

TÍTOL VIII. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

CAPÍTOL PRIMER.- DISPOSICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS.

Art. 258.- Estructura dels paràmetres urbanístics.

1. Els paràmetres urbanístics tenen dues naturaleses diferents:
 - a) Els paràmetres d'ordenació són paràmetres de components físiques, formals i de mesura sobre el territori, que regulen la seva modificació i transformació.
 - b) Els paràmetres d'ús són paràmetres que regulen i relacionen les funcions de l'home amb els diversos elements i àmbits del territori.

2. Els paràmetres d'ordenació es defineixen i regulen en el següent capítol II que s'estructura amb les següents seccions i subseccions:

Secció 1ª: Paràmetres referits als sectors i polígons.

Són els paràmetres determinants per l'elaboració del planejament derivat i del projecte de reparcel·lació dels polígons d'actuació.

Secció 2ª: Paràmetres referits a la parcel·la, segons tres subseccions:

- Ss 1ª: paràmetres propis de la parcel·la, comuns per a totes les zones
- Ss 2ª: paràmetres d'edificació referits a la parcel·la,
- Ss 3ª: paràmetres en relació a la parcel·la.

Secció 3ª: Paràmetres referits al carrer, segons dues subseccions:

- Ss 1ª: paràmetres propis del carrer, que no són paràmetres de zona, però si que s'hi poden relacionar.
- Ss 2ª: paràmetres en relació al carrer, que són paràmetres per les zones on l'edificació es situa en relació a l'alineació del vial.

Secció 4ª: Paràmetres referits a l'edifici.

Són els paràmetres propis de l'edifici. En alguns casos la seva regulació varia atenent a si l'edificació se situa en relació al carrer o en relació a la parcel·la.

Art. 259.- La relació entre els paràmetres, el tipus d'edificació i la zona urbanística

1. Als efectes de relacionar els paràmetres d'ordenació amb les zones urbanístiques s'estableixen tres tipus bàsics de l'edificació:
 - L'edificació situada en relació al vial (alineació de vial).
 - L'edificació situada en relació a la parcel·la (edificació aïllada)
 - L'edificació situada en relació a l'illa (o part d'una illa). (Volumetria específica).
2. Cada zona i subzona d'aquest POUM determina quin tipus bàsic d'edificació li correspon, als efectes de l'aplicació dels paràmetres de caràcter general. A part de

l'aplicació d'aquests paràmetres, cada zona o subzona precisarà els seus paràmetres específics que la identifiquen i la regulen.

3. En relació als tres tipus bàsics de l'edificació són d'aplicació els següents paràmetres de regulació general definits i regulats en el capítol II:

- a) Si l'edificació se situa en relació al vial, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació a excepció dels regulats en els quatre articles de la subsecció 3^a "paràmetres en relació a la parcel·la" de la secció 2^a.
- b) Si l'edificació se situa en relació a la parcel·la (edificació aïllada), són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació a excepció dels regulats en els articles de la subsecció 2^a "paràmetres en relació al carrer" de la secció 3^a.
- c) Si l'edificació se situa en relació a l'illa (volumetria específica).

L'edificació segons volumetria específica correspon a una composició de volums que s'estableix per definició en el sí d'un desenvolupament unitari contemplat en una zona urbana, en un polígon d'actuació d'un pla parcial urbanístic o un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o directament definida als plànols d'ordenació. Els paràmetres fonamentals són les alineacions d'edificació i les altures definides pels diferents cossos de l'edificació.

- c1) Donat el sostre màxim edificable que resulta de l'edificabilitat bruta o sectorial i els usos admesos, es disposaran els volums i els usos de forma específica a cada lloc, tenint en compte la relació del sector amb teixit urbà construït, el tipus immobiliari interessat per les demandes del moment i del lloc i els espais urbans a crear.
- c2) Per aconseguir aquest objectiu, el corresponent instrument urbanístic establirà les alineacions de l'edificació i les dels espais públics per carrers, jardins i dotacions. Pels solars edificables s'establiran els àmbits objecte d'edificació, els espais lliures privats al servei individual o mancomunitat de l'edificació, els sostres i nombre màxim d'habitatges de cada solar i els usos admesos i les condicions d'edificació de forma unívoca a través de la forma, o per mitjà de galgues on s'ha d'inscriure l'edificació permesa.
- c3) En el planejament derivat s'hauran d'assenyalar les cotes de referència de les plantes baixes de l'edificació o dels cossos d'edificació en que es desglossi o articuli l'edificació proposada, als efectes del control del nombre de plantes pis de l'edificació i de la referència de la planta baixa a partir de les quals es prendrà el còmput de les altures reguladores.
- c4) La relació de les cotes de referència de les plantes baixes respecte del terreny natural i/o de les rasants del carrer serà tal que s'adaptin a les plataformes possibles.

Són d'aplicació inicialment tots els paràmetres d'ordenació, i el planejament derivat serà el que determinarà l'exclusió de l'aplicació d'alguns paràmetres i la

precisió d'altres, com pot ser la situació de la planta baixa o el punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima.

4. Les definicions i regulacions de caràcter general dels paràmetres d'ordenació i ús que aquest POUM determina, en especial els que tenen relació amb el sostre edificable i l'envolvent màxima, són aplicables tant al planejament de desenvolupament (derivat o modificació del general) com als projectes sotmesos a llicència urbanística.

Art. 260.- La jerarquia dels paràmetres urbanístics.

Als efectes del desenvolupament i aplicació d'aquest POUM, i d'una millor gestió i seguretat jurídica, d'acord amb el que determina el TRLLU, s'estableixen tres rangs en la jerarquia dels paràmetres urbanístics:

- a) **Paràmetres BÀSICS d'un POUM amb rang de POUM.**
- b) **Paràmetres de l'ORDENACIÓ URBANÍSTICA i VOLUMÈTRICA amb rang de planejament derivat.**
- c) **Paràmetres propis de l'EDIFICI amb rang de llicència urbanística.**

Art. 261.- Els paràmetres bàsics del POUM.

1. **Els paràmetres bàsics del POUM**, són els que es relacionen directament amb l'aprofitament urbanístic i el model de l'ordenació urbanística, d'acord amb el que determina l'article 36.1 del RLLU i 70.4 de la TRLLU i el seu desenvolupament reglamentari. La seva alteració comporta la modificació puntual del POUM.
2. Es consideren paràmetres bàsics els següents:
 - **Els percentatges mínims de sistemes públics** dels sectors i polígons definits en el POUM; per bé que s'admet la variació del sistema viari, si s'efectua amb manteniment del percentatge total mínim destinat a sistemes públics.
 - **El sostre edificable màxim** d'una parcel·la o d'un àmbit de planejament.
 - **La intensitat d'ús** associada al nombre màxim d'habitatges o d'establiments, d'una parcel·la o àmbit de planejament.
 - **Usos permesos** en una parcel·la o àmbit de planejament.
 - **La posició i dimensionat dels espais lliures i equipaments esportius.**
3. D'acord amb la TRLLU (arts. 37 i 70.4), a més dels paràmetres bàsics d'un POUM, les variacions del **model urbanístic en un àmbit de planejament** definits per una zona bàsica de sòl urbà, el tipus d'ordenació, els sistemes generals i les càrregues urbanístiques d'un àmbit o parcel·la, **requereixen també modificació puntual del POUM.**

Art. 262.- Els paràmetres de l'ordenació urbanística i volumètrica.

1. **Els paràmetres de l'ordenació urbanística i volumètrica** són els propis de la qualificació urbanística i de l'ordenació volumètrica d'un planejament derivat o del sòl urbà d'un POUM, i es poden modificar, si s'escau i justificadament, mitjançant un instrument de **planejament derivat (art. 70.4 TRLLU) si no es modifiquen els paràmetres bàsics definits en l'apartat anterior.**
2. Es consideren paràmetres de l'ordenació urbanística i volumètrica els següents:
 - **Alineació de l'edificació** en relació al vial o regulats dins d'una zona.
 - **Ocupació de la parcel·la**, en % o amb perímetre dibuixat en planta.
 - **Sòl lliure d'edificació**, dibuixat i completat amb regulació de paràmetres.
 - **El nombre de plantes i paràmetres associats** a cada tipus de planta amb la correspondència de l'altura reguladora i punt d'aplicació, i si s'escau, en el cas de volumetria específica, la posició altimètrica de cada planta en relació al pendent del carrer.
 - **Fondàries edificables, patis d'illa i patis davanter i posterior, fronts principals i secundaris..**
 - **Edificació principal i edificació auxiliar.**
 - **Envolvent màxima d'un edifici**, resultat d'aplicar els anteriors paràmetres.

Art. 263.- Els paràmetres propis d'un edifici

1. **Els paràmetres propis d'un edifici** són els que es concreten en el projecte arquitectònic en el moment de la concessió de la llicència urbanística.
2. Es consideren paràmetres propis d'un edifici els següents:
 - Sostre urbanístic d'un edifici, el qual es calcula sobre un projecte per comprovar que no sobrepassi el sostre edificable màxim d'una parcel·la.
 - La façana d'un edifici
 - Els cossos sortints oberts i tancats que concreti el projecte
 - El volum resultant final d'un edifici, diferent de l'envolvent màxima d'un edifici.
 - Els espais oberts d'un edifici.
 - Els celoberts que concreti el projecte.
 - Els patis de ventilació.
 - Els elements sortints i tècnics d'un edifici.

I relacionats i simultanis a l'edificació:

 - Les modificacions de la topografia en una parcel·la (vinculat a la llicència d'edificació)
 - Les tanques a espai públic i entre veïns (complement de l'edifici en la llicència)

3. En el marc de la concessió de la llicència urbanística, el planejament pot introduir marges de flexibilitat suficientment reglats, d'acord amb el següent:

- Condicions gràfiques de flexibilitat en els plànols d'ordenació.
- Marges de flexibilitat regulats a les NN.UU. sobre algun paràmetre de l'ordenació volumètrica (art. 58.3 i 65.2.d del TRLLU) sense alteració dels paràmetres bàsics.

CAPÍTOL SEGON – DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

SECCIÓ 1ª: PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS I POLÍGONS

Art. 264.- Superfície del sector i del polígon

1. És la superfície de sòl de cada sector de planejament derivat o polígon d'actuació urbanística que el planejament delimita en els plànols d'ordenació.
2. La superfície del sector o del polígon s'especifica en les normes urbanístiques o annexes normatius. La superfície del sector pot ser ajustada d'acord amb els criteris de l'article 7 d'aquestes normes en el moment de la formulació del planejament derivat i, en el cas del polígon d'actuació, amb la formulació del projecte de reparcel·lació.

Art. 265.- Superfície computable del sector i del polígon

1. La superfície computable d'un sector de planejament és la que s'ha de considerar a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta i de les intensitats dels usos.
2. Els sòls que integren el domini públic marítimo-terrestre i l'hidràulic no participen en el repartiment de l'edificabilitat generada per l'aplicació de l'índex brut a la totalitat de l'àmbit, d'acord amb l'establert a l'article 135 del RLLU. Els sistemes urbanístics ja executats que no es transformen ni s'integren a la funcionalitat del projecte urbanístic del sector, tampoc.
3. La superfície computable precisa del sector de planejament, s'establirà i es justificarà en el projecte de planejament derivat corresponent.

Art. 266.- Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon

És el quocient que fixa el sostre màxim edificable en relació a la totalitat de la superfície d'un sector de desenvolupament o àmbit de planejament. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m2st/m2s).

Art. 267.- Sostre edificable màxim del sector i del polígon

1. És la superfície màxima de sostre edificable en un sector de planejament o polígon d'actuació urbanística. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m²).
2. En els sectors pendents de planejament derivat és el producte entre l'índex d'edificabilitat bruta i la superfície del sector.
3. En els polígons d'actuació urbanística el sostre màxim ve determinat en la corresponent fitxa normativa.

Art. 268.- Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons

Són els estàndards en unitats de percentatge (%) de les superfícies mínimes de sòl públic de sistemes per l'ordenació d'un sector de planejament derivat o els resultants de l'ordenació detallada d'un polígon d'actuació urbanística.

Art. 269.- Densitat màxima d'habitatges bruta i nombre màxim d'habitatges per sector

1. **La densitat màxim d'habitatges bruta** és el quocient entre el nombre màxim d'habitatges d'un sector o polígon i la totalitat de la seva superfície. S'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (htges/Ha).
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i s'aplica per determinar el **nombre màxim d'habitatges del sector**, mitjançant el seu producte amb la superfície total d'aquest.
3. En els polígons d'actuació urbanística sense planejament derivat, la densitat màxima d'habitatges bruta es calcula a partir del nombre d'habitatges màxim absolut, aplicant a cada zona el paràmetre del "nombre màxim d'habitatges per parcel·la". Dividint el nombre d'habitatges màxim absolut, resultant de l'ordenació detallada, entre la superfície total, es dedueix la densitat màxima d'habitatges bruta del polígon.
4. En el supòsit que el resultat de dividir doni un quocient diferent de la unitat sencera i la part addicional sigui superior a 0,5, aquest generarà un nou habitatge.

SECCIÓ 2ª: PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA.

SUBSECCIÓ 1ª: PARÀMETRES PROPIS DE LA PARCEL·LA.

Art. 270.- Parcel·la (vegeu gràfic annex)

1. És la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral de propietat.
2. Depenent de la classe de sòl on es situa la parcel·la, pren el següent nomenclàtor:
 - Parcel·la urbana: parcel·la en sòl urbà.
 - Parcel·la inicial: parcel·la en sòl urbanitzable
 - Finca: parcel·la en sòl no urbanitzable.

Art. 271.- Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals d'una parcel·la.

- a. **Front de parcel·la** és el límit de la parcel·la amb el carrer.
- b. **Fons de parcel·la** és la línia contraposada a la del front.
- c. **Fondària de parcel·la** és la dimensió mitja entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.
- d. **Laterals de parcel·la** són els límits que interseccionen amb el front. Les noves parcel·lacions i reparcel·lacions no poden generar parcel·les que tinguin laterals que formin un angle menor de 25º amb la perpendicular al front.

Art. 272.- Parcel·la mínima.

