

- 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 ²	60
fins a 4.000 m ²	55
fins a 5.000 m ²	50
fins a 6.000 m ²	46
fins a 7.000 m ²	42
fins a 8.000 m ²	38
més de 8.000 m ²	35

- e. Entre 2.500 i 3.000 m². 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

- c. la densitat màxima d'habitatges que es defineix per a cada zona
 - d. la limitació d'usos aplicables segons la reglamentació zonal
 - e. la condició d'unifamiliar aïllada a les subzones que tinguin aquesta condició.
2. Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són:
- a. forma i mides de la parcel·la
 - b. ocupació màxima de parcel·la
 - c. alçada reguladora màxima
 - d. nombre màxim de plantes
 - e. separacions mínimes
 - f. edificacions auxiliars.

Article 247. Forma i mides de la parcel·la.

Cal precisar-les al detall de la reglamentació de cada zona. Això no obstant, a les àrees urbanes consolidades, parcel·lades i desenvolupades d'acord amb el Pla Comarcal de 1953, a plans anteriors a aquest o a Plans Parcials que el desenvolupen, en els quals no existeixi una correlació entre les condicions d'edificació segons les quals es desenvoluparen i les definides pel Pla General Metropolità podran, mitjançant l'aprovació de Plans Especials, establir-se condicions d'edificació diferents a les establertes amb caràcter general per a la zona, sempre que no es vulnerin les condicions bàsiques del tipus d'ordenació aïllada definida a l'article anterior.

Article 248. Desenvolupament del volum edificable.

1. El màxim volum edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols dels cossos sortints i dels elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars.
2. Quan a la regulació de la zona es fixen, segons les mides de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatges o nombre màxim d'unitats d'edificació independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, hauran de respectar-se, encara que això comporti que no pugui aprofitar-se el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

Article 249. Ocupació màxima de parcel·la.

1. L'ocupació màxima de parcel·la que podrà ser edificada es l'establerta a les normes aplicables a la zona. L'ocupació s'ha d'amidar per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints.

2. L'ocupació del subsòl amb soterranis resultants de rebaixos, anivellacions, terra-plenats o excavacions, s'ha d'ajustar als criteris següents:
 - a. A les subzones unifamiliars l'ocupació dels soterranis no podrà depassar la màxima permesa de parcel·la, i aquests no podran envair les faixes de separació a les llinde de la parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveix per a donar accés des de l'exterior de la parcel·la sempre que aquesta part no excedeixi del 5 per 100 del sòl edificable total.
 - b. A les zones plurifamiliars els soterranis podran ocupar també fins al 10 per 100 del sòl edificable total sempre que es justifiqui aquesta solució en un projecte de condicionament com a jardí de l'espai lliure.
3. Quan segons la reglamentació de cada zona, es permetin les construccions auxiliars aquestes podran ocupar part de la superfície destinada a jardí però sens envair la faixa de superfície lliure adjacent a les alineacions oficials llevat que es tracti de substitucions de terres rebaixades, cas en el qual la coberta s'haurà de condicionar com a jardí.

Article 250. Sòl lliure d'edificació.

1. Els terrenys que quedessin lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ser objecte, en superfície, d'un altre aprofitament que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades a la parcel·la o parcel·les.

En aquests s'admeten els elements ornamentals compatibles amb el seu caràcter enjardinat. També s'admetrà la instal·lació de piscines descobertes i pistes esportives que es regularan per les condicions establertes per a les construccions auxiliars.

Aquests elements i les seves instal·lacions associades com: màstils, xarxes de protecció, trampolins o similars, han de tenir una alçada màxima que no pot superar, a les llinde de la parcel·la, la màxima permesa per a les tanques. Pel que fa a les edificacions auxiliars, aquestes han de respectar, a més, les condicions establertes a l'article 253.

2. 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.
3. Els propietaris podran cedir gratuïtament al municipi aquests sòls cosa que comportarà, per al municipi, el deure de conservar-los d'acord amb les normes sobre jardins públics, sempre que el municipi consideri que hi concorren raons d'interès públic, social o comunitari. En el seu defecte es podrà establir una Entitat de conservació per al seu manteniment.

Article 251. Alçada màxima i nombre de plantes.

1. L'alçada màxima de l'edificació s'ha de determinar en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escaionadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, s'han de subjectar a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes parts, i l'edificabilitat total no podrà superar la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap cas, les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de la planta baixa.

2. Els valors de les alçades màximes i el nombre màxim de plantes es determinen a les normes de cada zona. S'hi distingeixen dos valors, segons que l'edificació sigui palafítica o no. En aquest tipus d'ordenació no es permet la construcció d'entresolats.
3. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:
 - a. La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30 per 100 i l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a una altura no superior a la màxima i que el vol no superi el màxim admès per als ràfecs.

En aquest tipus d'ordenació les golfes resultants no podran ser habitables llevat la dels habitatges unifamiliars, cas en el qual es computarà la seva superfície a efectes d'edificabilitat a tota la part que tingui una alçada mitjana no inferior a 2,10 m.

