

TÍTOL II. REGULACIÓ DELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL PRIMER.-

DISPOSICIONS GENERALS

SECCIÓ PRIMERA.-

REGULACIÓ PARAMÈTRICA GENERAL

Art. 88- Paràmetres reguladors de les NNSS (NB)

1. L'ordenació dels paràmetres i les condicions d'aplicació de les NNSS es defineixen en cada capítol del present Títol II, segons els diferents elements que intervenen en la formació del teixit de la ciutat: parcel·lació i edificació.

Segons l'anterior, els paràmetres reguladors d'aquestes NNSS es divideixen en:

- a) Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclouen les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.
- b) Paràmetres que regulen l'edificació. Inclouen de forma classificada aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i edificació. Els paràmetres que regulen l'edificació es divideixen segons la referència específica que en cada cas es determina: el sector, el carrer, l'illa, la parcel·la i l'edificació pròpiament dita. Atenent aquests diferents referents, els paràmetres de l'edificació es divideixen en:
 1. Paràmetres referits al sector. Inclouen aquells paràmetres i condicions que afecten una globalitat o conjunt de superfície que anomenem sector
 2. Paràmetres referits al carrer. Inclouen aquelles condicions que principalment afecten la definició de l'espai viari sobre el qual edificaran les diferents construccions.
 3. Paràmetres referits a l'illa. Inclou els paràmetres que afecten la formació de les illes o mansanes que configuren els diferents teixits

urbans de la ciutat.

4. Paràmetres referits a la parcel·la. Inclou aquelles condicions que afecten aquella porció de sòl, edificable o no, que anomenem parcel·la.
 5. Paràmetres referits a l'edificació. Inclou aquelles condicions que regulen la construcció pròpiament dita a l'interior d'una parcel·la
2. Els paràmetres definits en aquest Títol regularan les condicions generals de les diferents zones, excepte quan les condicions particulars d'una zona concreta determinin el contrari o quan no siguin d'aplicació en una determinada zona.
 3. D'acord amb la naturalesa pròpia del sòl no urbanitzable, en el Capítol Tercer d'aquest Títol II aquestes NNSS estableixen, els paràmetres i condicions específics que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

SECCIÓ SEGONA .-

PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SÒL URBÀ I APTES PER URBANITZAR

Art. 89- Paràmetres que regulen la parcel·lació (NB)

1. Paràmetres referits a la parcel·lació
 - Parcel·lació.
 - Reparcel·lació.
 - Parcel·la.
 - Parcel·la mínima.
 - Front de parcel·la.
 - Fons de parcel·la.
 - Fondària de parcel·la.

Art. 90- Paràmetres que regulen l'edificació (NB)

1. Paràmetres referits al sector:

- Coeficient d'edificabilitat bruta.
 - Coeficient d'edificabilitat complementari brut.
 - Densitat màxima d'habitatges bruta.
 - Edificabilitat màxima de sector.
2. Paràmetres referits al carrer:
- Alineació del carrer o vial.
 - Rasant de l'alineació de carrer o vial.
 - Rasant de carrer o vial.
 - Amplada de carrer o vial.
 - Alineació de l'edificació.
 - Alçada reguladora referida al carrer.
 - Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer.
 - Nombre de plantes referit al carrer.
 - Planta baixa referida al carrer.
 - Front principal.
 - Front secundari.
3. Paràmetres referits a l'illa:
- Fondària edificable.
 - Pati d'illa.
4. Paràmetres referits a la parcel·la:
- Solar.
 - Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la
 - Edificabilitat màxima de parcel·la.
 - Coeficient de volum edificable net o de parcel·la.
 - Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la.
 - Densitat màxima d'habitatges neta.
 - Ocupació màxima de la parcel·la.
 - Sòl de parcel·la lliure d'edificació.
 - Pati davanter i posterior.
 - Dimensions i mida de la parcel·la.
 - Alçada reguladora referida a la parcel·la.
 - Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la.
 - Nombre de plantes referit a la parcel·la.
 - Planta baixa referida a la parcel·la.
 - Separacions mínimes.
 - Tanques.
 - Adaptació topogràfica del terreny.
 - Unitat mínima de projecte.
5. Paràmetres referits a l'edificació:

- Posició de l'edificació.
- Edificació principal.
- Edificació auxiliar.
- Planta baixa.
- Planta soterrani.
- Plantes pis.
- Planta coberta.
- Planta sotacoberta.
- Volum màxim d'un edifici.
- Regles sobre mitgeres.
- Cossos sortints.
- Elements sortints.
- Patis de llum.
- Composició de la façana.

SECCIÓ TERCERA .-

PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 91- Regulació paramètrica específica del sòl no urbanitzable (NB)

1. L'ordenació dels paràmetres específics del sòl no urbanitzable es divideixen en:
- a) Paràmetres que regulen la finca. Inclouen aquelles condicions que afecten la porció de sòl no urbanitzable que anomenem finca.
 - b) Paràmetres que regulen l'edificació. Inclouen les condicions que regulen les construccions pròpiament dites a l'interior d'una finca.

Art. 92- Paràmetres que regulen la finca (NB)

1. Paràmetres referits a la finca:
- Finca.
 - Finca mínima.
 - Adaptació topogràfica del terreny.
 - Tanques.
 - Sòl lliure de la finca.

- Masses arbrades i vegetació singular a l'interior d'una finca.
- Unitat d'explotació productiva.

Art. 93- Paràmetres que regulen l'edificació (NB)

1. Paràmetres referits a l'edificació:

- Tipus d'edificacions.
- Posició de l'edificació.
- Separacions mínimes.
- Edificabilitat mínima.
- Volum edificable màxim d'un edifici.
- Ocupació màxima d'una finca.
- Alçada reguladora màxima.
- Nombre de plantes.
- Composició de la façana.
- Volum de les edificacions rurals.
- Altres paràmetres.

SECCIÓ QUARTA .-

PARÀMETRES A REGULAR SEGONS ELS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ

Art. 94- Classificació dels tipus d'ordenació (NB)

- Segons quina sigui la manera de disposar-se l'edificació en relació al solar (i al carrer) s'estableixen tres tipus d'ordenació:
 - Tipus d'ordenació per alineació de carrer: l'edificació es disposarà d'una manera contigua-entre mitgeres-al llarg dels carrers.
 - Tipus d'ordenació per volumetria específica: els edificis s'ajustaran a uns volums que poden ser definits amb independència de l'alineació dels carrers.

En aquest tipus d'ordenació podem distingir dues modalitats:

- * Per configuració unívoca: És la definició volumètrica per excel·lència, ja que els volums estan definits d'una manera precisa.

- * Per configuració flexible: És una definició volumètrica que admet variacions al projecte arquitectònic. A mesura que s'augmenti la flexibilitat ens trobem amb un sistema cada cop més semblant al d'edificació aïllada en parcel·la.

- Tipus d'ordenació per edificació aïllada: els edificis es disposen aïllats en cada parcel·la, mantenint distàncies a les partions de les parcel·les.

- A cada tipus d'ordenació li corresponen normes característiques d'aplicació dels paràmetres de l'edificació.
- Les condicions d'edificació regeixen per als edificis i obres de nova planta i ampliacions, d'acord amb la regulació de la zona respectiva.

Per cada zona i subzona es determinen:

- Les definicions de cada paràmetre regulador.
- Les condicions generals de regulació:
 - Fixades pels paràmetres comuns aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.
 - Fixades pels paràmetres específics que defineixen cadascun dels tipus d'ordenació.
- Les condicions particulars de regulació:
 - Fixades pels paràmetres comuns aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.
 - Fixades pels paràmetres específics que defineixen cadascun dels tipus d'ordenació.

Art. 95- Paràmetres reguladors comuns a qualsevol tipus d'ordenació (NB)

- Els paràmetres reguladors presents en tots els tipus d'ordenació són els següents:

Planta baixa.
Plantes pis.
Plantes soterrades.
Elements sortints.

Cossos sortints.
Construccions per sobre de l'alçada reguladora.
Patis de llums.
Patis de ventilació.

2. Aquests paràmetres reguladors comuns adquireixen diferent significat segons el tipus d'ordenació.

Art. 96- Paràmetres reguladors específics del tipus d'ordenació per alineació de carrer

(NB)

Els paràmetres reguladors del tipus d'ordenació per alineació de carrer són els següents:

1. Paràmetres que regulen la parcel·lació:

- a. Parcel·la.
- b. Parcel·lació.
- c. Reparcel·lació.
- d. Front mínim de parcel·la.
- e. Fons de parcel·la.
- f. Fondària mínima de parcel·la.

2. Paràmetres que regulen l'edificació:

2.1 Paràmetres referits al carrer:

- a. Alineació del carrer.
- b. Rasant de l'alineació del carrer.
- c. Rasant de carrer.
- d. Amplada de vial.
- e. Alineació de l'edificació.
- f. Alçada reguladora referida a carrer.
- g. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer.
- h. Nombre de plantes referides al carrer.
- i. Planta baixa referida al carrer.
- j. Front principal i secundari.
- k. Construccions per damunt de l'alçada reguladora.

2.2 Paràmetres referits a l'illa:

- a. Fondària edificable.
- b. Pati d'illa.

2.3 Paràmetres referits a la parcel·la:

- a. Solar.
- b. Sòl de parcel·la lliure d'edificació.
- c. Pati davanter i posterior de la parcel·la.