- a. És la porció de sòl mínima edificable, sobre la qual s'aplica la intensitat d'edificació neta.
- b. Es determina a cada zona segons els paràmetres de superfície, de les dimensions lineals de les parts del seu perímetre o de condicions de mesures i forma, com la d'admetre un cercle inscrit d'un determinat diàmetre.
- c. La condició de parcel·la mínima és necessària per poder-hi edificar segons la regulació de cada zona. Queden excloses d'aquesta condició les parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, tant de superfície com de perímetre o de mesura i forma, que puguin justificar la seva preexistència registral anterior a aquest POUM.

Art. 273.- Terreny i pendent de la parcel·la.

1. **Terreny natural** d'una parcel·la és l'estat del terreny existent de la parcel·la segons la cartografia dels plànols de menor escala d'aquest POUM. Els pendents naturals del terreny són les diferents seccions del terreny natural.
2. **Terreny resultant** d'una parcel·la és el definit per les rasants dels carrers o límits de zona existents que formen l'illa on està inclosa la parcel·la. En el cas de

parcel·les superiors a 1.000 m² per la construcció d'edificacions aïllades, el terreny resultant serà el configurat a partir dels vèrtexs del polígon de la parcel·la. Aquest paràmetre és bàsic en relació a la integració paisatgística de les edificacions en relació a l'entorn i les visuals des de l'espai públic. Els pendents resultants del terreny seran les diferents seccions del terreny resultant.

3. **Terreny modificat** d'una parcel·la és el terreny que resulta de l'aplicació dels diferents moviments de terres per ser edificat, segons la regulació general de les modificacions topogràfiques admeses, o les específiques de cada zona. Les seccions del terreny modificat en relació a l'edificació, són documents essencials pel còmput del sostre edificable urbanístic d'un projecte arquitectònic.
4. **El pendent de la parcel·la** és el pendent resultant de la mitjana aritmètica entre el pendent de cada un dels lindars laterals i el punt mig de la parcel·la, calculada en base a la topografia de suport del POUM.

Art. 274.- Solar. (vegeu gràfic annex)

1. És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, dimensions i urbanització establertes per aquest POUM i a la legislació urbanística aplicable, i que és apta per a ésser edificada immediatament, prèvia obtenció de la llicència urbanística.
2. Per atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà, caldrà que la parcel·la estigui dotada d'urbanització. Això no obstant, es podrà atorgar llicència condicionada a la realització de les obres d'urbanització sempre i quan s'asseguri la seva execució immediata mitjançant la caució en metàl·lic, aval bancari o hipoteca, d'acord amb el que preveu l'article 41 del TRLLU. Aquesta garantia no serà inferior a l'import total de les obres d'urbanització pendents a càrrec del sol·licitant, i s'haurà d'indicar l'import corresponent durant el procediment d'atorgament de llicència. En cap cas no es podran iniciar les obres sense la constitució de la garantia ni, d'acord amb la legislació vigent, es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no s'hagi completat definitivament l'obra urbanitzadora.

Art. 275.- Illa. (vegeu gràfic annex)

És la superfície de sòl urbà delimitada per alineacions de vial contigües.

SUBSECCIÓ 2^a: PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA.

Art. 276.- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la.

És el quocient entre el sostre edificable màxim d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa amb m²st/m²s.

Art. 277.- Sostre edificable màxim de la parcel·la. (vegeu gràfic annex)

1. El sostre edificable màxim de parcel·la és la superfície de sostre sobre rasant que pot assolir l'edificació d'una parcel·la, com a resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics segons la regulació de cada zona. S'expressa en metres quadrats de sostre (m2st).
2. El sostre edificable màxim d'una parcel·la es determina en les diferents zones del planejament de tres maneres:
 - **Directament amb les unitats de m2 de sostre edificable màxim** adjudicats en una parcel·la.
 - **A partir de l'índex d'edificabilitat neta**, que es calcularà multiplicant la superfície de la parcel·la per aquest índex.
 - **A partir de l'ordenació detallada del planejament que es regula segons volumetria específica**, sigui una edificació situada en relació al vial o en relació a la parcel·la o illa. En aquest cas, el sostre edificable màxim **de la parcel·la** es calcularà a partir de la planta geomètrica definida i el nombre de plantes, exclosa la planta soterrani. El sostre corresponent a les plantes sotacoberta i edificacions auxiliars en el pati d'illa o espais lliures de la parcel·la, en cas que la zona els admeti, computaran com a sostre edificable màxim de la parcel·la.
- 3.- El sostre edificable màxim de parcel·la, és el paràmetre que cal aplicar en els següents documents d'ordenació, gestió i execució del planejament urbanístic:
 - En el càlcul d'un planejament derivat per la comprovació de no sobrepassar el sostre edificable màxim del sector.
 - En el càlcul del sostre edificable màxim d'un àmbit amb ordenació detallada, en el cas que s'opti per la seva reordenació mitjançant un pla de millora urbana o una modificació del planejament.
 - En el càlcul del sostre edificable màxim d'un polígon d'actuació urbanística que resulta de l'ordenació detallada del planejament.
 - En l'adjudicació del sostre edificable màxim d'una parcel·la en un projecte de reparcel·lació d'acord amb el planejament que li correspongui.
 - En el tràmit de la concreció de volums en la llicència urbanística, d'acord amb l'article 252 del RLLU.
 - En el tràmit d'una llicència quan cal calcular el sostre edificable, considerant l'existència de volums disconformes.

En tots aquests documents i tràmits, si s'escau, cal tenir en compte la legislació i normativa que regulen aspectes relacionats amb l'aprofitament urbanístic.

Art. 278.- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

1. És el nombre màxim d'habitatges que es permet construir en una parcel·la.
2. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la, segons la tipologia edificatòria de cada zona, es pot regular de tres maneres:
 - Directament determinant el nombre absolut màxim d'habitatges per parcel·la o per un àmbit de projecte unitari.
 - A partir de l'edificabilitat màxima de parcel·la, dividint pels mòduls del tipus d'habitatge que s'estableixi segons percentatge.
 - A partir d'una regulació específica en teixits urbans de caràcter tradicional o històric, segons la tipologia de parcel·les i d'ocupació de l'edificació definides pel planejament, i en relació a la intensitat d'ús que es pretengui en aquest tipus de teixit urbà de conservació.
3. En el cas que el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la es dedueix a partir de l'edificabilitat màxima d'una parcel·la, se n'ha d'excloure la corresponent a usos no residencials i l'edificabilitat resultant es divideix pels mòduls de metres quadrats construïts establerts per habitatge, depenent del tipus del règim d'habitatge públic protegit, concertat o lliure.

A aquests efectes es regula de forma genèrica en aquest POUM aquests mòduls segons tipus de règim d'habitatge, pel cas que no vingui regulat expressament en la zona o en la fitxa d'un sector o polígon d'actuació:

 - Habitatge lliure i de règim públic concertat: 90 m² de sostre construït/ habitatge
 - Habitatge de règim públic protegit: 70 m² de sostre construït/habitatge
4. En cap cas es permetrà la construcció d'habitatges de menys de 45m² de superfície útil.

Art. 279.- Ocupació màxima de la parcel·la. (vegeu gràfic annex)

1. Relació que existeix entre la superfície ocupada en planta per l'edificació o la seva projecció sobre el terreny i la superfície de la parcel·la, comptabilitzant al 100% les parts cobertes i obertes completament com a mínim per dos costats. Aquesta relació s'expressa mitjançant percentatges en les diferents zones, distingint, en el seu cas, el corresponent a l'edificació principal, del corresponent a l'auxiliar. Si no es distingeix expressament, s'entén que l'ocupació inclou tant l'edificació principal, com l'auxiliar.
2. L'edificació no podrà ocupar en projecció horitzontal un percentatge superior a l'establert amb el caràcter de màxim per l'índex d'ocupació màxima de la parcel·la. Tret d'ordenacions específiques fixades en l'*Annex Normatiu. Instruments de planejament*, les parcel·les del sòl urbanitzable, i sòl urbà pendent de Pla de Millora Urbana, emplaçades en terrenys d'edificació aïllada amb pendent major al 30% reduiran l'ocupació admesa sobre la superfície

total de la parcel·la per facilitar la implantació de l'edificació tenint en compte els requeriments de talussos i murs de contenció, d'acord amb els següents criteris:

- a) del 30 al 40% de pendent, l'ocupació de l'edificació es redueix 1/3 respecte de l'admesa. La mateixa reducció es fixa per l'edificabilitat.
- b) del 40 al 60% de pendent, l'ocupació de l'edificació es redueix a la meitat de l'admesa. La mateixa reducció es fixa per l'edificabilitat.
- c) si la parcel·la té més del 60% de pendent no serà edificable.

En el cas de parcel·les de sòl urbà consolidat emplaçades en terrenys en edificació aïllada amb pendent major al 30% reduiran l'ocupació admesa sobre la superfície total de la parcel·la per facilitar la implantació de l'edificació tenint en compte els requeriments de talussos i murs de contenció, d'acord amb els següents criteris:

- a) del 30% al 50 reducció 1/3 d'ocupació
- b) del 50% al 100 reducció 1/2 d'ocupació
- c) > 100 no edificables

- 3. Per tal de mesurar el pendent de la parcel·la els projectes hauran d'aportar el corresponent plànol sobre la base topogràfica del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que incorpori les seccions pertinents.
- 4. Si no es distingeix expressament en la regulació zonal, s'entén que l'ocupació inclou tant l'edificació principal com l'auxiliar.

SUBSECCIÓ 3^a: PARÀMETRES EN RELACIÓ A LA PARCEL·LA.

Art. 280.- Sòl lliure d'edificació de la parcel·la (vegeu gràfic annex)

- 1. El sòl lliure d'edificació de la parcel·la són els terrenys no susceptibles de ser ocupats per edificacions principals i/o auxiliars admeses segons la regulació de cada zona. El seu ús és el corresponent a espais lliures (jardí, jocs,...) al servei de l'edificació, i es podran mancomunar amb els de les parcel·les veïnes.
- 2. No es podrà reduir l'arbrat de l'espai lliure de l'edificació en més del 60% sense una justificació argumentada per causes de seguretat o altre disfunció. Pel seu enjardinament, s'evitaran en tot cas les espècies invasores que queden relacionades en el Catàleg espanyol d'espècies invasores i exòtiques regulat pel RD 1628/2011, de 14 de novembre, i en qualsevol cas les incloses en l'annex següent, i es prioritzaran espècies autòctones amb baixos requeriments hídrics.

Annex: Espècies invasores no admeses

- Acàcia (*Robinia pseudoacacia*)
- Acàcia de tres punxes (*Gleditsia tracanthos*)
- Ailant (*Ailanthus altissima*)
- Freixe americana (*Fraxinus pennsylvanica*)
- Freixe de flor (*Fraxinus ornus*)
- Mimosa (*Acacia dealbata*)
- Morera del paper (*Broussonetia papyrifera*)
- Negundo (*Acer negundo*)
- Troana (*Ligustrum lucidum*)
- *Amporpha fruticosa*
- *Baccharis halimifolia*
- Budlèia (*Buddleja davidii*)
- Cornera de la Xina (*Cotoneaster lacteus* i *Cotoneaster tomentosa*)
- Carolina o coronil·la glauca (*Coronilla valentina* ssp *glauca*)
- Piracant (*Pyracantha angustifolia* i *P. crenatoserrata*)
- Pitospor (*Pittosporum tobira*)
- Campanetes (*Ipomoea* cf. *indica*)
- Miraguà (*Araujia sericifera*)
- Bàlsam, ungla de gat o dits de bruixa (*Carpobrotus edulis* i *C. acinaciformis*)
- Bàlsam emparrador (*Boussingaultia cordifolia*)
- *Anredera cordifolia*
- Cabellera de la reina (*Aptenia cordifolia*)
- Delairea odorata (= *Senecio mikanooides*)
- Lligabosc (*Lonicera japonica*)
- *Senecio angulatus*. *Senecio tamoides*
- *Sicyos angulatus*
- Tradescantia (*Tradescantia fluminensis*)
- Vinya del Tibet (*Fallopia baldschuanica* = *Bilderdyckia aubertii*)
- Vinya verge (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Aloe maculat (*Aloe maculata*)
- Atzavares o figuerasses (*Agave* sp.)
- *Bryophyllum daigremontianum* (= *Kalanchoe daigremontiana*)
- Figueres de moro (*Opuntia ficus-indica*, *O. stricta* i *O. linguiformis*)
- *Azolla* sp.
- *Elodea canadensis*
- Jacint d'aigua (*Eichhornia crassipes*)
- *Ludvigia grandiflora*
- *Myriophyllum aquaticum*
- Acant (*Acanthus mollis*)
- Bambú o canya americana (*Phyllostachys*)
- *Bambusa* ssp,
- canya (*Arundo donax*)
- *Erigeron karvinskianus*

- Gasània (*Gazania sp.*)
- Herba de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
- Nyàmera *Helianthus tuberosus*
- Raïm de moro (*Phytolacca americana*)
- *Senecio angulatus*
- *Aster pilosus*
- *Datura stramonium*
- Tabac de jardí *Nicotiana glauca*
- Seneci del Cap (*Senecio inaequidens*)
- *Solanum chrysotrichum*
- *Einadia nutans*
- *Cyperus eragrostis*
- *Eragrostis curvula*
- *Paspalum sauræ*
- "Kikuyu" o gram gruixut *Pennisetum clandestinum*
- *Arcthoteca calendula*
- *Oxalis pes-caprae*

3. En les zones contigües a zones forestals, amb l'objecte d'evitar un incendi de capçades que es propagui per l'interior de la població, cal tallar els arbres adults (de més de 15 cm de diàmetre normal) la copa dels quals sobrepassi el límit de les parcel·les. Les aclarides s'han d'efectuar de manera que la cobertura vegetal màxima admesa de coníferes i espècies mediterrànies del total de matollar, bosc de rebrot i arbrat serà del 35% de la superfície de la parcel·la, evitant la continuïtat vertical entre l'arbrat adult i el matollar i amb una separació mínima de 3 metres entre peus, d'acord amb els criteris de selecció d'espècies que s'estableixen en el punt c) de l'annex 2 del Decret 123/2005.

