

5a. Cossos i elements sortints

A la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, es prohibeixen els cossos i elements sortints amb les excepcions següents:

- a. S'admeten els balcons que no sobresurtin més de 20 cm. en carrers de menys de 6 m., i 45 m. en els de més de 6 m. i menys de 12 m.
- b. S'admeten els sortints de cornises i ràfecs de coberta amb un vol màxim de 45 cm.
- c. S'admeten els sortints de terrats i cobertes planes amb un vol màxim de 45 cm.
- d. S'admeten cossos sortints a les edificacions que donen a vies de més de 12 metres d'amplada, sempre que no depassin de la línia de façana un vintè de l'amplada del carrer.

En projecció horitzontal, amb la finalitat que siguin miradors, no podran ocupar en la seva amplada total més de la meitat de la longitud de la façana, ni cadascun dels cossos sortints podrà tenir una amplada superior a 3,60 m.

A la subzona II, de conservació del centre històric, seran d'aplicació els criteris fixats a la subzona I, mentre no siguin objecte de regulació de detall basada en els caràcters compositius de cada part de carrer.

Secció 3a

Zona de densificació urbana: Subzona I, intensiva i subzona II, semiintensiva (13)

Article 321. Definició.

Aquesta zona comprèn els eixamples intensiu i semiintensiu, urbans, suburbans i d'extensió urbana, amb ús d'habitatge, prioritàriament, necessitats de millora urbana per a corregir la densificació congestiva i augmentar els nivells de dotacions, serveis i espais verds locals.

Article 322. Edificabilitat.

1. L'edificabilitat a les zones de densificació urbana es defineix per l'envolupant màxima de volum que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació en aquesta zona i dels paràmetres del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.
2. L'índex d'edificabilitat net per a les actuacions en aquesta zona mitjançant plans especials de reforma interior o estudis de detall, d'ordenació de volums, es fixa en 2,20 m²st/m²s a la subzona I, intensiva, i 1,80 m²st/m²s per a la subzona II, semiintensiva.
3. L'índex d'edificabilitat zonal és d'1,20 m² st/m²s per a la subzona I, intensiva, i d'1,00 m²st/m²s per a la subzona II, semiintensiva.

Article 323. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

Les edificacions que s'aixequin a la subzona I, intensiva, i a la subzona II, semiintensiva, no podran passar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti per excés d'aplicar el màxim de 350 i 250 habitatges, respectivament, per hectàrea de sòl, o part proporcional, edificable a l'alçada reguladora corresponent.

Article 324. Actuacions de reforma interior.

1. Els sectors que no assoleixin els estàndards d'espais verds i de dotacions comunitàries en proporció a la densitat de població, podran ser objecte d'actuacions de reforma interior per a millorar aquells nivells o reduir el potencial edificable de manera homogènia en tota la zona o subzona.
2. El Pla Especial de Reforma Interior inclourà un estudi d'etapes per a l'execució de la reforma interior d'acord amb la major densificació i insuficiència d'espais lliures i dotacions del desenvolupament de l'edificació en els cinc anys anteriors en la unitat de zona, com també del grau de densificació assolit.

Article 325. Estàndards en operacions de reforma interior.

Els Plans de Reforma Interior que s'elaborin per a actuacions en zones de densificació urbana hauran de respectar les determinacions contingudes a la taula següent:

Subzona	Densitat neta màxima habitatges	Percentatge de vials i estacionaments	Percentatge d'espais verds locals i dotacions
Intensiva 13a.	220 hab/ha	28,80 %	25,70 %
Semintensiva 13b.	175 hab/ha	24,50 %	17,50 %

Article 326. Tipus d'ordenació.

A les subzones de la zona de densificació urbana el tipus d'ordenació és el d'edificacions segons alineacions de vial.

Article 327. Condicions d'edificació: Subzona I.

