

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ i d'Ús

CAP. I. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

SEC. 1. PARÀMETRES D'ORIENTACIÓ

Art. 36 – Definició

1. Paràmetres referits als sectors

- * **Coeficient d'edificabilitat bruta:** Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).
- * **Coeficient d'edificabilitat complementari brut:** És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquests coeficients mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.
- * **Densitat màxima d'habitatges bruta:** Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- * **Parcel·la:** És la porció de sòl urbà, edificable.
- * **Parcel·la mínima:** És la unitat de sòl mínima per a ser construïda. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca.
- * **Front de parcel·la:** Partió o límit de la parcel·la amb el carrer.
- * **Solar:** Parcel·la que pel fet de reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquest Pla d'ordenació és apta per a ésser edificada immediatament.

3. Paràmetres referits a l'edificació

- * **Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la:** Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).
- * **Coeficient d'edificabilitat complementari neta de parcel·la:** És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.
- * **Ocupació màxima de parcel·la:** Percentatge màxim admès de sòl ocupat pel conjunt de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la.
- * **Densitat màxima d'habitatges neta:** Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a tota la seva superfície.
- * **Edificació principal i edificació auxiliar:** L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars. Si no s'indica el contrari, els únics usos permesos de l'edifici auxiliar són l'aparcament i el magatzem.
- * **Planta baixa:** Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyalen aquest Pla d'ordenació en cada un dels seus tipus d'ordenació.
- * **Plantes soterrànies:** Són les situades a sota de la planta baixa.

- * **Planta pis:** Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
- * **Planta golfes:** És aquella situada entre el darrer forjat de l'edifici i la coberta inclinada.
- * **Planta coberta:** Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una teulada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat teòricament possible.
- * **Entresolat:** Per entresolat s'entén la part superior de les dues plantes en què un sostre fet a una certa altura divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.
- * **Cossos sortints:** Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
Són cossos sortints tancats els que tinguin tots els seus costats amb tancaments rígids, indismontables i ancorats. Els que tenen tancat alguns dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indismontables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels cantons volats tancats són cossos sortints oberts.
- * **Elements sortints:** Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa o de l'espai lliure de la parcel·la. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals...) no tenen la consideració d'elements sortints.
- * **Línia de façana:** És la línia que determina on s'ha de situar la façana o façanes d'un edifici.
- * **Sostre i volum total d'un edifici:** El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses les soterrànies i la part de coberta amb una alçada lliure menor d' 1,50 metres, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats.
El volum total d'un edifici és el que resultaria de definir una envoltant que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars.
- * **Alineacions del carrer o vial:** És la línia en planta que estableix el límit entre les parcel·les urbanes i el vial.
- * **Rasant del carrer o vial:** Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.
- * **Alçada reguladora màxima d'un edifici:** Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora i que variarà, segons el tipus d'ordenació fins al pla horitzontal d'on arrenca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.
- * **Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la:** Profunditat edificable és la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i que defineix l'alineació interior del pati d'illa.
- * **Pati d'illa:** És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.
- * **Celoberts:** Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- * **Patis de ventilació:** Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de les peces principals dels habitatges.

SEC. 2. DISPOSICIONS COMUNES ALS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Art. 37 - Planta baixa

No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresòl.

Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. i 2,75 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m².

Art. 38 - Plantes soterrànies

No s'hi permet l'ús residencial. Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

Només es permetrà la construcció de plantes soterrànies quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública.

Tret que s'indiqui en les ordenances de la zona, les plantes soterrànies no podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterrànies és de 2,20 metres.

Art. 39 - Planta pis

Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres.

Art. 40 - Planta golfes

Està permès utilitzar l'espai situat sotacoberta com a golfes habitables.

En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent dels de la planta immediatament inferior.

La seva superfície computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació quan tingui una alçada lliure superior a 1,50 metres.

Art. 41 - Planta coberta

1. És obligatori cobrir les edificacions amb teulada de teula a dues vessants i amb un pendent màxim del 40%. La planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima, sense que en cap cas es trobi a més de 60 cm per sobre de l'últim forjat.

2. Per sobre dels plans definits per a la teulada, podran sobresortir elements de ventilació, antenes i claraboies dels celoberts i patis de ventilació; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçada de l'arrencada de la coberta.

