos privats.

- h) Quan per raons de les dimensions de l'illa no fos possible inscriure una circumferència de vuit metres (8 m) de diàmetre a l'interior del pati d'illa, el conjunt de les parcel·les, en les quals l'amplada total entre alineacions de vialitat oposades sigui inferior a trenta metres (30 m) serà totalment ocupable (t.o.), però no podran superar l'edificabilitat teòrica d'aplicar aquesta profunditat edificable mínima d'11 m a l'alçada reguladora corresponent de PB+2PP.

Art. 90 - Espai lliure interior d'illa.

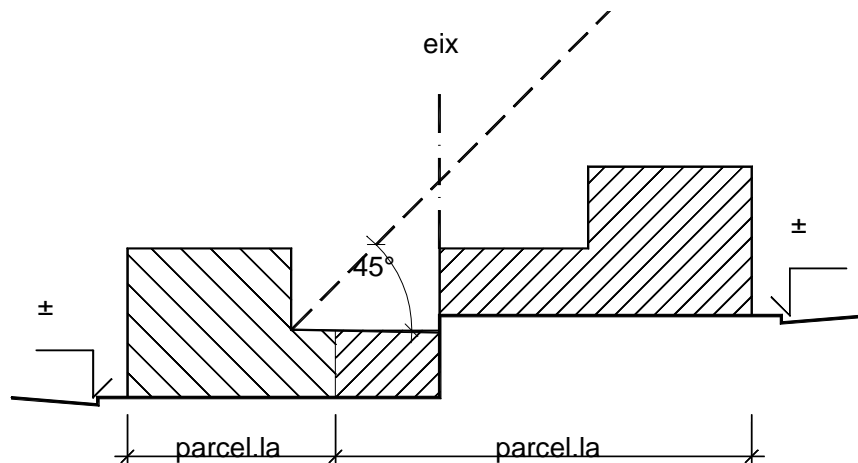
(NB)

1. Definició.

- a) S'entén per espai lliure interior d'illa, l'espai lliure d'edificació que resulti de l'aplicació del paràmetre regulador de la profunditat edificable.
- b) Excepcionalment, quan es prevegi en forma expressa dins la regulació de la zona o subzona, l'espai lliure interior d'illa podrà resultar edificable en planta baixa amb les condicions següents:

L'edificació a l'espai lliure interior d'illa haurà d'entendre's referida a la rasant del carrer, al qual té el front la parcel·la, fins a una fondària igual a la meitat de la distància entre les façanes interiors oposades. Així en els casos de desnivell entre aquestes façanes, la resta de parcel·la que sobrepassi la meitat de la distància definida només podrà edificar-se en referència a la rasant del carrer oposat.

A més en desnivells forts, l'edificació a l'espai interior d'illa s'haurà de reduir si cal per tal de no ultrapassar un pla ideal traçat a quaranta-cinc grau (45°) des del límit de fondària edificable de la parcel·la oposada, traçat a l'alçada màxima de la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa forma des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.



- c) L'espai lliure interior d'illa no es podrà destinar a aparcament en superfície ni podrà constituir un espai de circulació de vehicles.

Art. 91 - Coberts pati.

(NB)

En les parcel·les amb unihabitatges o plurihabitatges (que no sobrepassin el nombre màxim de plantes corresponent a PB+2PP), s'admet la construcció d'un cobert en planta baixa adossat al límit posterior de parcel·la, de profunditat edificable màxima de quatre metres (4 m), situat a una distància mínima de sis metres (6 m) de la façana posterior de

l'habitatge. L'alçada màxima total inclosa la coberta serà de dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m) a comptar des del nivell del pati. La seva utilització no serà la d'habitatge i les parets de tancament tindran un gruix mínim de quinze centímetres (15 cm). La coberta no serà accessible.

Art. 92 - Patis de llum i de ventilació.

(NB)

1. Patis de llum (celoberts).

- a) S'entendrà per pati de llum, l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria.
- b) Als edificis d'habitatges, els dormitoris i les estances interiors hauran de ventilar i captar la llum mitjançant, al menys, patis de llum. La ventilació i il·luminació amb mitjans tècnics, sense utilització de patis de llum, s'admetran per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances, sempre que s'assegurin les condicions higièniques dels habitatges. Es permetrà la ventilació o la il·luminació amb elements o mitjans tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.
- c) Les obres d'ampliació permeses per aquestes Normes, per a l'addició de noves plantes-pis sobre edificis ja construïts, requeriran per a l'atorgament de llicències d'obres, l'adequació de les dimensions dels patis de llum de les plantes ja edificades al que estableixen les ordenances d'edificació.
- d) El pati de llum es considera interior quan no és obert a espais lliures o de vial. En cas contrari, es denominarà pati de llum mixt o exterior.
- e) Les dimensions i superfícies mínimes depenen de l'alçada del pati i hauran de permetre incloure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a 1/6 de l'alçada total de l'edifici amb un mínim de tres metres (3 m) i una superfície mínima que es fixa en el quadre següent:

Alçada del pati en nombre de plantes	Superfície mínima m ²
1	9
2	9
3	9
4	14
5	16
6	18
7	20
més de 7	22

- f) En els habitatges unifamiliars es podran reduir aquestes dimensions en funció del que es reguli a les ordenances d'edificació.

2. Patis de ventilació.

- a) S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació destinat a permetre la ventilació.

- b) En els edificis d'habitatges d'alçada fins a planta baixa i dues plantes pis es permetrà la ventilació zenital de l'escala segons les condicions que fixin les ordenances municipals.
- c) En els habitatges unifamiliars es podran aplicar dimensions especials dels patis de ventilació segons es reguli a les ordenances d'edificació.

Art. 93 - Cossos i elements sortits.

(NB)

1. Pla de façana.
 - a) És el pla vertical definit a partir de l'alineació dels carrers. Esdevé una superfície homogènia construïda que configura el caràcter del buit urbà, o espai públic dels carrers i de les places.
 - b) La composició de les façanes haurà de referir-se a aquest pla respecte a les obertures, els cossos i els elements sortits, encara que la parcel·lació no sigui perpendicular al mateix.
 - c) Qualsevol element de la composició de la façana que trenqui l'ordenació d'aquest pla haurà d'ésser convenientment justificat.
2. Cossos sortits.
 - a) S'entén per cossos sortits aquells que sobrepassen de l'alineació de façana o línia de façana, de l'alineació interior, o espai lliure a l'interior d'illa, i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.

Són cossos sortits tancats els miradors, les tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables.

Són cossos sortits semitancats els que tinguin tancat totalment algun dels cantons laterals amb tancaments indesmuntables i opacs, com són les galeries i similars, que reuneixin aquestes característiques.

Són cossos sortits oberts els balcons.
 - b) S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal de la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortits a partir de la planta pis. Aquest pla límit de vol es situarà a la distància de la paret mitgera que reguli l'ordenança d'edificació.
 - c) En l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortits tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable.
3. Elements sortits.
 - a) S'entén per elements sortits aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen de la línia de façana o de la línia de profunditat màxima edificable o d'alineació de l'edificació.
 - b) Es consideren com a tals els sòcols, els pilars, les volades, les gàrgoles, les marquesines, els para-sols i altres elements similars. No s'inclouen en aquesta definició els elements sortits de caràcter no permanent, tals com lones, persianes, rètols, anuncis i similars.

SECCIÓ TERCERA

PARÀMETRES REGULADORS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Art. 94 - Paràmetres reguladors de l'ordenació. (NB)

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica seran els següents:

- Parcel·la (art. 95).
 1. Definició
 2. Façana mínima
 3. Condicions de solar
- Unitats d'ordenació i edificació (art. 96)
 1. Unitat d'ordenació
 2. Unitat mínima d'edificació
 3. Unitat d'edificació «flexible»
 4. Unitat d'edificació «unívoca»
 5. Unitat d'edificació existent amb ús d'unihabitatge
- Edificabilitat (art. 97)
 1. Índex d'edificabilitat neta
 2. Sostre màxim
 3. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat
 4. Sostre màxim per unitat d'ordenació desenvolupada
 5. Sostre màxim per unitat d'edificació
 6. Sostre real
 7. Sostre real per unitat d'edificació
 8. Sostre real per unitat d'ordenació
- Ocupació (art. 98)
 1. Ocupació
 2. Ocupació del soterrani
- Volum de l'edificació (art. 99)
 1. Perímetre regulador
 2. Perfil regulador
 3. Alçada reguladora
 4. Nombre de plantes màxim
 5. Separació mínima entre edificacions i cossos
 6. Assolellament mínim per habitatges
 7. Cotes de referència de la planta baixa
 8. Construccions per damunt de l'alçada reguladora

- Alçada de les plantes (art. 100)
 1. Alçada lliure
 2. Alçada útil
- Plantes de l'edifici (art. 101)
 1. Planta soterrani
 2. Planta baixa
 3. Planta baixa amb altell
 4. Planta pis
- Patis de llum i ventilació (art. 102)
 1. Patis de llum (celoberts)
 2. Patis de ventilació
- Cossos i elements sortints (art. 103)
 1. Cossos sortints
 2. Elements sortints
- Tanques (art. 104)

Art. 95 - Parcel·la.

(NB)

1. Definició.
 - a) S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació
 - b) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una d'aquelles en compregui diverses i a la inversa.
 - c) Quan dins d'aquestes Normes o en els Plans Parcial, Especials o Estudis de Detall, s'establís una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, serà obligatori per poder edificar complir aquesta superfície mínima o longitud mínima. S'exceptuen aquelles parcel·les petites en sòl urbà existents anteriorment a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General, quan ho permetin explícitament i en la quantia que senyalen els preceptes de cada zona.
 - d) Les parcel·les mínimes seran indivisibles.

La qualitat de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

2. Façana mínima.

S'entén per façana mínima de parcel·la aquella longitud d'alineació de carrer pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó o xamfrà n'hi haurà prou que aquesta condició es compleixi en qualsevol dels seus fronts.

3. Condicions de solar.

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització i tenir les superfícies establertes en el planejament.

Per a atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les condicions establertes a l'article 58 d'aquestes Normes.

Art. 96 - Unitats d'ordenació i d'edificació.

(NB)

1. Unitat d'ordenació.
 - a) S'entén per unitat d'ordenació la part del sòl privat -parcel·lable o parcel·lat- a la qual es fa referència per aplicar l'índex d'edificabilitat i el percentatge d'ocupació establert pel Pla General per a cada zona o subzona.
 - b) La unitat d'ordenació s'haurà de desenvolupar obligatòriament mitjançant un Estudi de Detall o Pla Especial.
 - c) La unitat d'ordenació fixa l'àmbit mínim de l'Estudi de Detall o Pla Especial.
 - d) L'Estudi de Detall o el Pla Especial haurà de distribuir l'edificabilitat de la unitat d'ordenació en unitats d'edificació i/o parcel·les edificables, i establir el repartiment numèric de l'aprofitament dins la proposta formal i espacial del conjunt.
2. Unitat mínima d'edificació.
 - a) S'entén per unitat mínima d'edificació la part del sostre edificable que ha de ser objecte de projecte arquitectònic únic.
 - b) Tota unitat d'edificació té adjudicat per l'Estudi de Detall o el Pla Especial un sostre i una ocupació global i ocupacions de plantes pis que poden ser desiguals entre les diferents unitats d'edificació d'una mateixa unitat d'ordenació.
 - c) Segons la manera com es defineix el volum de la unitat d'edificació, aquesta pot ser «flexible» o «unívoca».
3. Unitat d'edificació «flexible».
 - a) És flexible quan la definició volumètrica que en fa l'Estudi de Detall o el Pla Especial admet variacions en el projecte arquitectònic.
 - b) En aquest cas la definició volumètrica es farà mitjançant perímetres o volums reguladors màxims, i un índex d'edificabilitat particular, o sostre màxim edificable referits ambdós al perímetre regulador.
4. Unitat d'edificació «unívoca».
 - a) És unívoca quan la definició volumètrica que en fa l'Estudi de Detall o el Pla Especial és ajustada i obligatòria per al projecte arquitectònic.
 - b) En aquest cas la definició volumètrica es fa mitjançant alineacions i alçades reguladores obligatòries.
5. Unitat d'edificació existent amb ús d'unihabitatge.
 - a) S'entén per unitat d'edificació existent a l'agrupació ja consolidada de diverses parcel·les en una construcció arquitectònica comuna. La seva delimitació queda grafiada en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
 - b) En cada una d'elles s'haurà de mantenir les característiques arquitectòniques homogènies que li són pròpies: volum, composició de façanes, cossos sortints, materials, tanques, etc.
 - c) L'ús dominant de la unitat d'edificació és el d'unihabitatge. S'admeten, però, els usos de comerç, oficines i serveis i indústria artesanal com a usos compatibles, sempre que es compleixi amb el reglament d'activitat i usos de l'Ordenança Municipal.