2.4 Paràmetres referits a l'edificació:

- a. Posició de l'edificació.
- b. Edificació principal.
- c. Edificacions auxiliars.
- d. Planta baixa.
- e. Planta soterrani.
- f. Planta pis.
- g. Planta coberta.
- h. Planta sotacoberta.
- i. Alçada lliure de planta.
- j. Alçada total per planta.
- k. Mitgeres.
- l. Pla de façana.
- m. Cossos sortints.
- n. Elements sortints.
- ñ Patis de llum.
- o. Patis de ventilació.

Art. 97- Paràmetres reguladors específics del tipus d'ordenació per volumetria específica

(NB)

Els paràmetres reguladors del tipus d'ordenació per volumetria específica són els següents:

1. Paràmetres que regulen la parcel·lació:

- a. Parcel·la.
- b. Parcel·lació.
- c. Reparcel·lació.
- d. Parcel·la mínima.
- e. Front mínim de parcel·la.
- f. Fons de parcel·la.
- g. Fondària mínima de parcel·la.

2. Paràmetres que regulen l'edificació:

2.1 Paràmetres referits a la parcel·la:

- a. Solar.
- b. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la.

- c. Coeficient de volum edificable net.
- d. Edificabilitat màxima de parcel·la.
- e. Coeficient d'edificabilitat complementari net.
- f. Densitat màxima d'habitatges neta.
- g. Ocupació màxima de la parcel·la.
- h. Sòl de parcel·la lliure d'edificació.
- i. Dimensions i mida de la parcel·la:
 - * Superfície.
 - * Front.
 - * Fondària.
- j. Separacions mínimes:
 - * Carrer.
 - * Lateral.
 - * Fons.
- k. Tanques.
- l. Adaptació topogràfica i moviments de terres.
- m. Unitat mínima de projecte.

2.2 Paràmetres referits a l'edificació:

- a. Posició de l'edificació.
- b. Edificació principal.
- c. Edificacions auxiliars.
- d. Planta baixa.
- e. Planta soterrani.
- f. Planta pis.
- g. Planta coberta.
- h. Planta sotacoberta.
- i. Alçada reguladora màxima.
- j. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora.
- k. Construccions per damunt de l'alçada reguladora.
- l. Nombre màxim de plantes.
- m. Alçada lliure de les plantes.
- n. Alçada útil de les plantes.
- o. Volum màxim de l'edifici.
- p. Perímetre regulador.
- q. Perfil regulador.
- r. Separació mínima entre edificacions i cossos.
- s. Assolejament mínim per habitatges.
- t. Cotes de referència de la planta baixa.
- u. Composició de la façana.
- v. Pla de façana.
- w. Cossos sortints.
- x. Elements sortints.
- y. Patis de llum.
- z. Patis de ventilació.

Art. 98- Paràmetres reguladors específics del tipus d'ordenació per edificació aïllada

(NB)

Els paràmetres reguladors del tipus d'ordenació per edificació aïllada són els següents:

1. Paràmetres que regulen la parcel·lació:

- a. Parcel·la.
- b. Parcel·lació.
- c. Reparcel·lació.
- d. Parcel·la mínima.
- e. Front mínim de parcel·la.
- f. Fons de parcel·la.
- g. Fondària mínima de parcel·la.

2. Paràmetres que regulen l'edificació:

2.1 Paràmetres referits a la parcel·la:

- a. Solar.
- b. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la.
- c. Edificabilitat màxima de parcel·la.
- d. Coeficient d'edificabilitat complementari net (construccions auxiliars).
- e. Densitat màxima d'habitatges neta.
- f. Ocupació màxima de la parcel·la.
- g. Sòl de parcel·la lliure d'edificació.
- h. Dimensions i mida de la parcel·la:
 - * Superfície.
 - * Front.
 - * Fondària.
- i. Separacions mínimes:
 - * Carrer.
 - * Lateral.
 - * Fons.
- j. Tanques.
- k. Adaptació topogràfica i moviments de terres.
- l. Unitat mínima de projecte.

2.2 Paràmetres referits a l'edificació:

- a. Posició de l'edificació.
- b. Edificació principal.
- c. Edificacions auxiliars.
- d. Planta baixa.
- e. Planta soterrani.
- f. Planta pis.
- g. Planta coberta.
- h. Planta sotacoberta.
- i. Alçada reguladora màxima.
- j. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora.
- k. Nombre màxim de plantes.
- l. Construccions per damunt l'alçada reguladora.
- m. Alçada lliure de les plantes.
- n. Separació mínima entre edificacions i cossos.
- ñ. Sòl lliure de l'edificació.
- o. Patis de llum.
- p. Patis de ventilació.
- q. Composició de façana.
- r. Pla de façana.
- s. Cossos sortints.
- t. Elements sortints.

CAPÍTOL SEGON.-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SÒL URBÀ I APTES PER URBANITZAR

SECCIÓ PRIMERA.-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

Art. 99- Parcel·lació i reparcel·lació (NB)

1. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·laria (agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més iguals o superiors a la parcel·la mínima establerta en la zona, quan no estan contemplades en allò que es descriu en l'apartat següent sobre reparcel·lació.
2. S'entén per reparcel·lació l'agrupació de finques compreses en un polígon o unitat d'actuació per la seva nova divisió ajustada al Pla, amb adjudicació de les parcel·les resultants als interessats, en proporció als seus respectius drets.

Art. 100- Parcel·la (NB)

S'entén per parcel·la tota fracció de la superfície de sòl urbà edificable, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació, conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció i servir de referència a la intensitat d'edificació i al nombre d'habitatges i assegurar la unitat mínima d'edificació.

Art. 101- Parcel·la mínima (NB)

1. És la porció de terreny, la superfície de la qual, determinada en les NNSS, és la menor possible per la seva consideració com a finca que pot acollir edificacions. En aquest sentit, és la unitat de sòl mínima, construïble, definida en cada zona, mitjançant superfície i/o longitud dels seus límits.

2. Aquelles parcel·les que no tinguin aquesta superfície mínima o que tinguin una forma molt irregular es denominen parcel·les no utilitzables.

Art. 102- Front de parcel·la (NB)

És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer en àrees d'edificació tancada.

Art. 103- Fons de parcel·la (NB)

1. És la línia contraposada a la del front. En general serà una línia sensiblement assimilable a una paral·lela al front.
2. En el cas de no paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.

Art. 104- Fondària de parcel·la (NB)

És la dimensió mitja entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

SECCIÓ SEGONA.-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS AL SECTOR

Art. 105- Coeficient d'edificabilitat bruta (NB)

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'un sector de desenvolupament, exclouent els àmbits sotmesos a expropiació. Aquest concepte correspon amb el d'intensitat zona que estableix el DL 1/90. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat del sòl (m² st/m² sòl).

Art. 106- Coeficient d'edificabilitat complementari brut (NB)

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. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre màxim d'habitatges que resultin de l'aplicació dels coeficients de densitat d'habitatges per zona. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m²st/m²sòl)

Art. 107- Densitat màxima d'habitatges bruta (NB)

És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats venen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

Art. 108- Edificabilitat màxima de sector (NB)

És la superfície màxima de sostre potencialment edificable en un sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m²).

SECCIÓ TERCERA.-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS AL CARRER

Art. 109- Alineació del carrer o vial (NB)

És el pla que estableix, al llarg dels carrers, places i espais lliures, els límits entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i les parcel·les.

Art. 110- Rasant de l'alineació de carrer o vial (NB)

És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial.

Art. 111 - Rasant de carrer o vial (NB)

És la línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer o vial.

Art. 112- Amplada de carrer o vial (NB)

És la distància mínima entre les alineacions, enfrontades, del carrer.

Art. 113- Alineació de l'edificació (NB)

1. És la línia on s'ha de situar l'edificació, coincidint o no amb l'alineació de carrer o vial.
2. Les alineacions exteriors i rasants a les quals s'han de subjectar les construccions, seran les definides i aprovades pel municipi que constaran en els respectius projectes d'ordenació de la població.

A tal efecte es consideraran dues alineacions exteriors:

- Línia oficial de carrer: és la que en els plànols urbanístics de la població assenyala el límit entre els espais públics destinats a carrers, vies, places, etc., i les parcel·les o solars, ja siguin entitats públiques o privades.
- Línia d'edificació: és la que assenyala el límit a partir del qual s'hauran d'aixecar les construccions que, segons els casos, podrà coincidir o no amb la línia oficial del carrer.

3. Tindran la consideració d'alineacions, als efectes d'aquestes Normes, a més de les de la via pública:
 - a) Les que corresponguin als patis interiors d'illa en les zones on aquests patis existeixin, si bé seran admeses les reculades o separació de les esmentades alineacions interiors en els casos on la reglamentació de cada zona ho exigeixi.
 - b) Les fixades pels blocs aïllats, quan quedin determinades pels plans d'ordenació d'una illa o sector.

Art. 114- Alçada reguladora referida al carrer (NB)

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer, fins la interacció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana o en el cas que entre l'última planta pis i la planta coberta inclinada existeixi un altre forjat construït).
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.

Art. 115- Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer (NB)

És el punt a partir del qual es calcula l'alçada reguladora de l'edificació i s'aplica a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer.

Art. 116- Nombre de plantes referit al carrer (NB)

És el nombre de plantes edificables que es comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.

Art. 117- Planta baixa referida al carrer (NB)

És aquella, el paviment de la qual està situada en una determinada mida, per sobre o per sota de la rasant de l'alineació de vial en tots els punts.

Art. 118- Front principal i front secundari (NB)

1. Tenen la condició de front principal i front secundari aquells solars o edificis que donin façana a dos carrers, facin cantonada o no, i en el que les NNSS estableixen una fondària edificable únicament sobre un dels fronts esmentats.
2. El front principal de parcel·la correspon a aquell sobre el que s'aplica la fondària edificable i a partir d'aquesta l'alçada reguladora màxima

corresponent que defineix l'edificabilitat de la parcel·la (normalment correspon al front més estret de les parcel·les en cantonada).

