

TÍTOL II CONCEPTES O PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ

CAPÍTOL I

SOBRE L'ORDENACIÓ DE SECTORS, ÀREES I CONJUNTS D'EDIFICIS

Article 48. Definició

1. Aquest POUM estableix els conceptes o paràmetres que relacionen les superfícies, volums i usos. Són els elements de la gramàtica urbanística que defineix el pla.

2. S'estableixen els següents paràmetres d'ordenació:

- Superfície de sòl d'aprofitament públic.
- Superfície de sòl d'aprofitament privat.
- Envoltant màxima d'edificació.
- Superfície de sostre edificable.
- Edificabilitat màxima.
- Edificabilitat bruta per àrea o per sector.
- Edificabilitat neta de parcel·la o illa.
- Densitat d'habitatge.
- Ocupació màxima de l'illa o parcel·la.

Article 49. Superfície de sòl d'aprofitament públic

Comprèn els terrenys d'un sector o una àrea adscrits a sistemes.

Article 50. Superfície de sòl d'aprofitament privat

Comprèn els terrenys d'un sector o àrea no adscrits a sistemes i, per tant, d'acord amb les condicions que siguin aplicables, susceptibles d'ésser edificats o utilitzats per a usos privats.

Article 51. Envoltant màxima d'edificació.

1. En les zones "Residencial en illa tancada" i "Residencial amb perímetres reguladors predeterminats" aquest POUM fixa les envoltants màximes d'edificació a través del dibuix del polígon i perímetre que localitza l'edifici en un lloc i l'assenyalament de l'altura reguladora màxima.

2. En la zona "Residencial en illa tancada" això es fa a través del grafiat d'alineacions de façana i de fondàries edificables.

3. En la zona "Residencial amb perímetres reguladors predefinits" s'assenyalen perímetres, més o menys flexibles i exempts de les alineacions de carrer.

Article 52. Superfície de sostre edificable

1. És la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos i pisos.
2. Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.
3. No seran computades les superfícies d'accessos públics sota pòrtics, ni els porxos oberts, ni les superfícies de sostre per a dotacions públiques, ni els cossos sortints oberts.

Article 53. Edificabilitat màxima

1. És el resultat de distribució entre totes les parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de la zona o sector.
2. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani.
3. En l'edificabilitat també es computaran els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació. L'edificabilitat total computada no superarà en les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal.

Article 54 . Edificabilitat bruta per àrea o per sector

És el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m²st/m²s (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl) de l'àrea de referència de cada sector o unitat de zona.

Article 55. Edificabilitat neta de parcel·la o illa.

És el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m²st/m²s (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl) corresponent a la divisió de les superfícies de sostre edificables per la superfície de la parcel·la, illa, o, en el seu cas, del sòl d'aprofitament privat. En el seu càlcul s'exclouen els sistemes.

Article 56. Densitat d'habitatge

És l'índex que indica el nombre més alt d'habitatges admesos en una àrea. S'expressa en habitatges per hectàrea (habitatges/hectàrees).

Article 57. Ocupació màxima de l'illa o parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la excepte quan es fa menció explícita de fer-ho possible en la regulació de la zona.

CAPÍTOL II

SOBRE EL CARRER I L'ALINEACIÓ

Article 58. Definició

1. Aquest POUM estableix els conceptes o paràmetres que relacionen el carrer amb l'espai privat o solar edificable, i, generalment, la façana de l'edifici.

2. S'estableixen els següents paràmetres:

- Alineació de carrer o vial.
- Rasant de carrer.
- Reculada de l'edificació.

Article 59. Alineació de carrer o vial

És la línia que estableix els límits al sòl d'aprofitament privat i, en el seu cas, l'edificació al llarg dels vials.

Article 60. Rasant del carrer

És la línia que fixa l'altimetria del carrer o vial. És fixada per la base topogràfica dels plànols d'ordenació.

Article 61. Reculada de l'edificació

1. És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ésser d'illa, d'edificació o de plantes.

2. Es distingeix entre les reculades de l'edificació obligatòria i les facultatives.

3. Les reculades obligatòries resten fixades en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 referint-se sempre a la totalitat de les plantes de l'edifici.

4. S'estableixen les següents modalitats de reculada facultativa:

- a) Reculada a tot el frontal d'alineació de l'illa.
- b) Reculada de la façana en planta baixa de la totalitat de la part d'una illa.

CAPÍTOL III SOBRE L'ILLA I LA PARCEL·LACIÓ

Article 62. Definició

1. El POUM estableix els paràmetres i conceptes que defineixen la situació de l'edifici a l'illa i les modalitats de parcel·lació i distribució dels edificis en el conjunt de l'illa.

