

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

Índex	PÀG
Capítol Primer. Disposicions que regulen l'edificació	207
Art. 1 Tipus de sòl urbà	207
Art. 2 Drets i deures de propietaris	207
Art. 3 Tipus d'ordenació de l'edificació	209
Art. 4 Aplicació dels preceptes d'aquestes ordenances	210
Capítol Segon. Definicions i disposicions pels tipus d'ordenació	211
Secció Primera. Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic	211
Art. 5 Alineació a vial	211
Art. 6 Alineació de l'edificació o línia de façana	211
Art. 7 Eix del carrer	212
Art. 8 Rasants	212
Art. 9 Altura reguladora	212
Art. 10 Façanes de l'edificació	214
Art. 11 Cossos i elements sortints	215
Art. 12 Tancaments	216
Art. 13 Reculades de l'edificació	217
Secció Segona. Paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl	217
Art. 14 Parcel·la	217
Art. 15 Solar	218
Art. 16 Tamany mínim d'un solar	218
Art. 17 Illa	218
Art. 18 Fondària edificable	218
Art. 19 Espai lliure interior d'illa	219
Art. 20 Ocupació de parcel·la	219
Art. 21 Espai lliure de parcel·la	220
Art. 22 Edificabilitat (superfície i volum edificables)	220
Art. 23 Adaptació topogràfica del terreny en edificació aïllada	221

	PÀG
Secció Tercera. Paràmetres relatius a l'edificació	222
Art. 24 Nombre de plantes	222
Art. 25 Altura lliure	222
Art. 26 Planta baixa	222
Art. 27 Plantes soterrànies	223
Art. 28 Planta pis	224
Art. 29 Edificació principal	224
Art. 30 Edificacions auxiliars	224
Art. 31 Patis de ventilació	225
Art. 32 Elements tècnics de les instal.lacions	227
Art. 33 Construccions aterassades	228
GRÀFICS EXPLICATIUS	229

ORDENANCES D'EDIFICACIÓ

Capítol Primer. Disposicions que regulen l'edificació

Art. 1 Tipus de sòl urbà

De conformitat amb la legislació urbanística vigent (articles 29 a 31 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme) el sòl urbà inclou les categories següents:

- a) Sòl urbà consolidat: inclou els terrenys que tenen condició de solar o aquells que únicament els manca completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a de l'esmentada Llei, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana, com si no ho han estat.
- b) Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat.

Art. 2 Drets i deures dels propietaris

1. Els propietaris de sòl urbà tenen dret a executar o acabar les obres d'urbanització perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, i a edificar, sota les condicions establertes per aquesta Llei i pel planejament urbanístic, els solars resultants.
2. Els propietaris de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics, i han d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que hagin fixat el planejament urbanístic o el programa d'actuació urbanística municipal.
3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent als percentatges següents sobre l'aprofitament urbanístic dels àmbits de desenvolupament inclosos en plans de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística:
 - a) El 10% de l'aprofitament corresponent als nous usos que el pla d'ordenació urbanística municipal possibiliti, si l'ordenació genera plusvàlues immobiliàries.
 - b) El 10% de l'aprofitament corresponent a l'edificació addicional permesa pel pla d'ordenació urbanística municipal, tant la referida als mateixos usos com a nous usos.
4. Els percentatges que determina l'apartat anterior són acumulatius i tenen com a límit el 10% de l'aprofitament total de l'àmbit d'actuació urbanística. Tant la novetat dels usos, com l'edificabilitat addicional s'han d'entendre amb relació al planejament urbanístic immediatament anterior.

5. Els propietaris de sòl urbà no consolidat tenen els deures següents:
 - a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
 - b) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.
 - c) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
 - d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal.lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, amb càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
 - e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
 - f) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística o el programa d'actuació urbanística, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl a la insuficiència de la urbanització.
6. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via de sistema de comunicació que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
7. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan també obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a ampliar vials, si la cessió és compensada per les condicions d'edificació diferencials establertes pels plans.
8. A la zona de servitud de protecció de costes, els usos i les noves construccions s'atindran a allò que assenyala l'article 44.3 del Reglament de Costes.

Art. 3 Tipus d'ordenació de l'edificació

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix tres tipus d'ordenació de l'edificació que són: edificació segons alineació a vial, edificació aïllada i edificació segons volumetria específica.
2. L'edificació segons alineació a vial correspon a una edificació entre mitgeres amb front a un vial i amb caràcter continu. Els paràmetres principals amb que es regula són l'alineació a vial fixada als plànols d'ordenació, la longitud de la façana, l'altura reguladora màxima referida a la rasant del carrer, el nombre màxim de plantes i la fondària edificable.
3. L'edificació aïllada correspon a la disposició de les construccions separades de les partions de la parcel·la. Es regula fonamentalment per la intensitat neta d'edificació, l'altura màxima mesurada a partir del terreny, l'ocupació màxima en planta baixa i les distàncies mínimes de separació a les partions o llindes.
4. L'edificació segons volumetria específica correspon a una composició de volums que s'estableix per definició en el sí d'un desenvolupament unitari contemplat en una zona urbana, en un polígon d'actuació d'un pla parcial urbanístic o un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o directament definida als plànols d'ordenació. Els paràmetres fonamentals són les alineacions d'edificació i les altures definides pels diferents cossos de l'edificació.
 - a) Donat el sostre màxim edificable que resulta de l'edificabilitat bruta o sectorial i els usos admesos, es disposaran els volums i els usos de forma específica a cada lloc, tenint en compte la relació del sector amb teixit urbà construït, el tipus immobiliari interessat per les demandes del moment i del lloc i els espais urbans a crear.
 - b) Per aconseguir aquest objectiu, el corresponent instrument urbanístic establirà les alineacions de l'edificació i les dels espais públics per carrers, jardins i dotacions. Pels solars edificables s'establiran els àmbits objecte d'edificació, els espais lliures privats al servei individualment o mancomunada al servei de l'edificació, els sostres i nombre màxim d'habitatges de cada solar i els usos admesos i les condicions d'edificació de forma unívoca a través de la forma, o per mitjà de galgues on s'ha d'inscriure l'edificació permesa.
 - c) Els espais lliures privats podran ser ocupats fins a un 30% amb garatges i rampes d'entrada emplaçats en els soterranis de l'edificació.
 - d) En el planejament derivat s'hauran d'assenyalar les cotes de referència de les plantes baixes de l'edificació o dels cossos d'edificació en que es desglossi o articuli l'edificació proposada, als efectes del control del nombre de plantes pis de l'edificació i de la referència de la planta baixa a partir de les quals es prendrà el còmput de les altures reguladores.

e) La relació de les cotes de referència de les plantes baixes respecte del terreny natural i/o de les rasants del carrer serà tal que s'adaptin a les plataformes possibles d'acord a allò que es regula a l'art. 23.