3. Sobre el front secundari (per negació, el que no és principal), no es defineix cap fondària edificable. La condició de front secundari garanteix l'edificabilitat en la planta baixa de la parcel·la, amb un màxim fins la fondària edificable definida en aquest front de carrer.

SECCIÓ QUARTA-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A L'ILLA

Art. 119- Fondària edificable (NB)

És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que limita l'edificació per la part posterior i defineix l'alineació posterior de l'edificació. En general coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.

Art. 120- Pati d'illa (NB)

És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal d'edificació.

SECCIÓ CINQUENA.-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA

Art. 121- Solar (NB)

És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, dimensions i urbanització establertes en aquestes NNSS i en la legislació urbanística superior aplicable, i que és apte per a ésser edificable immediatament.

Art. 122- Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la (NB)

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m2st/m2s).

Art. 123- Edificabilitat màxima de parcel·la (NB)

S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir una parcel·la resultat de multiplicar la seva superfície pel seu coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la. S'expressa en metres quadrats (m2).

Art. 124- Coeficient de volum edificable net o de parcel·la (NB)

És el coeficient que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m3/m2).

Art. 125- Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la (NB)

És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats en cada parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m2st/m2s).

Art. 126- Densitat màxima d'habitatges neta (NB)

És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a la seva superfície.

Art. 127- Ocupació màxima de la parcel·la (NB)

És la superfície màxima resultat de la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos i elements sortints.

Art. 128 - Sòl de parcel·la lliure d'edificació (NB)

És el terreny lliure de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, fondària edificable, etc.).

Art. 129- Pati davanter i posterior de parcel·la (NB)

En aquelles zones en les que l'edificació es construeix de forma contínua ocupant tot l'ample de la parcel·la s'estableix la següent diferenciació:

- a) 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 la de l'alineació de vial.
- b) 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.

Art. 130- Dimensions i mida de la parcel·la (NB)

Són aquelles que fan referència tant a la superfície com al front i fondària de la mateixa.

Art. 131- Alçada reguladora referida a la parcel·la (NB)

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, fins el pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la teulada (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana o en el cas que entre l'última planta pis i la planta coberta inclinada existeixi un altre forjat construït).
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta.

Art. 132- Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la (NB)

És el punt adoptat per calcular l'alçada reguladora a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la.

Art. 133- Nombre de plantes referit a la parcel·la (NB)

És el nombre de plantes edificables que es comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.

Art. 134- Planta baixa referida a la parcel·la (NB)

1. És aquella planta amb nivell de paviment com a màxim un metre per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos per les presents NNUU.
2. La part de planta semi-soterrada el sostre de la qual sobresurti més d'un metre del nivell exterior del terreny tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

Art. 135- Separacions mínimes (NB)

És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una parcel·la, respecte els seus límits de façana, laterals i fons o respecte a les altres construccions possibles en la parcel·la.

Art. 136- Tanques (NB)

És l'element de tancament d'una parcel·la.

Art. 137- Terreny natural a efectes d'adaptació topogràfica (NB)

1. És el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme.
2. En els casos que el terreny presenti transformacions prèvies i/o acumulacions o excavacions locals de la pròpia parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents del vèrtex del polígon que delimita la parcel·la en les tipologies d'edificació aïllada, i el pla inclinat definit per les rasants dels carrers oposats en la tipologia d'alineació a vial.

Art. 138- Unitat mínima de projecte (NB)

1. És una condició especial d'ordenació que s'estableix en determinades parcel·les per tal de garantir un desenvolupament adequat de l'edificació inclosa dins de l'àmbit delimitat.
2. La definició de la Unitat Mínima de Projecte té una doble finalitat: per una part, en les edificacions ja construïdes, garanteix que les possibles substitucions parcials es realitzaran d'acord amb un projecte previ de conjunt; per una altra part, en els solars pendents d'edificar, garanteix una imatge unitària i coherent dins del conjunt de l'àmbit delimitat.

SECCIÓ SISENA.-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PROPIA EDIFICACIÓ

Art. 139- Posició de l'edificació (NB)

És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el carrer o la parcel·la.

Art. 140- Edificació principal (NB)

És l'edificació principal. És l'edifici que conté els habitatges o usos principals.

Art. 141- Edificació auxiliar (NB)

És aquella edificació, al servei de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la, destinada a porteria, garatge particular, maquinària de piscina, guixer de control i altres similars.

**Art. 142 - Planta baixa
(NB)**

1. És la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer del terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.
2. Per al tipus d'edificació contínua que segueix les alineacions del vial, s'entendrà per planta baixa tota planta amb el paviment situat a nivell de la rasant del vial en el punt mig de la façana, amb una variació de més/menys 50 cm. Per aquest tipus d'ordenació, en els casos de parcel·les amb front a dos vials oposats, es referirà a la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de parcel·les diferents.
3. En els altres tipus d'ordenació serà planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible.

**Art. 143- Planta soterrani
(NB)**

1. Per al tipus d'edificació contínua que segueix l'alineació del vial, s'entendrà per planta soterrani tota planta situada per sota de la planta baixa.
2. En els altres tipus d'ordenació, serà planta soterrani tota planta que, enterrada o semienterrada, la part superior del seu sostre estigui a menys d'un metre sobre el nivell del sòl exterior definitiu en qualsevol punt del perímetre de l'edificació. La part de planta semienterrada on el sostre sobresurti més d'un metre sobre aquest vial tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

**Art. 144- Plantes pis
(NB)**

Per qualsevol tipus d'ordenació s'entendrà per plantes pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte la planta que tingui la consideració de sobrecoberta o golfes.

**Art. 145- Planta coberta
(NB)**

És la planta terminal de l'edifici, que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de la pluja.

**Art. 146- Planta sotacoberta
(NB)**

Per tots els tipus d'ordenació s'entendrà per sotacoberta o golfes l'espai comprès entre el sostre forjat de l'últim pis i els plans inclinats de la coberta.

**Art. 147- Volum màxim d'un edifici
(NB)**

És el que resulta de l'aplicació dels estàndards urbanístics màxims admesos.

**Art. 148- Mitgera
(NB)**

És la paret que limita amb les propietats veïnes i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.

**Art. 149- Cossos sortints
(NB)**

1. Es defineixen com a cossos sortints aquells elements ocupables tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior d'una illa o de l'alineació de l'edificació.
2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes, i altres similars amb tots els seus costats amb tancaments indesmontables.

Són cossos sortints semitancats els voladissos que tinguin tancats totalment algun dels seus entorns laterals mitjançant tancaments indesmontables.

Són cossos oberts els terrats, els balcons i altres semblants, sense tancaments laterals.

**Art. 150- Elements sortints
(NB)**

1. Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix que sobresurten de l'alineació o línia de façana, o de l'alineació interior o de l'alineació d'edificació.
2. Els elements no permanents (tendals, persianes i altres elements anàlegs) tenen la consideració d'elements sortints.

**Art. 151- Patis de llum
(NB)**

Són els espais no edificats situats parcialment o totalment dins del volum de l'edificació, destinats a il·luminar i ventilar les dependències d'un edifici o a crear en l'interior espai lliures privats enjardinats. Es denominaran interiors si queden totalment inclosos en el volum edificable, i exteriors si tenen una o més cares obertes a espais lliures.

**Art. 152- Composició de la façana
(NB)**

Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats, així com els materials i colors que es poden utilitzar. Tanmateix i amb caràcter general, afecta la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.

CAPÍTOL TERCER.-

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA -

DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA FINCA

Art. 153- Finca (NB)

És la porció de sòl no urbanitzable, que constitueix una unitat registral.

Art. 154- Finca mínima (NB)

És la unitat de sòl mínima, definida en cada zona, segons la unitat mínima de producció, ja sigui conreu o forestal.

Art. 155- Sòl lliure de la finca (NB)

És aquell que no està ocupat per cap tipus de construcció, ja sigui permanent o desmuntable. El sòl lliure de la finca són els terrenys lliures d'edificació per ampliació de les condicions d'edificació en cada zona (ocupació, separació a límits, etc.).

Art. 156- Masses arbrades i vegetació singular a l'interior d'una finca. (NB)

1. Es considera massa arbrada el conjunt d'arbres situats a l'interior d'una finca i que forma part, per continuïtat amb el mateix, d'un sistema vegetal superior, que són els boscos del sòl no urbanitzat.
2. Es considera vegetació singular, aquell conjunt d'elements vegetals que caracteritzen de forma singular un indret concret o les particularitats paisagístiques de cada territori rural

Art. 157- Unitat d'explotació productiva (NB)

És el conjunt de finques de les quals l'explotació de l'activitat productiva sigui portada per un mateix titular, ja sigui el mateix propietari de la terra, en règim d'arrendament o en una situació mixta entre les dues anteriors.

SECCIÓ SEGONA-

DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

Art. 158- Posició de l'edificació (NB)

És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació a l'interior de la finca.

Art. 159- Separacions mínimes (NB)

És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una finca, respecte els seus límits.

Art. 160- Edificabilitat màxima (NB)

És el sostre màxim que es pot construir en una finca per un tipus d'edificació concreta. S'expressa en metres quadrats (m2)

Art. 161- Volum edificable màxim d'un edifici (NB)

És el volum màxim que es pot construir en una finca per un tipus d'edificació concreta. S'expressa en metres cúbics (m3)

**Art. 162- Ocupació màxima d'una finca
(NB)**

És la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos i elements sortints.

