

## Secció 2a

### Normes aplicables a l'edificació segons alineacions de vial

#### Article 236. Paràmetres del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

1. A la regulació de les condicions del tipus d'ordenació segons alineacions de vial, es consideren condicions bàsiques les següents:
  - a. El tipus d'ordenació, que correspon al definit en aquestes Normes, en el qual l'edificació es produeix segons les alineacions de vial.
  - b. L'edificabilitat màxima, que es regula bàsicament per la profunditat edificable i l'alçada reguladora màxima.
  - c. La densitat màxima d'habitatges, que s'aplica als casos de nova edificació com una limitació del nombre màxim d'habitatges per parcel·la.
  - d. La limitació d'usos aplicable segons la reglamentació zonal.
2. Els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació en el tipus d'ordenació segons alineacions de vial són els següents:
  - a. alineació de vial
  - b. línia de façana
  - c. amplada del carrer o vial
  - d. alçada reguladora màxima
  - e. nombre màxim de plantes
  - f. mitgeres
  - g. illa
  - h. profunditat edificable
  - i. espai lliure interior d'illa
  - j. reculada de l'edificació.
3. Sempre que es facin servir, en aquestes Normes, els conceptes esmentats, tindran el significat següent:
  - a. **Alineació de vial.** És la línia que estableix límits a l'edificació al llarg dels vials.
  - b. **Línia de façana.** És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.

- c. **Ample de vial.** És la mida lineal que, com a distància entre dues bandes del carrer, es pren com a constant o paràmetre que serveix per a determinar l'altura reguladora i altres característiques de l'edificació.
- d. **Alçada reguladora màxima.** La que poden assolir les edificacions, llevat excepcions expresses.
- e. **Nombre màxim de plantes.** El nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. Han de respectar-se conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.
- f. **Mitgera.** És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'aixeca des dels fonaments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació, de caràcter mancomunat.
- g. **Illa.** Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
- h. **Profunditat edificable.** És la distància normal a la línia de façana que limita per la seva part posterior l'edificació.
- i. **Espai lliure interior d'illa.** És l'espai lliure d'edificació o edificable, si escau, només en planta baixa i soterrani que resulta d'aplicar les profunditats edificables.
- j. **Reculada de l'edificació.** És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. La reculada pot ser d'illa, d'edificació o de plantes.

**Article 237. Alineació de vial.**

1. Al tipus d'ordenació regulat en aquesta secció, l'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, llevat dels casos de reculada permesa.
2. Les reculades permeses són les que disposen les Normes del Pla General en regular el règim de les diferents zones. Quan les Normes permeten reculades, aquestes s'han de subjectar al que disposa l'article corresponent.

**Article 238. Amplada de vial.**

1.
  - a. Si les alineacions de vialitat són constituïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en tot un tram de vial entre dos transversals s'ha de prendre aquesta distància com a amplada de vial.
  - b. Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estreyniments i altres irregularitats, s'ha de prendre com a amplada de vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals la mínima amplada puntual al costat i tram del qual es tracti.
  - c. S'entén per amplada puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.

- d. Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per a frontals oposats i trams propers d'un mateix vial, i en sòl d'igual zonificació, s'ha de prendre com a amplada de vial l'amplada mitjana que asseguri un nombre màxim de plantes uniforme.
2. L'amplada vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les amb frontal a vials de nova obertura, l'amplada de vial serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquests efectes, se cedeixi i urbanitzi d'acord amb les normes sobre execució.

Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

#### Article 239. **Alçada.**

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona, atenent a l'amplada del carrer al qual donen els edificis o a la qualificació urbanística de la zona.
2. L'alçada s'ha d'amidar verticalment al pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.
3. Per damunt de l'alçada reguladora màxima, només es permetran:
  - a. La coberta d'acabament de l'edifici, de pendent inferior al 30 per 100 i les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes, a alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat pel vol dels ràfecs. Les golfes que en resultin no seran habitables.
  - b. Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o coberta plana, amb una altura total màxima de 60 cm.
  - c. Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'aixequin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir d'1,80 m.
  - d. Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà excedir d'1,80 m. si són opacs i de 2,50 m. si són transparents, reixes o similars.
  - e. Els elements tècnics de les instal·lacions.
  - f. Els coronaments decoratius de les façanes.