Art. 4 Aplicació dels preceptes d'aquestes ordenances

1. Aquestes ordenances contenen la reglamentació detallada per al sòl urbà dels paràmetres d'edificació en funció del tipus d'ordenació.
2. Els preceptes d'aquest capítol s'aplicaran subsidiàriament al sòl urbanitzable que s'incorpori al procés urbà, en tot allò que no sigui objecte d'una reglamentació diferent en els Plans Parcial Urbanístics. Les disposicions comunes a totes les formes d'ordenació seran igualment aplicables a les edificacions que s'aixequin en sòl no urbanitzable.
3. En els plànols a escala 1/10.000 i més específicament en els plànols a escala 1/2.000, de Qualificació del sòl, es dibuixen les línies vinculades al domini públic marítim terrestre, d'acord amb la documentació facilitada per la Direcció General de Costes.
4. En l'àmbit de sòl comprès dins d'aquests límits serà d'estricta aplicació la Llei de Costes, especialment les seves disposicions transitòries tercera i quarta, en tant no s'aprovin els corresponents Plans Especials Urbanístics d'Ordenació del Litoral. Qualsevol obra o instal·lació dins de l'esmentada servitud de protecció requerirà de la corresponent autorització oficial.
5. Les limitacions derivades de l'aplicació de la Llei de Costes es veuran automàticament modificades per l'aprovació de qualsevol canvi en les línies de ribera de mar i límit de la servitud de protecció.
6. En els plànols de qualificació urbanística i en les fitxes dels instruments d'execució es recullen també determinacions particulars (alineació, alçades, ocupació...) en algunes zones, que s'aplicaran amb prioritat a les de caràcter general d'aquestes normes.

Capítol Segon. Definicions i disposicions comunes pels tipus d'ordenació

Secció Primera . Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic

Art. 5 Alineació de vial

És la línia que estableix al llarg dels carrers (rodats o per vianants) el límit entre el domini públic i privat. En ocasions entre l'alineació de vial i l'edificació poden existir espais lliures.

Art. 6 Alineació de l'edificació o línia de façana

1. És la línia que estableix els límits de les edificacions. Aquesta pot ser fixa, coincidint amb l'alineació de vial o retrocedint respecte a ella, o opcional per cada parcel·la, respectant en el seu cas unes reculades mínimes.
2. En carrers d'amplada menor de sis metres tota edificació de nova planta o ampliació haurà de realinear-se d'acord amb allò establert en els plànols d'ordenació, o en l'acta de concessió de llicència, cedint l'espai que es retira per eixamplament de la via.
3. En els casos on es determini l'arrodoniment de les cantonades sense definir-lo gràficament, es farà de la següent manera:
 - a) Quan la suma de l'amplada de carrers que conflueixen a una cruïlla és menor de 8 metres, o un dels dos és menor de 3 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 2 metres de radi tangent a les dues façanes.
 - b) Quan la suma de l'amplada dels dos carrers se situa entre 8 i 12 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 4 metres de radi, tangent a les dues façanes.
 - c) Quan la suma de l'amplada dels dos carrers se situa entre 12 i 20 m, o quan el major superi els 8 m, el radi de la circumferència a circumscriure tangent a les façanes serà de 6 metres.
 - d) Si l'ample dels carrers suma més de 20 metres, o quan el major en tingui més de 12, el radi de la circumferència a circumscriure a les dues façanes serà de 8 metres.
 - e) En casos de ser convenient una major dimensió per raons de seguretat del trànsit o del gir de vehicles, es dissenyaran segons les necessitats, tramitant-se l'alineació a través d'un Pla de Millora Urbana, sense que en cap cas resulti un radi menor de 10 metres.
 - f) Pel que fa a les solucions de cantonada s'aplicaran sempre les mateixes als diferents cantons d'una cruïlla.

4. En els casos on el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina el traçat de xamfrans, sense delimitar-los de manera gràfica, es farà de la següent forma:
 - a) El xamfrà traçat de forma normal a la bisectriu de les alineacions adjacents que formen la cruïlla tindrà una dimensió igual a l'amplada del carrer més estret que incideixen en la cruïlla.
 - b) No es faran xamfrans en carrers d'amplada menor a 8 metres, o quan les alineacions dels carrers que formen la cruïlla disposen d'un angle major a 135°.
 - c) El xamfrà no tindrà mai una longitud major a 20 metres ni inferior de 4 metres, i es disposarà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les façanes adjacents que formen la cruïlla.
 - d) La dimensió del xamfrà serà idèntica per cadascuna de les cares que formen la cruïlla.
5. Es considera ample de carrer la mesura més curta en cada punt entre les dues alineacions de vial oposades.

Art. 7 Eix del carrer

És la línia teòrica que uneix els punts medis dels perfils transversals de la cultura entre alineacions de vial oposades.

Art. 8 Rasants

És la cota definida en cada punt del perfil longitudinal del seu eix. La rasant de l'edificació és la cota a la qual està situada la seva planta baixa respecte a la rasant de la via o espai públic.

Art. 9 Altura reguladora

1. És la cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edifici, mesurada verticalment en cada façana, entre la rasant del carrer, (o del terreny definitiu si es tracta d'una edificació en la qual la línia de façana no ha de coincidir amb l'alineació de vial), i la intersecció amb la cara superior del forjat.
2. En l'edificació ordenada segons alineacions viàries, l'altura reguladora es mesura en el centre del pla exterior de façana al carrer des de la cota de planta baixa fins al pla superior traçat horitzontalment en el punt on arrenca la coberta o que limita la major cota a la que es pot emplaçar el pla superior de l'últim forjat o element pis resistent pel cas de coberta plana.
 - 2.1. En edificis amb façana a un sol carrer amb rasant inclinada si la rasant del carrer, en la línia de façana presenta una diferència de cotes entre l'extrem de cota més alta i el seu centre,

menor o igual a 0,6 m, l'altura reguladora s'amidarà al centre de la façana i a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

- 2.2. Si la diferència de nivells que resulta és major a 0,6 metres, l'altura reguladora màxima s'amidarà a partir d'una cota emplaçada a 0,6 m per damunt de la cota en l'extrem de la línia de façana de menor cota.
 - 2.3. Quan l'aplicació de la regla dóna lloc a què en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situa a més d'1,5 m per sobre el punt d'aplicació de l'altura reguladora, la façana es dividirà en els trams que calguin perquè això no succeeixi. En cadascun dels trams l'altura reguladora s'amidarà d'acord amb les anteriors regles.
 - 2.4. Quan una edificació doni façana a dues vies que fan cantonada o xamfrà amb altures reguladores diferents, es considerarà dividida en dues construccions independents. L'altura més alta es podrà traslladar cap als carrers adjacents de menor altura, en una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la de la fondària edificable del carrer més ample. Aquesta dimensió s'estendrà com a màxim fins a la meitat del tram de carrer de menor altura. D'aquesta regla solament se'n beneficiarà doncs, la primera parcel·la que dóna a la cantonada.
 - 2.5. En edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà es regularà l'altura reguladora de cada carrer com si es tractés d'edificis independents. Cas d'haver-hi canvi d'altures a l'edificació donant a carrers oposats es disposarà el canvi d'altures al mig de l'illa.
 - 2.6. Els edificis amb façana a places, parcs i altres espais públics lliures es regularan les altures en funció del vial de major amplada que conflueixi a l'espai públic, i s'hi podran practicar obertures.
3. En la resta de tipus d'ordenació, l'altura reguladora es mesura en cada punt de les façanes a partir de la cota de la planta baixa, la qual no podrà ser superior de la que resulti de l'adaptació topogràfica (art. 23).
 - 3.1. Quan per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupa esglaonadament, els cossos d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes que tinguin la consideració de planta baixa, conforme al criteri assenyalat, subjectaran l'altura màxima a cadascun d'aquests cossos. En cap cas, per raó del desnivell, es podrà superar el sostre edificable que correspondria edificar en una parcel·la plana.
 4. Per sobre de l'altura reguladora només es permetran:
 - a) La coberta de l'edifici, amb pendent no superior al 30%. El punt d'arrencada de la coberta no superarà el pla superior del forjat de la darrera planta pis admesa a la zona per les normes, ni el seu vol, el corresponent als ràfecs. Les golfes o espais resultants sota coberta comptabilitzaran a efectes d'edificabilitat els espais destinats a accessos i les peces a partir de l'altura mínima establerta al Decret d'habitabilitat.