Art. 281.- Tanques a espai públic i entre veïns (vegeu gràfic annex)

1. Són els paraments verticals, amb obra o altres materials, situats sobre els límits de la parcel·la per delimitar-les amb els espais públics o privats veïns.
2. Quan no s'especifiqui el contrari, les tanques a carrer i entre parcel·les veïnes tindran una altura màxima de 2,00 metres respecte la paral·lela de la rasant de la vorera en el primer cas, i respecte el terreny definitiu en el segon, i es podran construir amb material opac fins a una cota màxima de 1,20 metres per damunt de la vorera o del terreny natural (excepció feta dels armaris de companyies de subministrament que podran arribar als 2 m) i amb reixes, teles metàl·liques o vegetació arbustiva la resta, a excepció del cupres o elements secs, com ara bruc o canya o plàstics). En qualsevol cas, les tanques tindran una altura mínima d'1 m. Per tal de garantir la protecció de les persones en els casos en que es presenti un desnivell superior a 1,5 m entre les parts que delimita la tanca, l'altura d'1 m serà obligatòria aplicada a la cota del terreny situat a la part superior.

3. En sòl no urbanitzable es regulen a la normativa d'aquest règim de sòl.

Art. 282.- Modificacions de la topografia del terreny. (vegeu gràfic annex)

Són les modificacions de la topografia del terreny admeses vinculades en el projecte d'obres en el moment de ser edificat un solar.

1. Com a norma general i llevat de determinacions específiques en alguna zona o unitat, l'adaptació topogràfica del terreny natural es durà a terme tan sols on resulti precís el seu anivellament per adaptar les edificacions a les condicions urbanes de l'entorn. Cal precisar que s'entén com a terreny natural el que figura al topogràfic dels plànols normatius del POUM.
2. Les plataformes d'anivellament emplaçades junt a les partions no podran situar-se a més d'1,00 m per damunt, o més de 2,00 metres per sota de la cota natural del terreny a la partió.
3. Les plataformes d'anivellament a l'interior de la parcel·la (que no siguin soterranis) hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin els plans delimitats per uns talussos ideals d'acord al pendent natural del terreny, traçats per damunt o per sota, de les cotes admissibles segons el paràgraf anterior a les partions.
4. Els murs de contenció de terres a emplaçar dins la parcel·la com a conseqüència del moviment de terres o anivellament del terreny, tampoc podran ultrapassar l'altura d'1 m per sobre ni 2 m per sota la cota natural del terreny.
Els esmentats murs no se situaran a menys de 5 m l'un de l'altre en terrenys fins el 30% de pendent, ni a menys de 4 m fins el 40%, ni a menys de 3 m en pendents superiors al 40%.
5. S'autoritza un ampit o barana calada de fins a 0,90 metres d'altura per sobre dels murs de contenció interiors.
6. El planejament derivat i la seva execució inclourà un estudi de modificació morfològica del terreny de forma que es garanteixi un bon establiment des la integració paisatgística.

SECCIÓ 3^a: PARÀMETRES REFERITS AL CARRER.

SUBSECCIÓ 1^a: PARÀMETRES PROPIS DEL CARRER

Art. 283.- Alineació del vial

1. L'alineació del vial és la línia que estableix al llarg dels carrers (rodats o de vianants) el límit entre el domini públic i el privat.
2. Els espais poligonals configurats per les alineacions de vial o carrer, i en algun cas també per les alineacions dels espais lliures públics, s'anomenen illes.

Art. 284.- Amplada del vial o carrer

1. L'amplada d'un vial o carrer és la distància mínima entre les alineacions enfrontades del vial o carrer.
2. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per trams de carrers entre travessies. En el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, es considerarà com amplada de vial, a efectes d'aplicació de paràmetres que s'hi relacionin, la distància més petita entre fronts del tram.
3. L'amplada de vial, a efectes d'aplicació dels paràmetres urbanístics, és la que resulta de la real afectació del sistema viari en el planejament urbanístic. En cas d'algun desajust de precisió entre el planejament i una alineació consolidada, els elements d'edificació que tinguin a veure amb l'alineació es situaran en l'alineació consolidada existent, als efectes d'una llicència urbanística.

Art. 285.- Eix del carrer

És la línia teòrica que uneix els punts medis dels perfils transversals del carrer entre alineacions de vial oposades.

Art. 286.- Rasants del vial i de l'alineació del vial

1. La rasant del vial és la cota definida en cada punt del perfil longitudinal del seu eix.
2. La rasant de l'alineació del vial o carrer és la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del vial o carrer, sobre el pla de la vorera definitivament urbanitzada.

SUBSECCIÓ 2^a. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AL CARRER.

Art. 287.- Alineació de l'edificació respecte al carrer

1. És la línia que estableix el límit de les edificacions. Aquesta pot ser fixa, coincidint amb l'alineació de vial o retrocedint respecte a ella, o opcional per cada parcel·la. (vegeu gràfic annex)

2. Les alineacions de les edificacions que se situen en relació al carrer, venen totes definides en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà o del planejament derivat, tant si és coincident amb l'alineació del carrer com si se separa paral·lelament.
3. Tota edificació de nova planta o ampliació haurà de realinear-se d'acord amb allò establert en els plànols d'ordenació, o en l'acta de concessió de llicència, cedint l'espai que es retira per eixamplament de la via.
4. En els casos on es determini l'arrodoniment de les cantonades sense definir-lo gràficament, es farà de la següent manera: (vegeu gràfic annex)
 - a) Quan la suma de l'amplada de carrers que conflueixen a una cruïlla és menor de 8 metres, o un dels dos és menor de 3 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 2 metres de radi tangent a les dues façanes.
 - b) Quan la suma de l'amplada dels dos carrers se situa entre 8 i 12 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 4 metres de radi, tangent a les dues façanes.
 - c) Quan la suma de l'amplada dels dos carrers se situa entre 12 i 20 m, o quan el major superi els 8 m, el radi de la circumferència a circumscriure tangent a les façanes serà de 6 metres.
 - d) Si l'ample dels carrers suma més de 20 metres, o quan el major en tingui més de 12, el radi de la circumferència a circumscriure a les dues façanes serà de 8 metres.
 - e) En casos de ser convenient una major dimensió per raons de seguretat del trànsit o del gir de vehicles, es dissenyaran segons les necessitats, tramitant-se l'alineació a través d'un Pla de Millora Urbana, sense que en cap cas resulti un radi menor de 10 metres.
 - f) Pel que fa a les solucions de cantonada s'aplicaran sempre les mateixes als diferents cantons d'una cruïlla.
5. En els casos on el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina el traçat de xamfrans, sense delimitar-los de manera gràfica, es farà de la següent forma:
 - a) El xamfrà traçat de forma normal a la bisectriu de les alineacions adjacents que formen la cruïlla tindrà una dimensió igual a l'amplada del carrer més estret que incideixen en la cruïlla.
 - b) No es faran xamfrans en carrers d'amplada menor a 8 metres, o quan les alineacions dels carrers que formen la cruïlla disposen d'un angle major a 135°.
 - c) El xamfrà no tindrà mai una longitud major a 20 metres ni inferior de 4 metres, i es disposarà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les façanes adjacents que formen la cruïlla.
 - d) La dimensió del xamfrà serà idèntica per cadascuna de les cares que formen la cruïlla.

6. Es considera ample de carrer la mesura més curta en cada punt entre les dues alineacions de vial oposades.

Art. 288.- Reculades de l'edificació (vegeu gràfic annex)

1. En l'edificació ordenada segons alineacions viàries és la distància que, en els casos que així s'estableixi, ha de guardar la façana principal respecte l'alineació de vial.
2. En la resta de tipus d'ordenació són les distàncies mínimes que qualsevol edificació haurà de guardar en totes les seves plantes, a partir del paviment de la planta baixa, respecte els límits de la parcel·la (front, fons i laterals), o d'altres blocs d'edificació existents en la mateixa parcel·la o respecte d'altres edificacions en parcel·les veïnes. Aquelles parcel·les edificades i afectades per millora de vialitat que estableixi el POUM podran mantenir com a distància mínima a l'espai viari, la distància que hi hagi entre l'edificació existent i aquest sistema.
3. En el cas d'edificació aïllada i sempre que no s'especifiqui altra cosa a la regulació de la zona, la separació mínima entre edificis serà del doble de la separació mínima que li correspondria respecte als llindars veïns, i en cap cas serà menor de 3 m.

Art. 289.- Front principal i front secundari

Quan una edificació té diversos fronts a carrers diferents, aquests poden ser fronts principals o fronts secundaris, depenent de la determinació de la fondària edificable respecte a aquests carrers:

- a) **El front principal d'edificació**, coincidint o enretirat de la línia del front de la parcel·la, correspon a aquell a qui se li aplica la fondària edificable, i també els paràmetres relacionats amb el carrer de l'altura reguladora màxima i de l'envolvent màxima de l'edificació.
- b) **El front secundari d'edificació**, en el cas de carrers en cantonada, és quan pren caràcter de tester en la seva façana respecte a la façana del front principal.

Art. 290.- Fondària edificable (vegeu gràfic annex)

1. És la mesura perpendicular a l'alineació de l'edificació que se situa en relació al vial, i que fixa l'alineació posterior d'aquesta edificació. També s'utilitza aquest concepte de mesura, per blocs d'edificis amb fondàries uniformes en l'àmbit d'una illa oberta. En els edificis segons alineació de vial s'estableix amb caràcter general, per bé que es pot definir en els plànols d'ordenació.

2. La fondària edificable només podrà ser ultrapassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions d'edificació a pati interior d'illa sigui com a mínim de 10 metres.
3. El vol dels cossos sortints no superarà 1,20 metres en el pati interior d'illa i complirà la resta de disposicions generals relatives als cossos sortints.
4. Per les parcel·les amb façana a dos carrers adjacents, el fons de la parcel·la el defineix la bisectriu de l'angle que formen els dos carrers; en parcel·les en cantonada a dos carrers, constituirà el fons de la parcel·la la partió oposada a la façana del carrer més estret, i per aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

Art. 291.- Paret mitgera

1. La paret mitgera és la paret que se situa en els laterals i límits entre parcel·les, i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que el seu pla s'interrompi per celoberts i patis de ventilació.
2. Totes les mitgeres vistes hauran de ser tractades, pel que faci l'actuació en una obra, amb materials i colors de façana en consonància amb l'edificació i paràmetres establerts pel POUM, sigui en el moment de la seva construcció, o a resultes d'una actuació d'edificació de la parcel·la veïna.

Art. 292.- Pati d'illa (alineació de vial)

1. El pati d'illa és l'espai lliure d'edificació principal resultant d'aplicar a l'illa les fondàries edificables que li corresponguin o el que resulta de la disposició actual de les edificacions principals de l'illa.
2. Quan per la regulació concreta de les zones s'admeti l'edificació en el pati interior d'illa aquesta s'ajustarà a les següents condicions:
 - a) L'altura de l'edificació en el pati de l'illa es referirà a la rasant de la planta baixa del carrer al que dóna front el solar. Aquesta referència s'aplicarà en la meitat de la distància entre les alineacions d'illa oposades.
 - b) En el cas de desnivell entre les plantes baixes de les façanes oposades d'una illa, l'extensió del cos en planta baixa en l'interior d'illa s'haurà de reduir de manera que l'edificació en l'espai interior no ultrapassi en cap cas el pla ideal de quaranta-cinc graus pel límit edificable de la parcel·la oposat i aplicat a partir de l'altura màxima permesa en l'edificació de planta baixa. (vegeu gràfic annex)

Art. 293.- Pati davanter i pati posterior de la parcel·la.

1. **Pati davanter de parcel·la** és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació, quan aquesta última està reculada respecte a la de l'alineació de vial.
2. **Pati posterior de parcel·la** és l'espai definit entre l'alineació posterior, definida per la fondària edificable, i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació estan regulades en els plànols d'ordenació detallada, d'acord amb la regulació que estableix en l'article anterior del pati d'illa, depenent de la zona i la naturalesa pròpia del pati.

SECCIÓ 4^a: PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

Art. 294.- Edificació principal i edificacions auxiliars.

1. **Les edificacions principals** són aquelles que acullen els usos principals definits per la zona, i constitueixen el volum principal edificat de la parcel·la o finca.
2. **Les edificacions auxiliars** són les construccions amb sostre edificable, adossades o separades de l'edificació principal, que acullen usos complementaris al principal. Com per exemple, garatges, casetes de serveis i instal·lacions, coberts per usos diversos, i altres similars.
3. Les instal·lacions esportives i altres, són les construccions de serveis a les edificacions principals, però sense sostre edificable. Com per exemple, piscines, pistes de tennis, frontons, barbacoes, armaris de maquinària sense accessibilitat, i altres similars. Pel que fa a les barbacoes, s'integraran a l'edificació principal i mantindran la mateixa separació mínima de l'indret que aquesta.
4. Amb caràcter general les edificacions auxiliars no podran tenir més d'una planta, ni la part superior de la coberta superarà els 3 m d'altura i no serà accessible per ús, ni la seva superfície superarà en un 10% de la superfície de la parcel·la, ni la màxima permesa en cada zona. Quan l'edificació auxiliar admesa per la zona i destinada a garatge es situï a la franja de l'indret es fixa un sostre màxim de 40 m² i d'una fondària màxima de 10m i es situarà com a mínim a la mateixa distància del carrer que l'edificació principal.
5. El sostre màxim admès de les edificacions auxiliars en les zones industrials serà de 10 m². Només s'admeten en aquelles zones on es faci expressament esment.
6. Les edificacions auxiliars computaran a efectes d'ocupació de sòl i de compliment de coeficients d'edificabilitat establerts a cada zona.

Pel que fa a les piscines, es situaran a la distància mínima fixada pels volums de protecció definits segons ICT-BT-31 del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i la legislació sectorial aplicable.

Les piscines no comptabilitzen a efectes d'ocupació i edificabilitat, sempre i quan estiguin integrades a l'adaptació topogràfica del terreny, sense sobresortir de l'esplanació permesa. En cas contrari comptabilitzaran a efectes d'ocupació i edificabilitat com a construccions auxiliars.