#### Article 240. **Regles sobre determinació d'alçades.**

1. Punt de referència per amidar l'alçada reguladora màxima:

L'alçada s'amida de conformitat amb el que es disposa al número dos de l'article anterior; la determinació del punt de referència o punt d'origen per a l'amidament de l'alçada dependrà de la rasant del vial que serveixi de paràmetre regulador, i haurà de subjectar-se a les regles següents:

- a. Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota major i el centre d'aquesta de menys de 0,60 m., l'alçada reguladora màxima s'ha d'amidar al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
- b. Si la diferència de nivells és major de 0,60 m. l'alçada reguladora màxima s'ha d'amidar a partir d'un nivell situat a 0,60 m. per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota major.
- c. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc al fet que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 3 m. per dessota d'aquell punt d'aplicació de l'altura reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams necessaris per tal que això no s'esdevingui. A cada un dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

2. Edificis que afronten a una sola via o amb només un frontal edificable:

L'alçada reguladora s'haurà d'amidar a la façana del solar o per cada tram independent en què es divideixi per aplicació de les regles descrites a l'apartat anterior.

3. Edificis que afronten a dues o més vies que formen cantonada o xamfrà:

- a. Si l'alçada és la mateixa a cada front de vial, caldrà aplicar el que es disposa al número 1 anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una de sola.
- b. Si les alçades reguladores són diferents, les més grans es podran córrer pels carrers més estrets adjacents, fins a una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor amplada en cas d'acord corbat que, amb un límit màxim de 30 m. sigui la major de les dues següents: un cop i mig l'amplada del carrer adjacent o la determinada per la intersecció sobre l'alineació del vial de menor amplada, de la prolongació de la línia límit de la profunditat edificable corresponent al carrer d'amplada major. A partir del punt determinat per la longitud màxima a què es refereix l'apartat anterior, s'aplicarà, a la resta de la façana, l'alçada pertinent a l'amplada de vial al qual correspon, com si l'esmentada resta constituís una unitat independent.

4. Edificis amb frontal a dues o més vies que no formin cantonada o xamfrà:

Els edificis en solars que afronten amb dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals en cada frontal estigui separada de l'altre per l'espai lliure interior d'illa, s'han de regular, pel que fa a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

5. Edificis en illa que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior:

- a. L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial al qual doni front cada edificació. Aquesta alçada s'ha d'aplicar fins a una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la del front oposat. Si l'illa no arriba en cap punt a una amplada de 20 m. amidada per la suma de les distàncies des del lloc geomètric esmentat a les alineacions dels frontals de vial oposats, l'alçada reguladora màxima serà uniforme per a tot el sector de l'illa considerat i igual a la que correspon al vial d'amplada major.
- b. Si l'illa supera l'amplada de 20 m., però resulta ser totalment edificable, l'alçada reguladora serà determinada per a cada frontal en la manera descrita a l'apartat anterior. En el cas de parcel·les que afrontin amb dues o més vies que formin cantonada o xamfrà que donin origen a alçades diferents, les alçades majors es podran córrer pels carrers adjacents fins a la longitud màxima d'1,5 vegades l'amplada del vial.
- c. Els casos particulars als quals donin lloc alineacions molt irregulars seran resolts per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors.

6. Edificis amb façana a places:

Les alçades reguladores màximes s'han de determinar, en aquest cas, atenent a la major de les alçades corresponents a les vies que formen la plaça o hi afluïxen. Les dimensions de la plaça no justificaran una alçada més gran.

Per a la determinació de l'alçada en casos d'edificació amb façana a places, no es tindran en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça.

Les cruïlles de vies i els xamfrans no tindran la consideració de places.