- d) Tota unitat d'edificació existent es podrà modificar al establir nous criteris d'uniformització mitjançant un Estudi de Detall.

Art. 97 - Edificabilitat.

(NB)

1. Índex d'edificabilitat neta.

És l'índex que relaciona els metres quadrats de sostre construïble amb els metres quadrats de sòl d'aprofitament privat que es defineix per a cada zona.

2. Sostre màxim.

És la superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats (m²) que defineix una figura de planejament aplicant els criteris de medició definits en aquestes Normes.

3. Sostre de l'edificació a efectes del càlcul d'edificabilitat.

a) És la superfície de sostre de l'edificació tancada i semitancada.

b) La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat.

c) La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima o perímetre regulador no és computable a efectes d'edificabilitat.

d) La superfície que ocupin els patis d'il·luminació i de ventilació tancats és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat en tot allò que no excedeixi les dimensions mínimes regulades per aquestes Normes.

e) La superfície que es pugui edificar sota el concepte d'altell depenent de la planta baixa és computable a efectes d'edificabilitat.

f) Els volums com ara caixes d'escala, ascensors, espais de consergeria i recepció, cambres d'instal·lacions, garatges i altres cossos d'edificació, són computables a efectes d'edificabilitat.

4. Sostre màxim per unitat d'ordenació desenvolupada.

a) És la superfície de sostre edificable resultat d'aplicar les directrius de l'Estudi de Detall o Pla Especial vigent en el conjunt de la unitat d'ordenació.

b) En el cas que les determinacions de l'Estudi de Detall o del Pla Especial donin com a resultat un sostre global inferior al sostre màxim derivat de l'índex d'edificabilitat de la zona, es podrà redactar un altre Estudi de Detall referit a tota la unitat d'ordenació i redistribuir la diferència de sostre entre totes les unitats d'edificació.

Aquesta redistribució, es farà proporcionalment a les superfícies de sostre màxim de les diferents unitats d'edificació segons l'anterior Estudi de Detall, llevat que en aquest s'acordi expressament el contrari.

5. Sostre màxim per unitat d'edificació.

a) És la superfície de sostre edificable resultat de la distribució que en fa l'Estudi de Detall o el Pla Especial per a cada unitat d'edificació.

b) En el cas de tenir una unitat d'edificació construïda, i no existir l'Estudi de Detall o el Pla Especial (sectors provinents d'anteriors planejaments) el sostre màxim que li correspon a cada una de les unitats d'edificació, es podrà determinar mitjançant la redacció d'un Estudi de Detall o Pla Especial que haurà de precisar amb exactitud el sostre real existent en el moment de redactar-se per unitat d'edificació i redistribuir la diferència de sostre entre les diferents unitats d'edificació amb el criteri de proporcionalitat a les superfícies de sostre reals de cada una d'elles.

6. Sostre real.
 - a) És la superfície de sostre construïda.
 - b) Els criteris d'amidament del sostre real seran els que s'estableixen a efectes de càlcul d'edificabilitat.
7. Sostre real per unitat d'edificació.
 - a) És el sostre construït a l'interior de la unitat d'edificació corresponent.
 - b) Els criteris d'amidament del sostre real seran els que s'estableixen a l'efecte de fer el càlcul d'edificabilitat.
8. Sostre real per unitat d'ordenació.
 - a) És el sostre construït a l'interior de la unitat d'ordenació corresponent.
 - b) El sostre real per unitat d'ordenació és la suma dels sostres reals de les diferents unitats d'edificació.
 - c) Els criteris d'amidament del sostre real seran els que s'estableixen a l'efecte de fer el càlcul d'edificabilitat.

Art. 98 - Ocupació.
(NB)

1. Ocupació.
 - a) L'ocupació màxima d'un edifici s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum construït per sobre de la planta soterrània, inclosos els cossos sortints, els elements sortints permanents i els patis de llum i de ventilació llevat dels patis mixtos.
 - b) Quan l'edificació se situï alineada al vial s'admetran els cossos i els elements sortints segons la regulació d'alineació de vial, però seran computats dins del sostre edificable.
2. Ocupació del soterrani.

L'ocupació en plantes soterrani pot arribar al 100% del sòl ocupable per l'edifici i només el 50% de l'espai lliure no edificable referit a tota la unitat d'ordenació.

Es podrà superar el 50% d'ocupació de l'espai lliure no edificable si es garanteix la plantació d'arbrat al damunt.

Art. 99 - Volum de l'edificació.
(NB)

1. Perímetre regulador.
 - a) Són aquelles alineacions màximes de l'edificació.
 - b) En funció de la proposta hi pot haver una alineació diferent per a cada planta.
 - c) Els cossos volats dels edificis són compresos dins el perímetre regulador, a excepció de quan l'edificació se situï a les alineacions de vial. En tot cas, serà el planejament de desenvolupament qui determinarà les façanes on s'admeten.

2. Perfil regulador.

És l'alçada màxima que poden tenir els edificis o parts d'edificis.

3. Alçada reguladora.

a) És l'alçada que obligatòriament han de tenir els edificis o parts d'edificis.

b) L'amidament de l'alçada dels edificis, atès que aquests s'ordenen independentment dels carrers, s'haurà de fer des de la cota de referència de la planta baixa.

4. Nombre de plantes màxim.

És el nombre màxim de plantes que pot contenir l'edifici o part de l'edifici dins de l'alçada reguladora.

5. Separació mínima entre edificació o cossos.

Als efectes de preservació de les condicions de privacitat dels habitatges o locals habitables la distància mínima entre dos edificis pròxims estarà en funció de la major altura de les edificacions corresponents, d'acord amb la taula següent:

Nombre de plantes	separació mínima (en metres)
Fins PB+2PP	4 m
PB+3PP i PB+4PP	8 m
PB+5PP i PB+6PP	12 m
PB+7PP i PB+8PP	16 m
>PB+8PP	20 m

6. Assolellament mínim per habitatge.

1. Assolellament en la mateixa illa (en façanes a carrer i pati de les noves edificacions i en façanes a pati de les edificacions existents).

Als efectes de il·luminació i assolellament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb l'altura d'aquestes, serà tal que asseguri a tota planta i habitatge de l'edificació, com a mínim, una hora de sol entre les deu i les catorze hores solars, el dia 21 de gener de cada any.

Els angles de Sol, expressats amb alçada i azimuth, a considerar pel referit dia i per l'interval horari requerit són els següents:

Angles de Sol a considerar pel dia 21 de gener			
Hora Solar	Hora Oficial	Alçada	Azimut
10:00	11:00	22°	30°SE
11:00	12:00	27°	15°SE
12:00	13:00	29°	0°S
13:00	14:00	27°	15°SO
14:00	15:00	22°	30°SO

2. Assolellament a illes veïnes.
 - a) A fi de limitar els efectes negatius que poden originar-se sobre l'edificació existent o possible en zones confrontades hauran de complir-se respecte a aquestes les separacions mínimes establertes a l'apartat 6.1 anterior.
 - b) Aquesta condició no és aplicable quan l'edificació s'alinea al carrer en les zones generals, de configuració de carrers (claus 1, 3 i 5) on la limitació d'assolellament a illes veïnes es determina per les condicions d'edificació que provenen de l'amplada de carrer.

7. Cotes de referència de la planta baixa.
 - a) Determinen la base de medició de l'alçada màxima de l'edificació podent ser varies per un mateix edifici.
 - b) Es defineixen en l'Estudi de Detall o en el Pla Especial corresponent.

8. Construccions per damunt de l'alçada reguladora.
 - a) Les construccions que es permeten per damunt de l'alçada reguladora, són aquelles construccions d'acabament de l'edifici, que no donen lloc a espais habitables, com ara cambra d'aire i elements de cobertura en cas de coberta plana, la coberta inclinada de l'edifici de pendent inferior al 30%, baranes en cas de terrat i acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu, i també els elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici, motivats pels ascensors, la calefacció, l'acondicionament d'aire, l'aigua, els elements de suport per a l'estesa i el sacat de roba, l'extracció de fums, les claraboies, les antenes, els cossos d'escala d'accés al terrat o la coberta i els remats de murs.
 - b) En tot cas el volum d'aquests elements, la dimensió dels quals estarà en funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici en el moment de sol·licitar la llicència municipal de l'edificació.

Art. 100 - Alçada de les plantes.
(NB)

1. Alçada lliure.
 - a) S'entén per alçada lliure d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat.
 - b) L'alçada lliure es fixa en la regulació de zona.

2. Alçada útil.
 - a) S'entén per alçada útil d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior dels cels rasos, elements estructurals puntuals o la cara inferior dels altells.
 - b) L'alçada útil mínima serà la definida per les ordenances en funció de l'ús.

Art. 101 - Plantes de l'edifici.
(NB)

1. Planta soterrània.
 - a) S'entén per planta soterrània tota la planta o part de la planta que es trobi totalment o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin a menys d'un metre per

sobre del nivell del terreny exterior definitiu. La part de la planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta alçada, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

- b) El límit de plantes soterrànies no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres (9 m) de profunditat. Excepcionalment es podrà ampliar a més plantes soterrànies prèvia aprovació d'un Estudi de Detall o Pla Especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis per a l'ús públic del subsòl.
- c) L'alçada lliure mínima de les plantes soterrànies serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m).
- d) L'alçada útil mínima serà definida segons ordenances en funció de l'ús.

2. Planta baixa.

- a) S'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrània real o possible, segons la definició de soterrani anterior.
- b) No es permès el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisoterrani i entresol.
- c) L'alçada lliure mínima i màxima es fixarà en l'Estudi de Detall vigent.
- d) L'alçada útil mínima es fixarà en les ordenances reguladores.

3. Planta baixa amb altell.

- a) A la planta baixa, sempre que ho permeti l'alçada prevista a l'Estudi de Detall i les alçades mínimes previstes a les ordenances, es podrà construir un altell com a ampliació del local de la planta baixa, si be aquest comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat d'acord amb l'article 97.3.e d'aquestes Normes.
- b) L'altell no podrà tenir accés independent des de l'exterior, sinó que sempre formarà part del local situat en aquesta planta baixa. La superfície de l'altell serà inferior a l'ocupada en planta baixa per la mateixa activitat.
- c) L'alçada lliure mínima per sota de l'altell serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m), i per sobre serà la mateixa. Si la part superior es destina a dipòsits de materials no serà necessari complir aquesta última condició.
- d) L'altell es separarà un mínim de tres metres (3 m) de totes les façanes de l'edifici. En el cas que l'edifici tingui la façana de la planta baixa reculada en forma de porxada, l'altell es recularà els tres metres (3 m) des de l'interior de la porxada.