- b) L'aïllament i elements de cobriment en el cas de coberta plana, amb una altura no superior als 60 cm i les baranes de les façanes, separació de parcel·les i dels patis interiors, amb una altura no superior a 1,3 m a partir del paviment de coberta.
- c) Les construccions tècniques, tals com cambra de dipòsits, caixa d'escala, i d'ascensors i trasters, que hauran d'agrupar-se en un únic volum i quedar per sota de 2 diedres formats pel pla horitzontal de l'altura reguladora i els plans que en les línies de façana formen amb aquell un angle de 30°. Aquestes hauran de preveure's en el projecte d'edificació guardant una composició adequada amb el conjunt i no superaran sobre la cara superior de l'últim forjat l'altura de tres metres, o la que resulti d'acord amb els reglaments tècnics aplicables en cada cas, ni ocuparan més d'un 20% de la seva superfície, ni més de 25 m². En edificis plurifamiliars no es permeten escales particulars d'accés a la coberta, sinó que l'accés a la coberta es farà en tot cas a través d'un badalot comunitari.
- d) Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una altura màxima de 60 centímetres. Les baranes tindran una altura màxima d'1,3 m per sobre el paviment de coberta.
- e) Per sobre dels plans definits per a la teulada, tant si és a vessants, com plana en terrat a la catalana, podran eixir elements de ventilació, xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts; aquestes darreres hauran d'ésser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.
- f) Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'altura de l'arrencada de la coberta al pla de façana.
- g) Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sota coberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 6% de la superfície de coberta.
- h) En cas d'haver-hi aparells d'instal·lacions d'aire condicionat o altres, aquests es situaran damunt la coberta de forma que no es visualitzin des de la via pública.

Art. 10 Façanes de l'edificació

1. En l'edificació ordenada segons alineacions viàries tindrà la consideració de façana principal aquell tram de l'edificació que limita amb l'alineació de vial. Serà en canvi façana posterior aquell tram del perímetre de l'edificació que dona front a l'espai lliure interior de l'illa o de la parcel·la. Seran façanes laterals, les que no constitueixin ni façanes principal ni posterior.
2. Es denomina paret mitgera aquella que, situada en el límit entre dues propietats, s'eleva des dels fonaments a la coberta d'acord amb una servitud d'adossament entre edificacions. En aquestes parets mitgeres podran obrir-se patis comuns de ventilació o il·luminació, quan prèviament hagi sigut acordada pels dos propietaris veïns la corresponent comunitat de

patis, que hauran d'ésser coincidents. En les parets mitgeres no es podran obrir forats de ventilació i il·luminació de l'edifici.

3. Quan com a conseqüència de les diferents alçades, reculades, profunditats edificables o altres motius, resultin en la construcció d'un edifici parets mitgeres al descobert, aquestes hauran d'ésser tractades amb un acabat similar al de la resta de les façanes.
4. En l'edificació aïllada totes les façanes tindran la consideració de principals.

Art. 11 Cossos i elements sortints

1. Són cossos sortints aquells espais habitables que sobresurten de l'alineació de l'edificació o línia de façana.
 - 1.1 Són elements sortints els ràfecs, pilastres, sòcols, gàrgoles, marquesines, cornises i altres elements similars de caràcter ornamental.
2. Els cossos sortints poden ser tancats, semitancats o oberts. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i en general aquells que limiten tots els seus costats amb tancaments fixos, inclosos els que tenen obert exclusivament el seu front; semitancats, aquells que tenen tancats un dels seus costats sortints, amb tancaments fixos; i oberts, aquells cossos volats tals com balcons i terrasses, que mantenen, a partir d'un metre d'altura, sense tancar tot el perímetre de la seva planta volada.

Es considera part oberta dels cossos sortints semitancats aquella que, a partir d'un pla paral·lel a la façana de l'edifici, compleixen amb la definició de cossos sortints.
3. El vol màxim dels cossos sortints es mesurarà perpendicularment a la línia de façana.
4. Pel que fa a edificacions segons alineació a vial:
 - 4.1 Estan prohibits els cossos sortints en planta baixa i en carrers de menys de 8,00 metres no es permeten els cossos sortints tancats.
 - 4.2. La llum lliure entre el pla de la vorera i l'inferior dels cossos sortints serà d'almenys 3,50 metres.
 - 4.3. La planta dels cossos sortints serà geomètrica seguint directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que les ordenances que regulen la zona ho regulin diferentment de forma expressa.
 - 4.4. Si no es regula en la corresponent zona el vol dels cossos sortints ve limitat per la menor d'aquestes dimensions: el 10% de l'ample del vial, l'amplada de la vorera menys 50 centímetres o un màxim de 1,20 metres.
 - 4.5. Els cossos tancats i semitancats ocuparan com a màxim el 50% de la façana.
 - 4.6. El límit lateral màxim de vol dels cossos sortints s'emplaçarà a un metre de distància de la paret mitgera al veí i estarà delimitat pel pla normal a façana a aquella distància.

- 4.7.El vol dels elements sortints respecte de l'alineació de carrer o d'edificació no podrà superar els 15 centímetres, excepte en planta baixa on, a més, hauran de complir el requeriment complementari de no sobresortir més del 5% de l'amplada de la vorera. El ràfec de la coberta podrà volar fins a 60 cm.
5. Pel que fa a l'edificació aïllada:
- 5.1 En l'edificació aïllada no es limita el vol dels cossos sortints, i aquests comptabilitzen al 100% a efectes de separació als límits de parcel·la i d'edificis.
6. Els cossos sortints tancats comptabilitzen el 100% a efectes d'edificabilitat i d'ocupació. Els cossos semitancats i oberts (incloses pèrgoles, tret de les zones 5.7 i 9.2) comptabilitzen el 50 % a efectes d'edificabilitat i d'ocupació.
7. S'haurà de redactar un Pla de Millora Urbana o ordenança específica per determinar la posició permesa de la publicitat així com materials i mides dels elements sortints.