7. Edificis amb façana a parcs i jardins:

- a. Si els edificis afronten amb parcs i jardins per mitjà d'un vial, l'alçada reguladora serà funció de l'amplada del vial o dels vials on doni, llevat que l'espai del qual es tracti tingui el caràcter de plaça, cas en el qual tindrà el tractament previst a l'apartat anterior.
- b. Si els edificis afronten amb parcs i jardins sense intermedi de vial, l'alçada reguladora màxima ha de ser la major de les corresponents als dos frontals de la mateixa illa contigus al qual es tracti, determinant el punt o punts de referència de manera anàloga a l'establert amb caràcter general, prenent com a rasant en la línia de façana la del parc o jardí existent o que es determini al projecte corresponent.

8. Edificis que afronten per mitjà de vial, amb sòl destinat a uns altres sistemes:

Quan el solar, per mitjà del seu vial, afronti a sòl destinat a altres sistemes, com ferrocarrils, línies de transport d'energia o gasoductes, llits de rius, zones marítime-ter-

restres o d'altres, l'alçada reguladora serà la corresponent a un amplada de vial doble del vial sobre el qual recau el solar. Les amplades majors per l'existència d'aquests sistemes, o d'altres vials al seu cantó oposat, no es tindran en compte, en cap cas, als efectes del càlcul de l'alçada reguladora.

**Article 241. Regles sobre mitgeres.**

1. Quan, com a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o altres causes, puguin sorgir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, retirar-se tal com calgui per permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.
2. Si la mitgera que resultarà de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt de la intersecció, sigui inferior a 25°.

En els altres casos, per poder edificar hauran de regularitzar-se els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a llinde de parcel·la corbes o de mala petja, o parcel·les en angle, s'han de resoldre aplicant els criteris tècnics que es contenen en aquest article.

Això no obstant, no caldrà la regularització de solars quan es tracti de parcel·lacions regulars que presentin un frontal oblicu consolidat tradicionalment, com tampoc en els casos de solars situats entre dos de contigus edificats compostos com a mínim d'una planta baixa i un pis.

**Article 242. Profunditat edificable.**

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació.
2. La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant dels frontals a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa, la superfície de la qual sigui equivalent, com a mínim, a la zona de nucli antic subzona I, al 40 per 100 de la superfície total; i, a les de densificació urbana, al 30 per 100 de l'esmentada superfície.

En cap cas la profunditat edificable no pot superar la de 30 m. que es considerarà màxima.

La figura interior que compleixi la condició anterior de superfície haurà de complir, alhora, entre alineacions interiors de l'edificació, les separacions mínimes que es fixen a continuació partint del diàmetre de la circumferència màxima inscriptible. La dimensió del diàmetre, funció del nombre màxim de plantes de qualsevol de les façanes de l'espai lliure interior d'illa on pugui comprovar-se el compliment de la separació mínima, serà la següent:

Nombre límit de plantes	Fins PB+2P	PB+3P i PB+4P	Més de PB+4P
Diàmetre mínim (en metres)	6	12	20

El compliment de la distància mínima entre façanes interiors, quan amb l'aplicació del criteri de la superfície no s'abasti, s'obtindrà per disminució de la superfície edificable obtinguda inicialment, fins que la translació paral·lelament a si mateixes de totes les cares de l'espai lliure interior de l'illa, entre les quals no es compleixi aquella exigència, permeti la inscripció.

Quan dues cares de l'espai lliure interior formin un angle de menys de  $60^\circ$ , encara que l'angle sigui truncat, la inscripció de la circumferència, anteriorment esmentada, haurà de complir-se situant el centre al punt de la bisectriu que disti del vèrtex (real o virtual) dues vegades el diàmetre de la circumferència que li correspongui. Si no es pot inscriure la circumferència traçada amb aquest centre i diàmetre, les alineacions que ho impedeixin es traslladaran paral·lelament en tota la seva longitud perquè, mantenint-se immòbil el centre de la circumferència, això s'esdevingui.

Els angles aguts menors de  $45^\circ$  hauran de truncar-se de manera que resulti una línia de façana no menor de 6 m.

3. Per als casos d'illes irregulars i amb alineacions amb encontres aguts o de parcel·lació no ortogonal i altres de similars, la línia límit de la profunditat edificable podrà situar-se de manera no paral·lela a la línia de façana, sempre que no resulti una superfície edificable major en planta baixa. Per determinar aquesta alineació s'elaborarà, en cada cas, i amb referència a tota l'illa, un estudi de detall.