4. Planta pis.

- a) S'entendrà per planta pis tota la planta d'edificació per sobre de la planta baixa.
- b) L'alçada lliure mínima i màxima serà la fixada en l'Estudi de Detall.
- c) L'alçada útil mínima serà la que fixin les ordenances en relació a l'ús.

Art. 102 - Patis de llum i de ventilació.

(NB)

1. Patis de llum (celoberts).

- a) S'entendrà per pati de llum, l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria.

- b) En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estàncies interiors hauran de ventilar i captar la llum mitjançant, al menys, patis de llum. La ventilació i la il·luminació amb mitjans tècnics, sense utilització de patis de llum s'admetran per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estàncies, quan s'assegurin les condicions higièniques dels habitatges. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.
- c) Les obres d'ampliació permeses per aquestes Normes, per addició de noves plantes-pis sobre edificis ja construïts, requeriran per a l'atorgament de llicències d'obres l'adequació de les dimensions dels patis de llum de les plantes ja edificades a les condicions mínimes de la mida i la forma exigides per aquestes Normes.
- d) El pati de llum es considera interior quan no és obert a espais lliures o de vial. En cas contrari, es denominarà pati de llum mixt o exterior.
- e) Les dimensions i superfícies mínimes depenen de l'alçada del pati i hauran de permetre incloure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a 1/6 de l'alçada total de l'edifici amb un mínim de tres metres (3 m) i una superfície mínima que es fixa en el quadre següent:

Alçada del pati en nombre de plantes	Superfície mínima (en m ²)
1	9
2	9
3	9
4	14
5	16
6	18
7	20
més de 7	22

- f) En els habitatges unifamiliars es podran reduir aquestes dimensions en funció del que es reguli a les ordenances d'edificació.

2. Patis de ventilació.

- a) S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació destinat a permetre la ventilació.
- b) En els edificis d'habitatge d'alçada fins a planta baixa i dues plantes pis es permetrà la ventilació zenital de l'escala segons les condicions que fixin les ordenances municipals.
- c) En els habitatges unifamiliars es podran aplicar dimensions especials dels patis de ventilació segons es reguli a les ordenances d'edificació.

Art. 103 - Cossos i elements sortints.

(NB)

1. Cossos sortints.

S'entén per cossos sortints aquells que sobrepassen l'alineació de façana i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.

- Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables.
 - Són cossos sortints semitancats els que tinguin tancat totalment algun de llurs cantons laterals amb tancaments indesmuntables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques.
 - Són cossos sortints oberts els balcons.
2. Elements sortints.
- a) S'entén per elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen el pla de façana.
 - b) Es consideren com a tals els sòcols, els pilars, les volades, les gàrgoles, les marquesines, els parasols, i d'altres elements similars. No estan inclosos en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, tals com lones, persianes, rètols, anuncis i similars.

Art. 104 - Tanques.

(NB)

- a) Les tanques que confronten amb vials públics, dotacions i espais verds, es regularan, en relació a les alçades i als materials, per les ordenances d'edificació. Mentre no es disposi de criteris d'uniformització, aquestes no ultrapassaran una alçada d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m).
- b) Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, encara que, en determinats casos, es permetrà d'enretirar-les en part, amb la finalitat de relacionar d'una altra forma l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, tractat amb jardineria a compte del propietari del sòl.
- c) L'alçada màxima de les tanques opaques als altres límits mai no podrà ultrapassar l'alçada d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m) amidats des de la cota natural del terreny en la partió amb el veí.

SECCIÓ QUARTA

PARÀMETRES REGULADORS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 105 - Paràmetres reguladors de l'ordenació.

(NB)

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada seran els següents:

- Parcel·la (art. 106)
 - 1. Definició
 - 2. Condicions de solar

- Edificabilitat (art. 107)
 1. Índex d'edificabilitat neta
 2. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat
 3. Distribució del sostre edificable
 4. Construccions auxiliars
- Ocupació de la parcel·la (art. 108)
 1. Ocupació màxima per parcel·la
 2. Adaptació topogràfica del terreny
 3. Separacions mínimes als llindars de parcel·la
- Alçada de l'edificació (art. 109)
 1. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes
 2. Construccions per damunt de l'alçada reguladora
 3. Elements tècnics de les instal·lacions
- Alçada de les plantes (art. 110)
 1. Alçada lliure
 2. Alçada útil
- Plantes de l'edifici (art. 111)
 1. Planta soterrània
 2. Planta baixa
 3. Planta pis
- Sòl lliure (art. 112)
 1. Sòl lliure de l'edificació
 2. Tanques
- Patis de llum i ventilació (art. 113)
 1. Patis de llum (celoberts)
 2. Patis de ventilació
- Cossos i elements sortints (art. 114)
 1. Cossos sortints
 2. Elements sortints

Art. 106 - Parcel·la.

(NB)

1. Definició.
 - a) S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació
 - b) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una d'aquelles en compregui diverses i a la inversa.
 - c) Quan dins d'aquestes Normes o en els Plans Parcials, Especials o Estudis de Detall, s'estableixi una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, serà obligatori per poder edificar complir aquesta superfície mínima o longitud mínima. S'exceptuen aquelles parcel·les petites en sòl urbà existents anteriorment a la data d'aprovació inicial d'aquest Pla General, quan ho permetin explícitament i en la quantia que assenyalen els preceptes de cada zona.

d) Les parcel·les mínimes seran indivisibles.

La qualitat de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

2. Condicions de solar.

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir amb les condicions mínimes d'urbanització i superfícies establertes en el planejament.

Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi els elements d'urbanització següents:

- Accés rodat
- Encintat de voreres
- Pavimentació de calçada i voreres
- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua
- Enllumenat públic
- Xarxa de sanejament

Tanmateix, s'atorgarà llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització, quan hi concorrin les circumstàncies següents:

- a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització.
- b) Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari, o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència els tècnics municipals informaran sobre aquests extrems.

Mentre no es constitueixi la garantia no s'atorgarà la llicència.

En qualsevol cas, i tal com determina la legislació urbanística vigent (art. 41.2 R.G.U), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

Art. 107 - Edificabilitat.

(NB)

1. Índex d'edificabilitat neta.

És l'índex que relaciona els metres quadrats de sostre construïble amb els metres quadrats de sòl d'aprofitament privat que es defineix per a cada zona.

2. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat.

- a) És la superfície de sostre de l'edificació tancada i semitancada.
- b) La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat.
- c) La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima o perímetre regulador no és computable a efectes d'edificabilitat.

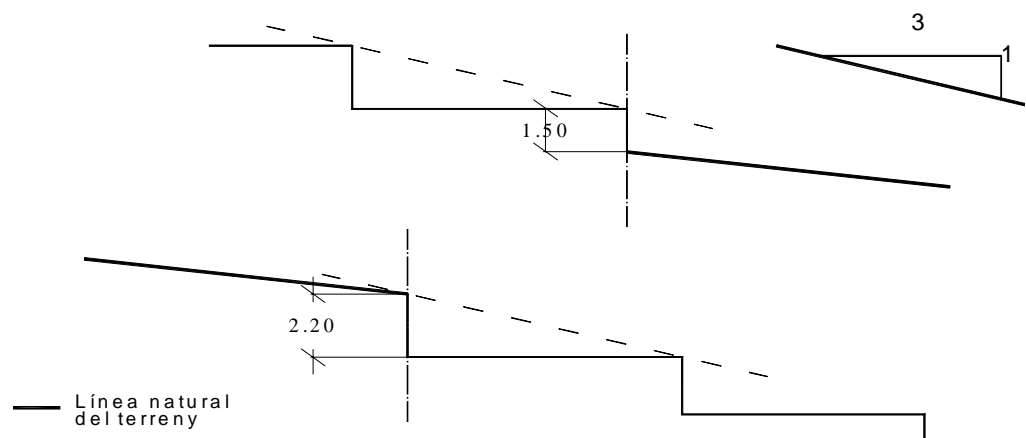
- d) La superfície que ocupin els patis d'il·luminació i de ventilació tancats és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat en tot allò que no excedeixi les dimensions mínimes regulades per aquestes Normes.
- e) Els volums com ara caixes d'escala, ascensors, espais de consergeria i recepció, cambres d'instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació, són computables a efectes d'edificabilitat.
3. Distribució del sostre edificable.
- a) El sostre edificable podrà distribuir-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part del sostre a edificacions auxiliars.
- b) Quan en la regulació de la zona es fixin, en funció de la mida de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents, resultat de la possible distribució de l'edificació de cada parcel·la, s'hauran de respectar encara que això representi que no es pot aprofitar el màxim segons l'índex d'intensitat d'edificació.
4. Construccions auxiliars.
- a) S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestidors, quadres, safareigs, rebost, hivernacles, quioscos, caseta de control i altres usos similars.
- b) El sostre edificat de les construccions auxiliars és computable als efectes del càlcul d'edificabilitat.

Art. 108 - Ocupació de parcel·la.

(NB)

1. Ocupació màxima per parcel·la.
- a) S'entén per ocupació màxima per parcel·la aquell percentatge de la superfície de la parcel·la que pot ser ocupat per l'edificació o pels soterranis.
- b) L'ocupació màxima de parcel·la es fixa en la regulació de zona.
- c) L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i els elements sortints.
- d) Les plantes soterrànies no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la, llevat que l'ocupació de soterrani es reguli específicament.
2. Adaptació topogràfica del terreny.
- a) Per a les parcel·les amb pendent superior al trenta per cent (30%), el percentatge d'ocupació admès variarà.
- del 30 al 50 per 100 es disminueix en 1/3
 - del 50 al 100 per 100 es disminueix en 1/2
 - si és més del 100 per 100, el Pla Parcial delimitarà els àmbits on es prohibeix l'edificació.
- b) En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

- Les plataformes d'anivellament a la vora de les partions no es podran situar a més d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m) per damunt o a més de dos metres vint centímetres (2,20 m) per sota de la cota natural del terreny en la partió. Quan per raons de manteniment de les zones de bosc no sigui possible l'anivellament del sòl i la cota natural del terreny se situï a més d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m) per sobre de la rasant del carrer, el mur de contenció que en resulti es tractarà amb materials d'acabat de façanes, homogenis amb els utilitzats a les edificacions veïnes.
- Les plataformes d'anivellament dels terrenys a l'interior de la parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin talussos ideals de pendent 1:3 (alçada-base) traçats des de les cotes de límit. Els murs de contenció de terres no podran ultrapassar en cap punt de la partió, una alçada superior a un metre cinquanta centímetres (1,50 m) per damunt de la cota natural del límit, ni de dos metres vint centímetres (2,20 m) per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de tres metres setanta centímetres (3,70 m).



3. Separacions mínimes als lindars de parcel·la.

- a) Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la seran les establertes en cada cas per la regulació de zona.
- b) Els cossos sortints hauran de respectar les separacions mínimes de l'edificació als lindars de la parcel·la.
- c) Les plantes soterrànies resultants de rebaixaments, anivellaments de terrenys o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la.

Art. 109 - Alçada de l'edificació.

(NB)

1. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.