**Art. 163- Alçada reguladora màxima i nombre de plantes
(NB)**

És aquella que poden assolir les edificacions en una finca d'una zona concreta.

**Art. 164- Composició de la façana i volum de les edificacions rurals
(NB)**

Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions que es realitzin en el sòl no urbanitzable. Tanmateix i amb caràcter general, afecta la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.

CAPÍTOL QUART.-

REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS PELS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ I APTE PER URBANITZAR

SECCIÓ PRIMERA -

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

Art. 165- Parcel·la (NB)

1. La mesura mínima de parcel·la serà aquella que tingui 7,00 m. de longitud de façana.
2. Quan entre els límits laterals d'un solar i l'alineació de façana es formin angles inferiors a 65°, l'Ajuntament haurà de denegar la llicència de construcció corresponent, si prèviament els propietaris limítrofs no han fet la regularització dels seus solars mitjançant un projecte de reparcel·lació.
3. Els casos particulars que suposin alineacions corbes trencades o solars d'angle, seran resoltes pel criteri anterior.

Art. 166- Ocupació màxima (NB)

1. Les Normes de cada zona fixen els percentatges d'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació.
2. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos i elements sortints.

Art. 167 - Planta baixa, planta soterrani, planta pis i golfes. Alçades interiors (NB)

1. Planta baixa:

A les plantes baixes es permetrà la construcció d'altells quan formin part del local situat en l'esmentada planta baixa i no tinguin accés independent des de

l'exterior. Els altells es separaran un mínim de 3,00 m. de la línia de façana i la seva alçada lliure mínima serà de 2,50 m. per la part inferior i 2,20 m. per la superior.

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,25 metres. En el cas de planta baixa destinada a habitatge en edificació aïllada, l'alçada lliure mínima serà de 2,50 metres. En els altres tipus d'ordenació l'alçada mínima per aquest ús serà de 2,80 m.

No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes segons modalitat de semisoterrani i entresol.

2. Planta soterrani.

En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge, ni la ubicació d'habitacions en l'ús residencial o sanitari.

L'alçada lliure de les plantes soterrani serà com a mínim de 2'20 metres.

3. Planta Pis

L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2'50 metres.

4. Sotacoberta o golfes.

En el cas que es pretengui utilitzar aquests espais com a dependències auxiliars i complementàries de l'habitatge situat a la planta immediatament inferior, aquest habitatge haurà de tenir la consideració de "complet" d'acord amb el Decret sobre habitabilitat.

A efectes de càlcul de superfícies útils de les dependències que es distribueixen en golfes, només computaran les àrees amb alçada mínima igual o major a 1,50 metres.

En cas de recular-se els plànols de façana en golfes, els espais exteriors resultants (terrats) hauran de quedar emmarcats perimetralment dins de la coberta.

Art. 168 - Ocupació màxima (NB)

1. L'ocupació màxima es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes subterrànies no podran sobrepassar en cap cas l'ocupació

màxima de la parcel·la.

3. Els terrenys que quedin lliures d'edificació per aplicació de la màxima ocupació, no es podran destinar, en superfície, a cap altre ús diferent que el corresponent a zona lliure al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la.

Art. 169 - Profunditat edificable (NB)

1. La profunditat edificable es delimita per les línies d'edificació exterior (façanes) i interior d'edificació.
2. La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant dels fronts de via pública, d'una figura semblant a la de l'illa, a una distància específica segons les zones.

Art. 170 - Alineacions interiors (NB)

1. Les alineacions interiors d'una illa amb ordenació tancada, corresponen a les línies que limiten el fons dels edificis deixant un espai lliure interior anomenat pati d'illa.

Les Normes defineixen les alineacions interiors. A manca d'aquesta, a tota illa considerada d'edificació tancada, serà edificable el 70% de la superfície de la mateixa, distribuïda en una franja perimetral. Excepte que els Plans Parcial o Especials determinin el contrari, s'entendrà que la franja és de la mateixa amplada en tots els costats.

Es podrà sobrepassar el tant per cent indicat en el paràgraf anterior, quan en aplicar aquesta regla resulta una profunditat edificable inferior als 12,00 m. o quan sigui precís efectuar una regulació amb l'objectiu d'evitar reculades interiors.

Malgrat tot, sempre que dins del pati interior d'illa no s'hi pugui inscriure un cercle de 8,00 m. de diàmetre, es considerarà l'illa totalment edificable, però no es consentirà l'edificació d'habitatges que no tinguin façana exterior de la mateixa.

En casos especials de nuclis existents que, per la seva forma irregular o reduïdes dimensions o característiques especials, no puguin complir-se aquestes normes, es podrà declarar l'illa totalment edificable, excepte els patis de parcel·la de lliure disposició, necessaris per complir les ordenances higièniques.

Pels casos especials en que existeixin construccions que ja superen la profunditat edificable, es podran adoptar profunditats superiors a les d'ordenació general, prèvia redacció d'un projecte d'alineacions interiors per tota l'illa i que s'haurà de tramitar i aprovar reglamentàriament com a Estudi de Detall.

2. En el supòsit d'illa totalment edificable amb vials oposats i a diferent nivell, la part d'edificació amb façana al vial de cota superior, no podrà sobrepassar un pla ideal traçat a 45° des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les que conformen l'interior d'illa a l'alçada de la planta baixa del carrer de cota inferior.

Art. 171 - Cossos sortints (NB)

1. La superfície en planta dels cossos sortints tancats i semitancats es computarà a efectes de càlcul de superfície de sostre edificable.
2. La superfície en planta dels cossos oberts no computarà a efectes de càlcul de superfície de sostre edificable. Es computarà a efectes d'ocupació màxima en planta baixa.
3. Es prohibeix en planta baixa la construcció de balcons, miradors, tribunes i similars.

Art. 172 - Cossos sortints en edificació contínua (NB)

El vol màxim dels cossos sortints en el cas d'edificació contínua es regirà per les següents normes generals:

- a) S'admet un vol màxim mig, normalment al pla de façana, que no excedeixi de la dècima part (10%) de l'ample del vial amb un màxim de 1,50 m. Quan les edificacions donin a una plaça a aquests efectes, es considerarà la mida del vial de major amplada que hi desemboqui.
- b) En el supòsit d'edificació contínua que segueixi l'alineació del vial, només es permetran cossos sortints en vials amb una amplada superior a 8,00 m. Per vials amb una amplada igual o inferior a 8,00 m. només s'admetran cossos sortints oberts (balcons) amb un vol màxim de 0,40 m. ocupant exclusivament el 50% de la façana.

En el tipus d'ordenació d'edificació contínua que segueix l'alineació del vial, si per aplicació dels criteris anteriors resultés un voladís superior a l'ample de la

vorera menys 30 cm., s'aplicarà aquesta mida com a màxim voladís. Així mateix, els cossos sortints s'hauran de construir a partir d'una altura mínima de 3,25 m. sobre la rasant de la vorera.

- c) En general, els cossos sortints tancats o semitancats, no podran ocupar més de la meitat (50%) de la longitud de la façana, mentre que els oberts podran ocupar la totalitat de l'esmentada longitud. (veure apartats d), e) i f).

A l'espai lliure interior d'illa només s'admetran els sortints regulats a l'article referent als cossos sortints en alineacions interiors.

- d) Els vols dels balcons i miradors no podran sobresortir d'un pla vertical normal a la línia de façana i separat de la mitgera la mesura de la volada amb un mínim de 1,00 m. Si dos o més edificis es composessin formant un sol bloc amb façana unificada, serà suficient que es compleixi aquest requisit en els extrems del conjunt que forma l'esmentada façana.
- e) Els vols, excepte els de marquesines i alerons, hauran de conservar entre ells i en tots els seus punts una distància mínima de 50 cm. respecte la bisectriu de l'angle format per les línies de façana de les finques limítrofs.
- f) Les arestes de les obertures situades en els costats de les tribunes normals a la façana o formant amb ella un angle major de 30° per la part interior, hauran de distanciar-se del límit lateral del solar un mínim de 1,00 m.
- g) En carrers d'ús exclusiu de vianants, es permetrà el vol d'aquests balcons i tribunes des de la primera planta de l'edifici. A la resta de carrers regeix el què es disposa en l'apartat a) d'aquest mateix article.
- h) No es tindrà en compte, en cap cas, la superfície compresa en el vol de tribunes, per al còmput de la superfície mínima de les habitacions on pertany l'esmentada tribuna

Art. 173 - Cossos sortints en edificació aïllada (NB)

En l'edificació aïllada els cossos sortints no podran ocupar l'espai de separació entre la línia d'edificació i els diferents límits de la parcel·la. No obstant, s'admetrà un vol màxim equivalent a una quarta part de la separació entre la línia oficial de carrer i la línia d'edificació, dins de l'àrea definida entre aquestes dues línies.

Art. 174 - Cossos sortints en alineacions interiors (NB)

En el pati interior d'illa, s'autoritzarà la construcció de cossos volats oberts amb les següents condicions:

- a) Únicament quan la distància mínima entre voladius oposats sigui de 6,00 m.
- b) El vol màxim serà el 10% de l'amplada total del pati, amb un límit de 1,50 m. en tots els casos.
- c) L'ample d'aquests voladissos mai sobrepassarà la meitat de l'amplitud de la façana.
- d) Els vols d'aquests balcons no podrà sobresortir d'un pla vertical normal a la façana posterior i separat 1,00 m. de la mitgera.

No hi és permesa la construcció de cossos semitancats o tancats.

