

- c. Malgrat el que es disposa al paràgraf primer, prevaldran les alineacions establertes en aquest Pla General, quan siguin diferents de les fixades al Pla Parcial o ordenació d'illa.
2. A les zones no incloses al número anterior caldrà redactar plans especials en concordança amb l'articulat de les ordenances metropolitanas d'edificació i els seus annexos.

**Article 335. Tipus d'ordenació.**

Correspon a la composició de volums o edificació volumètrica específica.

**Article 336. Modificació de l'ordenació.**

1. Hauran d'aprovar-se Plans Especials i, si escau, Estudis de Detall.
  - a. Quan aquest Pla General modifiqui alguna de les determinacions del pla parcial o ordenació d'illa, que no siguin aquelles a què es refereixen els articles esmentats a l'article 334-1.
  - b. Quan resulti aconsellable la modificació de volums o de la seva ordenació.
  - c. Quan als sectors no urbanitzats totalment, sigui aconsellable l'augment dels sistemes o de les dotacions.
  - d. Quan es determini que sigui objecte de revisió per aquest Pla General.
2. Els Plans Especials i, si escau, els Estudis de Detall no podran augmentar la superfície de sostre edificable ni alterar el tipus d'ordenació ni augmentar el nombre d'habitatges fixats als plans l'ordenació dels quals es modifiqui.

## **Secció 6a**

### **Zona d'ordenació en edificació aïllada (20a)**

**Article 337. Definició.**

Aquesta zona comprèn àrees de sòl urbà, urbanitzades o en procés d'urbanització, amb elements suficients per a la qualificació com a sòl urbà, d'edificació, envoltades de vegetació i amb densitat d'habitatges variable, segons subzones.

**Article 338. Subzones.**

1. A la zona d'ordenació en edificació aïllada s'estableixen diferents subzones, que responen a la varietat originària.

2. Aquestes subzones són:

Plurifamiliars	Unifamiliars
I (20a/6)	VI (20a /9u)
II (20a/5)	VII (20a/10)
III (20a/7)	VIII (20a /11)
IVa (20a/9)	IX (20a/12)
IVb (20a/9b)	
V (20a/8)	

3. Als Estudis de Detall referents a les subzones unifamiliars no podrà augmentar-se el nombre d'habitatges que, per efecte de la grandària mínima de parcel·la, correspongui a una zona.

**Article 339. Tipus d'ordenació.**

A totes les subzones el tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada.

S'admeten en aquesta zona els habitatges aparionats i els adossats en filera amb espais lliures individualitzats o mancomunats, com a subtipus d'ordenació derivats de l'edificació aïllada i que hauran d'ajustar-se a les condicions d'edificació assenyalades a les subzones respectives.

**Article 340. Edificabilitat.**

1. Els índexs d'edificabilitat neta per a cada una de les subzones són els establerts al quadre següent:

Subzones	Neta $m^2$ st/ $m^2$ s
<b>Plurifamiliars</b>	
I (20a/6)	0,25
II (20a/5)	0,50
III (20a/7)	0,75
IVa (20a/9)	1,00
IVb (20a/9b)	1,00
V (20a/8)	1,50
<b>Unifamiliars</b>	
VI (20a/9u)	1,00
VII (20a/10)	0,75
VIII (20a/11)	0,50
IX (20a/12)	0,25

2. A les subzones unifamiliars, l'índex d'1,00 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl, es redueix a 0,75 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl, per a aquelles parcel·les de superfície inferior a la mínima 400 m<sup>2</sup>.