Art. 12 Tancaments

1. Són els elements que delimiten els espais no edificats corresponents a parcel·les contigües o la separació entre aquestes i els vials.
2. Quan no s'especifiqui el contrari, les tanques a carrer i entre parcel·les veïnes tindran una altura màxima de 2,00 metres respecte la paral·lela de la rasant de la voravia en el primer cas, i respecte el terreny definitiu en el segon, i es podran construir amb material opac fins a una cota màxima de 1,60 metres per damunt de la vorera o del terreny natural (excepció feta dels armaris de companyies de subministrament que podran arribar als 2 m) i amb reixes, teles metàl·liques o vegetació arbustiva la resta. En qualsevol cas, les tanques tindran una altura mínima d'1 m per tal de garantir la protecció de les persones en els casos en que es presenti un desnivell superior a 1,5 m entre les parts que delimita la tanca, l'altura d'1 m serà obligatòria aplicada a la cota del terreny situat a la part superior.
3. Les tanques que donen a vial de les Urbanitzacions Bonmont, Masos d'en Blader, Pino Alto i Cap de Terme seguiran els criteris geomètrics i materials propis establerts a la normativa vigent en el moment de redacció del POUM. Pel que fa a la tanca de separació entre veïns caldrà mantenir l'altura de la tanca de façana a carrer a la tanca mitgera, fins a 3 m de separació del carrer.
4. En sòl no urbanitzable s'admeten únicament els tancaments de les finques que donen al vial o camí amb murs de pedra seca del lloc i d'una altura màxima de 1,50 m i mínima de 0,80m, podent arribar amb reixes, i/o metàl·liques fins a 2,20 m. Quan la tanca no doni a vial ni camí no es obligat el basament de pedra seca, com tampoc ho serà quan doni a camí

si la situació de la finca es troba a l'àmbit comprès entre els termes municipals de Cambrils i Mont-brió, la T-310 i la T-323 i la seva perllongació virtual fins la platja. S'admeten les tanques amb arbres que fan el paper de tallavents, com ara rengleres de xiprers sense limitar la seva altura.

En aquell sòl no urbanitzable de valor natural o valor paisatgístic i ecològic, qualsevulla actuació que requereixi el tancament de la finca caldrà fer-se amb tanques que permetin la permeabilitat per al pas de la fauna de la zona.

5. En sòl no urbanitzable la distància de les tanques fins l'eix d'un camí rural serà de 3 m, i la dels arbres un mínim de 5 m. Pel que fa als camins veïnals les tanques es situaran a una distància mínima de 2,50 m de l'eix del camí, i els arbres a 4 m de l'esmentat eix.
6. Qualsevulla tanca que s'executi, haurà de tenir la condició d'acabat en totes les parts que quedin vistes, tant des de la parcel·la com des del veí.

Art. 13 Reculades de l'edificació

1. En l'edificació ordenada segons alineacions viàries és la distància la que, en els casos que així s'estableixi, ha de guardar la façana principal respecte a l'alineació de vial.
2. En la resta de tipus d'ordenació són les distàncies mínimes que qualsevol edificació haurà de guardar en totes les seves plantes, a partir del paviment de la planta baixa, respecte als límits de la parcel·la (front, fons i laterals), o d'altres blocs d'edificació existents en la mateixa parcel·la, o respecte a d'altres edificacions en parcel·les veïnes.
3. En el cas de parcel·les en cantonada o amb front a dues o més vies (rodades o per vianants), o espais lliures, s'entendrà com a front tot el perímetre de la parcel·la que limita amb aquestes vies i espais lliures.
4. En el cas d'edificació aïllada i sempre que no s'especifiqui altra cosa a la regulació de la zona, la separació mínima entre edificis serà del doble de la separació mínima que li correspondria respecte als llindars veïns, i en cap cas serà menor de 3 m.

Secció Segona. Paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl

Art. 14 Parcel·la

S'entén per parcel·la tota porció de sòl susceptible d'ésser edificada.

Art. 15 **Solar**

1. És una parcel·la que, reuneix les condicions de forma, dimensions i urbanització establertes en la legislació urbanística vigent i és apta per ser edificada, prèvia obtenció de llicència urbanística.
2. Cas de mancar-li la corresponent pavimentació en el seu front, l'Ajuntament podrà atorgar llicències d'acord amb els requisits i condicions que disposa la legislació urbanística vigent.

Art. 16 **Tamany mínim d'un solar**

- 1 En determinades zones s'estableix una amplada mínima en el front del solar, una superfície mínima del mateix, o una condició de mesures i forma, com la d'admetre un cercle inscrit d'un determinat diàmetre.

Art. 17 **Illa**

És la superfície de sòl urbà delimitada per alineacions de vial contigües.

Art. 18 **Fondària edificable** (Alineació a vial)

1. És la màxima distància, perpendicular a l'alineació de l'edificació, que pot assolir la façana posterior de l'edificació principal. En els edificis ordenats segons alineació de vial s'estableix amb caràcter general, encara que es pot ajustar puntualment, en els plànols d'Ordenació.
2. La fondària edificable només podrà ser ultrapassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions d'edificació a pati interior d'illa sigui com a mínim de 8 metres.
3. El vol dels cossos sortints no superarà 1,20 metres en el pati interior d'illa i complirà la resta de disposicions generals relatives als cossos sortints regulades en aquestes Ordenances.
4. Per les parcel·les amb façana a dos carrers adjacents, el fons de la parcel·la el defineix la bisectriu de l'angle que formen els dos carrers; en parcel·les en cantonada a dos carrers, constituirà el fons de la parcel·la la partió oposada a la façana del carrer més estret, i per aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

Art. 19 **Espai lliure interior d'illa** (Alineació a vial)

1. És l'espai lliure d'edificació principal resultant d'aplicar a l'illa les fondàries edificables que li corresponguin, o el que resulta de la disposició actual de les edificacions principals de l'illa.
2. Quan per la regulació concreta de les zones s'admeti l'edificació en el pati interior d'illa aquesta s'ajustarà a les següents condicions:
 - a) L'altura de l'edificació en el pati de l'illa es referirà a la rasant de la planta baixa del carrer al que dona front el solar. Aquesta referència s'aplicarà en la meitat de la distància entre les alineacions d'illa oposades.
 - b) En el cas de desnivell entre les plantes baixes de les façanes oposades d'una illa, l'extensió del cos en planta baixa en l'interior d'illa s'haurà de reduir de manera que l'edificació en l'espai interior no ultrapassi en cap cas el pla ideal de quaranta-cinc graus pel límit edificable de la parcel·la oposat i aplicat a partir de l'altura màxima permesa en l'edificació de planta baixa.