Art. 175 - Elements sortints (NB)

1. Les marquesines, alerons i voladissos decoratius de les instal·lacions comercials, se situaran de forma tal que cap dels seus punts, ni dels elements que d'ells puguin penjar, es trobin a menys de 2,80 m. d'alçada sobre la rasant de la vorera. El seu vol serà com a mínim de 0,30 m. inferior a l'amplada de la vorera, no podent ser superior a 1,50 m.

Cap d'aquests elements, si el seu vol és superior a 1,00 m., abocarà les aigües a la via pública. Si aquests elements se situen a l'alçada del forjat de la primera planta es regiran per allò disposat en articles anteriors.

2. Els alerons de coberta podran volar del pla de façana un màxim de 0,40 m., excepte en les zones amb ordenació específica diferent.

Art. 176 - Alçades reguladores (NB)

1. Les alçades reguladores d'edificació seran variables depenent de l'ordenació urbana prevista per a cada zona. Les alineacions s'especifiquen en les normes particulars de cada sector.

Com a criteri general, l'alçada reguladora i el nombre màxim de plantes s'estableixen en funció de l'amplada del carrer segons la taula següent:

carrers inferiors a 6 m.	ARM 7,30 m.	equivalent a PB + 1 PP
carrers de 6 a 10 m.	ARM 10,30 m.	equivalent a PB + 2 PP

carrers de 10 a 15 m.	ARM 13,30 m.	equivalent a PB + 3 PP
carrers de més de 15 m.	ARM 16,30 m.	equivalent a PB + 4 PP

Els plànols d'ordenació concreten, en determinades zones el nombre màxim de plantes edificables per a cada tipus d'ordenació així com l'alçada reguladora i la profunditat edificable en aplicació d'aquest criteri general. D'aquelles determinacions en són exigibles el nombre de plantes i la mesura de la profunditat edificable. Per a la mesura de les alçades s'estarà al què es determina en aquest article.

S'entén que el nombre mínim de plantes edificables és el màxim menys una planta.

2. Es prohibeix la substitució de la planta baixa per semisoterrani i entresol, la construcció de plantes àtics i sobreàtic, qualsevol que sigui la seva reculada des de la línia de façana.
3. Les cobertes dels edificis que a la façana arriben a la alçada reguladora màxima tindran un pendent màxim del 30%.
Si l'alçada de l'edifici no arriba a l'alçada reguladora màxima, la coberta tindrà com a màxim un pendent de 45°, no podent sobrepassar en cap cas el pla del 30% traçat a partir de l'alçada reguladora màxima indicada en el paràgraf anterior.

Art. 177 - Medició d'alçades (NB)

1. L'alçada de l'edificació es mesurarà, en edificacions contínues, des del nivell de la vorera fins la intersecció del pla de coberta amb el parament de façana.
2. Per als edificis amb front a una sola via, si la rasant del carrer presa en la alineació oficial és tal que la diferència de nivells entre el centre de la façana i el punt de cota més elevat d'aquesta rasant, en el tram corresponent a l'esmentada façana, és menor de 0,60 m, l'alçada reguladora màxima es prendrà en l'eix de la façana a partir de la rasant de la vorera en aquest punt. Si aquesta diferència és major de 0,60 m, l'alçada reguladora es mesurarà en el punt de referència situat a 0,60 m per sota del punt més alt de la rasant de la vorera. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a diferències d'elevació d'alçada reguladora màxima sobre la rasant de la vorera entre determinats punts de la façana superiors a 3,00 m., es considerarà la façana dividida en els trams necessaris per tal que això no succeeixi.

2.1. Quan per raons de pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi

escalonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cadascuna de les plantes o part de les plantes que tinguin la consideració de planta baixa s'ajustaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cadascuna d'aquestes plantes.

2.2. L'edificabilitat total no serà superior a la que resultaria en edificar en terreny horitzontal.

En illes amb pati interior, aquesta alçada reguladora s'entén fins el límit de la profunditat edificable. En illes sense pati interior, la línia que delimita la profunditat edificable es determinarà pel lloc geomètric dels punts equidistants entre l'alineació i el front oposat. En cap cas l'edificació resultant excedirà d'un pla inclinat a 45° que tingui origen sobre una línia horitzontal reculada 3,00 m del pla de façana del carrer oposat de rasant inferior.

3. L'alçada de les edificacions amb front a dos o més carrers de la mateixa amplada s'entendrà regulada com descriu l'article anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades.
4. L'alçada de les edificacions amb front a dos o més carrers de diferent amplada, formant cantonada o xamfrà, serà la que correspongui al carrer de major amplada.

Amb aquesta alçada podran edificar-se les façanes amb front al carrer de menor amplada adjacents a la principal amb una longitud no superior a la que tingui la profunditat edificable de l'illa, o amb longitud no superior a 10,00 m. quan l'illa sigui edificable en la seva totalitat.

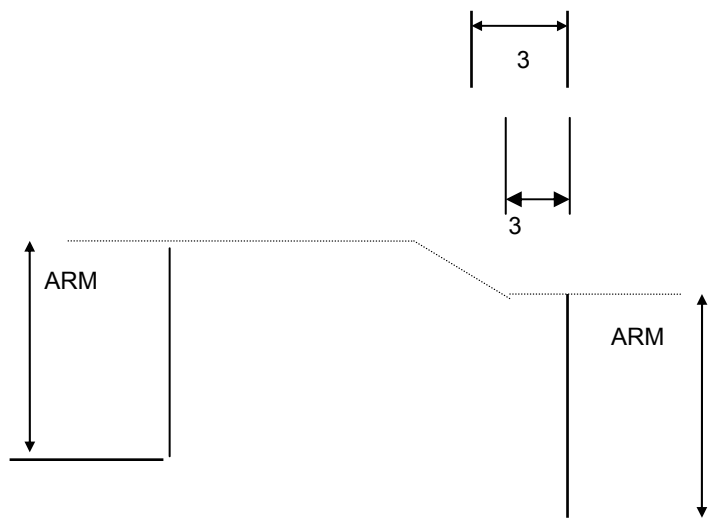
Aquesta distància es mesurarà sempre des del punt de confluència de la perllongació de les alineacions oficials, o des de l'última flexió en cas de xamfrans. A partir del punt determinat s'aplicarà a la resta de façana l'alçada que li correspon segons l'ample de carrer, com si es tractés d'una unitat edificatòria independent.

L'alçada màxima de l'edificació en places i espais lliures serà la que correspon al carrer de major amplada que a la plaça hi concorreixi, excepte quan l'ordenació estètica o solució urbanística prevista disposi d'alçades diferents a les regulades.

5. Per als edificis amb front a dos o més carrers d'igual o diferents amplades, que no formen cantonada o xamfrà, i en illes amb pati interior, l'alçada es regularà com si es tractés d'edificis independents. En illes sense espai interior, aquesta es regularà segons el carrer a què doni front l'edificació fins una fondària determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants entre l'alineació i el front oposat. En cap cas l'edificació resultant excedirà d'un pla inclinat a 45° que tingui origen sobre una línia horitzontal reculada 3,00 m del

pla de façana del carrer oposat de rasant inferior.

Vegi's el següent gràfic:



6. Per damunt de l'alçada reguladora sols es permeten les següents construccions:

- La coberta de l'edifici, sense superar el perfil regulador màxim. L'espai sotacoberta que resulti ocupable i amb destí a l'ús d'habitatge, sols podrà tenir la consideració d'espai complementari de l'habitatge immediat que, a la planta inferior, ja haurà de tenir per si sols la consideració de "complet".
- Les caixes d'escala i ascensor, sempre i quan quedin compresos dins d'un pla situat, formant 45° a partir de la intersecció de la línia de coberta amb la de façana.
- Els tubs de xemeneia i ventilació amb els seus acabats, l'alçada i situació dels quals serà almenys de 2,00 m. sobre la teulada pròpia (excepte en el cas que, per tractar-se d'activitats reglamentades, s'exigeixi major alçada).
- Les baranes de façana anterior i posterior i la dels patis interiors, que s'aixequen directament sobre l'alçada reguladora màxima.
- La separació entre terrats situats directament sobre l'alçada màxima que

no podrà excedir 1,80 m sobre el paviment del terrat

- Els esquelets de ferro per als anuncis, l'alçada dels quals sigui la que l'Ajuntament estimi més convenient.
- Els acabats de façana de caràcter purament ornamental, que no podran destinar-se per tant, en cap cas a ser ocupats o habitats, tolerant-se sempre que l'Ajuntament consideri com a ornamentals.
- Els elements tècnics d'instal.lacions, caixes d'ascensor i escales, els quals hauran d'integrar-se en el conjunt compositiu de façanes i cobertes.

Art. 178 - Edificació en el pati interior d'illa (NB)

Quan la regulació de la zona prevegi la possibilitat d'edificar l'espai lliure interior d'illa, l'edificació resultant haurà d'acomplir les següents condicions:

- L'edificació podrà estendre's fins el lloc geomètric dels punts equidistants entre les corresponents alineacions interiors. En cas de desnivells, no es podrà passar d'un pla inclinat a 45° de límit de la profunditat edificable de les parcel·les que conformen l'interior d'illa a l'alçada de la planta baixa.
- L'alçada màxima lliure interior serà de 5,00 m, i en el cas de cobertes inclinades, l'alçada del carener no superarà els 8,00 m

SECCIÓ SEGONA –

CONDICIONS D'HABITABILITAT I HIGIENE

Art. 179 - Habitatges (NC)

Tots els habitatges hauran de tenir façana a la via pública, a pati central d'illa o en un espai lliure en ordenació de blocs aïllats.