**Article 341. Actuacions de reforma interior.**

1. Els sectors que no assoleixin els estàndards d'espais verds i de dotacions comunitàries en proporció adequada a la densitat de població, podran ser objecte d'operacions de reforma interior.
2. El Pla de Reforma Interior, a partir dels actuals nivells d'espais lliures i dotacions, haurà de preveure els espais i les dotacions necessaris, en consonància amb els potencials d'edificació i la densitat zonal.
3. Els Plans de Reforma Interior han de respectar els estàndards que s'estableixen a la taula següent:

Subzones	Densitat neta màxima habitatges/ha	Percentatge de sòl per a vials i estacionaments	Percentatge de sòl per a espais verds i dotacions
<b>Plurifamiliars</b>			
I	25	18	10
II	50	18	10
III	75	20	10
IVa	100	20	12
IVb	100	24	12
V	150	24	12
<b>Unifamiliars</b>			
VI	25	22	11
VII	16	20	10
VIII	10	18	10
IX	5	18	10

**Article 342. Condicions d'edificació de les subzones plurifamiliars.**

1. Les superfícies mínimes de parcel·la i la longitud mínima de façana, en aquestes subzones es regeixen pel quadre següent:

Subzona	Superfície (m <sup>2</sup> )	Longitud (m)
I	2.000	30
II	1.500	20
III	1.000	16
IVa	400	14
IVb	1.500	20
V	800	15

Com a excepció a allò que s'estableix al quadre anterior, s'admeten parcel·les de superfícies i longituds de façana menors quan tinguin origen en un dels casos següents:

- a. Quan procedeixin de segregacions o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de la Llei de 12 de maig de 1956 sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana i que no hagi sofert segregació posterior.
- b. Quan s'ajusti al Pla Comarcal de 1953 o als Plans Parciais que el desenvoluparen i procedeixin de parcel·lació o segregació amb llicència, i que no hagin sofert segregació posterior a l'aprovació d'aquest Pla General.
- c. Parcel·les existents entre altres ja construïdes, o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

En aquests casos, els índexs d'edificabilitat nets de l'article 340 es reduiran en la mateixa proporció en què la parcel·la tingui reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida al quadre anterior. Això no obstant, s'exceptuen d'aquesta reducció d'edificabilitat les parcel·les on es construeixi, únicament, un habitatge.

2. L'ocupació màxima de parcel·la per a les subzones plurifamiliars serà la següent:

Subzona I, el 15 per 100 de la superfície.

Subzona II, el 20 per 100.

Subzona III, el 30 per 100.

Subzona IV tipus a, el 40 per 100.

Subzona IV tipus b, el 25 per 100.

Subzona V, el 30 per 100.

3. L'alçada màxima autoritzada i el nombre límit de plantes s'estableix en 9,15 m. i en planta baixa més dues plantes pis, excepte per a la subzona IV, tipus b, i la subzona V, els valors de les quals són els que s'estableixen a continuació.
4. A la subzona IV, subtipus b, l'alçada màxima serà de 15,25 m. i el nombre límit de plantes el de planta baixa més quatre plantes pis.
5. A la subzona V, l'alçada i el nombre màxim de plantes varien amb l'amplada de vial d'acord amb la relació següent:

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

6. A les subzones I i II s'admet, a les condicions de construccions amb palafits, arribar a l'alçada de 12,20 m. corresponents a planta baixa més tres pisos. Les condicions per tal que l'edificació reuneixi les característiques de construcció amb palafits es regulen al tipus d'edificació aïllada. A la subzona IV, subtipus b, la planta

baixa haurà de quedar oberta en el 75 per 100 de la superfície ocupada per l'edificació.

7. A la subzona V, és obligatori el màxim de dues unitats d'habitatge per planta pis, excepte a les parcel·les amb façana a carrers d'una amplada igual o superior a vint metres on aquest màxim es fixa en quatre unitats.
8. La separació de l'edificació a les llinde de parcel·la i la separació entre edificacions a la parcel·la han de respectar les distàncies mínimes següents:

Subzona	Separació a llinde (m)			Separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la en relació amb les alçades
	frontal	lateral	fons	
I	12	8	10	1
II	10	6	8	1
III	8	4	6	1
IVa	3	3	3	1
IVb	8	5	6	1/2
V	4	4	5	1

9. S'admeten les construccions auxiliars dins de l'ocupació màxima de parcel·la establerta a la condició segona i respectant els límits d'alçada i d'ocupació amb edificacions auxiliars que s'estableixen al quadre següent:

Subzona	Alçada màxima (metres)	Ocupació màxima (% de superfície)
I	3,30	2
II	3,30	3
III	3,30	4
IVa	-	no s'admet
IVb	-	no s'admet
V	-	no s'admet

10. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la a les subzones plurifamiliars, no podrà superar el que resulti de dividir l'edificabilitat màxima permesa a la parcel·la pel mòdul de cent metres quadrats. Aquest límit, arrodonit per defecte, haurà de respectar-se fins i tot en el supòsit d'habitatges de superfície reduïda o apartaments el nombre màxim dels quals no podrà superar la densitat resultant de la regla anterior.
11. Amb la finalitat de controlar i acotar la grandària excessiva d'algunes promocions, a les zones plurifamiliars es limita l'agrupació màxima d'habitatges sobre una mateixa parcel·la, a la que resulta d'aplicar una superfície de sostre edificable corresponent a tres parcel·les distribuïda en una o més edificacions independents.

Les parcel·les que, per la seva major superfície donin lloc a un sostre edificable que superi l'assenyalat al paràgraf anterior, hauran de tractar-se com si fossin dues o més parcel·les independents que no superin individualment la màxima agrupació d'habi-

tatges per parcel·la assenyalada. En aquests casos cada agrupació haurà de tenir accés independent des de vial públic. L'espai lliure d'edificació quedarà sistematitzat amb jardineria i podrà establir-se un règim d'ús mancomunat d'aquest. No es permeten solucions de passatges particulars o anàlegs per a l'accés comú a parcel·les diferents.

12. A les zones plurifamiliars s'admeten els desenvolupaments d'habitatges adossats en filera amb espais lliures mancomunats o individualitzats com a tipus d'ordenació derivat de l'edificació aïllada, d'acord amb les condicions següents:
  - a. S'hauran de complir les condicions de màxima agrupació d'habitatges per parcel·la que s'assenyalen al número anterior.
  - b. Caldrà aplicar la densitat màxima d'habitatges, l'índex net d'edificabilitat, el percentatge d'ocupació màxima de parcel·la, l'alçada i el nombre de plantes que s'assenyalen per a la subzona respectiva.
  - c. Cada agrupació independent d'habitatges adossats ha d'estar dotada d'accés rodat des de la via pública.
  - d. L'edificació s'haurà de produir ordenadament pel que fa a les alineacions oficials de la parcel·la a la via pública.
  - e. Amb la finalitat de controlar i acotar l'impacte excessiu d'algunes promocions, no es permetran agrupacions que comportin un front edificat, continu o reculat, superior a 30 m.; quan això s'esdevingui, s'haurà de fraccionar una agrupació en dos o més cossos independents que no superin aquesta dimensió i que hauran de separar-se entre si proporcionalment a la seva alçada respectiva amb un mínim de quatre metres.

**Article 343. Condicions d'edificació a les subzones unifamiliars.**

1. La superfície mínima de parcel·la, longitud mínima del front al vial i l'ocupació màxima de parcel·la en aquestes subzones són les que s'estableixen al quadre següent:

Subzona	Superfície (m <sup>2</sup> )	Longitud (m)	Ocupació (%)
VI	400	14	40
VII	600	16	30
VIII	1.000	18	20
IX	2.000	24	10

Com a excepció als límits establerts al quadre anterior, s'admeten parcel·les de superfície i longitud de façanes menors quan tinguin origen en un dels casos següents:

- a. Quan procedeixin de segregacions o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de la Llei de 12 de maig de 1956 sobre règim del sòl i ordenació urbana i que no hagin sofert segregació posterior.

- b. Quan s'ajustin al Pla Comarcal de 1953 o als Plans Parcials que el desenvoluparen i procedeixin de parcel·lació o segregació amb llicència i que no hagin sofert segregació posterior a l'aprovació d'aquest Pla General.
- c. Parcel·les existents entre les altres ja construïdes, o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

En aquests casos, per a les parcel·les que tinguin una superfície que no arribi com a mínim a la meitat de l'exigida segons la subzona corresponent, sempre que sigui superior a 400 m<sup>2</sup> i tingui una longitud mínima de façana de 14 m., se'ls han d'aplicar els índexs d'edificabilitat nets de l'article 340 reduïts en la mateixa proporció en què la parcel·la té reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida.