Art. 20 **Ocupació de parcel·la** (Edificació aïllada)

1. Relació que existeix entre la superfície ocupada en planta per l'edificació o la seva projecció sobre el terreny i la superfície de la parcel·la, comptabilitzant al 50% les parts cobertes i obertes completament com a mínim per dos costats. Aquesta relació s'expressa mitjançant percentatges en les diferents zones, distingint, en el seu cas, el corresponent a l'edificació principal, del corresponent a l'auxiliar (pèrgola, tendall, caseta piscina, barbacoa, garatge...). Si no es distingeix expressament, s'entén que l'ocupació inclou tant l'edificació principal, com l'auxiliar. En qualsevol cas, les pèrgoles comptabilitzaran al 50% d'ocupació.
2. L'edificació no podrà ocupar en projecció horitzontal un percentatge superior a l'establert amb el caràcter de màxim per l'índex d'ocupació màxima de la parcel·la. Tret d'ordenacions específiques fixades en l'Annex Normatiu I, les parcel·les del sòl urbanitzable, i sòl urbà pendent de Pla de Millora Urbana, emplaçades en terrenys amb pendent major al 30% reduiran l'ocupació admesa sobre la superfície total de la parcel·la per facilitar la implantació de l'edificació tenint en compte els requeriments de talussos i murs de contenció, d'acord amb els següents criteris:
 - a) del 30 al 40% de pendent, l'ocupació de l'edificació es redueix 1/3 respecte de l'admesa. La mateixa reducció es fixa per l'edificabilitat.
 - b) del 40 al 60% de pendent, l'ocupació de l'edificació es redueix a la meitat de l'admesa. La mateixa reducció es fixa per l'edificabilitat.
 - c) si la parcel·la té més del 60% de pendent no serà edificable.En el cas de parcel·les de sòl urbà consolidat emplaçades en terrenys amb pendent major al 30% reduiran l'ocupació admesa sobre la superfície total de la parcel·la per facilitar la

implantació de l'edificació tenint en compte els requeriments de talussos i murs de contenció, d'acord amb els següents criteris:

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| a) del 30% al 50% | reducció 1/3 d'ocupació |
| b) del 50% al 100% | reducció 1/2 d'ocupació |
| c) > 100% | no edificables |

- Per tal de mesurar el pendent de la parcel·la els projectes hauran d'aportar el corresponent plànol sobre la base topogràfica del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Art. 21 Espai lliure de parcel·la

- És l'espai lliure d'edificació conseqüència d'aplicar les regles relatives a l'ocupació màxima i a les reculades a les llindes.
- No tindrà altre aprofitament que el corresponent a espais lliures (jardins, jocs...) al servei de l'edificació, podent mancomunar-se els de parcel·les contigües.
- No es podrà reduir l'arbrat de l'espai lliure de l'edificació en més del 10%. En cas que per motius justificats s'ultrapassi, caldrà reposar-se amb nou arbrat, i amb el mateix nombre d'exemplars afectats.

Art. 22 Edificabilitat (superfície i volum edificables)

- S'entén per edificabilitat (superfície) la relació entre la superfície màxima de sostre construïble i la superfície de la respectiva unitat de referència (parcel·la, unitat, sector...). S'expressa en metres quadrats de sostre (m^2st) per metres quadrats de sòl (m^2sl), no comptabilitzant-se la superfície dels soterranis (excepte en la part en que no tinguin aquesta consideració), ni els elements tècnics de les instal·lacions, en aquells supòsits contemplats en la seva normativa específica.
- S'entén per edificabilitat (volum) la relació entre el màxim volum de les construccions i la superfície de la respectiva unitat de referència (parcel·la, unitat, sector...). S'expressa en metres cúbics (m^3st) de sostre per metres quadrats de sòl (m^2sl).
- A efectes de volum construït es computa tot aquell inclòs entre el paviment de la planta baixa, o del terreny, si aquesta està elevada sobre ell, i el pla superior del forjat de coberta o plans inclinats en el seu cas, no comptabilitzant-se els soterranis, els elements tècnics de les instal·lacions i les construccions permeses en cobertes.
- Els patis i jardins interiors coberts i altres espais representatius en instal·lacions hoteleres, comercials o de dotacions comunitàries, d'altura doble o major que la mínima establerta,

només computaran $5 \text{ m}^3/\text{m}^2\text{s}$ com a volum edificable, sens perjudici del compliment de la resta de condicions paramètriques.

5. S'entén per coeficient d'edificabilitat brut (superfície o volum) la relació entre la superfície o volum construïble i la superfície de les unitats d'execució i sectors de planejament.
6. S'entén per coeficient d'edificabilitat net (superfície o volum) la relació entre la superfície o volum construïble i la superfície de sòl per a usos privats, un cop deduïts els sòls de cessió obligatòria en cada parcel·la, illa, unitat d'execució o sector de planejament.

Art. 23 Adaptació topogràfica del terreny

1. Com a norma general i llevat de determinacions específiques en alguna zona o unitat, l'adaptació topogràfica del terreny natural es durà a terme tan sols on resulti precís el seu anivellament per adaptar les edificacions a les condicions urbanes de l'entorn. Cal precisar que s'entén com a terreny natural el que figura al topogràfic dels plànols normatius del POUM.
2. Les plataformes d'anivellament emplaçades junt a les partions no podran situar-se a més d'1,00 m per damunt, o més de 2,00 metres per sota de la cota natural del terreny a la partió.
3. Les plataformes d'anivellament a l'interior de la parcel·la (que no siguin soterranis) hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin els plans delimitats per uns talussos ideals d'acord al pendent natural del terreny, traçats per damunt o per sota, de les cotes admissibles segons el paràgraf anterior a les partions.
4. Els murs de contenció de terres a emplaçar dins la parcel·la com a conseqüència del moviment de terres o anivellament del terreny, tampoc podran ultrapassar l'altura d'1 m per sobre ni 2 m per sota la cota natural del terreny.
Els esmentats murs no se situaran a menys de 5 m l'un de l'altre en terrenys fins el 30% de pendent, ni a menys de 4 m fins el 40%, ni a menys de 3 m en pendents superiors al 40%.
5. S'autoritza un àmpit o barana calada de fins a 0,90 metres d'altura per sobre dels murs de contenció.
6. En el sòl no urbanitzable, els murs seran d'acabat de pedra seca, d'acord amb les tècniques i materials tradicionals.

Secció Tercera. Paràmetres relatius a l'edificació**Art. 24 Nombre de plantes**

1. És el nombre màxim de pisos horitzontals que en cada punt de l'edificació poden forjar-se dins de l'altura reguladora de cada zona. Les entreplantes i àtics es consideren com una planta més, així com la part dels soterranis que s'especifica en l'apartat 27.2 d'aquestes ordenances.

Art. 25 Altura lliure

És la distància vertical entre la cara superior del paviment i la del sostre acabat de la corresponent planta.