3. S'admet que part de la coberta pugui utilitzar-se com a terrat pla, només en la vessant sud en el supòsit d'orientació nord-sud, o només en una de les dues vessants en cas de qualsevol altra orientació, amb les següents condicions:

- a) La longitud màxima de la terrassa, paral·lela a la línia de façana serà de 5,00 m.
- b) La separació mínima entre terrasses, entre límits de parcel·la (laterals i carrer) i a carener serà d' 1,50 m.
- c) La separació entre terrasses de la mateixa parcel·la serà d' 1,50 m.

- d) No s'admeten terrasses en les cantonades trencant la línia de separació d'aigües.
- e) Les baranes no sobresortiran del pla de coberta.
- f) Les obertures de ventilació s'adaptaran al pla de la coberta.

4. L'apartat 3 d'aquest article no és admès en la Clau 7 – Casc Antic.

Art. 42 - Finestres i llucanes sobre la coberta

Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 6% de vessant de la superfície de coberta.

Art. 43 - Entresolat

Només està permès el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats d'entresolat quan així ho indiquin les ordenances d'una zona.

L'entresolat se separarà com a mínim tres metres de la façana de l'edifici per on hi hagi l'accés principal, i la seva alçada lliure mínima a sobre i a sota serà de 2,20 metres si es destina a dipòsit de material i serveis.

L'entresolat únicament es podrà dedicar a magatzems i oficines i comercial al servei de la planta baixa.

Art. 44 - Ventilació i il·luminació

1. Els edificis d'habitatges, les sales i almenys un dormitori no podran autoritzar-se si no reben ventilació o il·luminació directament des d'un espai exterior obert o des del pati d'illa. Per a la resta de dormitoris caldrà que rebin ventilació i il·luminació, si més no, de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o sales i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

2. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les Normes de la Generalitat de Catalunya i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.

4. L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals d'obres i instal·lacions.

5. El que es disposa en aquest article sobre patis i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

Art. 45 - Celoberts

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió dels celoberts interiors ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula número 1.

Alçada del celobert (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m ²)
1	9
2	9
3	10
4	12
5	12

Taula número 1. Dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels celoberts

3. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que diu el número anterior d'aquest article. No seran aplicables, contràriament, a aquests celoberts, les superfícies mínimes fixades a la taula anterior.

Les parets dels celoberts mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.

4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els celoberts mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixtos.

5. Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, s'han de tenir en compte, a més les regles següents:

5.1. Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.

5.2. L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície, s'han d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.

5.3. El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

5.4. Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima, del 20 per 100 superior a la del celobert.

Art. 46 - Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos, com els celoberts.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de l'alçada. La dimensió del pati ha de ser la que permeti inscriure-hi un cercle de diàmetre igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m) que no produeixi en cap punt de la planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i amb una superfície mínima segons la taula número 2

Alçada del pati (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m ²)
1	4
2	4
3	6
4	8
5	8

Taula número 2. Dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels patis de ventilació.

3. Regiran quant als patis de ventilació les regles següents:

3.1. No és permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.

3.2. L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.

3.3. El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.

4. Els patis de ventilació mixtos han de complir condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.

5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap tipus, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 per 100 superior a la del pati.

6. Els patis de ventilació també podran ser mancomunats.

Art. 47 - Condicions estètiques de l'edificació

S'inclou com a document d'aquesta normativa una carta de colors pels paraments exteriors d'obligat compliment a totes les zones. Aquesta carta s'acompanya d'una taula de combinacions possibles entre colors de fusteria i façanes.

El color blanc queda especialment exclòs de la carta.

En general, la resta d'elements de la façana com reixes, persianes, canaleres i baixants, etc. es complementaran adequadament al color de la façana.

Quan es realitzi una reforma parcial d'una façana i no es pinti la totalitat de la mateixa, el color s'aplicarà de manera que s'integri tant per la tonalitat dominant com per les veladures del mateix amb la resta de l'edifici.

SEC. 3. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

Art. 48 - Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial

L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: fondària edificable, front mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima.

La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona.

Art. 49 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer

És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,6 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

Art. 50 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada.

Art. 51 - Regles sobre determinació d'alçades

Determinació del punt de referència de l'alçada reguladora.

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia és situat a més de 1,5 m per sobre del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calguin, perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.

2. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

3. Edificis amb façana a places, parcs i altres espais lliures públics regularan la seva alçada en funció del vial de major amplada que conflueixi a l'espai públic.

Art. 52 - Regles sobre mitgeres

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb material propi de façana.

Art. 53 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la

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

2. El vol dels cossos sortints a partir de la fondària edificable no podrà superar ni 1/20 part del diàmetre del cercle que pot inscriure en el pati d'illa, amb un màxim de 1 metre, ni les disposicions generals dels cossos sortints regulades en aquestes Normes.