- a) L'alçada reguladora màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que segons el relleu del terreny tingui la consideració de planta baixa.
 - b) En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es disposi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, és subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
 - c) En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta de mes-menys un metre (1 m), en relació la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència de cada alçada el centre de gravetat de cada planta baixa. En les situacions on l'ús obligui a la construcció de molls de càrrega i descàrrega es considerarà planta baixa la situada per sobre d'aquesta altura en funció de les necessitats del local.
 - d) L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determinen en la regulació de cada zona.
2. Construccions per damunt de l'alçada reguladora màxima.
- Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetrà:
- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al cinquanta per cent (50%) i l'arrencada de la qual es situï sobre una línia horitzontal, en els paràmetres exteriors de les façanes, a l'alçada no superior a la màxima autoritzada.
 - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta centímetres (60 cm).
 - c) Les baranes dins d'una alçada màxima d'un metre (1 m) si són opaques i d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m) si són transparents amb reixes.
 - d) Els elements tècnics de l'edificació i les instal·lacions.
3. Elements tècnics de les instal·lacions.
- a) Són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o d'aigua, de refrigeració o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorreguts extra dels ascensors i per a accés al terrat o coberta, elements per estendre i assecar la roba, i d'altres.
 - b) Els volums d'aquests elements s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici i hauran de ser acabats amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana a carrer.

Art. 110 - Alçada de les plantes.

(NB)

1. Alçada lliure.
 - a) S'entén per alçada lliure d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat.
 - b) L'alçada lliure es fixa en la regulació de zona.

2. Alçada útil.

- a) S'entén per alçada útil d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior dels cels rasos, elements estructurals puntuals o la cara inferior dels altells.
- b) L'alçada útil mínima serà la definida per les ordenances en funció de l'ús.

Art. 111 - Plantes de l'edifici.

(NB)

1. Planta soterrània.

- a) S'entén per planta soterrània tota la planta o part de la planta que es trobi totalment o parcialment enterrada, els sostres de la qual estigui menys d'un metre per sobre del nivell del terreny exterior definitiu. La part de la planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta alçada, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
- b) El límit de plantes soterrànies no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres (9 m) de profunditat. Excepcionalment es podrà ampliar a més plantes subterrànies prèvia aprovació d'un Estudi de Detall o Pla Especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis per a l'ús públic del subsòl.
- c) L'alçada lliure mínima de les plantes soterrànies serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m).
- d) L'alçada útil mínima serà definida segons les ordenances en funció de l'ús.

2. Planta baixa.

- a) S'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrània real o possible, segons la definició anterior.
- b) No és permès el descoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisoterrani i entresol.
- c) L'alçada lliure mínima i màxima es fixarà en la figura de Planejament que ho reguli.
- d) L'alçada útil mínima es fixarà en les ordenances reguladores.

3. Planta pis.

- a) S'entendrà per planta pis tota la planta d'edificació per sobre de la planta baixa.
- b) L'alçada lliure mínima i màxima es fixarà en la figura de Planejament que ho reguli.
- c) L'alçada útil mínima serà la que fixin les ordenances en relació a l'ús.

Art. 112 - Sòl lliure.

(NB)

1. Sòl lliure d'edificació.

- a) Els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de la parcel·la, no podran ser objecte de cap altre aprofitament edificable que no sigui el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la
Pel que fa a tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls, serà aplicable allò que s'estableixi en la regulació de zona.
- b) Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits establerts per als patis mancomunats.

2. Tanques.

- a) Les tanques que confronten amb vials públics, dotacions i espais verds, es regularan, en relació a les alçades i als materials, per les ordenances d'edificació. Mentre no es disposi de criteris d'uniformització, aquestes no ultrapassaran una alçada d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m).
- b) Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, encara que, en determinats casos, es permetrà d'enretirar-les en part, amb la finalitat de relacionar d'una altra forma l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, tractat amb jardineria a compte del propietari del sòl.
- c) L'alçada màxima de les tanques opaques als altres límits mai no podrà ultrapassar l'alçada d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m) amidats des de la cota natural del terreny en la partió amb el veí.

Art. 113 - Patis de llum i de ventilació.

(NB)

1. Patis de llum (celobert).

- a) S'entendrà per pati de llum, l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria.
- b) Als edificis d'habitatges, els dormitoris i estàncies interiors hauran de ventilar i captar la llum mitjançant, al menys, de patis de llum. La ventilació i la il·luminació a través de mitjans tècnics, sense utilització de patis de llum s'admetran per dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estàncies, quan s'assegurin les condicions higièniques dels habitatges. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.
- c) Les obres d'ampliació permeses per aquestes Normes, per addició de noves plantes-pis sobre edificis ja construïts, requeriran per a l'atorgament de llicències d'obres l'adequació de les dimensions dels patis de llum de les plantes ja edificades, a les condicions mínimes de la mida i la forma exigides per aquestes Normes.
- d) El pati de llum es considera interior quan no és obert a espais lliures o de vial. En cas contrari, es denominarà pati de llum mixt o exterior.
- e) Les dimensions i superfícies mínimes depenen de l'alçada del pati i hauran de permetre incloure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a 1/6 de l'alçada total de l'edifici amb un mínim de tres metres (3 m) i una superfície mínima que es fixa en el quadre següent:

Alçada del pati en nombre de plantes	Superfície mínima (en m ²)
1	9
2	9
3	9
4	14
5	16
6	18
7	20
més de 7	22

f) En els habitatges unifamiliars es podran reduir aquestes dimensions en funció del que es reguli a les ordenances d'edificació.

2. Patis de ventilació.

- S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació destinat a permetre la ventilació.
- En els edificis d'habitatge d'alçada fins a planta baixa i dues plantes pis es permetrà la ventilació zenital de l'escala segons les condicions que fixin les ordenances municipals.
- En els habitatges unifamiliars es podran aplicar dimensions especials dels patis de ventilació segons es reguli a les ordenances d'edificació.

Art. 114 - Cossos i elements sortints.

(NB)

1. Cossos sortints.

S'entén per cossos sortints aquells que sobrepassen l'alineació de façana i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.

- Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables.
- Són cossos sortints semitancats els que tinguin tancat totalment algun de llurs cantons laterals amb tancaments indesmuntables i opacs, com són les galeries i similars, que reuneixin aquestes característiques.
- Són cossos sortints oberts els balcons.

2. Elements sortints.

- S'entén per elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen el pla de façana.
- Es consideren com a tals els sòcols, els pilars, les volades, les gàrgoles, les marquesines, els parasols, i d'altres elements similars. No estan inclosos en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, tals com lones, persianes, rètols, anuncis i similars.

SECCIÓ CINQUENA

VARIANTS DE REGULACIÓ

Art. 115 - Definició.

(NB)

S'entén per variant de regulació aquelles condicions específiques relacionades amb l'ús i/o la forma de l'edificació que condicionen una àrea o una parcel·la sense alterar els altres aspectes de la regulació de zona.

1. Les variants de regulació seran obligatòries en aquelles àrees o parcel·les en que així ho especifiquin els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000).
2. Les variants de regulació es podran desenvolupar de manera opcional sempre que la regulació de zona ho permeti.

Art. 116 - Classificació.

(NB)

A. Hi ha tres grups de variants de regulació.

1. Variants que no modifiquen, o que redueixen el volum edificable sense donar lloc a compensació de volums. En aquest cas l'àmbit serà definit com a unitat arquitectònica i resolt directament mitjançant atorgament de llicència.
2. Variants que compensen els volums.

En aquest cas varien l'emplaçament i/o la forma dels volums però no la quantitat i dóna lloc a compensació de volums. L'àmbit serà definit com a unitat d'ordenació i es resoldrà mitjançant Estudi de Detall.
3. Variants de catàleg. En les situacions que donin lloc a compensació de volums l'àmbit serà definit com a unitat d'ordenació i es resoldrà mitjançant Estudi de Detall.

B. Es defineix també la variant d'ordenació existent (clau *).

Comprèn una àrea o parcel·la on es planteja una ordenació de volums, ajustada a figures de planejament que desenvolupaven el Pla General anterior, diferent de la prevista en la regulació de zona.

Art. 117 - Tipus de variants de regulació per grups.

(NB)

1. Variants de regulació que no compensen volum.
 - Variant de porxo
 - Variant de reculada a les plantes pis
 - Variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes.
2. Variants de regulació que compensen volums o sostre.
 - Variant de rehabilitació de naus per a aparcament
 - Variant de rehabilitació de naus per a serveis
 - Variant d'acord de fronts
 - Variant de reculada a tot un front
 - Variant d'ordenació de volums

3. Variants de Catàleg.
- Variant de conservació arquitectònica.

SUBSECCIÓ PRIMERA

VARIANT DE REGULACIÓ DE PORXO

Art. 118 - Definició.

(NB)

Comprèn la parcel·la on es planteja crear una façana porticada.

Art. 119 - Regulació general.

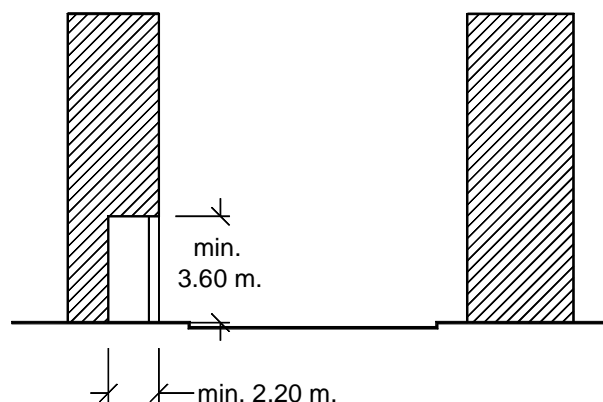
(NB)

1. Les llicències d'obres que es sol·licitin acollint-se a aquesta variant de regulació no donaran lloc a compensació de volums i hauran de complir amb les condicions determinades en aquesta subsecció.
2. L'atorgament de la llicència suposa la consideració de la parcel·la com a unitat arquitectònica.

Art. 120 - Condicions de l'edificació.

(NC)

- a) La llum de pas entre pilars formant porxos i la façana reculada serà com a mínim de dos metres vint centímetres (2,20 m).
- b) L'alçada lliure mínima dels porxos serà de tres metres seixanta centímetres (3,60 m).



- c) L'espai porticat tindrà servitud d'ús públic.
- d) Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament de façana en les mitgeres que quedin al descobert llevat que aquestes s'haguessin reculat anteriorment. Aquesta circumstància obligarà a assumir els costos de la reforma necessària per que els dos espais porticats tinguin continuïtat, condició necessària per a l'atorgament de la llicència d'edificació.
- e) S'aplicaran totes les condicions pròpies de la regulació de zona o sistema que no siguin contradictòries amb les anteriors.

SUBSECCIÓ SEGONA

VARIANT DE REGULACIÓ DE RECALADA A LES PLANTES PIS

Art. 121 - Definició.

(NB)

Comprèn la parcel·la on es planteja la reculada de les plantes pis.

Art. 122 - Regulació general.

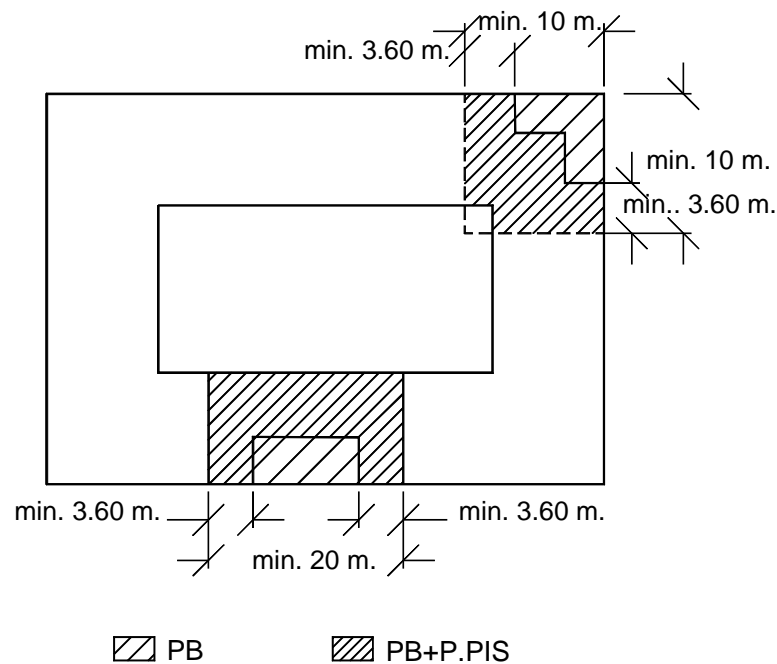
(NB)

1. Les llicències d'obres que es sol·licitin acollint-se a aquesta variant de regulació no donaran lloc a compensació de volums i hauran de complir amb les condicions determinades en aquesta subsecció.
2. L'atorgament de la llicència suposa la consideració de la parcel·la com a unitat arquitectònica.