Art. 26 Planta baixa

1. En l'edificació ordenada segons alineacions viàries, la planta baixa per cada tram de front de parcel·la serà aquella, el paviment de la qual se situï en els supòsits establerts a l'article 9 en relació a l'aplicació de l'altura reguladora màxima.
 - a) En els casos en què, com a conseqüència del pendent del carrer, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts, s'entendrà per planta baixa per cada tram de front de parcel·la, aquella de posició inferior.
 - b) Tota planta el paviment de la qual se situï per sobre la planta baixa, tindrà la consideració de planta pis.
 - c) En el cas de parcel·les amb front a dos vials oposats, es referirà la cota de la planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, considerant el canvi de cota al punt mig de la distància entre els vials.
2. En l'edificació aïllada tindrà consideració de planta baixa aquella planta, o part de la mateixa, situada per sobre de la planta soterrani, real o possible.
3. En els solars d'ocupació singular la planta baixa vindrà determinada en el POUM o en el corresponent Pla de Millora Urbana, establint la corresponent cota de referència.
4. Quan la regulació de la zona no especifiqui cap altre valor concret, l'altura entre forjats a la planta baixa serà la següent: 3,50 metres en el cas d'usos comercials, magatzems, etc, 2,60 metres per a usos d'habitatge, 2,8 metres per a comerços en locals menors a 80 m², i 2,25 metres en el cas d'aparcaments.

5. Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresolat.

Art. 27 Plantes soterrànies

1. En l'edificació aïllada, tindrà la consideració de planta soterrani (sense compatibilitzar a efectes d'edificabilitat) per referència a la cota final del terreny, la que tingui la cota superior del forjat del seu sostre a menys d'un metre per damunt del nivell del terreny exterior definitiu.

La part de la planta soterrada, el sostre de la qual sobresurti un metre o més per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

2. En els soterranis no està permès l'ús d'habitatge, comerços o usos públics. Només s'admetrà el seu ús com a aparcament, magatzem al servei de les activitats ubicades en els pisos superiors, sales, cuines i altres serveis dels hotels, instal.lacions tècniques i similars. La seva altura lliure mínima serà de 2,25 metres. En el cas de que l'ús principal de l'edifici sigui l'hoteler i/o sanitari-assistencial, i el primer soterrani es destini a un ús diferent del d'aparcament, es podrà ocupar el subsòl amb una planta addicional a les permeses a la zona per a l'ús d'aparcament.
3. Les instal.lacions i cambres higièniques de les plantes soterranis hauran de desguassar a claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics, en altre cas no es permetrà la seva construcció.
4. Tret que s'indiqui expressament altra cosa en la regulació d'una zona concreta, les plantes soterrànies en l'alineació a vial i en l'edificació segons volumetria específica podran ultrapassar l'ocupació de la planta baixa de la fondària edificable o oposada a vial, però en cap cas ocupant espais reservats a parc o zona verda pública.
5. En qualsevulla zona d'edificació aïllada, la planta soterrània podrà ultrapassar en un 60% l'ocupació màxima permesa però sense envair la franja de separació a vial o espai públic i, a més, es permet ocupar l'espai necessari per les rampes d'accés, les quals es podran disposar a la part dels espais lliures de separació a l'indar. Les subzones 5.1 i 5.1.C compten amb la regulació específica que figura a l'article 170 de la Normativa Urbanística.
6. En qualsevol dels casos sempre que l'edificació excedeixi de l'ocupació màxima de l'edificació sobre rasant, es garantirà per sobre de la planta soterrani un mínim de 0,50 m de gruix de terra vegetal i el seu enjardinament.

7. Es prohibeix específicament qualsevol soterrani o mètode constructiu que impliqui el bombament d'aigües de l'aqüífer.

Art. 28 **Planta pis**

1. És tota planta situada per sobre de la planta baixa.
2. Les plantes pis destinades a habitatges i oficines tindran una llum lliure interior mínima de 2,50 metres, excepte les dedicades a ús d'aparcament que podrà ser de 2,25 metres.

Art. 29 **Edificació principal**

És la que conté els usos principals o propis de cada zona.

Art. 30 **Edificacions auxiliars**

1. Són edificacions auxiliars totes aquelles que estiguin al servei de l'edificació principal, destinades a usos tals com garatge privat, magatzem, hivernacle, garites de guàrdia, porteria, dipòsit d'eines dels horts o jardins, vestidors, casetes de maquinària de les piscines o altres vinculats al d'habitatge.
2. Amb caràcter general aquestes construccions no podran tenir més d'una planta, ni la part superior de la coberta superarà els 3 m d'altura, ni la seva superfície superarà en un 10% de la superfície de la parcel·la, ni la màxima permesa en cada zona. Quan l'edificació auxiliar es situï a la franja de l'indars es fixa un sostre màxim de 40 m². Només s'admeten en aquelles zones on es faci expressament esment.
3. Computaran a efectes d'ocupació de sòl i de compliment de coeficients d'edificabilitat establerts a cada zona, excepte aquelles construccions inferiors a 1,4 m d'altura i de 2,5 m² de superfície.

Pel que fa a les piscines s'admeten sempre i quan la seva construcció no representi l'afectació d'arbrat de més de 20 anys d'antiguitat i, en cap cas, es situaran a menys de la distància mínima fixada pels volums de protecció definits segons ICT-BT-31 del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió. Aquesta distància mínima sempre s'amidarà des de la llàmina d'aigua i no serà inferior a 2 m des de l'alineació a vial o espai públic. Pel que fa a la distància a l'indars a veïns, s'autoritza que dins d'una mateixa promoció d'habitatges en una única parcel·la la distància entre dues piscines sigui inferior a 1 m. Ara bé, en aquest cas caldrà que la limitació normativa de protecció de les piscines s'incrigui al Registre de la Propietat. En qualsevol cas caldrà donar compliment a la ICT-BT-31 del REBT o normativa sectorial aplicable.

Les piscines no comptabilitzen a efectes d'ocupació i edificabilitat, sempre i quan estiguin integrades a l'adaptació topogràfica del terreny, sense sobresortir de l'esplanació permesa. En cas contrari comptabilitzaran a efectes d'ocupació i edificabilitat com a construccions auxiliars.

Art. 31 Patis de ventilació.

1. Són aquells espais no edificats dins del volum de la construcció la funció dels quals és donar ventilació i il.luminació a les diferents dependències.
 2. L'altura del pati es mesurarà des del nivell del paviment del pis més baix a que arribi el pati fins la seva línia de coronació superior.
1. En els habitatges les habitacions rebran la il.luminació i ventilació de l'exterior, ja directament des de la façana o bé des d'un pati de superfície no inferior a l'establerta per la normativa sectorial (actualment Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat) en el qual, descomptant cossos sortints i elements de servei, ha de ser possible inscriure un cercle de diàmetre igual o major que un sisè de la seva altura i com a mínim de tres metres, i la seva superfície mínima ha de ser:

Altura del pati (nº plantes pis)	Superfície mínima m ²
≤ 3	9
≤ 4	11
≤ 5	12
≤ 6	14
≤ 7	16
> 7	18

4. En els habitatges els patis utilitzats per la ventilació de cuines i cambres higièniques tindran una superfície no inferior a l'establerta per la normativa sectorial (actualment Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat) en els quals, descomptant cossos sortints i elements de servei, ha de ser possible inscriure un cercle de diàmetre d'almenys 1/7 de llur altura i 2 metres de diàmetre. La superfície mínima del pati serà de:

Altura del pati (nº plantes pis)	Superfície mínima m ²
≤ 3	4
≤ 4	5
≤ 5	6
≤ 6	8
≤ 7	10
> 7	12

5. En tot cas la il·luminació i ventilació vertical, activada estàtica o mecànicament sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà en dependències i peces auxiliars dels habitatges que no es destinin a habitacions i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i ho admetin expressament les normes promulgades per l'administració central, autonòmica o municipal relatives a condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
6. Els patis de ventilació no podran cobrir-se amb claraboies, llevat que tingui una sortida d'aire en el seu coronament amb una superfície igual o més gran que la seva superfície en planta.
7. En el cas que la relació entre l'altura del pati i la línia recta horitzontal màxima que es pugui traçar en planta sigui més gran o igual a dos, ha de tenir una presa inferior d'aire des de l'exterior.
8. Si el pati de ventilació és mancomunat, serà indispensable que es faci constar així mitjançant escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat, amb la condició de no poder-se cancel·lar aquesta servitud mentre subsisteixi algun dels habitatges els patis dels quals requereixin aquest complement per conservar les seves dimensions mínimes.
9. El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell del terra de la dependència a ventilar o il·luminar.
10. No és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints.

11. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i de les sales destinades a usos de caràcter comercial o d'oficines, podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions d'higiene adequades. També s'admetrà en dependències i peces auxiliars dels habitatges, que no es destinin a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i ho admetin les normes promulgades per l'administració central, autonòmica o municipal relatives a condicions sanitàries i higièniques dels habitatges. L'ús d'aquests mitjans tècnics s'ajustarà als reglaments tècnics i ordenances municipals que es promulguin.
12. Als patis de parcel·la o ventilació als quals ventilin peces principals, banys o cuines no hi ha de ventilar directament aparcaments col·lectius ni locals amb activitats comercials.
13. En edificacions no destinades a habitatges, la superfície mínima dels patis de ventilació depèn del nombre de plantes pis de l'edificació. La dimensió del pati ha de permetre inscriure un cercle de diàmetre almenys igual al setè de l'altura total de l'edifici, amb una dimensió mínima d'almenys tres metres que a més no produeixi estrangulacions de menys de tres metres en cap punt de la planta i tingui la superfície mínima de la taula següent.

Altura del pati (nº plantes pis)	Superfície mínima (m2)
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
6	13
7	15

Art. 32 Elements tècnics de les instal·lacions

1. Són les instal·lacions o serveis de l'edifici de caràcter comú, com ara els següents: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, unitats condensadores, acumuladors, conductes de fums i ventilació que caldrà sempre aconduir fins la coberta, claraboies, antenes de telecomunicació, radio i televisió, espai per als serveis de telecomunicació, maquinària d'ascensors, espai per al recorregut extra d'ascensors, elements per estendre i assecar la roba.
2. Els aparells d'aire condicionat, així com altres elements tècnics de les instal·lacions, mai podran instal·lar-se a les façanes dels edificis, i el volum d'aquests elements s'haurà de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta i d'acord amb la de tot l'edifici, sense que puguin ser vistos des de la via pública, a excepció d'antenes i conductes de fums.

Art. 33 Construccions aterassades (Edificació aïllada)

1. Com a norma general i llevat d'algunes determinacions específiques que es puguin fixar per alguna zona concreta, en els terrenys amb pendent superior al 30% les construccions hauran de respectar les següents condicions:
 - a) En cap punt del terreny es podran superar les dues o tres plantes d'altura (segons les zones), equivalents a set o deu metres.
 - b) L'ocupació màxima serà l'assenyalada en cada zona (reduïda en funció de l'establert en l'article sobre Ocupació de la parcel·la), i la fondària del conjunt de cossos construïts no superarà en cap cas els quinze metres mesurats perpendicularment a l'alineació del carrer, a partir del reculament establert en els gràfics adjunts. La reculada mínima de la façana principal i d'altres llindes serà de tres metres.
 - c) Independentment del pendent, en el vessant muntanya, quant hi hagi un ressalt del terreny respecte la rasant del carrer superior a 3 m en més del 70% de la longitud de la parcel·la, es podrà construir un garatge alineat a carrer amb una fondària i altura màximes de sis i tres metres respectivament, que no ocupi més del 30% del front de la façana. En la coberta d'aquest aparcament es recomana un mínim d'un metre de gruix de terra vegetal i el seu enjardinament, essent preceptiva l'adopció de qualsevol solució que garanteixi un tractament de continuïtat amb la resta del solar lliure d'edificació.
 - d) Quan el ressalt sigui inferior a tres metres, l'edificació respectarà una reculada de al menys tres metres.
 - e) En el vessant inferior del carrer es permetrà la construcció d'un soterrani en els tres metres que es separarà l'edificació. En la coberta d'aquest soterrani es recomana un mínim d'un metre de gruix de terra vegetal i el seu enjardinament, essent preceptiva l'adopció de qualsevol solució que garanteixi un tractament de continuïtat amb la resta del solar lliure d'edificació.
 - f) La disposició de l'edificació s'ajustarà al disposat en els gràfics adjunts, on les acotacions que s'indiquen han de considerar-se com màxims en relació als següents paràmetres:

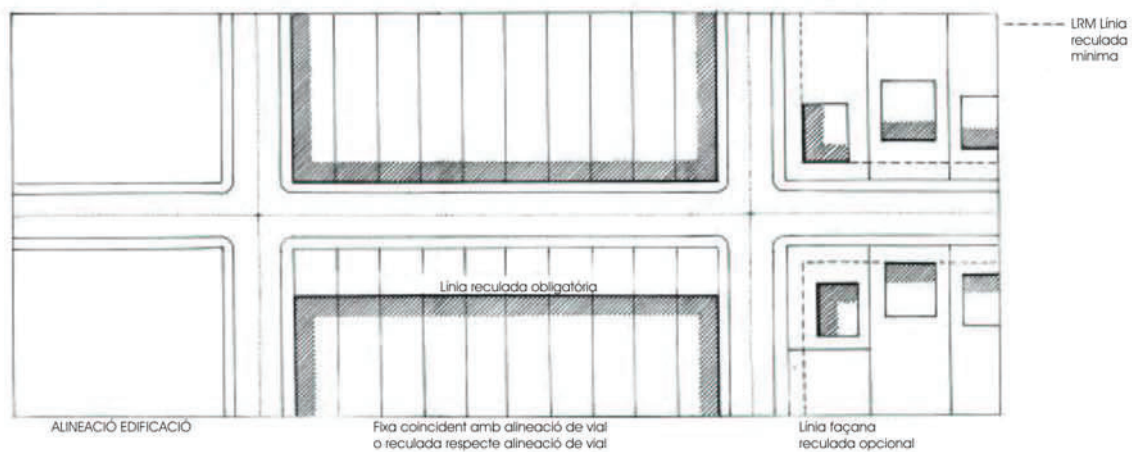
AE	Àmbit edificable màxim
LRO	Línia reculada obligatòria
CTD	Cota terreny definitiu
H	Altura reguladora sobre el terreny
L	Fondària edificable
MRL	Mínima reculada lateral