Art. 295.- Sostre urbanístic d'un edifici.

El sostre urbanístic d'un edifici és la suma en m² de les superfícies construïdes computables segons l'establert a la regulació de l'edificació.

Art. 296.- Envolvent màxim d'un edifici i volum d'un edifici.

1. **Envolvent màxim d'un edifici** és l'àmbit tridimensional màxim de l'edificació principal format per diferents plans intersecats:
 - els de posició vertical situats sobre els límits del perímetre de l'ocupació màxima o definida en planta, limitats per l'altura màxima reguladora de les façanes i les mitgeres, segons es determini en els paràmetres de cada zona.
 - i els plans de les cobertes definides i admissibles en cada zona.
2. **El volum màxim d'un edifici** no sobrepassa en cap cas l'envolvent màxima i és resultat d'aplicar a més, altres paràmetres bàsics regulats en cada zona, com l'edificabilitat màxima de parcel·la i el nombre màxim de plantes.

Art. 297.- Façanes d'un edifici. (vegeu gràfic annex)

1. Les façanes d'un edifici són les cares visibles des de l'exterior de l'edifici, incloses les parets mitgeres.
2. En l'edificació ordenada en relació al vial (alineació de vial) tindrà la consideració de façana principal aquell tram de l'edificació que limita amb l'alineació del vial. Serà en canvi façana posterior aquell tram del perímetre de l'edificació que dona front a l'espai lliure interior de l'illa o de la parcel·la. Seran façanes laterals les que no constitueixin ni façanes principal ni posterior.
3. Es denomina paret mitgera aquella que, situada en el límit entre dues propietats, s'eleva des dels fonaments a la coberta d'acord amb una servitud d'adossament entre edificacions. En aquestes parets mitgeres podran obrir-se patis comuns de ventilació o il·luminació, quan prèviament hagi estat acordada pels dos propietaris veïns la corresponent comunitat de patis legalment constituïda, que hauran d'ésser coincidents. En les parets mitgeres no es podran obrir forats de ventilació i il·luminació de l'edifici.

4. Quan com a conseqüència de les diferents altures, reculades, fondàries edificables o altres motius, resultin en la construcció d'un edifici parets mitgeres al descobert, aquestes hauran d'ésser tractades amb un acabat similar al de la resta de les façanes.
5. En l'edificació aïllada totes les façanes tindran la consideració de principals.
6. La façana mínima d'un edifici és el paràmetre que regula la mesura mínima aplicada entre els extrems en planta de la línia de façana que es situa en relació al front de parcel·la.
7. Els edificis amb façana a places, parcs i altres espais públics lliures es regularan les altures en funció del vial de major amplada que conflueixi a l'espai públic, i s'hi podran practicar obertures per a llums i vistes així com cossos volats. També s'admeten accessos de vianants en planta baixa amb finalitat d'usos comercials o públics.

Art. 298.- Nombre màxim de plantes. (vegeu gràfic annex)

1. El nombre màxim de plantes és el nombre màxim de pisos horitzontals que en cada punt de l'edificació poden forjar-se dins l'altura reguladora de cada zona.
2. Independentment d'aquest nombre màxim de plantes, es pot regular pel subsòl la possibilitat de plantes soterranis i el seu nombre màxim.

Art. 299.- Altura reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació.
(vegeu gràfic annex)

1. L'altura reguladora màxima d'un edifici respecte al carrer, és la cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edifici, mesurada verticalment en cada façana, entre la rasant del carrer (o del terreny definitiu si es tracta d'una edificació en la qual la línia de façana no ha de coincidir amb l'alineació de vial) i la intersecció amb la cara superior del forjat.
2. En l'edificació ordenada segons alineacions viàries, l'altura reguladora es mesura en el centre del pla exterior de façana al carrer des de la cota de planta baixa fins al pla superior traçat horitzontalment en el punt on arrenca la coberta o que limita la major cota a la que es pot emplaçar el pla superior de l'últim forjat o element pis resistent pel cas de coberta plana.
 - 2.1 En edificis amb façana a un sol carrer amb rasant inclinada si la rasant del carrer, en la línia de façana, presenta una diferència de cotes entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual a 0,6 m, l'altura reguladora s'amidarà al centre de la façana i a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

- 2.2 Si la diferència de nivells que resulta és major a 0,6 metres, l'altura reguladora màxima s'amidarà a partir d'una cota emplaçada a 0,6 m per damunt de la cota en l'extrem de la línia de façana de menor cota.
 - 2.3 Quan l'aplicació de la regla dóna lloc a què en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situa a més d'1,5 m per sobre el punt d'aplicació de l'altura reguladora, la façana es dividirà en els trams que calguin perquè això no succeeixi. En cadascun dels trams l'altura reguladora s'amidarà d'acord amb les anteriors regles.
 - 2.4 Quan una edificació doni façana a dues vies que fan cantonada o xamfrà amb altures reguladores diferents, es considerarà dividida en dues construccions independents. L'altura més alta es podrà traslladar cap als carrers adjacents de menor altura, en una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la de la fondària edificable del carrer més ample. Aquesta dimensió s'estendrà com a màxim fins a la meitat del tram de carrer de menor altura. D'aquesta regla solament se'n beneficiarà doncs, la primera parcel·la que dóna a la cantonada.
 - 2.5 En edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà es regularà l'altura reguladora de cada carrer com si es tractés d'edificis independents. Cas d'haver-hi canvi d'altures a l'edificació donant a carrers oposats es disposarà el canvi d'altures al mig de l'illa.
3. En la resta de tipus d'ordenació, l'altura reguladora es mesura en cada punt de les façanes a partir de la cota de la planta baixa, la qual no podrà ser superior de la que resulti de l'adaptació topogràfica (art. 300).
 - 3.1 Quan per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupa esglaonadament, els cossos d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes que tinguin la consideració de planta baixa, conforme al criteri assenyalat, subjectaran l'altura màxima a cadascun d'aquests cossos. En cap cas, per raó del desnivell, es podrà superar el sostre edificable que correspondria edificar en una parcel·la plana.
4. Per sobre de l'altura reguladora només es permetran:
 - a) La coberta de l'edifici, amb pendent no superior al 30%. El punt d'arrencada de la coberta no superarà el pla superior del forjat de la darrera planta pis admesa a la zona per les normes, ni el seu vol, el corresponent als ràfecs. Les golfes o espais resultants sota coberta comptabilitzaran a efectes d'edificabilitat els espais destinats a accessos i les peces a partir de l'altura mínima establerta al Decret d'habitabilitat.
 - b) L'aïllament i elements de cobriment en el cas de coberta plana, amb una altura no superior als 60 cm i les baranes de les façanes, separació de parcel·les i dels patis interiors, amb una altura no superior a 1,3 m a partir del paviment de coberta. Per raons de manteniment de la privacitat s'admet que

aquesta altura pugui arribar a 1,8 m, mantenint però el màxim d'1,3m en la franja de 2 m des del vial.

- c) Les construccions tècniques, tals com cambra de dipòsits, caixa d'escala, i d'ascensors que hauran d'agrupar-se en un únic volum i quedar per sota de 2 diedres formats pel pla horitzontal de l'altura reguladora i els plans que en les línies de façana formen amb aquell un angle de 30°. Aquestes hauran de preveure's en el projecte d'edificació guardant una composició adequada amb el conjunt i no superaran sobre la cara superior de l'últim forjat l'altura de tres metres, o la que resulti d'acord amb els reglaments tècnics aplicables en cada cas, ni ocuparan més d'un 20% de la seva superfície, ni més de 25 m². En edificis plurifamiliars no es permeten escales particulars d'accés a la coberta, sinó que l'accés a la coberta es farà en tot cas a través d'un badalot comunitari. En el cas d'edifici unifamiliar entre parets mitgeres es permet que el cos d'escala es situï a continuació de la façana i que tingui accés a la coberta.
- d) Per sobre dels plans definits per a la teulada, tant si és a vessants, com plana en terrat a la catalana, podran eixir elements de ventilació, xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts; aquestes darreres hauran d'ésser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més del mínim necessari requerit tècnica i reglamentàriament.
- e) Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'altura de l'arrencada de la coberta al pla de façana.
- f) Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sota coberta, 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 la superfície de coberta.
- g) En cas d'haver-hi aparells d'instal·lacions d'aire condicionat o altres, aquests es situaran damunt la coberta de forma que no es visualitzin des de la via pública.
- h) En edificacions industrials es permet la instal·lació d'aerogeneradors i altres instal·lacions de producció d'energies renovables que en cap cas depassin un pla inclinat de 30° des de la coronació de les façanes.

Art. 300.- Planta baixa.

1. La planta baixa d'un edifici és la planta relacionada directament amb l'accés principal de l'edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer o a les rasants del terreny de la parcel·la, amb els marges al·timètrics regulats en cada cas.
2. En l'edificació ordenada segons alineacions viàries, la planta baixa per cada tram de front de parcel·la serà aquella, el paviment de la qual se situï en els supòsits establerts a l'article 299 en relació a l'aplicació de l'altura reguladora màxima. (vegeu gràfic annex)

- a) En els casos en què, com a conseqüència del pendent del carrer, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts, s'entendrà per planta baixa per cada tram de front de parcel·la, aquella de posició inferior.
 - b) Tota planta el paviment de la qual se situï per sobre la planta baixa, tindrà la consideració de planta pis.
 - c) En el cas de parcel·les amb front a dos vials oposats, es referirà la cota de la planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, considerant el canvi de cota al punt mig de la distància entre els vials.
- 3. En l'edificació aïllada tindrà consideració de planta baixa aquella planta, o part de la mateixa, situada per sobre de la planta soterrani, real o possible.
 - 4. En els solars d'ocupació singular la planta baixa vindrà determinada en el POUM o en el corresponent Pla de Millora Urbana, establint la corresponent cota de referència.
 - 5. Quan la regulació de la zona no especifiqui cap altre valor concret, l'altura mínima entre forjats a la planta baixa serà la següent: 3,50 metres en el cas d'usos comercials, magatzems, etc, 2,70 metres per a usos d'habitatge, 2,8 metres per a comerços en locals menors a 80 m², i 2,50 metres en el cas d'aparcaments. (vegeu gràfic annex)
 - 6. Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresolat.

Art. 301.- Planta soterrani

- 1. La planta soterrani és la planta situada a sota de la planta baixa.
- 2. La planta soterrani no computa a efectes del càlcul del sostre edificable de la parcel·la i del sostre urbanístic del projecte d'un edifici, amb l'excepció de les casuístiques dels carrers i terrenys en fort pendent amb les regulacions que s'estableixen en aquesta normativa.
- 3. En l'edificació aïllada, tindrà la consideració de planta soterrani (sense compatibilitzar a efectes d'edificabilitat) per referència a la cota final del terreny, la que tingui la cota superior del forjat del seu sostre a menys d'un metre per damunt del nivell del terreny exterior definitiu.
La part de la planta soterrada, el sostre de la qual sobresurti un metre o més per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa. (vegeu gràfic annex)

4. En els soterranis no està permès l'ús d'habitatge, comerços o usos públics. Només s'admetrà el seu ús com a aparcament, magatzem al servei de les activitats ubicades en els pisos superiors, sales, cuines i altres serveis dels hotels, instal·lacions tècniques i similars. La seva altura lliure mínima serà de 2,5 metres. En el cas de que l'ús principal de l'edifici sigui d'establiment hotel·ler i/o sanitari-assistencial, i el primer soterrani es destini a un ús diferent del d'aparcament, es podrà ocupar el subsòl amb una planta addicional a les permeses a la zona per a l'ús d'aparcament.
5. Es limita per a tot el POUM la construcció màxima de dues plantes soterrani.
7. Es prohibeix específicament qualsevol soterrani o mètode constructiu que impliqui el bombament d'aigües de l'aqüífer.

Art. 302.- Planta entresolat

1. La planta entresolat és la planta útil situada entremig de les plantes principals d'un edifici, que queden enretirades respecte d'algun costat o límit d'aquestes, creant àmbits de dobles espais.
2. Les plantes entresolat computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim d'una parcel·la, en el cas que el planejament les admeti, i del càlcul del sostre urbanístic d'un edifici.

Art. 303.- Planta pis

1. Les plantes pis d'un edifici són totes les situades per sobre la planta baixa, exceptuant la planta sotacoberta. (vegeu gràfic annex)
2. Les plantes pis destinades a habitatges i oficines tindran un gàlib interior mínim de 2,70m, excepte les destinades a ús aparcament que podrà ser de 2,50m.
3. Totes les plantes pis computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim de parcel·la i del sostre edificable urbanístic d'un edifici.

Art. 304.- Coberta

És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat de protegir la construcció de la pluja i altres agents atmosfèrics. Aquestes poden ser planes o inclinades.

Art. 305.- Altura lliure i construïda d'una planta

1. L'altura lliure d'una planta és la distància entre el seu paviment i el seu sostre o cel ras, si s'escau.

2. L'altura construïda d'una planta és la distància entre la cara superior d'un forjat i la cara inferior del forjat del sostre.

Art. 306.- Cossos i elements sortints (vegeu gràfic annex)

1. Són cossos sortints aquells espais habitables que sobresurten de l'alineació de l'edificació o línia de façana.
2. Són elements sortints els ràfecs, pilastres, sòcols, gàrgoles, marquesines, cornises i altres elements similars de caràcter ornamental.

3. Els cossos sortints poden ser tancats, semitancats o oberts. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i en general aquells que limiten tots els seus costats amb tancaments fixos, inclosos els que tenen obert exclusivament el seu front; semitancats, aquells que tenen tancats un dels seus costats sortints, amb tancaments fixos; i oberts, aquells cossos volats tals com balcons i terrasses, que mantenen, a partir d'una barana, sense tancar tot el perímetre de la seva planta volada.

Es considera part oberta dels cossos sortints semitancats aquella que, a partir d'un pla paral·lel a la façana de l'edifici, compleixen amb la definició de cossos sortints.