- b. Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o coberta plana, amb alçada total de 60 cm.
 - c. Les baranes fins a una alçada màxima de 1,80 m.
 - d. Els elements tècnics de les instal·lacions.
 - e. Els coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.
4. Es tindrà en compte la possibilitat, admesa en algunes zones, de construir plantes baixes sobre palafits, en aquest cas no computarà a efectes d'edificabilitat, la part de la planta que es trobi totalment oberta. Els volums que interrompin eventualment la continuïtat de l'espai obert tal com els cossos d'escaleres, ascensors, volums tècnics, espais de consergeries, locals comercials i similars, computaran a efectes del càlcul de la superfície màxima del sostre edificable. No es permetrà la construcció d'entresolats.

Article 252. **Separacions mínimes.**

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de la parcel·la, a les llindes laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, són les establertes en cada cas en aquestes Normes.

Aquestes separacions són distàncies mínimes a les quals poden situar-se l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la distància menor fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la llinda de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints. A determinades zones es fixen valors mínims absoluts.

La separació entre dos cossos d'edificació independents, situats dins d'una mateixa parcel·la, es regula per la distància mínima que hi ha entre cada edificació i els cossos d'edificació propers que estan construïts i que siguin els més alts. Així mateix s'estableixen valors mínims a aquestes separacions d'algunes zones.

2. Els soterranis resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les llindes de parcel·la, excepte si es tracta de la part que serveix per donar accés des de l'exterior als usos permesos als soterranis i sempre que aquesta part no excedeixi del quinze per cent de la superfície lliure. En qualsevol altre cas, s'ajustarà al que disposa l'article 249.

Article 253. **Construccions auxiliars.**

1. Es permet en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, amb destinació a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestidors, estables, bugaderies, rebosts, hivernacles, garites de guarda i d'altres anàlogues, com també barbacoes, terrasses, pèrgoles o galeries.
2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ha d'ajustar al que estableix la regulació de cada zona, i si escau, al que disposa el pla general o el pla parcial, pel que fa a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes a les llindes de parcel·la.
3. Les construccions auxiliars han de respectar els límits màxims d'ocupació dins del percentatge d'ocupació principal de parcel·la, edificabilitat i alçada establerta per a les diferents zones.

Les construccions auxiliars no podran envair les franges de separació a les llindes de parcel·la llevat que es tracti de substitució de terres rebaixades cas en el qual s'haurà de condicionar la coberta com a jardí. Excepcionalment es podran admetre construccions auxiliars aparionades, pertanyents a dues parcel·les contigües, adossades a alguna de les llindes i sense que puguin envair la franja adjacent a les alineacions oficials; el caràcter aparionat d'aquestes construccions auxiliars s'ha d'establir per escriptura pública.

4. Les piscines descobertes i pistes esportives, que tenen la consideració de construccions auxiliars, podran situar-se lliurement a la parcel·la excepte a la franja adjacent a les alineacions oficials. Els elements funcionals associats a aquestes instal·lacions com: trampolins, pals, xarxes de protecció, bàculs d'il·luminació, etc., tindran limitada l'alçada a les llindes de les parcel·les equivalentment a l'alçada màxima establerta per a les tanques.

Article 254. **Tanques.**

1. Les tanques amb front a vials públics, dotacions i espais verds, es regularan, pel que fa a alçades i a materials, de conformitat amb les disposicions establertes per a cada zona o sector en què es divideixi, a les ordenances del Pla Parcial o Especial.
2. Les tanques amb front a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva llargària, a les alineacions i rasants d'aquests; tanmateix, en determinats casos, es permetrà tirar-les enrera o recular-les en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública, haurà de mantenir-se, sistematitzat amb jardineria, a càrrec del propietari d'aquest sòl.
3. L'alçada màxima de les tanques opaques a les llindes restants en cap cas podrà depassar l'alçada d'1,50 m., amidats des de la cota natural del terreny a l'esmentada llinda, i podran elevar-se fins a un màxim de 2,50 m. sobre aquest punt, amb reixes, tela metàl·lica o elements calats.

Article 255. **Adaptació topogràfica i moviment de terres.**

Per a les parcel·les amb pendent superior al 30 per 100, que estiguin situades a zones per a les quals és obligat aquest tipus d'ordenació, regiran les variacions del percentatge d'ocupació permès següents:

Del 30 al 50 per 100, es disminueix en 1/3.

Del 50 al 100 per 100, es disminueix en 1/2.

Més del 100 per 100, es prohibeix l'edificació.

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

- 1a Les plataformes d'anivellament tocant a les llindes no podran situar-se a més d'1,50 m. per damunt o a més de 2,20 m. per sota de la cota natural de la llinda.
- 2a Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base. traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles a les llindes. Els murs d'anivellament de terres a les llindes no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 m. per damunt de la cota natural de la llinda ni a una alçada superior a 2,20 m. per sota de la cota natural de la llinda. Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar, en la part vista, una altura de 3,70 m.