Art. 123 - Condicions de l'edificació.

(NC)

- a) Els edificis projectats tindran una façana mínima de vint metres (20 m) contínua en planta baixa.
- b) La reculada s'iniciarà a més de tres metres seixanta centímetres (3,60 m) de cada mitgera.
- c) La separació entre paraments oposats complirà les dimensions mínimes establertes per als patis de llum mixtes.
- d) S'aplicaran totes les condicions pròpies de la regulació de zona o sistema que no siguin contradictòries amb les anteriors.



SUBSECCIÓ TERCERA

VARIANT DE REGULACIÓ DE RECALADA PARCIAL DE LA TOTALITAT DE LES PLANTES

Art. 124 - Definició.

(NB)

Comprèn la parcel·la on es planteja la reculada parcial de l'edificació en la totalitat de les plantes.

Art. 125 - Regulació general.

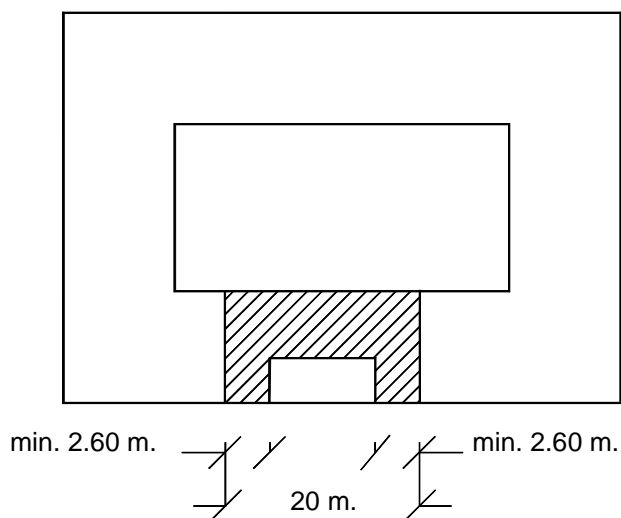
(NB)

1. Les llicències d'obres que es sol·licitin acollint-se a aquesta variant de regulació no donaran lloc a compensació de volums i hauran de complir amb les condicions determinades en aquesta subsecció.
2. L'atorgament de la llicència suposa la consideració de la parcel·la com a unitat arquitectònica.

Art. 126 - Condicions de l'edificació.

(NC)

- a) Els edificis projectats tindran una façana mínima de vint metres (20 m) contínua en planta baixa.
- b) La reculada s'iniciarà a més de dos metres seixanta centímetres (2,60 m) de cada mitgera.



- c) La separació entre paraments oposats complirà les dimensions mínimes establertes per als patis de llum mixtes.
- d) S'aplicaran totes les condicions pròpies de la regulació de zona o sistema que no siguin contradictòries amb les anteriors.

SUBSECCIÓ QUARTA

VARIANT DE REGULACIÓ DE REHABILITACIÓ DE NAUS PER A APARCAMENT

Art. 127 - Definició. (NB)

Comprèn aquelles naus situades a l'interior d'un pati d'illa no edificable per a les quals es permet la rehabilitació per a ser utilitzada d'aparcament de vehicles.

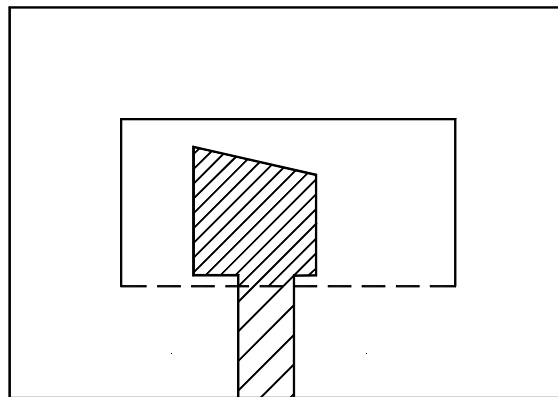
Art. 128 - Regulació general. (NB)

1. La regulació sota aquesta variant suposa la consideració de l'àrea o parcel·la com a Unitat d'Ordenació i la redacció d'un Estudi de Detall.
2. L'Estudi de Detall haurà de complir les determinacions fixades en aquesta subsecció i no podrà ampliar el sostre màxim edificable si el sostre existent és igual o superior al sostre màxim edificable establert en la regulació de la zona.
3. L'atorgament de la llicència suposa la consideració de la parcel·la com a unitat arquitectònica i d'ús.

Art. 129 - Condicions de l'edificació i d'ús.

(NC)

- a) Els edificis que s'acullin a aquesta variant de regulació hauran de tenir com a mínim el 60% de la seva ocupació a l'interior del pati d'illa definit per la profunditat edificable corresponent.
- b) En obres de reforma que comportin canvi d'ús, aquest haurà de ser obligatòriament el d'aparcament per a residents.
- c) Es permeten obres d'ampliació de superfície construïda a l'interior del volum existent, i també a l'interior de la profunditat i alçada edificable vigent amb l'única limitació del sostre màxim construïble a la parcel·la segons el que determini l'Estudi de Detall i sempre que l'ús sigui el d'aparcament per a residents.



SUBSECCIÓ CINQUENA

VARIANT DE REGULACIÓ DE REHABILITACIÓ DE NAUS PER A SERVEIS

Art. 130 - Definició.

(NB)

Comprèn aquelles naus situades parcialment a l'interior d'un pati d'illa no edificable per a les quals es permet la rehabilitació per a ser utilitzades per a usos terciaris.

Art. 131 - Regulació general.

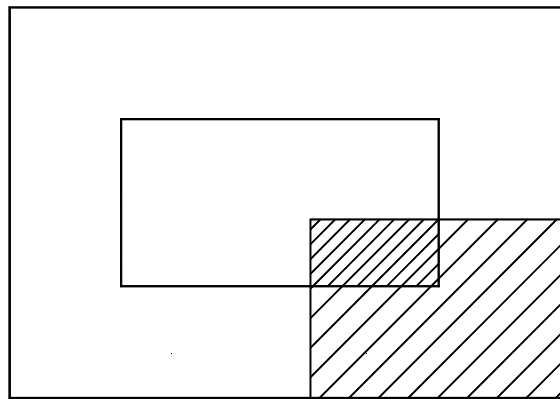
(NB)

1. La regulació sota aquesta variant suposa la consideració de l'àrea o parcel·la com a Unitat d'Ordenació i la redacció d'un Estudi de Detall.
2. L'atorgament de la llicència suposa la consideració de la parcel·la com a unitat arquitectònica i d'ús.
3. L'Estudi de Detall haurà de complir les determinacions fixades en aquesta subsecció i no podrà ampliar el sostre màxim edificable si el sostre existent és igual o superior al sostre màxim edificable establert en la regulació de la zona.

Art. 132- Condicions de l'edificació i d'ús.

(NC)

- a) Els edificis que s'acullin a aquesta variant de regulació hauran de tenir com a màxim el 60% de la seva ocupació a l'interior del pati d'illa definit per la profunditat edificable corresponent.
- b) En obres de reforma que comportin canvi d'ús, aquest haurà de ser obligatòriament qualsevol dels usos de la zona llevat del d'habitatge, d'hoteler i d'indústria urbana.
- c) Es permeten obres d'ampliació de superfície construïda a l'interior del volum existent, i també a l'interior de la profunditat i alçada edificable vigent amb l'única limitació del sostre màxim construïble a la parcel·la segons el que determini l'Estudi de Detall i sempre que l'ús no sigui ni habitatge, ni hoteler, ni indústria urbana.



SUBSECCIÓ SISENA

VARIANT DE REGULACIÓ D'ACORD DE FRONTS

Art. 133 - Definició.

(NB)

Comprèn una àrea o parcel·la on es planteja reordenar els desnivells d'alçades entre els volums dels diferents fronts de carrer.

Art. 134 - Regulació general.

(NB)

1. La regulació sota aquesta variant suposa la consideració de l'àrea o parcel·la com a Unitat d'Ordenació i la redacció d'un Estudi de Detall.
2. L'Estudi de Detall haurà de complir les condicions determinades en aquesta subsecció i no podrà superar el sostre màxim edificable establert en la regulació de la zona donant lloc a compensació de volums.

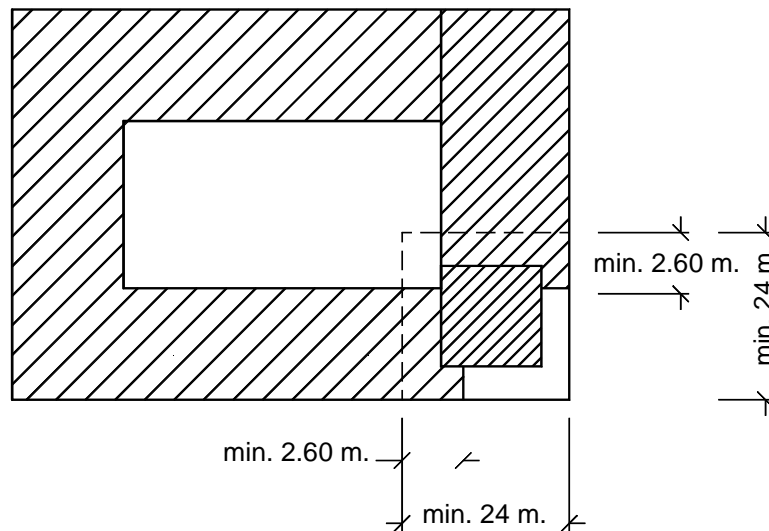
Art. 135 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.

(NC)

1. La unitat d'ordenació serà cantonera i tindrà una longitud mínima de façana a cada un dels vials de vint-i-quatre metres (24 m).
2. En el cas de reculada aquesta s'iniciarà a més de dos metres seixanta centímetres (2,60 m) de cada mitgera.
3. Els cossos de l'edificació per sobre de l'alçada reguladora teòrica (regulació general de la zona) no podran ventilar als patis de llum.
4. Es mantindrà la intensitat d'edificació teòrica resultant de l'aplicació dels paràmetres corresponents a profunditat edificable, espai lliure interior d'illa i alçada reguladora màxima.

En el cas de cessió voluntària i gratuïta al Municipi d'una part del sòl edificable amb destí a espais públics, la intensitat de l'edificació teòrica corresponent al sòl objecte de cessió podrà acumular-se sobre el sòl restant destinat a l'edificació.

5. L'alçada dels cossos de l'edificació, per sobre de l'alçada reguladora, complirà les separacions a les edificacions fixades pel sistema d'ordenació per volumètrica específica.



6. L'ombra projectada per l'edificació prevista, sobre les àrees limítrofes (vials, parcel·les confrontants, illes, espais lliures, etc.) haurà de ser igual o inferior a la que correspondria al desenvolupament de l'edificació en el supòsit d'aplicar-se les normes de la zona o subzona corresponent.

