

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

condicions estètiques, a l'estructura urbana i edificatòria del conjunt determinant de la qualificació d'aquesta zona i, especialment, a les següents:

- 1a Alçada.** Has de ser la que aproximadament assoleixin la majoria dels edificis que responguin a l'estructura edificatòria de la zona.
- 2a Alineacions.** Les edificacions han de respondre a l'alineació que prevalgui a les edificacions de la zona.
- 3a Ocupació de parcel·la.** Han de respectar l'ocupació preexistent amb possibilitat d'augment a planta baixa fins a un 10 per 100.
- 4a Intensitat d'edificació.** La intensitat d'edificació de les parcel·les sense edificar no pot depassar els 0,90 m² sostre/m² sòl.

Article 331. Tipus d'ordenació.

Al Pla Especial per a l'ordenació de superfícies compreses en la qualificació de zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria s'ha d'elegir, com a tipus d'ordenació, el d'edificació segons alineació de vial o el d'edificació aïllada, en atenció a les característiques de la zona que interessa conservar.

Article 332. Criteris d'aplicació obligatòria als Plans Especials.

1. Els Plans Especials que hagin d'elaborar-se per a l'ordenació de cada unitat de zona han de contenir les determinacions mínimes següents:
 - a. Dimensions i funció dels espais lliures i públics en relació amb els espais destinats a jardins privats.
 - b. Reserves de sòl per a estacionaments lliures i per a centres culturals, docents, assistencials, sanitaris i altres serveis d'interès públic o social.
 - c. Condicions d'edificació, com són les referents a l'alçada, façana mínima, profunditat edificable, gàlib o línia d'edificis.
 - d. Característiques de l'ordenació en els seus aspectes diversos.
 - e. Condicions estètiques.
 - f. Règim dels cossos i elements sortints i de les construccions auxiliars.
 - g. Règim de les parets mitgeres.
 - h. Característiques del tipus de cobertes i dels ràfecs i barbacanes.
2. Els Plans Especials hauran de comprendre, com a mínim, els documents següents:
 - a. Plànols d'informació

- b. Plànols d'ordenació
- c. Ordenances
- d. Memòria
- e. Estudi econòmic
- f. Pla d'etapes

Els plànols d'ordenació s'han d'elaborar a escala mínima 1:2.000.

3. Els Plans Especials d'aquesta zona estan subjectes als criteris mínims següents:
 - a. L'edificabilitat de la zona ha de ser establerta pel pla especial d'acord amb l'envoltant màxima del volum resultant d'aplicar les condicions d'edificació de la unitat de zona.
 - b. S'hauran de mantenir i, si escau, recuperar, les característiques de l'edificació originària.
 - c. Es mantindrà l'alçada mitjana de l'edificació existent a la qual s'ajustarà l'edificació futura.
4. A la zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria es prohibeix la compensació en volum.

Secció 5a

Zona subjecta a ordenació volumètrica (18)

Article 333. Definició.

Aquesta zona comprèn àrees de sòl urbà, urbanitzades o en procés d'urbanització amb elements suficients per a la qualificació de sòl urbà, en la qual l'edificació correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica, segons Pla Parcial o ordenació d'illa definitivament aprovats o amb concreció de volum específic.

Article 334. Ordenació del volum edificable.

1. A les zones qualificades com a subjectes a ordenació volumètrica que comptessin amb planejament anterior aprovat o amb concreció de volum específic aprovat, s'han d'aplicar les condicions següents:
 - a. L'edificació s'ha de regir pel que disposen els plans parcials o ordenacions d'illa. Pel que no s'especifica en aquests s'han d'aplicar les Normes d'aquest Pla General i, en especial, les contingudes als articles 225-4, 229, 233, 234 i 262-2a c.
 - b. La superfície de sostre edificable ha de ser la que resulti de l'ordenació volumètrica establerta.