Les condicions que regeixen l'edificació a la subzona I, intensiva, de les zones en densificació urbana, són les següents:

- 1a **Alineacions.** Regeix l'establert en les condicions generals del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.
- 2a **Alçades.** L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del vial al qual doni la façana de l'edificació, d'acord amb el quadre següent:

Amplada de vial (metres)	Alçada màxima (metres)	Nombre màxim de plantes
De menys de 8 m.	8,55	PB + 1 P
De 8 a menys de 12 m.	11,60	PB + 2 P
De 12 a menys de 15 m.	14,65	PB + 3 P
De 15 a menys de 20 m.	17,70	PB + 4 P
De 20 a menys de 30 m.	20,75	PB + 5 P
De 30 m. o més metres	23,80	PB + 6 P

L'alçada mínima de les plantes, inclosos els forjats i el paviment, ha de ser de 3'05 m. L'alçada de la planta baixa s'ha de regir per l'establert a les disposicions comunes per al tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

- 3a Façana mínima.** L'amplada mínima de façana permesa ha de ser de 8 m., excepte en les situacions existents en el moment d'aprovació d'aquest Pla general amb construccions laterals compostes com a mínim de planta baixa i un pis que impeideixen la façana esmentada per a les quals el mínim es redueix a 6 m.
- 4a Cossos sortints.** Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats als edificis amb façana a vials de menys de 8 m. d'amplada.
- 5a Espai lliure interior d'illa.** L'edificació en interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació segons alineacions de vial, no pot de-passar l'alçada lliure de 4,50 m. amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora i s'haurà de cobrir mitjançant terrat.

Article 328. Condicions d'edificació: subzona II, semiintensiva.

Les condicions que regeixen l'edificació a la subzona II, semiintensiva, de les zones de densificació urbana són les següents:

- 1a Alineacions.** Només s'admet la reculada a l'alineació vial (en planta pis), regulada de conformitat amb les condicions generals del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.
- 2a Alçades.** L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determina segons l'amplada del vial al qual afronti l'edificació, d'acord amb el quadre següent:

Amplada de vial (metres)	Alçada màxima (metres)	Nombre màxim de plantes
De menys de 8 m.	7,55	PB + 1 P
De 8 a menys de 11 m.	10,60	PB + 2 P
De 11 a menys de 15 m.	13,65	PB + 3 P
De 15 en endavant	16,70	PB + 4 P

L'alçada mínima de la planta baixa serà l'establerta de manera general a les disposicions comunes al tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

L'alçada màxima total, inclòs el forjat, ha de ser de 2,75 m. per planta pis, excepte a les edificacions amb façana a carrer de més de 15 m., a les quals serà obligada l'alçada mínima de 3,05 m.

- 3a Façana mínima.** L'amplada mínima de façana permesa ha de ser de 6,50 m. excepte en les situacions existents en el moment d'aprovació d'aquest Pla general amb construccions laterals que impedeixin l'esmentada façana, per a les quals el mínim es redueix a 4,50 m.
- 4a Cossos sortints.** Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats als edificis amb façana a vials de menys d'11 m. d'amplada.
- 5a Espai lliure interior d'illa.** L'edificació a l'interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació segons alineacions de vial, no pot de passar l'alçada lliure de 3,30 m. amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora i haurà de cobrir-se mitjançant terrat.

Secció 4a

Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (15)

Article 329. Definició.

1. Aquesta zona comprèn un conjunt de superfícies urbanitzades i edificades, amb tipus d'ordenació específica com són les edificacions desenvolupades en passatges, les cases en filera amb jardí frontal a la via pública, habitatges ordenats amb parcel·lació gòtica, estreta o tradicional i d'altres. S'identifica aquesta zona als plànols amb la indicació (15).
2. L'ordenació d'aquesta zona, continguda en aquestes Normes, i la que es desenvolupi mitjançant plans especials, respon al manteniment de les condicions d'edificació actuals, preservant-la d'augment de volum i densitat, i a la conservació de l'actual estructura urbana.

Article 330. Edificabilitat.

1. L'edificabilitat en aquesta zona es defineix per l'envolupant màxima del volum que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació de cada unitat de zona.
2. Les condicions d'edificació de cada unitat de zona seran les establertes a l'ordenança del pla especial, que haurà de ser aprovada en els terminis que es fixen a la disposició final segona amb subjecció a les determinacions contingudes en aquesta secció.
3. Mentre no es publiqui el Pla Especial, les obres i edificacions de nova planta i les obres d'ampliació i reforma, s'ajustaran, pel que fa a les condicions d'edificació i a les