3. Per a aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, el fons de parcel·la el defineix la bisectriu de l'angle entre ambdós carrers; en parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a la façana de carrer més estreta, i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

Art. 54 - Edificació en el pati d'illa

Quan s'admeti l'edificació en el pati interior d'illa s'ajustarà a les condicions següents:

1. L'alçària de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades.

2. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. En qualsevol cas, l'increment de l'alçària reguladora màxima de l'edificació del pati d'illa que es produeixi pel desnivell del terreny, no superarà els 2,80 metres.

Art. 55 - Cossos sortints

La superfície en planta dels cossos sortints tancats i semitancats computarà com a superfície de sostre edificable.

Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents:

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa
2. No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 5,00 metres.
3. L'alçària lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints és de 3,50 metres.
4. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.
5. La seva volada ve limitada per la taula següent:

<u>Amplada carrer</u>	<u>cossos sortints</u>
menys de 4 m	0 m i 0,30 m. (en Clau 7 només s'admeten cossos sortints oberts)
de 4 a 6 m	0,50 m
de 6 a 8 m	0,60 m
més de 8 m	0,90 m
més de 10 m	1,00 m

6. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar com a màxim 2/3 part de la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim 1/3 part de la longitud de la façana.

7. El límit lateral del vol dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana separat una distància de com a mínim 1,00 metre de la paret mitgera.

Art. 56 - Elements sortints

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més 15cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran

sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 80 cm.

Art. 57 - Reculades

1. En aquells casos en què el Pla d'ordenació fixi la reculada de l'edificació en relació a l'alineació de vial, els paràmetres reguladors de l'edificació s'aplicaran com si l'espai comprès entre l'alineació de vial i la línia d'edificació tingués la consideració d'un vial de major amplada amb la mateixa rasant que el vial existent.
2. L'espai comprès entre l'alineació de vial i l'alineació de l'edificació tindrà la consideració de verd privat i haurà d'adaptar-se a la mateixa rasant que la del carrer existent.
3. La tanca se situarà en l'alineació del vial existent, tindrà una alçada no superior a 1,80 m., amb una part massissa de 90 cm. essent la resta de material calat o vegetal.

SEC. 4. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 58 - Paràmetres que regulen l'edificació aïllada

L'edificació aïllada es regula a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.

Art. 59 - Ocupació màxima de parcel·la

Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% amb ordenació en edificació aïllada, l'ocupació permesa es disminuirà, segons el que s'indica a continuació:

- del 30 al 50% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/3
- del 50 al 100% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/2
- si és més del 100% de pendent es prohibeix l'edificació.

Art. 60 - Sòl lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la.

Art. 61 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre (1,00 m.) per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

Art. 62 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

Art. 63 - Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny

És l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només es permet la planta coberta. Es determinarà a cada punt a partir de la cota del paviment de la planta baixa.

En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades.

En cap cas la cota de referència de la planta baixa podrà establir-se amb una variació absoluta de més-menys un metre (1 m.) en relació a la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part d'ella.

Art. 64 - Separacions mínimes i tanques

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis. Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 60 cm i els elements sortints fins a 30 cm.

Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 1,80 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust.

Art. 65 - Adaptació topogràfica del terreny

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

1. Les plataformes d'anivellament tocant als lindars no podran situar-se a més d' 1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural dels lindars.
2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada: base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, als lindars.

Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar en la part vista una altura de 3,70 metres. Aquests murs no depassaran l'alçada d' 1,50 m per sobre ni 2,20 m per sota de la cota natural del terreny.

SEC. 5. REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA

Art. 66 - Definició

En aquest sistema d'ordenació el Pla estableix una envoltant màxima de l'edificació, així com el número de plantes.

Art. 67 - Ordenació de l'edificació

En funció de les característiques volumètriques que es defineixen en els plànols s'aplicarà:

- a) el sistema d'ordenació d'alineació a vial en aquells edificis en què un dels seus costats limitis o estigui situat a menys de 5 metres d'un vial.
- b) el sistema d'ordenació, segons edificació aïllada en els casos no compresos en l'apartat anterior.

L'alçada màxima de l'edifici ve especificada en els plànols mitjançant la fixació del número de plantes. El punt d'aplicació d'aquesta serà el que s'estableix en cada un dels dos tipus d'ordenació al que es pugui assimilar.