4. El vol màxim dels cossos sortints es mesurarà perpendicularment a la línia de façana.
5. Pel que fa a edificacions segons alineació a vial:
 - 5.1. Estan prohibits els cossos sortints en planta baixa. En carrers de menys de 8,00 metres només s'admeten els cossos sortints oberts.
 - 5.2. La llum lliure entre el pla de la vorera i l'inferior dels cossos sortints serà d'almenys 3,50 metres.
 - 5.3. Si no es regula en la corresponent zona el vol dels cossos sortints ve limitat per la menor d'aquestes dimensions: el 10% de l'ample del vial, l'amplada de la vorera menys 20 centímetres o un màxim de 1,20 metres.
 - 5.4. Els cossos sortints ocuparan com a màxim el 70% de la façana corresponent.
 - 5.5. El límit lateral màxim de vol dels cossos sortints s'emplaçarà com a mínim a un metre de distància de la paret mitgera al veí i estarà delimitat pel pla normal a façana a aquella distància.
 - 5.6. El vol dels elements sortints respecte de l'alineació de carrer o d'edificació no podrà superar els 15 centímetres, excepte en planta baixa que no sobresortirà més de 5cm. El ràfec de la coberta podrà volar fins a 60 cm.

6. Pel que fa a l'edificació aïllada:

- 6.1. En l'edificació aïllada no es limita el vol dels cossos sortints, i aquests comptabilitzen al 100% a efectes de separació als límits de parcel·la i d'edificis.
7. Els cossos sortints tancats comptabilitzen el 100% a efectes d'edificabilitat i d'ocupació. Els cossos semitancats i oberts comptabilitzen el 50% a efectes d'edificabilitat i el 100% d'ocupació.
8. Pel que fa als cossos sortints possibles més enllà de la fondària edificable, s'estarà al que disposa l'article 290 d'aquestes NNUU.
9. Es podrà redactar un Pla de Millora Urbana o ordenança específica per determinar la posició permesa de la publicitat així com materials i mides dels elements sortints.

Art. 307.- Espais oberts d'un edifici

1. Els espais oberts d'un edifici són els espais amb sostre, inclosos en l'envolvent de les façanes d'un edifici, i que estan oberts a l'exterior en un o més costats.
2. Els espais oberts en planta baixa d'ús públic en concepte de porxada no computaran a efectes d'edificabilitat i d'ocupació.

Art. 308.- Elements tècnics de les instal·lacions

1. Són les instal·lacions o serveis de l'edifici de caràcter comú, com ara els següents: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, unitats condensadores, acumuladors, conductes de fums i ventilació que caldrà sempre aconseguir fins la coberta, claraboies, antenes de telecomunicació, radio i televisió, espai per als serveis de telecomunicació, maquinària d'ascensors, espai per al recorregut extra d'ascensors, elements per estendre i assecar la roba. Tots aquests elements caldrà que es situïn a l'edificació de forma que no siguin visibles des de la via pública i en cas d'impossibilitat que es minimitzi el seu impacte visual, a excepció de la zona industrial. Pel que fa les antenes, es situaran sempre de forma que obtinguin bona senyal, tot procurant, si és possible l'anterior mimetisme.
2. Els aparells d'aire condicionat, així com altres elements tècnics de les instal·lacions, mai podran instal·lar-se a les façanes dels edificis, i el volum d'aquests elements s'haurà de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta i d'acord amb la de tot l'edifici, sense que puguin ser vistos des de la via pública, a excepció d'antenes i conductes de fums.

Art. 309.- Celoberts

1. Els celoberts són espais no edificats oberts al medi exterior amb cel obert, destinats a il·luminar i a ventilar les dependències principals d'un habitatge o altres usos principals, creant noves façanes internes de l'edifici.
2. Les dimensions mínimes dels celoberts seran les regulades per a garantir les condicions d'habitabilitat mínimes fixades a la normativa d'habitabilitat vigent en el moment, en relació a les peces principals d'un habitatge i altres estances que així es regulin.

Art. 310.- Patis de ventilació (vegeu gràfic annex)

1. Els patis de ventilació són espais no edificats i oberts al medi exterior destinats a ventilar cuines i banys, i altres peces no principals de l'habitatge. Són espais integrats a l'edifici de caràcter funcional i de serveis, i les parets no tenen condició de façana.
2. L'altura del pati es mesurarà des del nivell del paviment del pis més baix a que arribi el pati fins la seva línia de coronació superior.
3. En els habitatges les habitacions rebran la il·luminació i ventilació de l'exterior, ja directament des de la façana o bé des d'un pati de superfície no inferior a l'establert per la normativa sectorial (actualment Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre requisits mínims d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat) en el qual, descomptant cossos sortints i elements de servei, ha de ser possible inscriure un cercle de diàmetre igual o major que un sisè de la seva altura i com a mínim de tres metres, i la seva superfície mínima ha de ser:

Altura del pati (nº plantes pis)	Superfície mínima m ²
≤ 3	9
≤ 4	11
≤ 5	12

4. En els habitatges els patis utilitzats per la ventilació de cuines i cambres higièniques tindran una superfície no inferior a l'establerta per la normativa sectorial (actualment Decret 55/2009, de 7 d'abril), sobre requisits mínims d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat) en els quals, descomptant cossos sortints i elements de servei, ha de ser possible inscriure un cercle de diàmetre d'almenys 1/7 de llur altura i 2 metres de diàmetre. La superfície mínima del pati serà de:

Altura del pati (nº plantes pis)	Superfície mínima
-------------------------------------	----------------------

	m ²
≤ 3	4
≤ 4	5
≤ 5	6

5. En tot cas la ventilació vertical, activada estàtica o mecànicament sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà en dependències i peces auxiliars dels habitatges que no es destinin a habitacions i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i ho admetin expressament les normes promulgades per l'administració central, autonòmica o municipal relatives a condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
6. Els patis de ventilació no podran cobrir-se amb claraboies, llevat que tingui una sortida d'aire en el seu coronament amb una superfície igual o més gran que la seva superfície en planta.
7. En el cas que la relació entre l'altura del pati i la línia recta horitzontal màxima que es pugui traçar en planta sigui més gran o igual a dos, ha de tenir una presa inferior d'aire des de l'exterior.
8. Si el pati de ventilació és mancomanat, serà indispensable que es faci constar així mitjançant escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat, amb la condició de no poder-se cancel·lar aquesta servitud mentre subsisteixi algun dels habitatges els patis dels quals requereixin aquest complement per conservar les seves dimensions mínimes.
9. El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell del terra de la dependència a ventilar o il·luminar.
10. No és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
11. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i de les sales destinades a usos de caràcter comercial o d'oficines, podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions d'higiene adequades. També s'admetrà en dependències i peces auxiliars dels habitatges, que no es destinin a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i ho admetin les normes promulgades per l'administració central, autonòmica o municipal relatives a condicions sanitàries i higièniques dels habitatges. L'ús d'aquests mitjans tècnics s'ajustarà als reglaments tècnics i ordenances municipals que es promulguin.
Cal que el projecte dels nous edificis amb ús comercial o de restauració admesos prevegui els conductes d'extracció o condicionament necessaris fins la coberta que podran passar pel pati de ventilació o celobert sense minvar la seva superfície mínima exigible.

12. Als patis de parcel·la o ventilació als quals ventilin peces principals, banys o cuines no hi ha de ventilar directament aparcaments col·lectius ni locals amb activitats comercials.
13. En edificacions no destinades a habitatges, la superfície mínima dels patis de ventilació depèn del nombre de plantes pis de l'edificació. La dimensió del pati ha de permetre inscriure un cercle de diàmetre almenys igual al setè de l'altura total de l'edifici, amb una dimensió mínima d'almenys tres metres que a més no produeixi estrangulacions de menys de tres metres en cap punt de la planta i tingui la superfície mínima de la taula següent.
14. Caldrà preveure en el projecte d'edificació les ventilacions necessàries per els locals comercials, aparcaments o altres usos de l'immoble fins la coberta de l'edifici.

Altura del pati (nº plantes pis)	Superfície mínima (m2)
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11

Art. 311.- Construccions aterassades (Edificació aïllada) (vegeu gràfic annex)

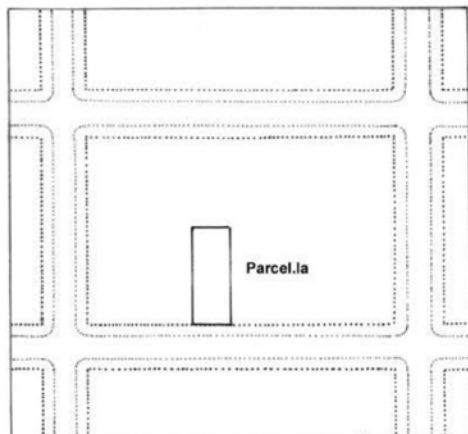
1. Com a norma general i llevat d'algunes determinacions específiques que es puguin fixar per alguna zona concreta, en els terrenys amb pendent superior al 40% les construccions hauran de respectar les següents condicions:
 - a) En cap punt del terreny es podran superar les dues o tres plantes d'altura (segons les zones).
 - b) L'ocupació màxima serà l'assenyalada en cada zona (reduïda en funció de l'establert en l'article sobre Ocupació de la parcel·la), i la fondària del conjunt de cossos construïts no superarà en cap cas els quinze metres mesurats perpendicularment a l'alineació del carrer, a partir del reculament establert en els gràfics adjunts. La reculada mínima de la façana principal i d'altres llindes serà la de la zona, i en el seu defecte de tres metres.
 - c) Independentment del pendent, en el vessant muntanya, quant hi hagi un ressalt del terreny respecte la rasant del carrer superior a 3 m en més del 70% de la longitud de la parcel·la, es podrà construir un garatge alineat a carrer amb una fondària i altura màximes de sis i tres metres respectivament, que no ocupi més del 40% del front de la façana. En la coberta d'aquest aparcament es recomana un mínim de mig metre de gruix de terra vegetal i el seu

enjardinament, essent preceptiva l'adopció de qualsevol solució que garanteixi un tractament de continuïtat amb la resta del solar lliure d'edificació.

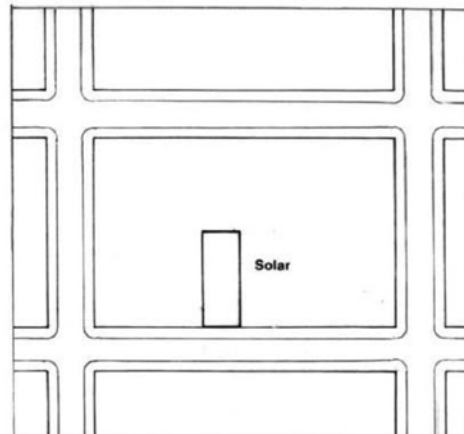
- d) Quan el ressalt sigui inferior a tres metres, l'edificació respectarà una reculada de la zona, i en el seu defecte de tres metres.
- e) En el vessant inferior del carrer es permetrà la construcció d'un soterrani en la franja que es separarà l'edificació principal. En la coberta d'aquest soterrani es obligat un mínim de mig metre de gruix de terra vegetal i el seu enjardinament, essent preceptiva l'adopció de qualsevol solució que garanteixi un tractament de continuïtat amb la resta del solar lliure d'edificació.
- f) La disposició de l'edificació s'ajustarà al disposat en els gràfics adjunts, on les acotacions que s'indiquen han de considerar-se com màxims en relació als següents paràmetres:

AE	Àmbit edificable màxim
LRO	Línia reculada obligatòria
CTD	Cota terreny definitiu
H	Altura reguladora sobre el terreny
L	Fondària edificable
MRL	Mínima reculada lateral

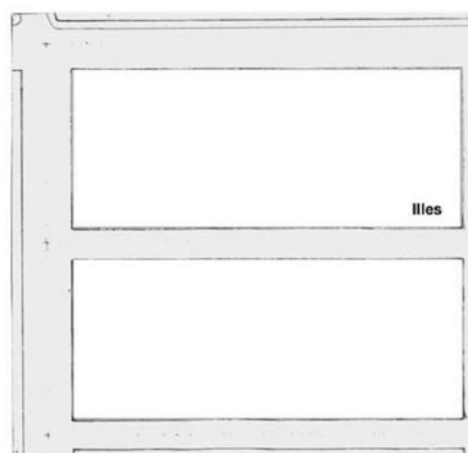
ANNEX:
GRÀFICS EXPLICATIUS



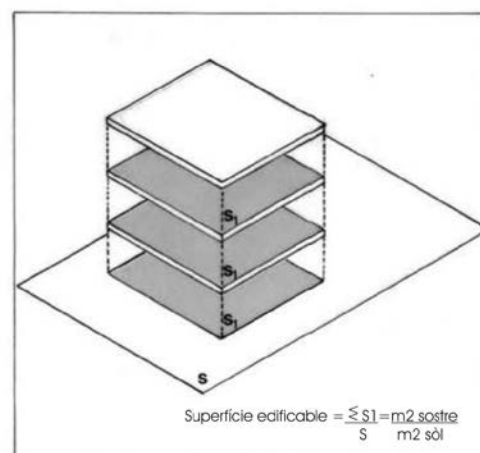
Art. 270



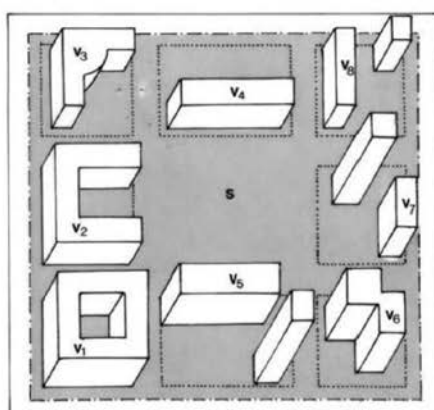
Art. 274



Art. 275



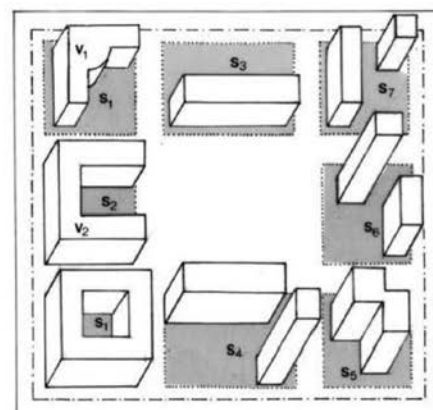
Art. 277



Coeficient edificabilitat bruta (m2 st)
 m2 sl

$$= \frac{\sum v_i \text{ (sostre total del sector)}}{S \text{ (Superfície total del sector)}}$$