Art. 180- Nivell d'habitabilitat objectiva (NC)

Les condicions d'habitabilitat i higiene dels habitatges s'ajustaran al Decret vigent

sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges.

**Art. 181- Patis de llums
(NC)**

1. Els patis de llums són aquells espais que donen servei a habitacions i sales interiors. Els patis de llums podran ser interiors o mixtos. Són interiors els patis de llums que no s'obren a altres espais lliures o vials i són patis mixtos els oberts a aquests espais.
2. Les dimensions i superfície mínima obligada dels patis de llum serà aquella que permeti inscriure un cercle de diàmetre mínim de 3,00 m. i tingui una superfície mínima segons l'alçada d'acord amb la taula següent, excepte en les zones que es previnguin superfícies menors per aquestes Normes.

- Fins 14 m.	9 m2 de superfície
- A partir de 14 m.	14 m2 de superfície

L'alçada es mesura en la paret més baixa del pati, des de la cota del paviment fins el nivell de coronació de la coberta.

3. Als efectes del disposat en aquest article sobre els patis de llums interiors es tindran en compte, a més, les següents normes:
 - a) No podran reduir-se les llums mínimes entre murs del pati de llums amb sortints i elements o serveis, com són els safareigs.
 - b) El paviment del pati estarà com a màxim 1,00 m. per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
 - c) Podran cobrir-se els patis de llums amb claraboies, sempre que es deixi espai perifèric lliure sense tanca de cap classe, entre les parets del pati de llums i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del pati de llums.

**Art. 182- Patis de ventilació
(NC)**

1. Són aquells que donen servei a escales, cuines, banys, i altres estances no especificades en l'article anterior.
2. En tots els casos el diàmetre mínim serà de 2,00 m. i la seva superfície en planta es mesurarà en funció de l'alçada mínima del pati:

- Fins 14 m.	9 m2 de superfície
- A partir de 14 m.	11 m2 de superfície.

**Art. 183- Patis mancomunats
(NC)**

Tindran la consideració de patis de parcel·la mancomunada, aquells que la seva superfície pertanyi a l'edificació de dues o més finques limítrofs, i que serveixin per donar llum i ventilació a les mateixes. Aquests patis tindran la forma i dimensions especificades en els articles anteriors.

S'establirà aquesta mancomunitat com a dret real de servitud fent-lo constar amb escriptura pública en el Registre de la Propietat, amb la condició de no poder-se cancel·lar sense autorització de l'Ajuntament. No pot desaparèixer aquesta servitud mentre subsisteixi la casa o cases els patis de les quals requereixin aquests complements per a conservar les seves dimensions mínimes.

Les rasants dels patis mancomunats no diferiran notablement de més de 3 metres, permetent-se la separació d'aquests patis en planta baixa amb murs de 2 metres d'alçada, bastint sobre aquests la instal·lació de reixes calades amb una alçada total conjunta amb la del mur que no sobrepassi els 7 metres a comptar des de la rasant del pati més baix.

**Art. 184- Solars reduïts
(NC)**

Tot solar en el qual, per la seva dimensió o forma, no es pugui complir allò estipulat en les ordenances de pati, es classificarà com a no edificable i podrà ser objecte d'expropiació o reparcel·lació segons els casos a petició tant de la part propietària com de l'administració municipal.

Els problemes que puguin plantejar-se en aplicació de l'article anterior en edificacions existents, es resoldran atenent les circumstàncies especials d'acord amb un criteri general.

**Art. 185- Neteja de patis
(NC)**

Serà obligació inexcusable dels propietaris de les finques tenir les parets dels patis i celoberts nets i amb bon aspecte. Periòdicament la propietat haurà d'executar les obres de conservació que siguin necessàries.

**Art. 186- Tancaments i aïllaments
(NC)**

1. Les parets de façana i les mitjaneres que quedin al descobert dels edificis que

es destinin a habitatge, no podran tenir un espessor inferior a 0,15 metres ja siguin plenes o buides. Si la seva espessor no excedeix de l'indicat hauran de protegir-se a més amb un envà que deixi una càmara d'aire de 0,10 m. com a mínim, o d'una altra forma que proporcioni una protecció hidràulica i tèrmica.

2. Haurà de preveure's aïllament hidràulic i tèrmic de la mateixa eficàcia en els paraments dels patis de llum i de ventilació i en els exteriors de les caixes d'escala.
3. Així mateix, s'establirà l'adequada protecció acústica per a l'aïllament dels habitatges limítrofs. Aquesta protecció serà com a mínim l'equivalent a una paret de 0,15 m. de totxana buida, acabada per les seves dues cares.
4. Quan la coberta estigui constituïda per teulada, les golfes no podran destinar-se a dormitori, sales d'estar, menjador ni cuines, a menys que estiguin aïllats tèrmicament o hidràulicament i tinguin l'alçada mínima exigible.

Art. 187- Protecció a finestres o buits (NC)

1. Les finestres o buits que pressuposin perill de caiguda, estaran protegits per un ampit de 0,90 m. d'alçada o barana de 1,00 m. d'alçada com a mínim.
2. Per sota d'aquesta alçada de protecció no hi haurà buits de dimensions majors de 0,12 m. ni ranures arran de sòl majors de 0,50 m.
3. Quan per sota de l'alçada de protecció existeixen tancaments de vidre, hauran de ser armats amb malla metàl·lica o laminat de plàstic.
4. En els edificis unifamiliars podran aplicar-se altres criteris, sempre que aquests garanteixin anàloga protecció.
5. Els accessos i espais comuns de l'edifici no tindran vistes directes sobre els espais d'ús privat dels habitatges.

Art. 188 - Dimensions mínimes i dotacions d'espais comuns de l'edifici (NC)

1. Escales:

Pel disseny d'aquests elements s'estarà als paràmetres que determina el Decret vigent sobre l'accessibilitat a l'edificació.

2. Vestíbul:

Pel disseny d'aquests elements s'estarà als paràmetres que determina el Decret vigent sobre l'accessibilitat a l'edificació.

3. Il·luminació i ventilació:

- 3.1. En els espais comuns de circulació i accés als habitatges, s'haurà de preveure la consecució d'un nivell d'il·luminació de 50 lux durant la seva utilització.
- 3.2. Les escales tindran il·luminació lateral directa en l'espai de cada planta, mitjançant patis de ventilació o per la façana mitjançant obertures de 1,25 m² de superfície mínima.
- 3.3. Les escales han de ventilar mitjançant un pati. No obstant, es permet la ventilació zenital en escales fins a planta baixa i 3 plantes pis, amb forat d'escala d'1 m² amb la mesura mínima de 0,50m. I claraboia superior de superfície igual a 2/3 de la caixa d'escala i que garanteixi la ventilació.
- 3.4. Les escales tindran com a mínim ventilació permanent en la part superior. També disposaran d'entrada d'aire per la part baixa, que podrà ser mitjançant la porta del vestíbul i no hi ha doble porta, i a través del pati en la primera planta on arribi el pati.

4. Recollida selectiva d'escombreries.

En edificis de plurihabitatge, caldrà obligatòriament reservar un local en planta baixa ventilat de superfície mínima de 4 m² per a l'emmagatzematge provisional de la recollida selectiva d'escombreries.

5. Dotacions:

Les dotacions mínimes que s'hauran d'incloure en els serveis comuns de l'edifici destinat a l'ús d'habitatge, seran les que recull el següent quadre:

Espais comuns	Dotacions mínimes
Portal o vestíbul d'entrada a l'edifici (en zones de pas) 1 presa de corrent	1 espai per bústies postals 1 porter elèctric (50 lux)
Escala i zona graons	75 lux
Circulació interior a habitatge Cambra de deixalles	50 lux 1 aixeta d'aigua 1 sobreexidor 1 punt de llum

Cambra dels comptadors elèctrics i d'aigua 15 lux
1 sobreexcidor

Cambra de calderes (*) 15 lux
(*) Opcional

- a) El porter elèctric, els interruptors de les zones comuns de l'edifici i els timbres d'avís als habitatges, es situaran de manera que l'interruptor més alt no superi l'alçada de 1,60 m. comptada des de la cota del corresponent paviment.
- b) La cambra o armari de comptadors d'aigua quedarà situada en un lloc de fàcil accés i d'ús comú de l'edifici o immoble, amb il·luminació elèctrica, desguàs directe i separada d'altres dependències destinades a centralització de comptadors de gas o d'electricitat, cambra de deixalles, etc. Tindrà una altura mínima de 1'80 metres.

La porta de l'armari o cambra de comptadors d'aigua haurà d'ésser d'una o més fulles, que en obrir-se deixin lliure tot l'ample del quadrat, de manera que permeti la reparació, manipulació, lectura de comptadors i treballs necessaris.

Per permetre la realització dels treballs, l'amplada mínima de l'espai immediat respecte els comptadors serà d'1,00 m. Igualment s'aplicarà aquest mínim en l'espai immediat exterior quan es col·loquen els comptadors en armaris.

L'interior de l'espai destinat a l'allotjament de comptadors d'aigua estarà acabat amb morter de ciment portland, fins una altura mínima de 1,80 m. en el seu perímetre vertical i la resta, inclòs sostres, serà amb acabat de morter o de guix. El paviment serà trepitjable i impermeable.

Les portes seran metàl·liques o revestides amb planxa metàl·lica per la cara interior.

S'hauran de situar a l'interior de les finques i d'acord amb les possibilitats d'edificació regulades per cada zona en el planejament urbanístic vigent.

Art. 189- Sanejament (NC)

1. No es podrà autoritzar cap construcció si no existeixen els serveis d'aigua potable en cabal suficient per a usos domèstics dels seus habitants (el cabal

mínim serà de 250 litres per habitant i dia), així com xarxa col·lectora d'aigües residuals.