2. S'estableixen els següents paràmetres:

- Illa.
- Parcel·la.
- Línia de façana.
- Fondària edificable.
- Línia d'alineació interior.
- Espai lliure interior d'illa.
- Espai intermedi lliure d'edificació.
- Ocupació màxima de parcel·la.

Article 63. Illa

Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües, o, també, la vialitat i terrenys de sistemes.

Article 64. Parcel·la

Porció de sòl urbà edificable.

Article 65. Línia de façana

És la línia que limita la situació de la façana de l'edifici en l'espai immediat al carrer. En alguna zona coincideix amb l'alineació del carrer. En altres, se separa del carrer deixant un espai intermedi de jardí o pati. Quan s'estableix un perímetre regulador, queda englobada per aquest.

Article 66. Fondària edificable

1. És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'espai lliure interior de l'illa.
2. És grafiada en els plànols d'ordenació.

Article 67. Línia d'alineació interior

És el límit màxim d'edificació en aplicació de la fondària edificable.

Article 68. Espai lliure interior d'illa

És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani en casos resultants del nivellament dels terrenys.

Article 69. Espai intermedi lliure d'edificació

1. És l'espai format pels terrenys, situats entre l'alineació de vial i l'edifici. Deriva per aplicació de les regles sobre localització de l'edificació i/o ocupació màxima de parcel·la
2. En general aquest espai, quedarà lliure d'edificació i no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació
3. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats o segons el previst si és el cas respecte als espais lliures privats mancomunats.

Article 70. Ocupació màxima de parcel·la

És la relació entre la projecció de totes les plantes de l'edifici o el conjunt dels edificis i la superfície del solar i la part edificable de l'illa.

CAPÍTOL IV

SOBRE EL SOLAR I L'EDIFICI

Article 71. Definició

1. En aquest apartat s'inclouen els paràmetres i conceptes que regulen el desenvolupament de l'edifici en el solar i les diferents parts components de l'edifici.

2. S'estableixen els següents paràmetres:

- Solar.
- Altura reguladora màxima.
- Nombre màxim de plantes.
- Edificació principal i auxiliar.
- Planta baixa.
- Planta soterrani.
- Plantes pis.
- Planta coberta.
- Planta sotacoberta.
- Cossos sortints.
- Elements sortints.
- Celoberts.
- Patis de ventilació.
- Elements tècnics de les instal·lacions.
- Separacions mínimes.

Article 72. Solar

Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a ésser edificada immediatament.

Article 73. Altura reguladora màxima

1. És la que poden assolir les edificacions.

2. L'altura reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona o sector. En alguns casos es detalla en els plànols d'ordenació.

Article 74. Nombre màxim de plantes

Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: altura i nombre de plantes.

Article 75. Edificació principal i auxiliar

1. A efectes de la determinació de les condicions d'edificació, es distingeix entre l'edifici principal i l'edifici auxiliar. En general, les condicions d'edificació i ús es refereixen a l'edifici principal.

2. Només en alguns casos excepcionals, resultants dels desnivells del terreny i detallats a la normativa específica de les zones, es preveu la possibilitat de construir edificis auxiliars d'ús complementari situats a l'espai lliure interior d'illa o a l'espai intermedi lliure d'edificacions.

Article 76. Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints.

2. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partició de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos, en el seu cas, els cossos sortints.

Article 77. Planta baixa

1. En general, és la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

En les diverses zones del sòl urbà, es regula a la zona corresponent.

En el sòl urbanitzable i els plans especials de millora urbana, el pla determinarà el nivell de la planta baixa, tenint en compte la relació entre les cotes de nivell del sòl i de la vialitat, així com la forma dels edificis i les possibilitat d'accés als garatges soterranis, en el cas que existeixin. Sempre es procurarà la màxima adaptació del edificis als nivells del sol.

Article 78. Planta soterrani

1. Les plantes soterrani són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

2. Les plantes soterrani no computen en els índexs d'edificabilitat si l'ús és el de pàrking o d'elements tècnics propis de l'edifici, sempre que no suposin més de dues plantes i en tot cas les plantes ulteriors no derivin del compliment de les previsions sobre places de d'aparcament segons els diversos usos.

3. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'ús residencial o sanitari. Els soterranis, per sota del primer, només podran ésser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Tanmateix, podran autoritzar-s'hi

d'altres usos que no siguin d'habitatge i de residència, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc., i el desallotjament de les persones amb seguretat, en aquests casos.

4. L'altura lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,25 m.

Article 79. Plantes pis

1. Són totes les plantes de l'edificació situades per sobre de la planta baixa.

2. L'altura lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 m.

Article 80. Planta coberta

És la darrera planta de l'edifici. En la seva regulació també s'inclouen les condicions de cobriment: tipus de materials, pendents, etc.