Art. 277

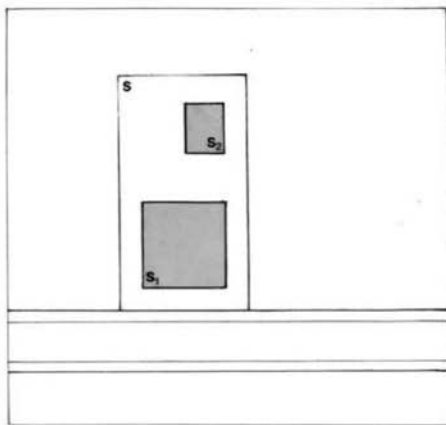


Coeficient edificabilitat neta (m2 st)
 m2 sl

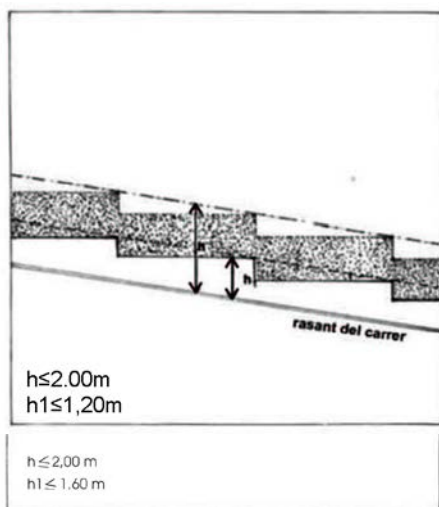
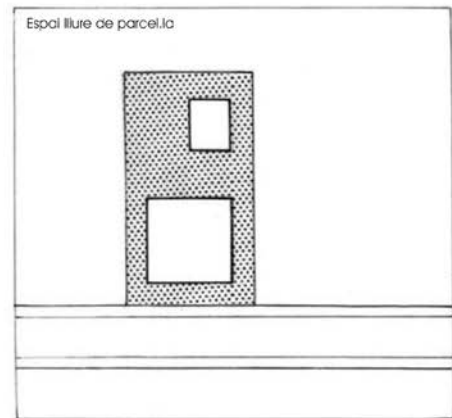
$$= \frac{\sum v_i \text{ (sostre total del sector)}}{\sum s_i \text{ (Superfície privada del sector)}}$$

Art. 277

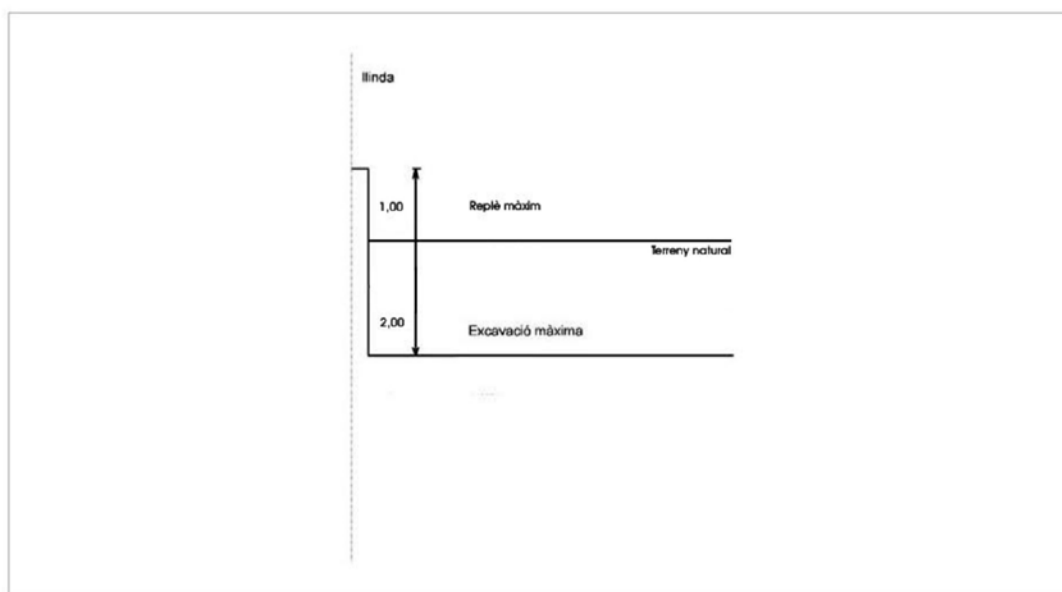
Art. 279.1



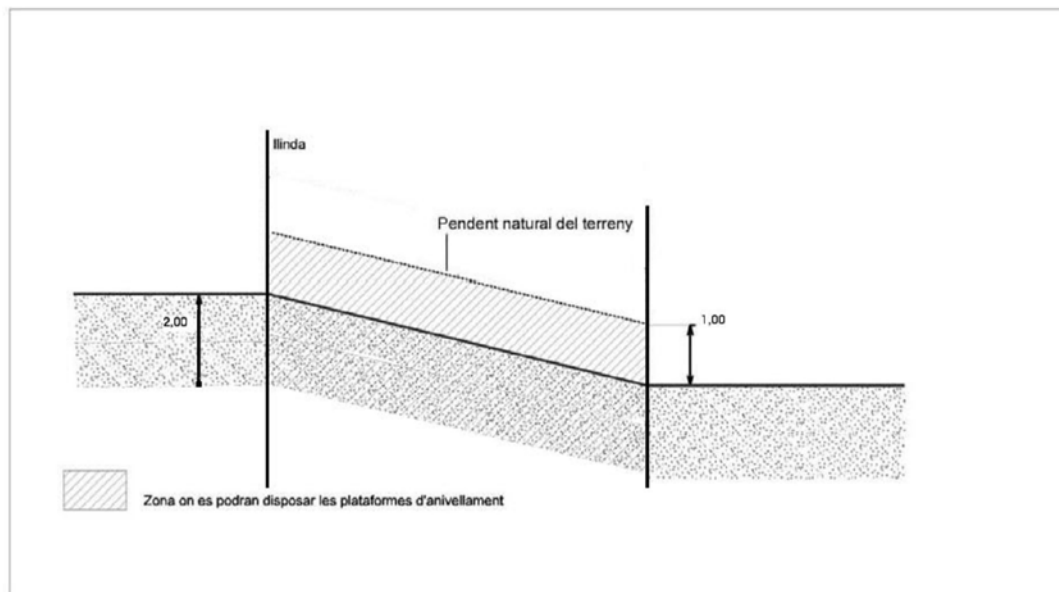
Art. 280.1



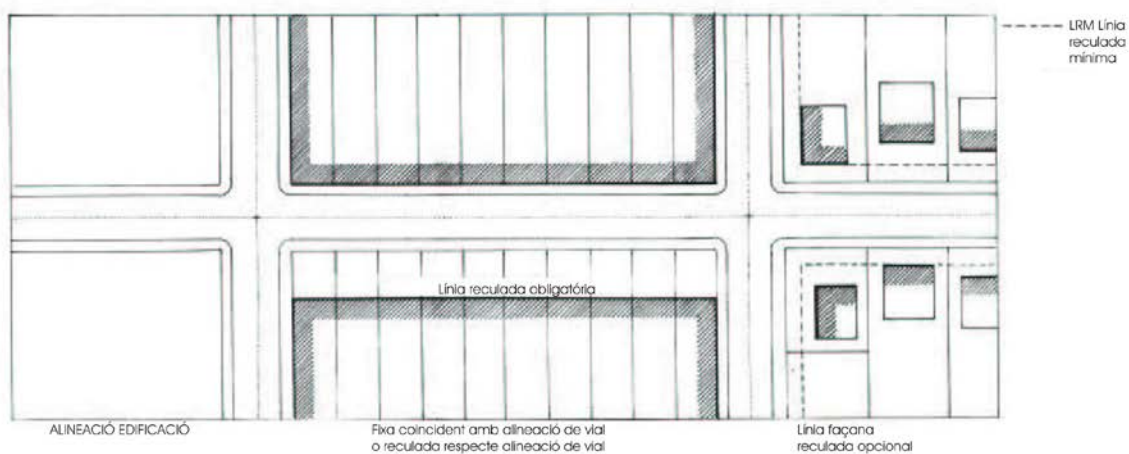
Art. 281.2



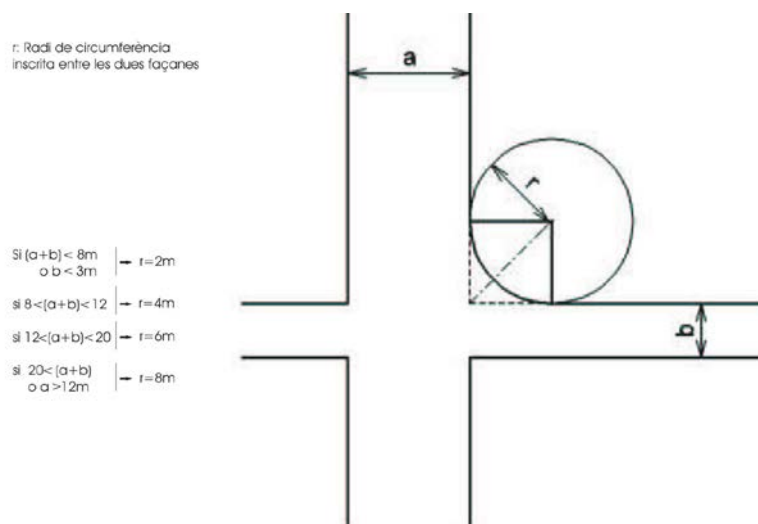
Art. 282.2



Art. 282.3

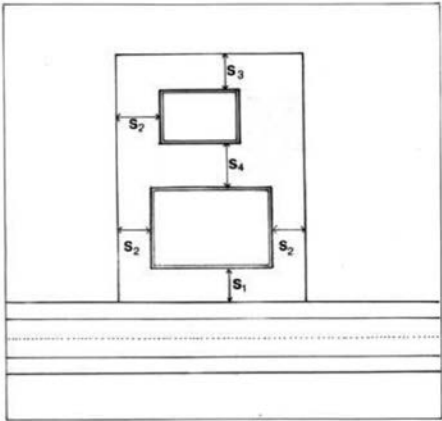


Art. 287.1

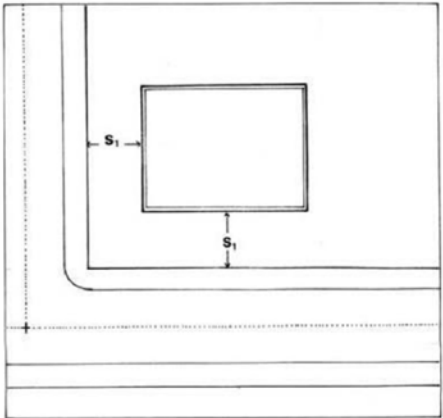


Art. 287.4

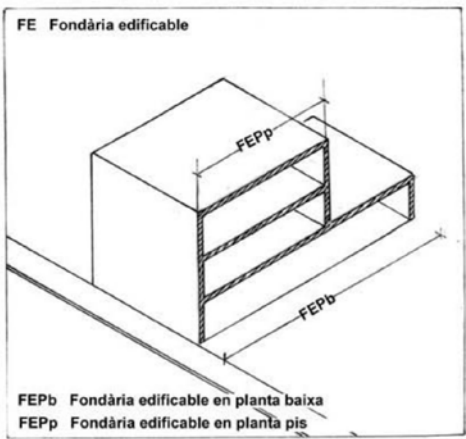
Art. 288.2



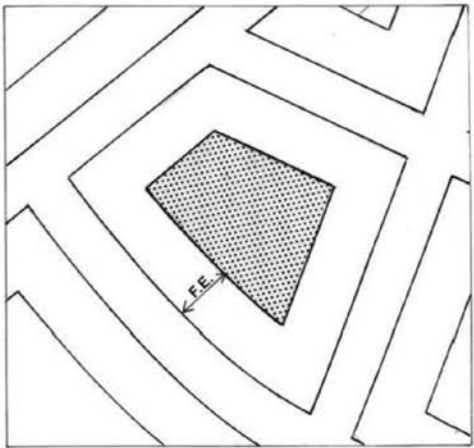
Art. 288.3



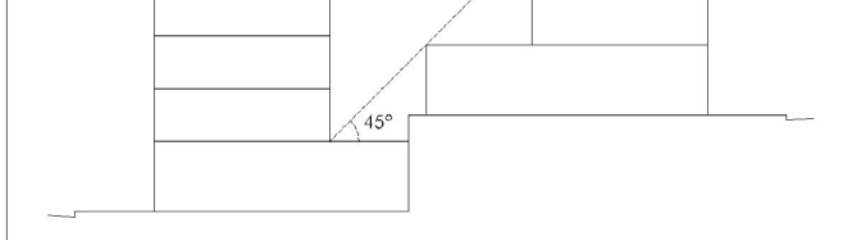
- S1 Separació front parcel·la
- S2 Separació laterals
- S3 Separació fons de parcel·la
- S4 Separació altres edificis



Art. 290
Art.290

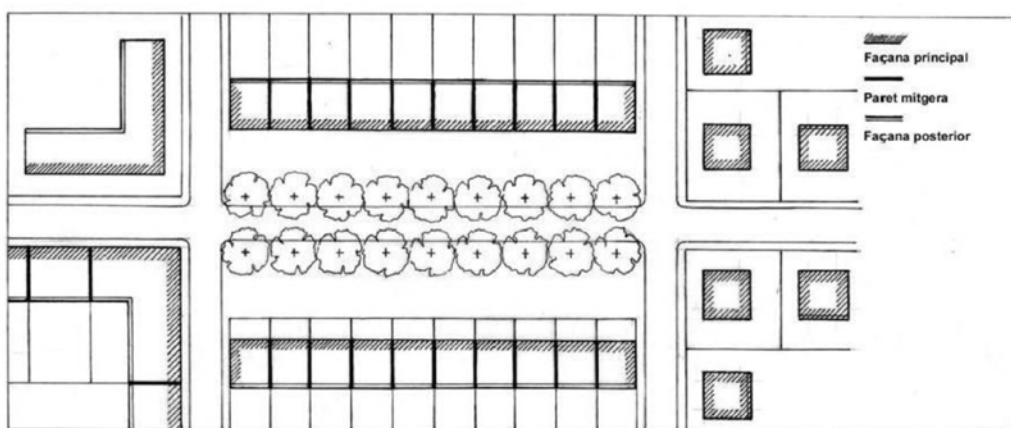


- S Superfície parcel·la
- S1 Superfície edificació principal
- S2 Superfície edificació auxiliar
- $\frac{S1 \times 100}{S}$ % ocupació edificació principal
- $\frac{S2 \times 100}{S}$ % ocupació edificació auxiliar
- F.E. Fondària edificable