Igualment, es requerirà l'elaboració d'estudis de detall per a la fixació o variació de la profunditat edificable resultant d'aplicar un percentual d'ocupació sobre la superfície de l'illa quan s'hagin de resoldre problemes d'alineacions de vial o d'edificació deguts a les modificacions introduïdes per aquest Pla o es pretengui aconseguir una integració millor de l'edificació amb les característiques històriques o tradicionals del sector.

La profunditat edificable així definida no ha d'implacar, en cap cas, un increment de l'edificabilitat prevista per a la zona.

4. A les illes sensiblement rectangulars, les profunditats edificables, calculades de conformitat amb el procediment esmentat, podran incrementar-se 2 m., quan per mitjà del pla especial de reforma interior es restringeixi el nombre màxim de plantes a l'edificació amb frontal a les alineacions de dimensió menor, i en la part d'aquestes que no formin cantonada o xamfrà, a una planta baixa i una planta pis. Tot això de manera que, fins i tot sense esgotar l'alçada reguladora màxima que li correspondria, permeti obrir l'illa per damunt d'aquesta primera planta.
5. Quan un cop complertes les condicions de l'apartat 2 resultin, en alguna alineació, edificacions amb una profunditat edificable inferior a 11 m., s'haurà de prendre aquesta dimensió com a profunditat edificable, sempre que sigui possible inscriure una circumferència de vuit metres de diàmetre. Quan per raons de les dimensions de l'illa ni tan sols fos possible complir aquesta última condició, el conjunt de les parcel·les, l'amplada total de les quals entre alineacions de vialitat oposades fos inferior a 30 m., haurà de ser totalment edificable.

6. Per a aquelles illes en aquesta situació que superin la dimensió de 30 m., la profunditat edificable ha de ser 11 m.
7. En aquelles illes que comptin amb espai lliure interior però que, per la forma, tingui una part totalment edificable compresa entre frontals o alineacions de vial oposats amb una profunditat que depassi de 30 m., l'espai lliure interior s'haurà d'ampliar mitjançant una prolongació que permeti inscriure-hi un cercle de vuit metres de diàmetre situat a la bisectriu de l'angle format per les alineacions oposades, fins a aconseguir el punt en què la distància entre les esmentades alineacions és de 30 m., a partir del qual la resta serà totalment edificable.

Aquesta prolongació de l'espai lliure, que serà edificable en planta baixa, tindrà la consideració d'ampliació de l'espai lliure interior a efectes de composició i ventilació dels habitatges, i la seva superfície serà computable a efectes del càlcul del 12 per 100 de superfície de patis (Article 235).

8. a. Les porcions de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable han de formar part de "l'espai lliure interior d'illa". No seran edificables per damunt de la planta baixa, encara que els correspongui per una altra alineació de vialitat. Han de tenir igual consideració i s'han d'ajustar a la mateixa restricció les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no assoleixin la profunditat edificable i el límit de l'espai lliure interior d'illa.

El solar que no aconsegueixi la profunditat edificable no podrà construir-se si la seva profunditat mitjana és inferior a vuit metres.

- b. Les porcions de solar compreses dins la profunditat edificable que només resulten edificables en planta baixa per aplicació de les regles de l'apartat anterior, tindran la consideració d'ampliació de l'espai lliure interior d'illa quan la seva amplada mínima mitjana, en qualsevol punt, sigui igual o superior a vuit metres; quan no assoleixin aquesta dimensió, aquests espais podran considerar-se com a patis mixtos de ventilació o celoberts sempre que les seves dimensions assoleixin com a mínim les assenyalades als articles 233 i 234.
9. La profunditat edificable no ha de ser modificada per l'existència de passatges, ni per la inclusió a l'espai lliure interior d'illa, o en algunes de les parcel·les amb front a la via pública, de sòl públic destinat a jardí, parc, dotacions, equipaments o verd privat protegit. En aquest cas el càlcul de la profunditat edificable s'ha de fer de la manera establerta en aquestes Normes, com si les esmentades parcel·les fossin edificables per a usos privats.
  10. a. La profunditat edificable en cada parcel·la només podrà ser depassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.
  - b. En cap dels casos considerats als epígrafs 6, 7 i 8b serà possible construir cossos sortints sobre l'espai lliure interior d'illa, ni tan sols els oberts.