Aquesta condició haurà de mesurar-se pel dia 21 de gener a les dotze hores, i les projeccions d'ombra s'efectuaran sobre un plànol horitzontal teòric situat a la cota o cotes de medició de les alçades reguladores.

SUBSECCIÓ SETENA

VARIANT DE REGULACIÓ DE RECLADA A TOT UN FRONT

Art. 136 - Definició.

(NB)

Comprèn una àrea o parcel·la on es planteja una reordenació de volums amb la finalitat de disposar d'un carrer més ample.

Art. 137 - Regulació general.

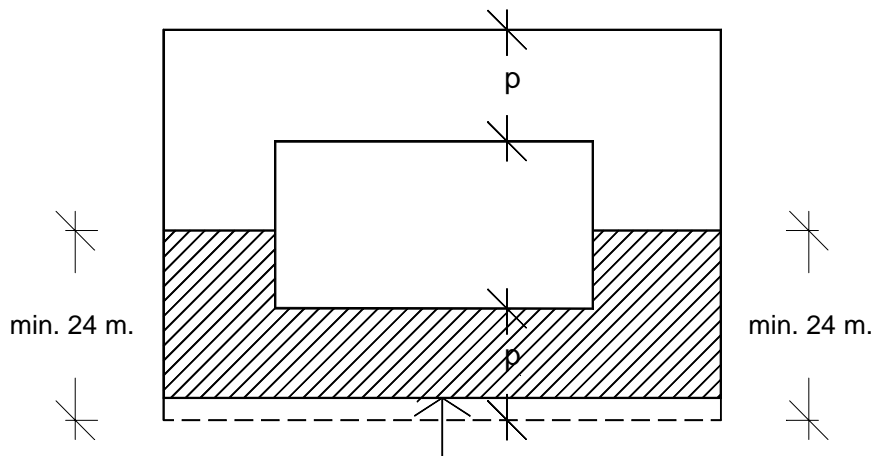
(NB)

1. La regulació sota aquesta variant suposa la consideració de l'àrea o parcel·la com a Unitat d'Ordenació i la redacció d'un Estudi de Detall.
2. L'Estudi de Detall haurà de complir les condicions determinades en aquesta subsecció i no podrà superar el sostre màxim edificable establert en la regulació de la zona donant lloc a compensació de volums.

Art. 138 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.

(NC)

1. La unitat d'ordenació abarcarà la totalitat d'un dels fronts de l'illa i una longitud de façana mínima de vint-i-quatre metres (24 m) per a cada un dels fronts contigus al primer.
2. L'alçada reguladora màxima aplicable a l'ordenació serà la que correspongui a l'amplada del vial incloent-hi l'eixamplament.
3. La reculada comprendrà tot un front d'illa entre carrers.
4. La profunditat edificable quedarà disminuïda en la profunditat de la reculada. La fondària corresponent a la totalitat de l'illa seguirà determinant-se a partir de l'alineació de vialitat anterior a la reculada o alineació de referència segons els plànols d'ordenació (N-2, escala 1:2.000).



5. L'alçada reguladora màxima per front oposat seguirà determinant-se a partir de l'alineació de vialitat anterior o alineació de referència segons els plànols d'ordenació (N-2, escala 1:2.000).

6. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta del sòl i a la obligació de suportar les despeses d'urbanització.

La cessió serà formalitzada en un document administratiu, previ a la llicència i facultarà a l'Administració per a l'ocupació del terreny.

7. L'ombra projectada per l'edificació prevista sobre les àrees limítrofes (vials, parcel·les confrontants, illes, espais lliures, etc.) haurà de ser igual o inferior a la que correspondria al desenvolupament de l'edificació en el supòsit d'aplicar-se les normes de la zona o subzona corresponent.

Aquesta condició haurà de mesurar-se pel dia 21 de gener a les dotze hores, i les projeccions d'ombra s'efectuaran sobre un plànol horitzontal teòric situat a la cota o cotes de medició de les alçades reguladores.

SUBSECCIÓ VUITENA

VARIANT DE REGULACIÓ D'ORDENACIÓ DE VOLUMS

Art. 139 - Definició.

(NB)

Comprèn una àrea o parcel·la on es planteja una ordenació de volums diferent de la prevista en la regulació de la zona o sistema.

Art. 140 - Regulació general.

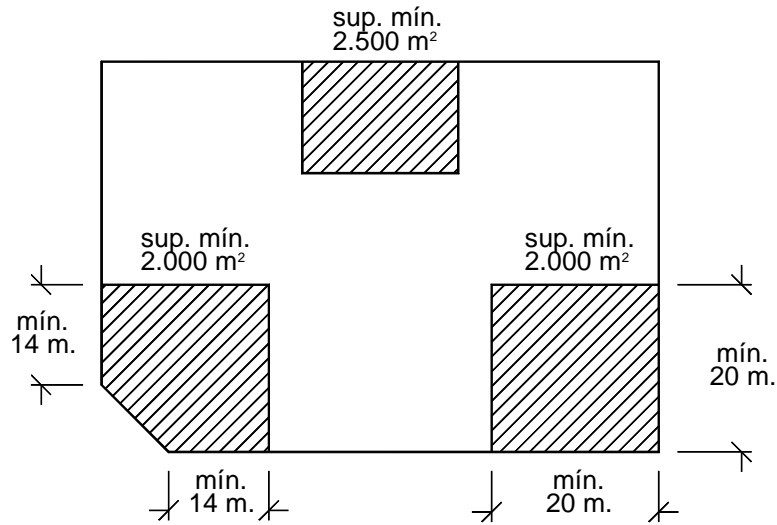
(NB)

1. La regulació sota aquesta variant suposa la consideració de l'àrea o parcel·la com a Unitat d'Ordenació i la redacció d'un Estudi de Detall.
2. L'Estudi de Detall haurà de complir les condicions determinades en aquesta subsecció i no podrà superar el sostre màxim edificable establert en la regulació de la zona donant lloc a compensació de volums.

Art. 141 - Condicions de l'ordenació.

(NC)

1. La unitat d'ordenació podrà comprendre:
 - a) una illa completa.
 - b) aquella part d'illa que tingui una superfície mínima de 2.500 m².
 - c) aquella part d'illa que sigui cantonera i tingui una superfície mínima de 2.000 m².
2. Les unitats d'ordenació que siguin cantoneres hauran de tenir una longitud de façana a cada front de via pública superior a vint metres (20 m). En els casos de xamfrà, hauran de tenir una longitud mínima de catorze metres (14 m) des del punt de flexió fins la mitgera corresponent. El seu desenvolupament total, sumat el de tots els fronts de via pública, no podrà ser inferior a quaranta metres (40 m).



3. L'espai lliure interior d'illa, existent o que en resulti, haurà de permetre la inscripció d'una circumferència de més de quinze metres (15 m) de radi.
4. Es mantindrà la intensitat d'edificació teòrica resultant de l'aplicació dels paràmetres corresponents a profunditat edificable, espai lliure interior d'illa i alçada reguladora màxima.
5. En el cas de cessió voluntària i gratuïta al municipi d'una part del sòl edificable amb destí a espais públics, la intensitat de l'edificació teòrica corresponent al sòl objecte de cessió podrà acumular-se sobre el sòl restant destinat a l'edificació, no podent-se sobrepassar, en total, l'edificabilitat resultant de l'aplicació de la regla anterior.
6. L'ordenació de volums haurà d'ajustar-se a les regles següents:
 - a) Respectarà les prescripcions d'aquestes Normes, relatives a mitgeres, alineacions de vialitat, cossos sortints, elements sortints i patis de llum.
 - b) Els cossos de l'edificació per sobre de l'alçada reguladora teòrica corresponent no podran ventilar als patis de llum.
 - c) El cos de l'edificació que sobrepassi l'alçada reguladora podrà ocupar, a cada planta, el percentatge màxim que es fixa en el quadre següent, d'acord amb la superfície de la parcel·la situant-se, en tot cas, dintre dels límits establerts per la profunditat edificable:

Superfície de parcel·la	Percentatge màxim d'ocupació (%)
de 2.000 a 3.000 m ²	60
de 3.000 a 4.000 m ²	55
de 4.000 a 5.000 m ²	50
de 5.000 a 6.000 m ²	45
de 6.000 a 7.000 m ²	40
de 7.000 a 8.000 m ²	35
> 8.000 m ²	30

- d) L'alçada dels cossos de l'edificació, per sobre de l'alçada reguladora, complirà les separacions a les edificacions fixades pel sistema d'ordenació per volumètrica específica.
- e) L'ombra projectada per l'edificació prevista sobre les àrees limítrofes (vials, parcel·les confrontants, illes, espais lliures, etc.) haurà de ser igual o inferior a la que correspondria al desenvolupament de l'edificació en el supòsit d'aplicar-se les normes de la zona o subzona corresponent.

Aquesta condició haurà de mesurar-se pel dia 21 de gener a les dotze hores, i les projeccions d'ombra s'efectuaran sobre un plànol horitzontal teòric situat a la cota o cotes de medició de les alçades reguladores.

SUBSECCIÓ NOVENA

VARIANT DE REGULACIÓ DE CONSERVACIÓ ARQUITECTÒNICA

Art. 142 - Definició. (NB)

Comprèn una àrea o parcel·la on es planteja la conservació d'una façana o un volum edificat.

Art. 143 - Regulació general. (NB)

1. Les llicències d'obres que es sol·liciten hauran de complir amb les condicions determinades en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic.
2. En les situacions on es realitzi compensació de volums, l'àmbit serà definit com una unitat d'ordenació que es resoldrà mitjançant un Estudi de Detall que complirà amb les condicions determinades en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic.

Art. 144 - Condicions de l'edificació (NC)

Segons fitxa del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic indicada en els plànols d'ordenació (N-2 escala 1:2.000).

SUBSECCIÓ DESENA

VARIANT D'ORDENACIÓ EXISTENT (CLAU *)

Art. 145 - Regulació general. (NB)

1. La regulació sota aquesta variant suposa la consideració de l'àrea o parcel·la com a Unitat d'Ordenació.

2. Les llicències d'obres per renovacions parcials de l'edificació existent s'adequaran a la figura de planejament que desenvolupava el Pla General anterior, o bé a l'ordenació volumètrica existent.
3. La renovació total de l'ordenació implica l'adequació d'aquesta a la regulació de zona.
4. Per a l'adequació a la regulació de la zona prevista del Pla caldrà la redacció d'un Estudi de Detall.

CAPÍTOL SEGON REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'ÚS

SECCIÓ PRIMERA CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ DELS USOS

Art. 146 - Classificació general.

(NB)

1. Segons la seva funció urbanística s'estableixen els usos globals, dominants, compatibles i incompatibles d'acord amb la localització i el caràcter de la zona general, el sector de sòl urbanitzable, o el sistema.
2. Segons la seva funció específica el Pla defineix i determina els trenta-tres usos específics següents:
 1. Unihabitatge
 2. Plurihabitatge
 3. Comerç
 4. Comerç de gran superfície
 5. Oficines i serveis
 6. Hotelers
 7. Restauració
 8. Recreatiu
 9. Indústria artesanal
 10. Indústria urbana
 11. Indústria agrupada
 12. Indústria separada
 13. Magatzem
 14. Serveis tècnics mediambientals
 15. Tallers de reparació de vehicles
 16. Aparcament
 17. Estació de serveis
 18. Educatiu
 19. Sanitàrio-assistencial
 20. Esportiu
 21. Cultural
 22. Associatiu
 23. Religios
 24. Serveis urbans
 25. Agrícola
 26. Ramader
 27. Forestal
 28. Viari
 29. Ferroviari
 30. Aeroportuari
 31. Lleure
 32. Ecològic-paisagístic
 33. Escorxador

Art. 147 - Classificació i definició dels usos segons la seva funció urbanística.