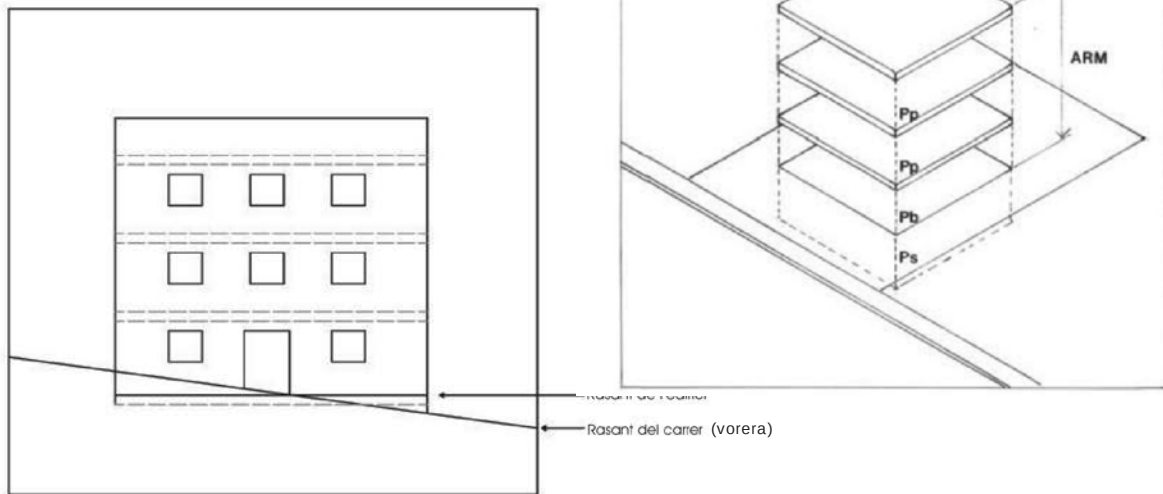


Art. 292

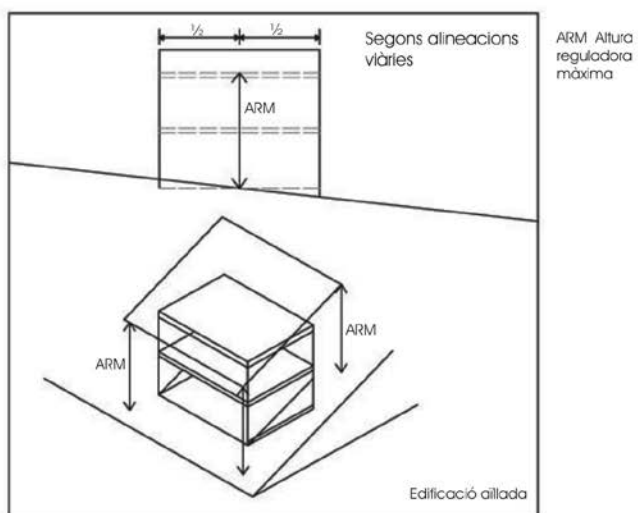
Art. 297



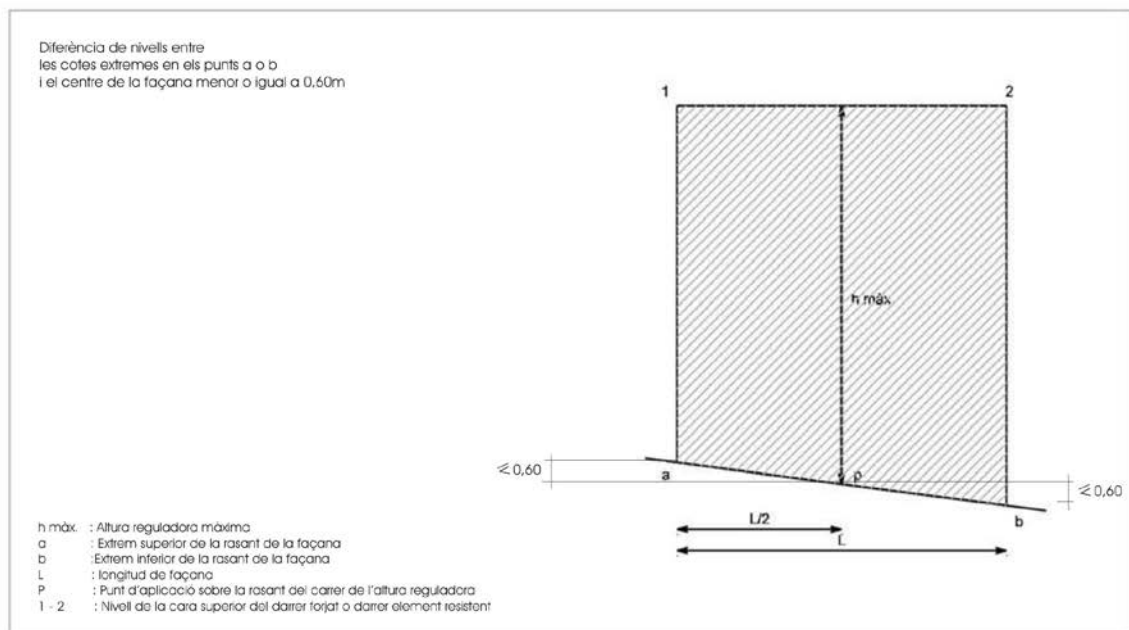
Art. 297.4



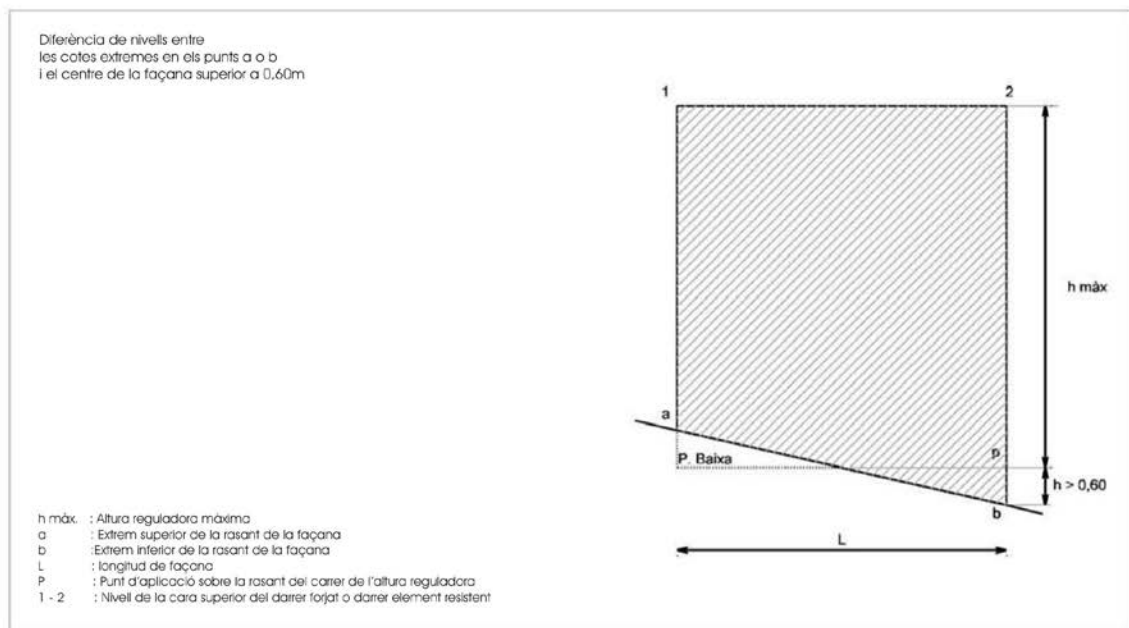
t. 297.1 i 297.2



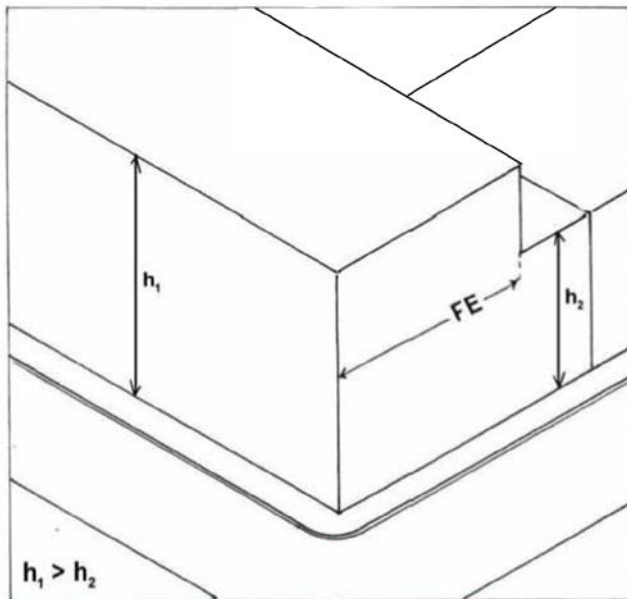
Art. 299.2.1



Art. 299.2.1

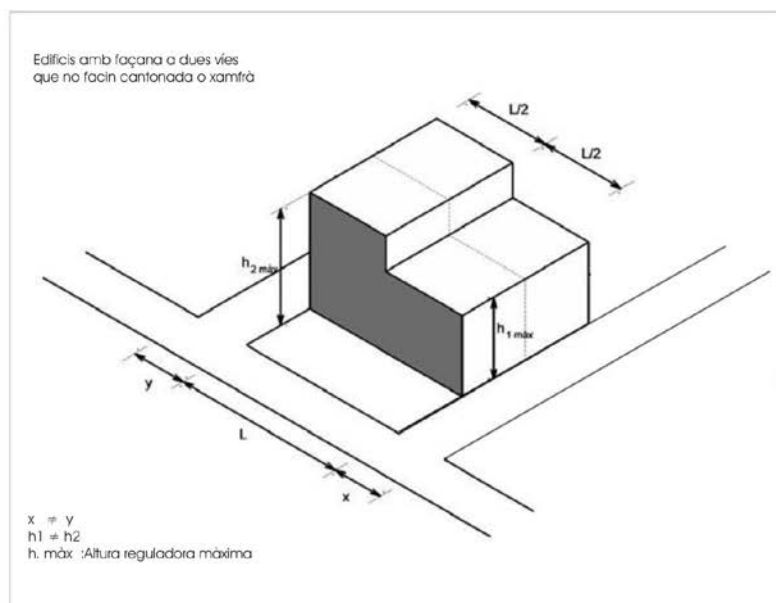


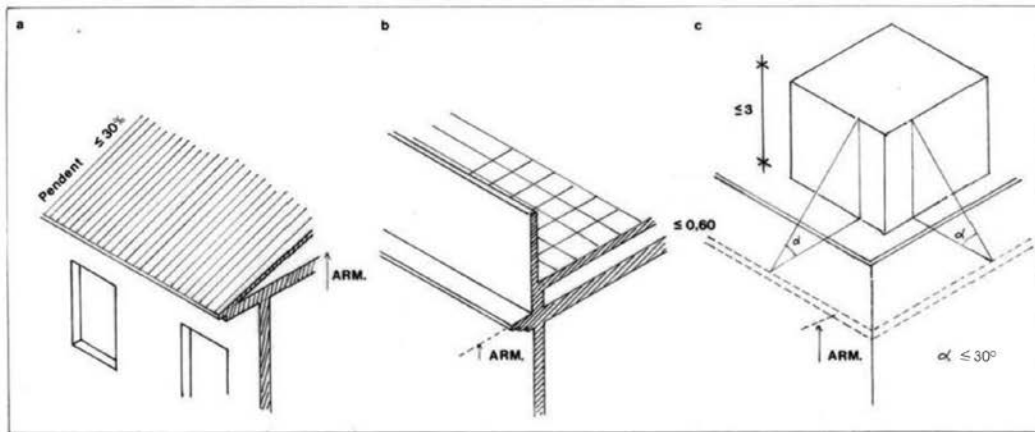
Art. 299.2.2



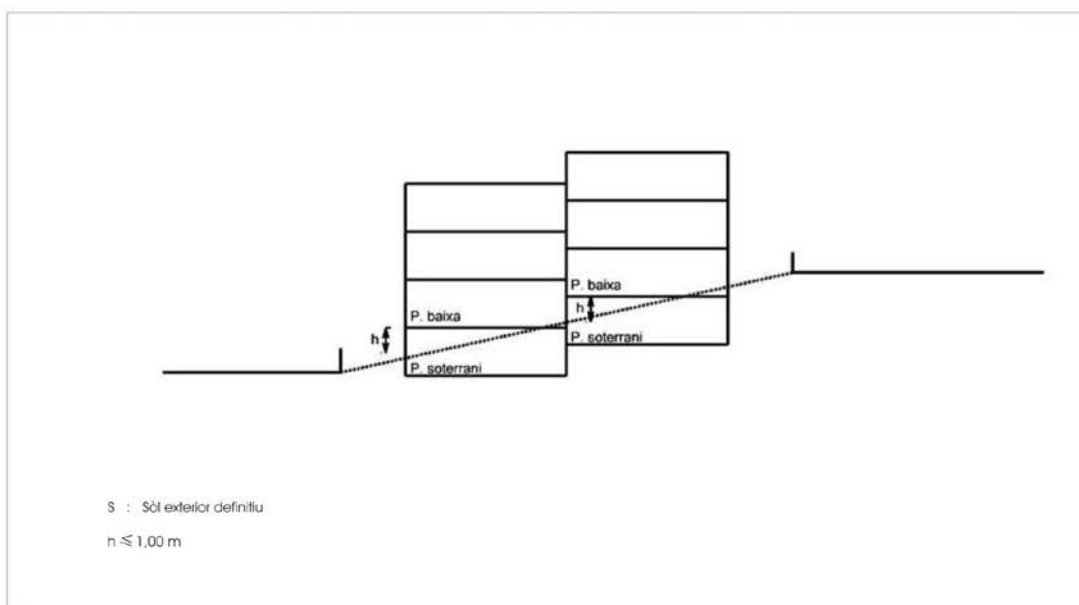
Art. 299.2.4

Art 299.2.5

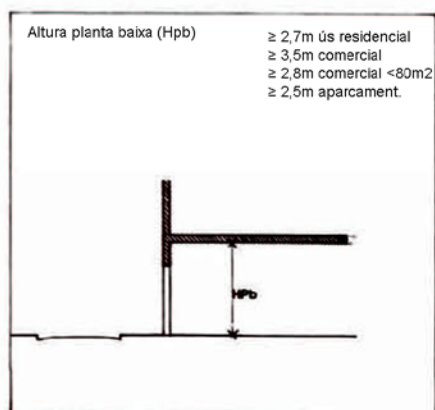




Art. 299.4



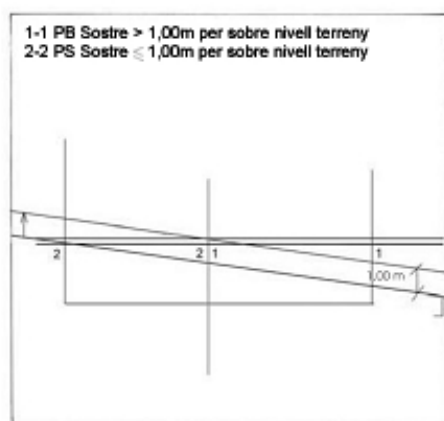
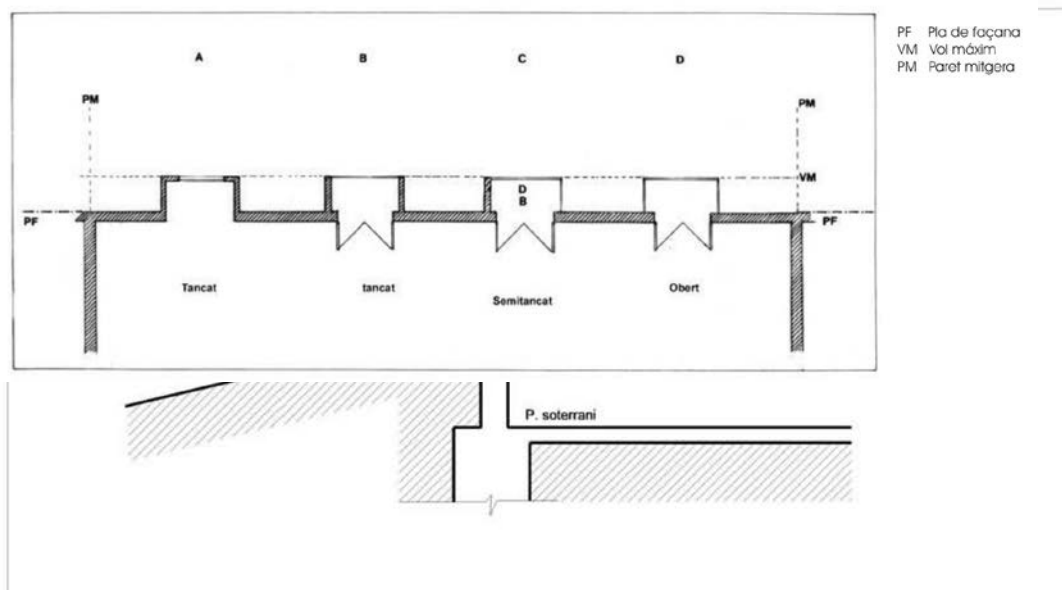
Art. 300.2



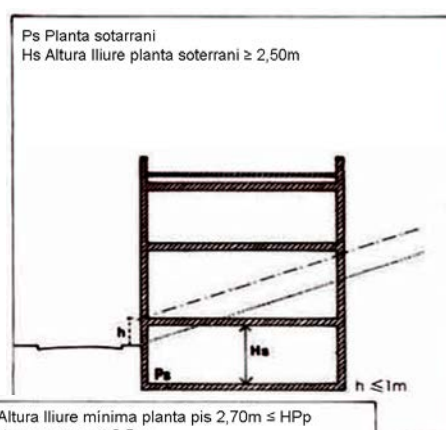
Art. 300.5

A

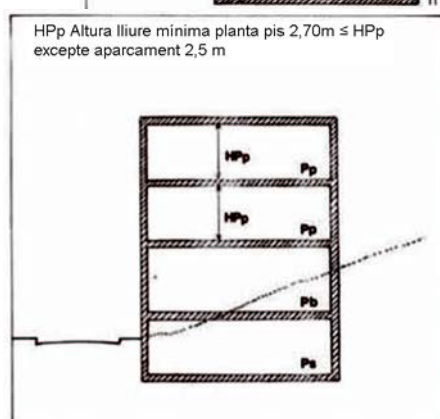
rt.
301
.3



Art.
301.3

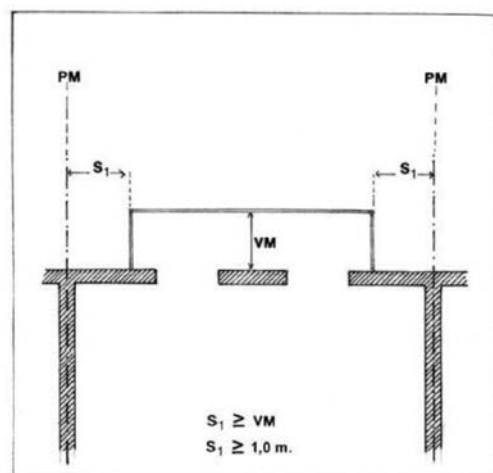
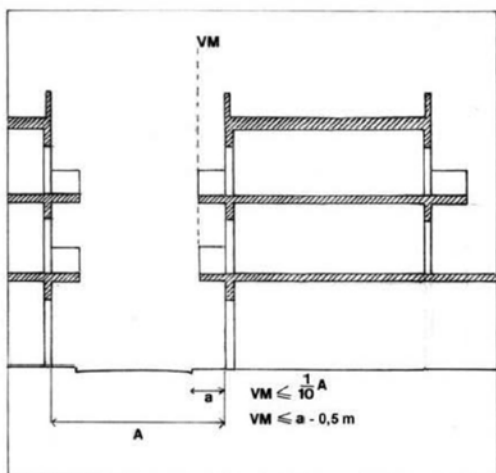