CAPÍTOL II -REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS

Art. 68 - Bases de la regulació

1. El Pla d'ordenació regula de forma detallada els usos a què poden ser afectats els terrenys classificats com a sòl urbà.
2. En sòl urbanitzable, el Pla d'ordenació assenyalava l'ús global de cada sector i, si és el cas, els usos complementaris. A més a més pot fixar la proporció admissible d'usos compatibles.
3. En sòl no urbanitzable, el Pla d'ordenació regula els usos admissibles i s'entenen prohibits els no admesos expressament i no assimilables a aquells.
4. Atesa la seva significació, en el marc d'aquestes normes es regulen de forma específica els usos industrial, d'aparcament, terciari i d'habitatge.
5. En la regulació de zones i sectors, les condicions d'ús fan referència a les classes d'usos previstos en aquest capítol, esmentant els números d'aquesta relació.

Art. 69 - Conceptes

1. S'entén per ús admissible aquell la implantació del qual és permesa pel Pla. Els espais adscribibles a un ús admissible poden ser limitats. A més a més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.
2. S'entén per ús prohibit aquell la implantació del qual no és permesa pel Pla.
3. S'entén per ús global el que defineix l'especialització d'un sector o àmbit de planejament.
4. S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure un pla parcial urbanística que ordeni un sector de planejament.
5. Són usos compatibles aquells la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global. Correspon al pla parcial urbanística la definitiva admissió d'aquests usos i l'establiment, si és el cas, de mesures o limitacions per assegurar la no pertorbació dels usos globals o complementaris.

Art. 70 - Classificació i definició dels usos globals.

El Pla d'ordenació distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

a) Ús residencial

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

b) Ús terciari

Comprèn les activitats de tipus comercial consistents en posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies i la prestació de serveis personals al públic tant de caràcter públic com privat.

c) Ús industrial.

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.

Es consideren activitats industrials les dirigides a l'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 i 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 i repòs dels ciutadans.

Art. 71 - Classificació i definició dels usos específics

El Pla d'ordenació distingeix i defineix els usos específics següents:

1) Unihabitatge

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

2) Plurihabitatge

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

3) Comercial

Comprèn els establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a prestació de servei al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

La seva regulació vindrà determinada pel que estableix la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials, i al Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC 2001-2004), o les disposicions que el substitueixin.

4) Grans i mitjans establiments comercials

Grans establiments comercials, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 1.300 m².

Els establiments comercials, dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altre vehicles, de maquinària, de material per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria, són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior als 2.500 m². Si es dona el supòsit que constitueixin un de col·lectiu, sense superar els 2.500 m² de superfície de venda, el conjunt és un gran establiment comercial si supera els 5.000 m² de superfície en venda.

Establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 500 m².

L'autorització de grans i mitjans establiments comercials restarà subjecte al que s'estableix en la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials, i al Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC 2001-2004), o les disposicions que el substitueixin.

5) Oficines i serveis.

Aquest ús compren 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 institucions 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 dels sectors de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, viskeries 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 amb discoteques, bars-musicals, pubs, visqueries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

9) Indústria de primera categoria.

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 considerada com innòcues en la corresponent ordenança de permisos, obres i instal·lacions.

10) Indústria de segona categoria

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

Es caracteritza per tenir una potència mecànica inferior a 20 kW. en el seu entorn conjunt i qualsevol de les màquines per separat no tindran una potencia superior a 5 kW.

11) Indústria de tercera categoria

Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge.

Comprenen 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 planxisteria i pintura per a vehicles s'inclouen en aquest grup.

12) Indústria de quarta categoria

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb 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

Comprenen 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 neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

15) Tallers de reparació de vehicles

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

No inclouen els tallers de planxisteria o pintura que tindran la consideració d'indústria de tercera categoria.

16) Aparcament

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

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

17) Estació de servei

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

- a) Tres aparells sortidors per al subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.
- b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i 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 d'automòbils, 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'imparteixen 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) Sanitari-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 i quan es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i per tant no siguin assimilables a ús residencial, així com 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) Religios

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

24) Agrícola.

En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 01.

25) Pecuari.

Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, viviers... D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 02.

26) Forestal.

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en el grup 05.

27) Activitats extractives.

Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 21 i 23.

Art. 72 - Definició d'activitat i criteris de classificació

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 cada ús es poden determinar en una ordenança específica.

3.-Per a la qualificació de les "activitats susceptibles d'afectar el medi ambient, la seguretat i la salut de les persones" es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i el decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el reglament general de desplegament de la Llei 3/1998 de 27 de febrer, així com les corresponents ordenances reguladores.