(NB)

Per raó de la seva funció urbanística els usos es classifiquen de la manera següent:

1. Usos globals.

S'entén per ús global aquell que defineix una zona general (tant en sòl urbà, com en sòl urbanitzable o no urbanitzable) o un sistema.

2. Usos dominants.

S'entén per ús dominant aquell ús específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el Pla General estableix com a majoritari respecte als altres usos específics que puguin establir-s'hi.

3. Usos compatibles.

S'entén per ús compatible aquell ús específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.

4. Usos incompatibles.

S'entén per ús incompatible aquell ús específic el qual es prohibeix explícitament en una zona, subzona o sistema per ser contradictori amb l'ús dominant.

5. Usos complementaris.

a) S'entén per ús complementari aquell que sense entrar amb contradicció amb els usos dominants o compatibles de la zona o sistema, els complementa en una proporció minoritària.

b) Aquest Pla General fixa, com a obligatori, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per a cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

c) En cap cas s'admetran com a usos complementaris els següents:

- Plurihabitatge
- Comerç de gran superfície
- Hoteler
- Recreatiu
- Indústria urbana
- Indústria agrupada
- Indústria separada
- Estació de serveis

Art. 148 - Classificació i definició dels usos globals.

(NB)

Aquest Pla General distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

a) Ús residencial.

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

b) Ús terciari.

Comprèn les activitats de tipus comercial i les de servei.

Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usuals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Es considera activitat de serveis la que consisteix en la prestació de serveis personals al públic.

c) Ús industrial

Comprèn les activitats de tipus industrial i magatzem.

Es consideren activitats industrials les dirigides a la obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.

d) Ús rural.

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera

e) Ús de comunicacions.

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

f) Ús de serveis tècnics.

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.

g) Ús d'equipaments comunitaris.

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

h) Ús d'espais lliures.

Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans.

Art. 149 - Classificació i definició dels usos específics.

(NB)

Aquest Pla General distingeix i defineix els usos específics següents:

1. Unihabitatge.

Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent o exclusiu.

2. Plurihabitatge.

Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb accés i elements comuns.

3. Comerç.

Comprèn els establiments oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs i al detall de caràcter individual o col·lectiu, o locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars.

Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.

Comprèn també les galeries comercials enteses com a agrupació de diferents locals comercials que comparteixen uns espais comunitaris en el propi edifici.

Quan la superfície total de la galeria comercial sigui superior a 3.000 m² s'assimilarà a l'ús de comerç de gran superfície.

4. Comerç de gran superfície.

Comprèn aquells establiments comercials de venda al detall o a l'engròs, de caràcter individual o col·lectiu i que tenen una superfície edificada total superior a 3.000 m² o tenen una superfície neta de venda superior a 2.500 m².

5. Oficines i serveis.

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

En aquest sentit comprèn les instruccions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

6. Hotel·ler.

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hosteleria i els seus serveis.

7. Restauració.

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurt, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, wiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

8. Recreatiu.

Serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

Comprèn els locals com discoteques, bars musicals, pubs, wiskeries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

9. Indústria artesanal.

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerades com innòcues en la corresponent ordenança de permisos, obres i instal·lacions.

10. Indústria urbana.

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no produeixen efectes molestos greus sobre l'entorn.

Inclou les indústries que es caracteritzen per oferir els seus productes industrials directament a les comunitats de residents o d'altres que la seva instal·lació no té incidències greus sobre l'entorn.

La indústria urbana a més de complir amb el grau d'incidència sobre l'entorn que indica l'ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats, es caracteritzarà per tenir una potència mecànica inferior a 20 Kw en el seu conjunt i qualsevol de les màquines per separat no tindran una potencia superior a 5 Kw.

11. Indústria agrupada.

Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos greus sobre l'entorn.

Comprèn la mitjana i la gran indústria en general excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

Els tallers de reparació de vehicles, ram de planxa i pintura, s'inclouen en aquest grup.

12. Indústria separada.

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

13. Magatzem.

S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

14. Serveis tècnics i mediambientals.

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

Formen part d'aquests serveis, a més dels serveis de les companyies, les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

15. Tallers de reparació de vehicles.

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i d'electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial.

No s'inclouen els tallers del ram de planxa o pintura que tindran la consideració d'indústria agrupada.

16. Aparcament.

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en la planta baixa o en les plantes pis.

Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

17. Estació de serveis.

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gasoil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els elements següents:

- a) Tres aparells sortidors per al subministrament de benzines i gasoil d'automoció.
- b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i d'aire.
- c) Equip d'extinció d'incendis.

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració i tallers de reparació de vehicles i magatzem (relacionat amb la pròpia instal·lació).

18. Educatiu.

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

19. Sanitàrio-assistencial.

Serveis destinats al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars.

També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a usos residencials, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat, com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

20. Esportiu.

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

21. Cultural.

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

22. Associatiu.

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

23. Religiós.

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

24. Serveis urbans.

Comprèn els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus (bombers, policia, correus, protecció civil, neteja, funerària, etc.).

El cementiri municipal forma part d'aquest tipus d'ús.

25. Agrícola.

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola, tal com:

- Envasat d'oli d'oliva
- Conserves vegetals
- Neteja, classificació i envasat de fruites i altres productes vegetals
- I d'altres activitats similars

26. Ramader.

Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, com també les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera, tal com:

- Classificació i envasat d'ous
- Incubació d'ous
- Preparació de farratges per a l'alimentació del bestiar
- Elaboració de pinsos compostos
- Indústries de derivats làctics (mató, formatge, mantega, etc.) elaborats de forma artesanal
- I d'altres activitats similars

27. Forestal.

Comprèn l'ús destinat al manteniment, regeneració i extensió dels boscos.

També s'inclouran aquelles activitats silvícoles necessàries per a dur a terme la funció principal definida anteriorment.

28. Viari.

Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa viària, que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

S'inclouen en aquest ús les unitats de subministrament, enteses com a tota instal·lació de venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants, que no comptin amb la totalitat dels elements per ésser considerats estacions de servei, que disposin d'un o més aparells per al subministrament de benzines i gasoils.

29. Ferroviari.

Comprèn les activitats pròpies de les línies de ferrocarril a cel obert existents, en projecte o simplement previstes pel futur, com també les instal·lacions que ocupen sòl (com per exemple les estacions) directament relacionades amb la xarxa ferroviària i les activitats complementàries.

30. Aeroportuari.

Comprèn el conjunt d'activitats derivades de l'utilització de l'aeròdrom de Sabadell i la seva zona de servei

31. Lleure.

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.

32. Ecològic-paisatgístic.

Comprèn les activitats orientades a la protecció d'espais no edificats que tenen determinades característiques mediambientals o paisatgístiques.

33. Escorxador.

Comprèn els edificis, les instal·lacions i els espais destinats al sacrifici i l'esquarterament del bestiar per al consum, així com les activitats que li siguin complementàries.

SECCIÓ SEGONA

REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

Art. 150 - Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.

(NB)

Aquest Pla General regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb l'esquema següent:

1. En el sòl urbà cadascuna de les zones generals tindrà assignat un ús global.

La regulació més detallada dels usos específics per a les zones del sòl urbà es determina mitjançant l'assignació gradual dels usos dominants, compatibles i en algunes zones els usos incompatibles.

2. En el sòl urbanitzable programat, cadascun dels sectors tindrà assignat un o més usos globals.

Dins de cada sector la regulació més detallada dels usos específics per a les zones que defineix el corresponent Pla Parcial, es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos dominants i compatibles.

El Pla General o el corresponent Pla Parcial podran fixar percentatges per a cadascun d'aquests usos específics.

3. En el supòsit que es delimiti sòl urbanitzable no programat, el Pla General assignarà un o més usos globals i la proporció obligatòria o alternativa per a cada unitat urbanística integrada.

4. En el sòl no urbanitzable l'ús global serà el definit per aquest Pla General.

La regulació més detallada dels usos específics per a les zones del sòl no urbanitzable es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos dominants, compatibles i incompatibles.

5. Els sòls destinats a sistemes també tindran assignat un ús global. Per a cadascun dels diferents sistemes generals o locals s'estableix l'ús dominant i els usos compatibles.

Art. 151 - Desenvolupament de la regulació dels usos.

(NB)

1. La determinació d'un ús global per a cada zona general (en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable) o sistema serà competència del Pla General.

La seva alteració representarà la revisió o la modificació del Pla General.

2. La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona o subzona de sòl urbà, urbanitzable programat o no urbanitzable, o per als sistemes generals o locals serà competència del Pla General.

L'alteració d'aquests usos dominants, quan la seva determinació vingui regulada per aquest Pla com a norma bàsica (NB), suposarà la modificació del Pla General.

Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema, sempre que el Pla General reguli aquests usos com a norma complementària (NC), i la variació no suposi una contradicció amb l'ús global.

3. La determinació dels usos compatibles o incompatibles serà competència del Pla General.

Tanmateix, es podran alterar aquests usos amb les condicions següents:

- 3.1. En el sòl urbà mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública es podrà:

- a) Restringir la localització i les característiques de qualsevol d'aquests usos.
- b) Prohibir usos compatibles, admesos pel Pla General.
- c) Admetre usos no contemplats pel Pla General, sempre que siguin compatibles amb l'ús dominant.

Es podrà precisar l'emplaçament dels diferents usos compatibles dins l'edificació en el propi Pla Especial o mitjançant Estudi de Detall.

- 3.2. En el sòl urbanitzable programat mitjançant l'aprovació del Pla Parcial es regularan detalladament aquests usos.

- 3.3. En el sòl no urbanitzable mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública es podran prohibir usos admesos pel Pla General.

En cap cas un Pla Especial podrà admetre un l'ús incompatible o prohibit que estigui regulat per aquest Pla General com a norma bàsica (NB).

Art. 152 - Autoritzacions provisionals dels usos específics.

(NB)

Els usos específics que s'instal·lin en edificis o instal·lacions fora d'ordenació o l'ús sigui disconforme amb el planejament, seguiran el règim general establert a la secció segona del Capítol Quart del Títol I d'aquestes Normes.

SECCIÓ TERCERA

REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS

Art. 153 - Regulació específica dels usos.

(NB)

Als efectes de l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre els mateixos, aquest Pla General estableix la regulació específica que haurà de desenvolupar-se de forma detallada a l'ordenança reguladora dels usos i les activitats.

Art. 154 - Activitats.

(NB)

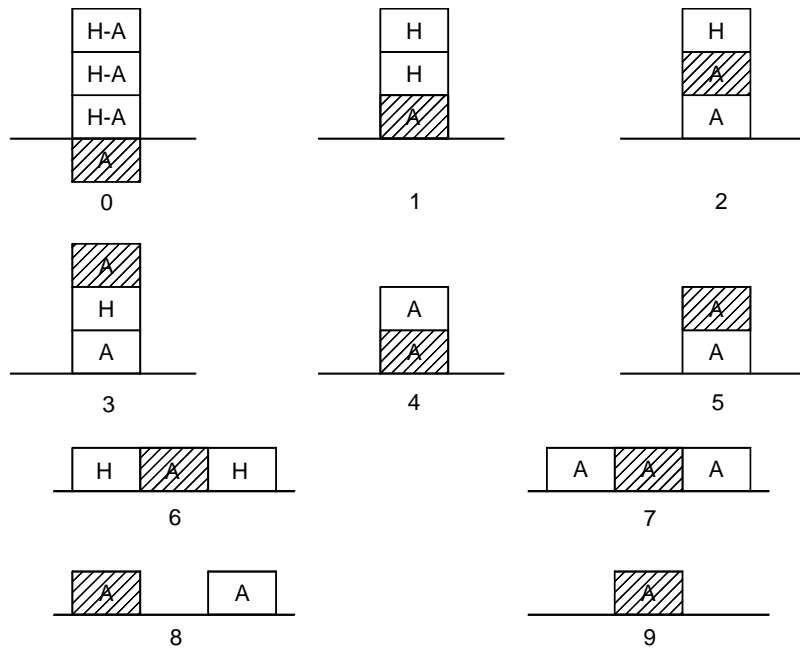
1. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
2. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per a cada ús es podrà determinar en una ordenança específica.
3. Per a la classificació de les activitats es tindrà en compte les disposicions de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció integral de l'Administració ambiental, i el Reglament general que la desenvolupa (Decret 136/1999, de 18 de maig), així com la corresponent ordenança reguladora.