Article 81. Planta sotacoberta

1. És la planta que es pot formar sota el pendent de la coberta en els casos de coberta inclinada. La seva altura es regula a l'articulat propi de les zones.

2. Comptabilitza en el càlcul de l'edificabilitat d'acord amb el que s'estableix al Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat i sobre la cèdula d'habitabilitat.

3. En el cas de la planta sotacoberta, l'altura lliure mínima serà 1,80m. Per als càlculs d'edificabilitat, la superfície es comptabilitzarà tal com s'estableix al Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat i sobre la cèdula d'habitabilitat.

Article 82. Cossos sortints

1. Són els cossos que sobresurten de l'alineació de carrer o vial, de la línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

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

3. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals amb tancaments indesmuntables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques.

4. Són cossos volats oberts les terrasses, els balcons i d'altres semblants.

5. La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.

6. Als cossos sortints semitancats, la superfície en planta computarà en un cinquanta per cent (50%) a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable. Però, a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable, deixarà de computar-se la

part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.

7. Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. Es computaran a efectes de l'ocupació màxima a la planta baixa i si és el cas també a efectes de separacions als límits de parcel·la.

8. En els cossos sortints oberts o semitancats no s'hi podrà situar l'equip de rentat de roba ni elements tècnics d'instal·lacions. S'hi admet la col·locació de l'estenedor si la protecció de vistes es fa amb un element calat.

Article 83. Elements sortints

Són la 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 de l'edificació

Article 84. Celobert

1. Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.

2. Els celoberts poden ésser interiors o mixtes. Són interiors els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o vials, i són mixtes els oberts a aquests espais.

3. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de la seva alçada. La dimensió del celobert interior serà tal que permeti d'inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de 3m. i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

Alçada del celobert (nº de plantes pis)	Superfície mínima (m ²)
1	9
2	10
3	12
4	14
5	16
Més de 5	20

4. Subsidiàriament es compliran les condicions sobre ventilació que s'estableixen al Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat i sobre la cèdula d'habitabilitat.

5. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

6. Els patis mancomunats es regiran, quant la seva forma i dimensions, amb el disposat per als patis interiors i mixtes.

7. A efectes del dispostat en aquest article sobre celoberts interiors es tindran en compte, a més, les següents regles:

- Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
- L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti com a celobert servida pel celobert fins a la més elevada.
- El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
- Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb la superfície de ventilació mínima que s'estableix al Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat i sobre la cèdula d'habitabilitat.
- No es permetrà la instal·lació d'ascensors o similars sense formar una caixa opaca, que no tindrà la consideració de celobert, excepte en el cas de rehabilitacions.

Article 85. Patis de ventilació

1. Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin peces principals de l'edifici, segons el que s'estableix al Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat i sobre la cèdula d'habitabilitat.

2. Els patis de ventilació poden ésser interiors o mixtes.

3. La dimensió i superfície mínima obligatòries dels patis de ventilació depenen de la seva alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici amb un mínim de dos metres (2 m.) que no produeixi en cap punt de la seva planta, estrangulacions de menys de dos metres (2 m.) i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Alçada del pati (nº de plantes pis)	Superfície mínima (m ²)
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
Més de 5	15

4. Quant als patis de ventilació, regiran les següents regles:

- No és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
- L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.
- Els patis de ventilació mixtes compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtes.
- Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies; sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del pati.

Article 86. Ventilació de les escales

1. Les escales comunitàries rebran il·luminació i ventilació lateral en cada planta mitjançant celoberts, patis de ventilació o façana amb obertures de 1,25 m² com a mínim que no donin sobre terrasses o galeries destinades a safareigs.

2. Es permet la ventilació zenital de les escales mitjançant claraboia de superfície no inferior a 2/3 parts de la caixa d'escala amb una superfície mínima de 1,25 m² i una amplada mínima 1,00 m. En aquest cas, l'ull d'escala haurà de tenir un ample mínim de 30 cm.

Article 87. Elements tècnics de les instal·lacions

1. Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú o privatiu; com els següents: filtres d'aire; dipòsits de reserves d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per a estendre i assecatge de la roba i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.

2. Cada habitatge disposarà d'un espai destinat a estenedor. Aquest espai no podrà ser substituït per sistemes mecànics d'assecatge. Els estenedors i elements tècnics de les instal·lacions estaran protegits de vistes des del carrer, espai públic o de l'exterior.

Article 88. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partició de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.

Article 89. Activitats i instal·lacions de radiocomunicació

Les activitats o instal·lacions de radiocomunicació es regularan per la normativa sectorial aplicable.