Art. 73 - Regulació específica dels usos i les activitats

Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels tres nivells de regulació següents

1. Les que s'estableixen per a cada zona (usos admesos, usos compatibles i usos prohibits).

2.- Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.

3.- Les que s'estableixin en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn.

Art. 74 - Situacions relatives de les activitats

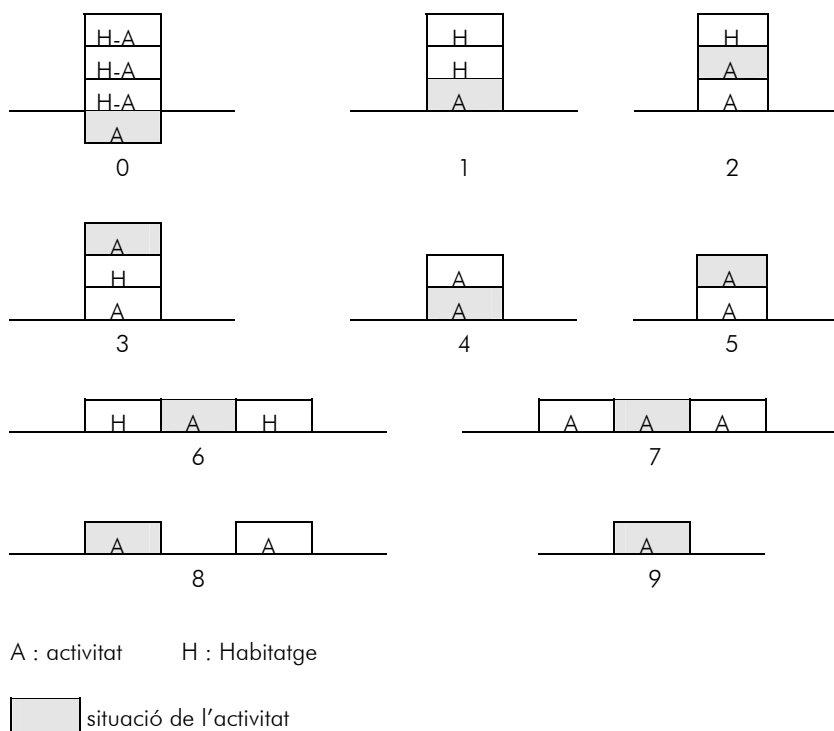
1.-S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.

2.-La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'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 següents situacions (vegeu els gràfics d'aquest article)

Situació	Tipus d'activitat
0	Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos
1	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
2	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges. Activitat situada en planta pis d'edificis d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors
3	Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.
4	Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges
5	Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges
6	Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
7	Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
8	Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.
9	Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans

Art. 75 - Grafies que representen les situacions relatives de les activitats



Art. 76 - Usos específics en relació a les situacions relatives.

Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, 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	<120m ²													
	120 a 500 m													
	500m ² a 2500m ²													
	Galeries Comercials													
Comerç i gran superfície	(>2500m ²)													
Oficines i Serveis	<120m ²													
	>120m ²													
Hoteler														
Restauració														
Recreatiu	<100 persones d'aforament													
	>100 persones d'aforament													
Indústria primera categoria														
Indústria segona categoria														
Indústria tercera categoria														
Indústria quarta categoria														
Magatzems														
Serveis tècnics i mediambientals														
Tallers de reparacions Vehicles														
Aparcament														
Estació de Serveis														
Educatiu	<120m ²													
	>120m ²													
Sanitari assistencial	<120m ²													
	>120m ²													
Esportiu	<120m ²													
	>120m ²													
Associatiu	<120m ²													
	>120m ²													
Cultural														
Religiós	<120m ²													
	>120m ²													

Ús no permès Ús permès

Art. 77 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.

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 pugui permetre la seva compatibilitat.
- b) Que els efectes a l'entorn i el mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin 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 "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient. En tant que no es reguli amb aquesta ordenança, s'aplicarà el article 49.1 de les Normes Urbanístiques del PGO vigent.

Art. 78 - Regulació supletòria

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.

L'entrada en vigor de la Llei 3/1998 de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental estableix, en el seu Annex I i II, les activitats i els requisits legals per tramitar una llicència o autorització de les activitats amb incidència ambiental; les activitats existents, tant les legalitzades com les que no tenen cap permís, disposen d'un termini definit per adaptar-se a la nova Normativa.

Art. 79 - Simultaneïtat d'usos

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

Art. 80 - Mesures tècniques correctores

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'incidències 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.