11. En els casos de reculada de tot el frontal d'alineació d'una illa, previst a l'article 244.a, quan l'espai de reculada sigui cedit al municipi, mitjançant l'aprovació d'un estudi de detall referit a tota l'illa, podrà fixar-se, per al frontal reculat, una profunditat edificable diferent a l'establerta per a la resta de l'illa, sempre que es compleixin les distàncies mínimes entre façanes interiors en relació amb l'alçada de les edificacions que s'assenyalen a l'apartat 2 d'aquest article, amb un mínim de vuit metres. En cap cas aquesta variació de la profunditat edificable podrà significar una edificabilitat major de la que correspondria en el cas que no es realitzés la reculada.
12. Els passatges situats en espai interior d'illa podran edificar-se a una alçada reguladora de 7,80 m. o, com a màxim, de PB+1P planta pis, retirada l'edificació de l'alineació del passatge la distància normal del jardí o del pati de cada passatge. La profunditat màxima edificable serà de 12 m., sempre que no depassi la meitat de la distància que hi ha entre l'alineació de l'edificació del passatge i l'alineació del respectiu espai lliure interior d'illa. Les parcel·les situades a la conjunció del passatge amb alineacions d'illa, subjectaran la seva edificació a les condicions d'edificació del passatge, quan a la reglamentació d'aquest es determini expressament.

#### Article 243. **Espai lliure interior.**

1. A les zones on es permeti l'ocupació amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de les quals tindran la consideració d'alineacions, se subjectaran a les prescripcions següents:
  - a. La planta baixa podrà sobrepassar la profunditat edificable en aquelles illes en què la superfície total de l'espai lliure interior no sigui inferior a 1000 m.
  - b. El soterrani podrà ocupar la totalitat de la parcel·la, i haurà de garantir-se el tractament enjardinat de la coberta quan l'espai interior de l'illa no sigui edificable en planta baixa.
  - c. La planta baixa sobre l'espai interior d'illa no depassarà l'alçada lliure que s'assenyala a la reglamentació de la zona corresponent, i s'haurà de cobrir mitjançant terrat.
  - d. Amb la finalitat de protegir i preservar els jardins o arbrats existents, els ajuntaments respectius podran restringir les condicions per a l'ocupació de l'espai lliure interior d'illa que s'assenyalen en aquest article, i podran, si escau, prohibir totalment o parcialment l'ocupació en planta baixa o soterranis, promovent, amb aquesta finalitat, els instruments urbanístics adients.
2. L'edificació a l'espai lliure interior d'illa, només podrà estendre's, referit a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada de l'illa.

Aquesta profunditat límit s'haurà de reduir en els casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa de manera que l'edificació en l'espai lliure no depassi un pla ideal, traçat a 45° des del límit de la profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'altura màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc ha de depassar el pla traçat d'igual manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents als altres frontals d'illa.

En els casos en què la parcel·la depassi la profunditat que diu el paràgraf primer d'aquest apartat segon, sense arribar a un altre carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se, en planta baixa, a més alçada de la que correspondria a un solar amb frontal a l'alineació oposada i que tingués per longitud de façana el segment interceptat, en aquest front, per dues perpendiculars a aquest segment, traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.