2. A l'extrem del clavegueró general s'haurà de situar un tancament o sifó hidràulic, inodor, indesfonable i antimúric, provist de tapa registrable i situat en zona de servei comú (vestíbul entrada a l'edifici, etc.)

Art. 190- Aigües pluvials (NC)

1. Estan absolutament prohibits els canals i canaleres que desguassin a l'exterior, excepte en edificis que l'Ajuntament especialment els exceptui.
2. S'haurà de dirigir la vessant de les aigües pluvials a l'interior de l'edifici, o conduir-les per canonades enganxades a la paret de la façana, que aniran encaixant fins una alçada de 2,00 m. com a mínim.
3. Els propietaris d'edificis antics que en l'actualitat continuïn abocant directament aquestes aigües a via pública mitjançant canaleres, estaran obligats a suprimir aquesta forma d'evacuació des del moment en què es van realitzar les obres de reparació de la façana de l'edifici o de reconstrucció dels terrats.

Art. 191- Acabats i revestiments (NC)

1. S'obligarà als propietaris dels immobles edificats, pintar o arrebossar i conservar, en general, el bon estat de les façanes de les seves cases, així com les parets mitgeres visibles des de la via pública. La mateixa obligació es podrà exigir pel que fa a la reparació de goteres i canonades de desguàs.
2. L'incompliment de les ordres rebudes respecte de les obligacions esmentades en aquest precepte, podrà fer que l'Ajuntament acordi realitzar les obres pel personal al servei de l'Ajuntament, per compte del propietari, al qual s'exigirà el seu pagament mitjançant la via de constrenyiment administratiu.
3. Els murs interiors de les peces habitables hauran d'estar acabats amb guix, encalcatss o lliscats, amb morter de ciment.

Art. 192- Portes exteriors (NC)

En aplicació de la normativa sobre evacuació dels edificis, si aquests són amb obertura cap a l'exterior, no es permet que les obertures invadeixin l'espai de via

pública.

**Art. 193- Parallamps
(NC)**

Sempre que un edifici tingui parallamps, es col·locarà en les condicions adequades per aconseguir la perfecta conducció, quedant prohibit fer-ho amb canonades.

**Art. 194- Seguretat en obres
(NC)**

1. No es podran realitzar noves edificacions, ni tampoc reparacions en façanes i en els seus balcons, finestres o miradors i cobertes, en els edificis existents, sense prendre les mesures de seguretat adequades per evitar accidents.
2. Mentre duri l'edificació o reparació d'una casa, els materials es col·locaran dins de la casa si n'hi ha i, quan no sigui possible, en el punt o espai que l'Autoritat designi.

No es podran situar els aparells d'ascensió de materials als carrers, i si només en l'interior de la casa, excepte casos especials i amb l'autorització competent.

3. En ordre al que es descriu en l'apartat 1 d'aquest article i a més de totes les normes de seguretat en el treball es tindran en compte els següents extrems:
 - a) Tota casa o solar en què s'hi facin obres de nova construcció s'haurà de tancar amb una barrera d'encanyissat, taulons o maó, segons la importància de les obres, pintada o blanquejada pel seu exterior, proporcionada en la seva amplada a la del seu carrer o vorera, i ajustada a les prevencions que l'Administració assenyali.
 - b) En les obres de reparació com les d'arrebossat de façanes, serà igualment exigida la col·locació de tanques si l'autoritat ho disposa o, en tot cas, serà indispensable la col·locació d'una tanca mòbil o corda que limiti el front de l'obra.
 - c) Quan pel carrer o per necessitats de circulació sigui difícil col·locar tanques, es cobrirà la part on puguin caure materials amb un sostre de fusta de suficient resistència.

4. Regeix allò disposat en la legislació relativa a seguretat en el treball i altres disposicions d'aplicació.

**Art. 195 - Fums
(NC)**

Es prohibeix llançar fums a l'exterior per les façanes i patis de tot gènere, si són portats per conductes apropiats fins a una certa alçada. Aquesta vindrà determinada per la classe de llar. L'elevació de les construccions properes alçada i les distàncies a elles, que es fixen a l'article següent.

Els conductes de fums es classificaran en les tres categories següents:

- a) Els corresponents a xemeneies, estufes i cuines d'ús domèstic individual.
- b) Els pertanyents a estufes i cuines d'ús col·lectiu i a calderes de calefacció central per a un sol habitatge.
- c) Els pertanyents a calderes de calefacció central col·lectiva i cremadors de deixalles.

**Art. 196- Xemeneies
(NC)**

Tot conducte de xemeneia haurà de sortir verticalment pel terrat o la teulada i elevar la seva sortida de fums sobre la coberta exterior de l'edifici en aquell punt, en la mesura que a continuació s'indica:

Categoria A:

L'elevació serà com a mínim de 2,00 m.. Si hi hagués un espai de menys de 2,00 m. d'una altra construcció habitable, pròpia o aliena l'elevació s'haurà de comptar sobre la coberta de la construcció de referència. Si la xemeneia tingués la seva sortida al pati central d'illa de cases, s'assimilarà a aquests efectes a les de la categoria B.

Categoria B

L'elevació mínima serà de 2,50 m. Quan existeixin construccions properes, pròpies o alienes i habitables, aquestes sortides de fums hauran de quedar per sobre d'un gàlib pla, format per una recta vertical sobre la cara externa de la paret de la construcció, de 2,50 m. d'alçada sobre la coberta d'aquesta última en aquest punt, una recta horitzontal de 2,50 m. de longitud en direcció fins a la xemeneia a partir de l'extrem superior de la primera, i per últim una altra de recte descendant des del final de l'anterior amb pendent d'1 de base per 2 d'alçada.

Categoria C

Per aquests conductes de fums regiran les condicions exigibles per a les xemeneies industrials, d'acord amb les ordenances de les instal·lacions industrials. En qualsevol cas, serà d'aplicació allò previst a la Llei de Catalunya 6/1996 sobre Protecció de l'Àmbient Atmosfèric.

Art. 197- Variacions (NC)

En cas de produir-se variacions en les alçades, distàncies o categories fixades en l'article anterior, sigui qui sigui que les realitzés, i sempre que la mateixa s'efectuï amb la deguda autorització municipal, el propietari de qualsevol conducte de fums amb sortida a l'exterior vindrà obligat a modificar-lo per adequar-lo a la nova situació de fet que es produís.

Art. 198- Ascensors (NC)

Els criteris per a la incorporació d'ascensors en els edificis seran els del Codi d'Accessibilitat i els del Decret sobre l'habitabilitat als edificis.

SECCIÓ TERCERA -

CONDICIONS ESTÈTIQUES

Art. 199- Condicions estètiques (NC)

Els edificis a construir o reformar dins del terme municipal hauran d'adaptar-se, en allò bàsic, a l'ambient estètic del sector, per tal que no desentonin del conjunt en què estiguessin situats. Podrà denegar-se la llicència d'edificació als projectes que atemptin el bon gust o resultin extravagants o impropis de l'emplaçament pretès.

Art. 200- Protecció de l'arbrat i el paisatge (NC)

En el desenvolupament dels plans parcials es definiran les ordenances encaminades a la conservació d'arbres i arbustos, així com a l'increment de la població forestal, i en general, a la creació i conservació dels mantells de vegetació

propis de les zones de caràcter urbà o rural. Aquestes ordenances recolliran també les modernes orientacions sobre l'arquitectura del paisatge.

En tant no quedin definides les ordenances esmentades en el paràgraf anterior i com a mesura de previsió, es disposarà que a les zones que s'estableixi protecció d'arbrat o paisatge tota sol·licitud d'obres s'acompanyin d'una memòria detallada del programa i mesures adoptades, encaminades a la conservació o substitució d'arbrat, dins de la parcel·la corresponent a la que es pretén portar a terme l'edificació. Així mateix, s'aportaran documents suficients per a jutjar d'una manera clara les mesures que s'adoptaran en ordre a la defensa del paisatge.

Art. 201- Rètols a les façanes (NC)

Els rètols que es col·loquin als balcons no podran sobresortir dels límits d'aquests, hauran de constituir-se amb lletres retallades o blocs lluminosos.

No s'autoritzaran rètols de bandera opacs i, en tot cas, hauran d'estar constituïts mitjançant lletres retallades o blocs lluminosos amb els sortints màxims admissibles per a balcons i voladissos.

En general no s'autoritzarà la instal·lació de rètols bandera o cossos sortints sinó que es trobin a més de 0,50 m. de la mitgera de la finca veïna, excepte autorització expressa del mateix.

Art. 202- Façanes (NC)

1. Als efectes d'allò que es disposa en els articles següents es conceptuaran com a façanes tots els paraments d'un edifici visibles des de la via pública. En particular, quan es tracti d'edificis limítrofs la diferència d'alçades màximes permeses dels quals sigui igual o superior a la d'una planta, serà obligatori tractar com a façana el parament que per tal causa quedi vist, el qual haurà de retirar-se de la línia mitgera per poder establir en ell obertures, si això fos necessari, per aconseguir una composició adequada, a menys que s'estableixi en deguda forma la corresponent servitud.
2. Es declara lliure la composició de les façanes dels edificis, excepte quan es projecta emplaçar-los en carrers, illes o sectors de la població pels que regeix un model especial obligatori, o en llocs on s'hagi de conservar o establir un caràcter arquitectònic o urbanístic acusat, podent-se exigir en tots aquests casos la utilització de materials i sistemes constructius determinats. No obstant s'evitaran sempre efectes discordants entre les façanes d'una mateixa illa, continuades o properes, amb l'objecte d'obtenir un bon efecte urbanístic de conjunt.