Art. 155 - Situacions relatives.

(NB)

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte a d'altres usos.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les situacions següents:
 - Situació 0: Activitat situada exclusivament en planta soterrània i amb accés independent respecte a d'altres usos.
 - Situació 1: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
 - Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges.
Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors.
 - Situació 3: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.
 - Situació 4: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
 - Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
 - Situació 6: Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
 - Situació 7: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge, i situada en edifici d'ús exclusiu.
 - Situació 8: Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.
 - Situació 9: Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.

4. L'expressió gràfica de les situacions relatives es determina en el quadre següent:



H = HABITATGE A = ACTIVITAT

Art. 156 - Usos específics en relació a les situacions relatives.

(NC)

Cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç	< 120 m ²			(1)							
	120 a 500 m ²			(2)							
	500 m ² a 2500 m ²			(3)							
	Galeries comercials			(3)							
Comerç de gran superfície	(> 2500 m ²)										
Oficines i serveis	< 120 m ²										
	> 120 m ²				(4)						
Hoteler				(4)							
Restauració											
Recreatiu	< 100 persones aforament										
	> 100 persones aforament										
Indústria artesanal											
Indústria urbana						(5)					
Indústria agrupada											
Indústria separada											
Magatzem											
Serveis tècnics i mediambientals											
Tallers de reparació de vehicles											
Aparcament						(6)					
Estació de serveis											
Educatiu	< 120 m ²										
	> 120 m ²										
Sanitàrio - assistencial	< 120 m ²										
	> 120 m ²										
Esportiu	< 120 m ²										
	> 120 m ²										
Associatiu	< 120 m ²			(2)							
	> 120 m ²										
Cultural		(7)	(2)								
Religiós	< 120 m ²										
	> 120 m ²										

(1) Excepte a la zona 2.4

(2) Només a les zones 1.2 / 1.4 / 1.9 / 3.1c

(3) Només a la zona 3.1c


(4) Excepte a les zones 1.1 / 2.4

(5) Excepte a les zones 1.3 / 1.5 / 1.6

(6) Excepte a les zones 1.2 / 1.4 / 1.9

(7) Només a les zones 1.2 / 1.4 / 1.7

 Ús permés

 Ús no permés

Art. 157 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el mediambient.

(NB)

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
 - a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi la corresponent ordenança reguladora, pugui permetre la seva compatibilitat.
 - b) Que els efectes a l'entorn i al mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la normativa sectorial vigent i en la corresponent ordenança reguladora.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:
 - Sorolls i vibracions
 - Contaminació atmosfèrica
 - Aigües residuals
 - Residus sòlids
 - Càrrega i descàrrega
 - Aparcament
 - Olor
 - Radiacions electromagnètiques
 - Risc d'incendi
 - Risc d'explosió
3. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de la corresponent ordenança reguladora dels usos i les activitats valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.
4. Totes les activitats que es desenvolupin en el terme municipal així com les instal·lacions que hi estiguin vinculades han d'ésser projectades, instal·lades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que assoleixin els objectius de qualitat ambiental, sostenibilitat, salubritat i seguretat que fixa la legislació vigent.

Art. 158 - Regulació supletòria.

(NB)

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

Art. 159 - Simultaneïtat d'usos.

(NB)

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable en quan al nivell d'incidència sobre l'entorn i el mediambient.

Art. 160 - Mesures tècniques correctores.

(NB)

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidència sobre l'entorn o el mediambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.

2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el mediambient no estiguin permesos en una determinada zona, els Serveis Tècnics Municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.
3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

SECCIÓ QUARTA

REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT

Art. 161 - Definició.

(NB)

1. S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada per a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. S'entén per aparcament els espais situats en el subsòl, en el sòl, en edificacions i les instal·lacions necessàries especials destinades a guardar vehicles automòbils.

Art. 162 - Reserva d'espais públics per a estacionament.

(NB)

1. Els Plans Parcial, en sòl urbanitzable, i el Plans Especials, en sòl urbà i en sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl per a estacionament, en funció dels usos i l'edificabilitat, de manera que s'asseguri suficient espai per a l'estacionament de vehicles automòbils
2. En sòl urbanitzable programat seran aplicables els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent (art. 7 de l'Annex al R.P.U. 23 i 25 L.U.R., art. 79 R.M.A.).

Art. 163 - Condicions dels estacionaments públics en els Plans Parcial i Especials.

(NB)

1. En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, manteniment i neteja de vehicles.
2. Amb exclusió dels accessos i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament haurà de preveure's, com a mínim, una superfície de sòl rectangular de 2,20 m d'ample per 4,50 m de longitud, si es col·loquen en bateria i de 2 m d'ample per 5,00 m de longitud si es col·loquen en filera.
3. Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió que garanteixi suficient seguretat, principalment per als vianants, i sigui eficient en l'acció i sortida de vehicles. En tot cas, s'haurà de preveure l'accés de forma concordant amb els moviments de tràfic.

Art. 164 - Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions.

(NB)

1. En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent, s'hauran de preveure en els projectes, com a requisit indispensable per a obtenir la llicència, les places d'aparcament previstes a l'article següent. Aquestes places es situaran a l'interior de l'edifici o en sòls d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la, a raó d'un mínim de 20 m² per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres.
2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats a l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.
3. Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats a l'article següent, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant, per analogia, els mòduls de l'article citat i llur valor el precisarà en cada cas l'Ajuntament.
4. En cap cas les plantes d'un edifici destinades a aparcament segons la llicència concedida en el seu moment, podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls establerts pel nou ús.
5. Els patis interiors d'illa, quan no siguin edificables, no es podran destinar a aparcament amb l'excepció dels casos en que específicament es citi en aquesta normativa.
6. En les promocions d'unihabitatges entre mitgeres de nova planta, amb solars amb front de vial igual o superior als 30 m, no s'admetrà més d'un accés rodat des del vial a l'aparcament del solar, per cada 15 m de façana.
7. Mitjançant Plans Especials que compreguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podrà modular les exigències d'aparcament de manera que, mantenint els mínims exigits en el conjunt amb caràcter general, s'introdueixin determinacions complementàries en el sentit de:
 - a) Variar les exigències d'aparcament dels edificis a construir en determinats solars.
 - b) Limitar la capacitat d'aparcament en ubicacions en què l'accés ha de fer-se per vials de secció suficient.
8. Les condicions tècniques dels aparcaments així com la regulació del grau d'incidències sobre l'entorn es regularan específicament mitjançant la ordenança de condicions tècniques per locals destinats a l'aparcament de vehicles i la ordenança reguladora de les condicions d'ús respectivament, així com per allò que estableix la legislació sectorial vigent.

Art. 165 - Previsió mínima de places d'aparcament com a ús complementari obligatori.

(NC)

Aquest Pla General defineix l'aparcament com a ús complementari amb la previsió d'un nombre de places mínimes en funció dels edificis destinats als usos específics següents:

1. Edificis exclusius d'habitatges.
 - a) En sòl urbà
 - Dues places per cada habitatge de més de 150 m² de superfície construïda.
 - Una plaça i mitja per cada habitatge major de 90 m² i menor o igual a 150 m² de superfície construïda.
 - Una plaça pels habitatges iguals o menors a 90 m² de superfície construïda.

- b) En sectors de Sòl Urbanitzable Programat.
S'observarà allò que fixi el propi Pla Parcial amb un mínim d'una plaça i mitja per cada 100 m² de sostre edificable potencial.
2. Edificis mixtes d'habitatges amb altres usos no definits.
- a) Habitatges: es comptabilitzaran segons l'apartat 1 d'aquest article.
b) Altres usos: una plaça per cada 60 m² o fracció de superfície construïda.
3. Edificis comercials.
Una plaça per cada 60 m² o fracció de superfície construïda.
4. Edificis d'oficines i serveis.
Una plaça per cada 60 m² o fracció de superfície construïda.
5. Hotels, residències i similars.
- a) Establiments de 4 i 5 estrelles; una plaça cada 3 habitacions.
b) Establiments de 3 estrelles; una plaça cada 5 habitacions.
c) Resta d'establiments; una plaça cada 6 habitacions.
6. Edificis destinats a restauració.
Una plaça per cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
7. Edificis destinats a usos recreatius o espectacles.
Una plaça per cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
8. Edificis industrials.
Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.
9. Magatzems.
Una plaça per cada 200 m² o fracció de superfície construïda. No és d'aplicació l'article 166.1a.
10. Tallers de reparació de vehicles.
La superfície destinada a aparcament serà com a mínim dues vegades l'ocupada pels tallers de vehicles de quatre o més rodes; en els de motos i similars la superfície destinada a aparcament serà com a mínim l'ocupada pels tallers. No és d'aplicació l'article 166.1a.
11. Estacions de serveis.
En els establiments de superfície construïda per a usos complementaris superior a 120 m²; una plaça per cada 20 m² de sostre o fracció de superfície construïda.
12. Edificis per a dotacions educatives.
- a) Escoles bressol, primàries, secundàries i no reglades; no es fixa cap estàndard però seria convenient preveure places d'aparcament sempre i quan el solar ho permeti.
b) Escoles universitàries; una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.
13. Edificis per a dotacions sanitari-assistencials.
Una plaça per cada sis llits o fracció d'aquest mòdul.

14. Instal·lacions esportives.

Una plaça per cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.

15. Edificis per a dotacions cíviques i culturals.

a) Teatres, auditoris, cinemes i similars; una plaça per cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.

b) Biblioteques, galeries d'art, museus, centres cívics, centre religiosos; una plaça per cada 100 m² de superfície construïda en establiments de més de 1.600 m² de superfície construïda.

Art. 166 - Causes d'exempció de les previsions de places d'aparcament.

(NB)

1. Causes de la mida.

- a) Quan l'aplicació dels mòduls de l'article anterior l'exigència de places d'aparcament sigui igual o menor a quatre s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.
- b) Si el nombre de places resultants per planta soterrània és igual o menor a vuit, no serà obligatori més d'una planta soterrània.
- c) Per a tots els casos, el límit de plantes soterrànies no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres, podent ampliar-se mitjançant la redacció d'un Estudi de Detall, o Pla Especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis per a l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatòries, es podrà despreciar el sobrant d'aquestes places.
- d) Quan mitjançant un projecte i degut a les dimensions de la parcel·la es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigibles.

2. Causes tècniques.

- a) Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, etc.) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.
- b) Quan l'excavació de terrenys en pendent suposi apuntalaments superiors als 12 m, comptats des de la solera del nivell inferior, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

3. Causes urbanístiques.

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que fixa l'article anterior, tant si augmenta o disminueix les previsions, com si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

4. Altres causes.

Excepcionalment, es podran substituir total o parcialment les previsions d'espais per a aparcament en el propi edifici per una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els hi ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu per part dels Serveis Tècnics Municipals responsables de trànsit o similar.