#### Article 244. **Reculades.**

1. Les modalitats de reculada o alineacions reculades són:
  - a. Reculada a tot el frontal d'alineació de l'illa.
  - b. Reculada a la totalitat de les plantes de l'edifici.
  - c. Reculada a plantes pis.
  - d. Reculada en plantes pis tocant a mitgera.
2. Les alineacions reculades de la modalitat a. s'admetran quan l'espai que quedi lliure com a conseqüència de la reculada es destini a l'eixamplament del carrer. Aquest sòl ha de ser de cessió gratuïta al municipi, per destinar-lo a l'eixamplament de vial; i les obres d'urbanització han de ser a càrrec del propietari que cedeix. L'altura reguladora màxima aplicable a les finques reculades ha de ser la que correspongui a l'amplada del vial, inclòs l'eixamplament. La reculada ha de ser uniforme a tota l'alineació; haurà de comprendre tot el tram d'illa entre carrers; i la profunditat edificable ha de quedar disminuïda en la profunditat de la reculada. S'ha de determinar la profunditat partint de l'alineació de vialitat, i no de l'alineació de la reculada. De l'alçada reguladora màxima conseqüència de l'eixamplament només se'n pot beneficiar la finca reculada. Als altres trams de carrer i al frontal, oposat a la reculada, encara que s'edifiqui després de la reculada, l'alçada reguladora màxima s'ha de determinar atenent a l'amplada del vial, anterior a l'eixamplament. La llicència d'edificació s'ha d'atorgar condicionada a la cessió gratuïta i a l'obligació de suportar despeses de la urbanització, inclusivament les del projecte d'urbanització.

La cessió s'ha de formalitzar en documents administratius, que facultaran l'Administració per a l'ocupació del terreny. Per tal d'assegurar l'obligació de satisfer les despeses de la urbanització, l'ajuntament podrà condicionar l'efectivitat de la llicència a la constitució de garantia real o personal suficient. A aquests efectes els serveis tècnics municipals elaboraran un avantprojecte, integrat pel plànol o plànols necessaris i una memòria on s'inclourà una valoració aproximada dels costos de la urbanització.

3. Les alineacions reculades de la modalitat b., és a dir, en totes les plantes, i en part d'un frontal d'illa, s'admeten per regla general, quan es compleixin els requisits següents:
  - a. Que la reculada s'estengui, com a mínim, una longitud de 20 m. Quan es tracti d'edificis destinats a usos públics o col·lectius la longitud mínima és de 14 m.
  - b. Que la reculada s'iniciï a més de 3,60 m. de cada mitgera.

- c. Que en la seva execució es diferenciïn clarament, l'espai de propietat privada del de propietat pública.

Les reculades regulades en aquest apartat:

- a. No donen lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada.
  - b. No modifiquen la profunditat edificable. Aquesta s'ha de mesurar des de l'alineació de vial o carrer.
  - c. No donen lloc a augments d'altura reguladora ni a compensació de volums.
4. Les reculades de la modalitat c), això és, en plantes pis sense reculada a la planta baixa, es permeten quan hi concorrin els requisits següents:
- a. Que els edificis projectats tinguin una façana de més de vint metres.
  - b. Que la reculada s'iniciï a més de 3,60 m. de cada mitgera.
  - c. Que la separació entre paràmetres oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als celoberts mixtos.
5. Les reculades de la modalitat d. només s'admetran per damunt de la planta baixa, i hauran de complir-se les condicions següents:
- a. Que només s'efectuï en una de les mitgeres de la parcel·la.
  - b. Que se separi a tot al llarg de la mitgera com a mínim 3,60 m.
  - c. Que a l'espai lliure interior d'illa pugui inscriure's una circumferència de, com a mínim, 10 m. de radi.
6. A més de les regles anteriors, regeixen en matèria de reculades les següents:
- a. A planta baixa, es permeten façanes porticades formant porxadets, d'ús general, sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada, en tota l'extensió d'aquesta sigui, com a mínim, d'1,80 m. i l'alçada lliure mínima de 3,60 m.
  - b. Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, llevat que aquestes també s'haguessin reculat. En l'atorgament de tota llicència d'edificació s'entendrà inclòs aquest condicionament.

#### Article 245. Ordenació de volums.

- 1. Mitjançant estudis de detall podrà preveure's una ordenació de volums edificables en el casos següents:
  - a. Que es refereixin a una illa completa.

- b. Que es refereixin a una o més parcel·les que compleixin les condicions que s'estableixen al paràgraf següent:

#### **Condició 1a**

Parcel·la mínima de 2.500 m<sup>2</sup>.