Art.
301.4

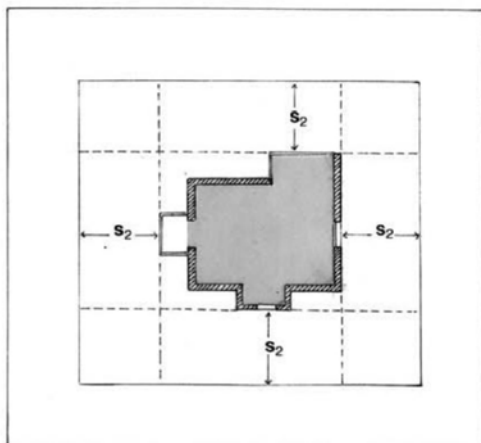


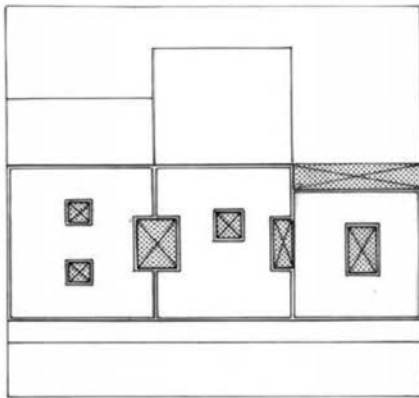
Art. 303

Art. 306.2

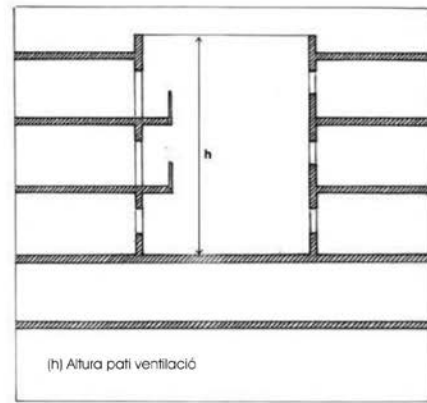


- A Amplada de carrer
- a Amplada de vorera
- PF Pla de Façana
- VM Vol màxim
- FE Fondària edificable
- PM Paret mitgera
- S1 Separació paret mitgera
- S2 Separació límits de parcel·la en edificació aïllada

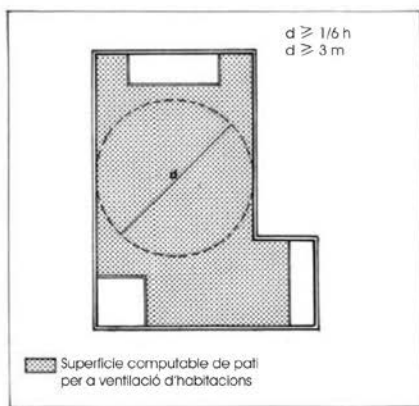




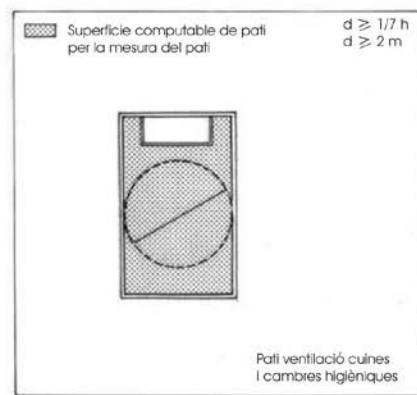
Art. 310.1



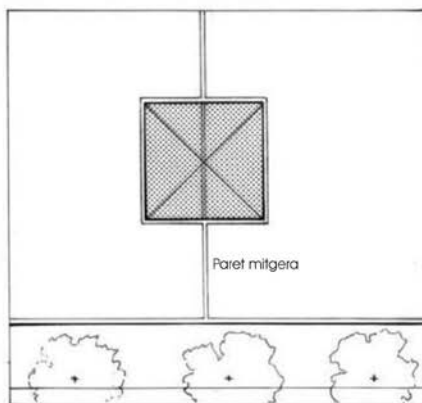
Art. 310.2



Art. 310.3

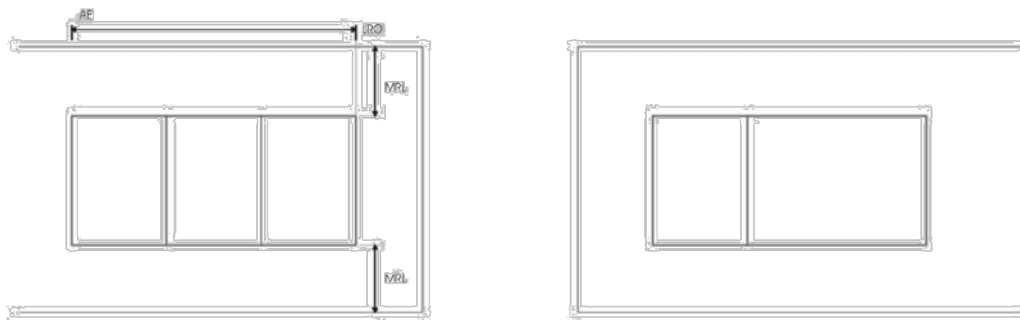
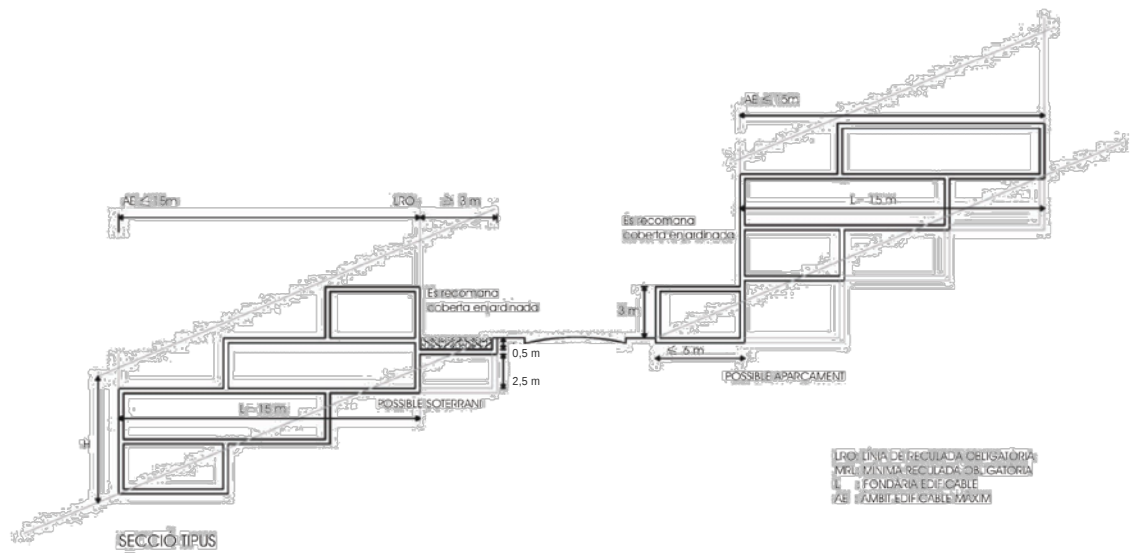


Art. 310.4



Art. 310.8

AJUNTAMENT DE VANDELLÒS I L'HOSPITALET DE L'INFANT - PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
NORMATIVA URBANÍSTICA



Art. 311