3. S'exigirà, en general, que les alçades de cornises, acabaments, balcons, miradors, finestres i altres elements, segueixin les normes tradicionals de composició, i es prohibirà la utilització de materials que no harmonitzin amb el caràcter del barri.
 4. Podrà denegar-se la llicència d'edificació als projectes que no s'adaptin a les consideracions anteriors, o que constitueixin un atac al bon gust o resultin extravagants, ridículs i impropis del seu emplaçament.
 5. Per al tipus d'ordenació de conservació de l'estructura urbana i edificatòria, i en especial al Poble Vell i al front de la façana del riu es determinen les següents condicions de caràcter estètic:
 - a) Planta baixa: la determinació de l'alçada lliure es determinarà en funció de les plantes baixes colindants de caràcter tradicional. El tractament de materials i colors serà homogeni al de la resta de l'edifici
 - b) Forats: la composició de façana es farà sobre eixos verticals de simetria. Els elements a compondran seran les obertures i els balcons; justificats en funció del predomini en el tram de carrer on se situa l'edifici. Les obertures estaran compostades amb predomini de la proporció vertical, conservant sempre que sigui possible la tipologia de les preexistències. Els balcons seran de baranes de barrots, justificats en relació a l'entorn.
 - c) Coronació: l'alçada de la façana es determinarà per la mitjana d'edificacions veïnes de caràcter tradicional, procurant la continuïtat de cornises, sense que això pugui suposar superar el nombre de plantes permeses. L'element de coronació serà la cornisa i el ràfec.
 - d) Materials: són d'aplicació preferent els arrebossats, estucats i aplacats de pedra d'utilització homogènia en tota la façana. No s'admeten revestiments desvirtuadors de la imatge global del tram de carrer on se situa l'edifici.
 - e) Color: s'admet la gamma de colors ocres, terrosos i beig per als materials bàsics que determinen l'homogeneïtat de la façana, procurant establir diàleg cromàtic amb els colors preexistents. S'estarà expressament en allò que termini la Carta de colors municipal.
 - f) Agrupació: en el cas de construccions procedents de fusió parcel·l·lària, es procurarà l'aplicació de mecanismes arquitectònics per evitar l'aparença d'operacions unitàries
 - g) Coberta: haurà de ser plana o inclinada de teula ceràmica a dues vessants, amb arrencada en una línia paral·lela a la façana sobre la cornisa
6. Hauran de justificar-se les característiques de les noves intervencions, pel què fa al que s'esmenta en el punt anterior, a partir de la seva contribució a la seva correcta integració en l'ambient preexistent. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència s'acompanyarà de la documentació necessària consistent, com a mínim d'alçats compostats en el context del tram de carrer on s'actua, i composicions fotogràfiques que justifiquin aquells extrems.

**Art. 203- Acabats
(NC)**

1. No s'autoritzarà pintar les parets de pedra ni recobrir-les amb decoració pròpia d'establiments comercials.
2. En els projectes de construcció d'edificis de tota mena haurà d'assenyalar-se el color amb el què hauran de ser tractades les diferents façanes a fi d'obtenir l'aprovació dels serveis tècnics municipals.
3. Als efectes estètics, les mitgeres que per raó de les construccions laterals hagin de quedar un temps o permanentment al descobert seran tractades com a façanes.

CAPÍTOL CINQUÈ.-

REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS EN SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA FINCA

Art. 204- Finca mínima (NB)

1. Les finques mínimes definides en cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar en el Registre de la Propietat, en el moment de la seva inscripció.
2. La condició de finca mínima serà necessària per poder construir una edificació. A aquest efecte, tindran consideració d'edificació: els habitatges rurals, els magatzems agrícoles i les construccions pecuàries (granges). No es considerarà edificació les instal·lacions per al conreu protegit (hivernacles) sempre i quan compleixin les condicions previstes en l'Ordre de 25 d'Octubre de 1988 del Departament d'Agricultura, Ramaderia i pesca de la Generalitat de Catalunya.
3. Per obtenir la condició de finca mínima en les zones qualificades d'agrícoles, d'aquestes NNSS, excepcionalment i justificant-se per l'estructura de les finques en relació a l'explotació agrícola, podran agrupar-se diferents finques, contínues o discontinues que formin una unitat orgànica d'acord amb el que preveu l'article 44-3 del Reglament Hipotecari, a fi i efecte d'aconseguir la superfície mínima establerta, sempre i quan la finca sobre la que es pretengui construir tingui una superfície mínima de 4.000 m² i la resta de finques siguin inscrites en el Registre de la Propietat com a inedificables.

Art. 205- Adaptació topogràfica del terreny (NB)

Les plataformes de nivellació de terrenys possibles s'ajustaran a les següents limitacions:

- a) En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà d'1,50 m. per sobre o per sota d'aquell respecte a aquest. D'acord amb això, la diferència màxima entre plataformes de

nivellació no serà superior a 3,00 m. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant a l'interior de la finca com en els seus límits.

- b) En les zones forestals el desnivell màxim entre la part de la cota superior i l'inferior del moviment de terres no sobrepassarà l'alçada de 2,00 m.

Art. 206- Tanques (NB)

1. Les tanques de les finques es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.
2. No s'autoritzaran tancaments opacs que privin la visió del paisatge tret dels construïts amb elements vegetals.

Art. 207- Sòl lliure de la finca (NB)

Es considera sòl lliure de la finca aquell que no està ocupat per cap tipus de construcció ja sigui permanent o desmuntable. El sòl lliure de la finca són els terrenys lliures d'edificació per ampliació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a l'explotació de l'activitat productiva establerta en cada zona.

Art. 208- Masses arbrades i vegetació singular a l'interior d'una finca (NB)

1. Es considera massa arbrada el conjunt d'arbres situats a l'interior d'una finca i que forma part, per continuïtat amb el mateix, d'un sistema vegetal superior, que són els boscos del sòl no urbanitzat.
2. Es considera vegetació singular, aquell conjunt d'elements vegetals que caracteritzen de forma singular un indret concret o les particularitats paisatgístiques de cada territori rural.
3. Es consideren elements naturals que cal protegir les masses arbrades consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el sòl no urbanitzable.
4. Excepcionalment, i per motius de seguretat, es podran tallar arbres propers a les instal·lacions.

5. En les àrees de vegetació singular, les tasques que s'hi realitzin aniran encaminades a la seva protecció, revalorització i desenvolupament natural.
6. Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents.

Art. 209- Unitat d'explotació productiva (NB)

1. S'entén per unitat d'explotació productiva el conjunt de finques l'explotació de l'activitat productiva de les quals sigui portada per una mateix titular, ja sigui el propietari de la terra, en règim d'arrendament o en una situació mixta entre les dues anteriors.
2. Per tenir la consideració d'unitat d'explotació productiva, serà condició necessària que el conjunt de terres o propietats incloses en la mateixa estiguin en rendiment i destinades a algun ús agrícola o forestal.
3. es consideraran inexistents les divisions existents entre propietats a l'interior d'una mateixa unitat d'explotació productiva, a efectes de separacions mínimes que haurien de respectar les instal·lacions per al conreu protegit (hivernacle).

SECCIÓ SEGONA -

CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

Art. 210- Tipus d'edificacions (NB)

1. El tipus d'edificacions permeses en sòl no urbanitzable són les següents:
 - a) Edificacions existents o ampliacions d'aquestes destinades a habitatge rural.
 - b) Noves edificacions destinades a habitatge rural.
 - c) Magatzems.
 - d) Granges.
 - e) Instal·lacions per al conreu protegit (hivernacles).

2. Les condicions generals que hauran de complir aquests tipus d'edificacions s'estableixen en els articles que regulen les zones del sòl no urbanitzable dins aquesta Normativa Urbanística de les NNSS.
3. Les construccions en zones forestals s'ajustaran al que disposa l'art. 22 de la Llei 6/1988 Forestal de Catalunya, de 30 de març, i garantiran que no es produeixi un impacte ecològic en la construcció ni en les obres d'infraestructura complementària d'acord amb el que estableix l'article 3 del Decret 35/1990, de 30 de gener, sobre la unitat mínima forestal.

Art. 211- Posició de l'edificació (NB)

1. És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació a l'interior de la finca.
2. En el sòl no urbanitzable la posició de l'edificació s'establirà sempre a partir de la localització relativa de l'edificació segons els paràmetres d'ocupació màxima i separacions mínimes establertes en l'article següent i en els establerts en cada zona.
3. Tanmateix la posició de l'edificació respectarà les altres condicions derivades de legislacions concurrents que puguin incidir en l'ordenació de les construccions i usos del sòl no urbanitzable: les proteccions de les línies elèctriques d'Alta Tensió que creuen el sòl no urbanitzable, les servituds de pas o de regs existents entre diferents finques etc.

Art. 212- Separacions mínimes (NB)

1. És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una finca, respecte als seus límits.
2. Les separacions mínimes s'estableixen en funció de les dues condicions següents:
 - a) La naturalesa pròpia del límit
 - b) El tipus d'edificació concreta

**Art. 213- Composició de la façana i volum de les edificacions rurals
(NB)**

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions que es realitzin en el sòl no urbanitzable. Tanmateix, i amb caràcter general, afecta la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.
2. De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn rural en el què seran edificades i seran coherents amb el paisatge en el què estan ubicades.
3. L'incompliment de l'anterior condició general serà considerat motiu suficient per denegar aquelles llicències que clarament contradiguin aquestes condicions.