A les subzones VII i VIII, les parcel·les inferiors als límits indicats, la superfície de les quals superi 250 m., sempre que tinguin una façana mínima de 12 m., se'ls aplicarà una edificabilitat que no podrà superar una superfície construïda màxima per parcel·la de 125 m<sup>2</sup> amb una alçada màxima de 7 m. i un nombre màxim de plantes de planta baixa i pis.

A la subzona VI s'ha d'aplicar l'índex d'edificabilitat reduït de 0,75 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl sempre que la parcel·la assoleixi, com a mínim, una superfície de 200 m. i una façana mínima de 10 m.

No podran construir-se aïlladament aquelles parcel·les que, malgrat trobar-se en algun dels casos a., b., i c. anteriors, no assoleixin la superfície o longitud o façana mínimes indicades en relació amb les establertes segons la subzona respectiva.

2. L'alçada màxima i el nombre de plantes de l'edificació principal i l'alçada màxima i percentatge d'ocupació amb construccions auxiliars, dins l'ocupació màxima establerta a la condició primera, es regeixen per les normes del quadre següent:

Subzona	Edificació alçada màxima	Límit plantes	Edificació auxiliar, alçada i ocupació
VI	9,15 m.	PB + 2 P	3,30 m. 7%
VII	9,15 m.	PB + 2 P	3,30 m. 5%
VIII	9,15 m.	PB + 2 P	3,30 m. 3%
IX	9,15 m.	PB + 2 P	3,30 m. 2%

Quan a la subzona VI la superfície de la parcel·la sigui inferior a 400 m., però resulti edificable d'acord amb el que disposa la condició primera, l'alçada màxima permesa serà de set metres i el nombre límit de plantes, el de baixa i un pis.

3. La separació de l'edificació a les llindes de la parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la, han de respectar les distàncies mínimes següents:

Subzona	Separació a llindes (m)			Separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la en relació amb les alçades
	front	lateral	fons	
VI	3	3	3	1/2
VII	5	3	5	1/2
VIII	8	5	8	1
IX	12	10	12	1

Quan a la subzona VI la superfície de parcel·la sigui inferior a 400 m., però resulti edificable, la separació mínima a la llinda lateral de la parcel·la serà de 2 m .

4. A les subzones unifamiliars s'admet la construcció d'habitatges aparionats a parcel·les confrontants sempre que ambdues parcel·les superin la superfície i façana mínimes establertes a la subzona respectiva, puguin assolir aquests límits conjuntament o es trobin en alguns dels supòsits del punt 1 d'aquest article.

A les subzones VI, VII i VIII es podran admetre aparionaments sempre que, les parcel·les, a més de complir la superfície mínima assenyalada, disposin, com a mínim, d'una longitud de façana reduïda respecte de la mínima en la distància assenyalada com a separació de l'edificació a la llinda lateral de parcel·la segons la subzona respectiva.

Els habitatges aparionats han de respectar les condicions d'edificació de la subzona referides a la parcel·la agrupada resultant; haurà de formalitzar-se el caràcter mancomunat i indivisible de la parcel·la mitjançant la inscripció al Registre de la Propietat.

## Secció 7a

### Zona de verd privat protegit (8a)

#### Article 344. Definició

Es qualifica de zona de verd privat protegit el sòl urbà amb edificacions aïllades, generalment amb entorns enjardinats d'interès.

#### Article 345. Edificabilitat

1. L'edificabilitat, en aquesta zona, es defineix en relació amb l'edificació actual existent i només es permet augmentar-la fins a un màxim del 10 per 100 mitjançant obres de millora que siguin compatibles amb el caràcter protegit de l'edifici i els espais enjardinats de l'entorn.
2. S'admet, en aquesta zona, el manteniment dels usos originals existents compatibles amb l'edificació i l'entorn seu. També s'admet un ús d'habitatge unifamiliar i, si escau, mitjançant l'aprovació d'un Pla especial es podran autoritzar aquells usos culturals, recreatius, docents o assistencials compatibles amb la protecció i d'acord amb les condicions establertes en aquesta secció.