#### **Condició 2a**

Parcel·la o parcel·les que donin a dues vies de més de 30 m. que formin xamfrà, cantonada o encontre corbat, delimitats per les alineacions vigents o resultants de la nova edificació o a places de més de 2.000 m<sup>2</sup> i més de 40 m. d'ample.

#### **Condició 3a**

Les parcel·les que afrontin amb dues o més vies hauran de tenir una longitud de façana a cada frontal de via pública superior a 20 m. i, en casos de xamfrà o encontre corbat, hauran de tenir una longitud mínima de 14 m. des del punt de flexió o tangència fins a la mitgera corresponent, i el seu desenvolupament total, sumat el de tots els frontals de via pública, no podrà ser inferior a 40 m. Per a les parcel·les amb davants a places, la longitud mínima de façana ha de ser de 30 m.

#### **Condició 4a**

L'espai lliure interior d'illa, existent o que en resulti, haurà de permetre la inscripció d'una circumferència de més de 15 m. de radi.

Quan conjuntament amb l'estudi de detall s'elabori un projecte arquitectònic que compregui tota l'illa, podrà prescindir-se d'aquesta condició.

2. Amb l'estudi de detall podrà realitzar-se una compensació de volums per mitjà d'alguna de les modalitats següents:
  - a. Amb subjecció a l'índex d'edificabilitat neta fixat en aquestes Normes per a la zona de què es tracti.
  - b. Mitjançant l'acumulació de l'edificabilitat resultant d'acumular l'índex d'edificabilitat net sobre l'àrea de referència, quan una part del sòl sigui objecte de cessió al municipi com a espai lliure d'ús i domini públic.
3. L'ordenació de volums i la compensació de volums en els dos supòsits del número anterior, s'ha d'ajustar a les regles següents:
  - a. Ha de respectar les prescripcions sobre:
    - alineacions de vialitat
    - mitgeres
    - cossos sortints

- elements sortints
  - celoberts i patis de ventilació
- b. Podrà establir solucions diferents pel que fa als altres paràmetres del tipus d'ordenació que es regula en aquesta secció.
  - c. Els cossos d'edificació per damunt de l'alçada reguladora establerta en aquestes Normes no podran ventilar a celoberts.
  - d. El cos d'edificació que depassi l'alçada reguladora podrà ocupar per planta, segons la mida de la parcel·la, el percentatge màxim de la superfície de la parcel·la, situat dins la profunditat edificable que s'estableix al quadre següent:

Superfície de parcel·la	% màxim d'ocupació
entre 2.500 i 3.000 m <sup>2</sup>	60
fins a 4.000 m <sup>2</sup>	55
fins a 5.000 m <sup>2</sup>	50
fins a 6.000 m <sup>2</sup>	46
fins a 7.000 m <sup>2</sup>	42
fins a 8.000 m <sup>2</sup>	38
més de 8.000 m <sup>2</sup>	35

- e. Entre 2.500 i 3.000 m<sup>2</sup>. L'alçada dels cossos d'edificació, per damunt de l'alçada reguladora, serà limitada per les condicions fixades per al tipus d'ordenació volumètrica específica sobre: separació entre edificacions o cossos d'edificació en relació amb l'alçada, i preservació de les condicions d'intimitat, il·luminació i assolellada sobre les edificacions veïnes i espai públic immediat, en relació amb les que es produiran per efecte de mantenir-se les condicions de la zona quant a l'amplada de vial i alçada de les edificacions.

## Secció 3a

### Normes aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada

#### Article 246. Paràmetres emprats en aquest tipus d'ordenació.

1. A la regulació de les condicions del tipus d'ordenació d'edificació aïllada, es consideren condicions bàsiques les següents:
  - a. el tipus d'ordenació, que correspon al definit en aquestes Normes, en el qual l'edificació es produeix en relació amb la mateixa parcel·la de manera aïllada i envoltada d'espais lliures d'acord amb una edificabilitat i ocupació màximes
  - b. l'edificabilitat màxima definida per aplicació d'un índex d'edificabilitat net a la superfície de la parcel·la dins d'un percentatge d'ocupació màxim