Mont-roig del Camp, 2 de gener 2007

signat: Estanislau Roca Blanch

Dr. Arquitecte Director de l'Equip Redactor

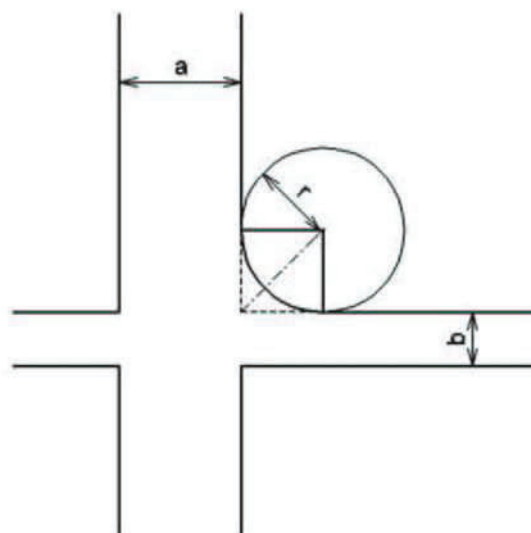
GRÀFICS EXPLICATIUS



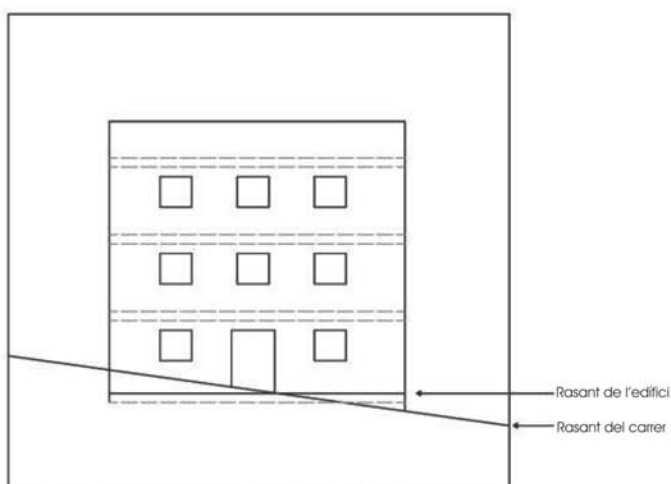
Art. 5 i 6

r: Radi de circumferència inscrita entre les dues façanes

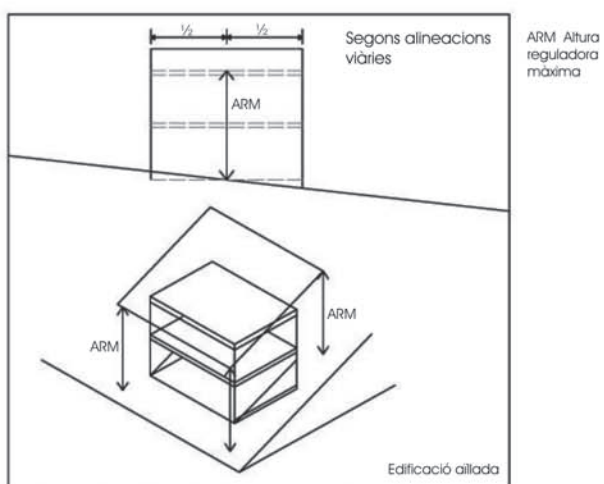
- si $(a+b) < 8m$ o $b < 3m$ → $r=2m$
- si $8 < (a+b) < 12$ → $r=4m$
- si $12 < (a+b) < 20$ → $r=6m$
- si $20 < (a+b)$ o $a > 12m$ → $r=8m$



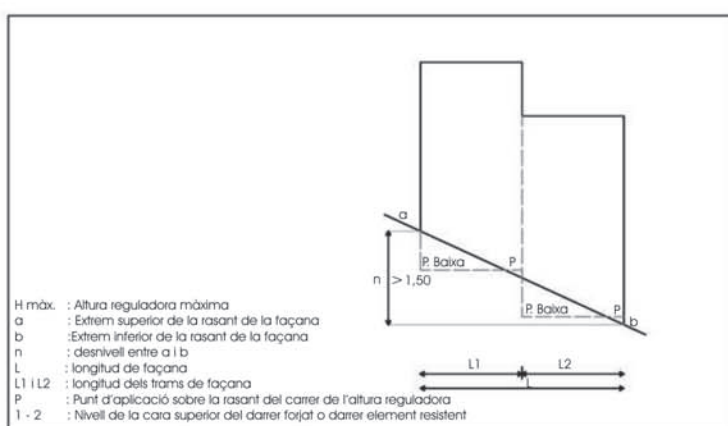
Art. 6.3



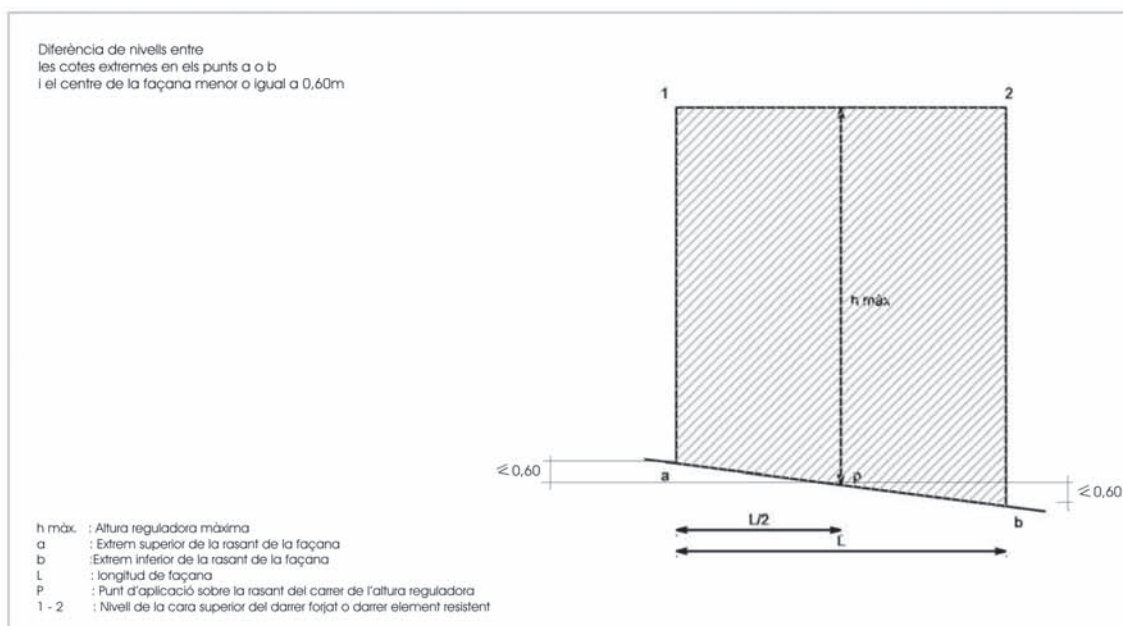
Art. 8



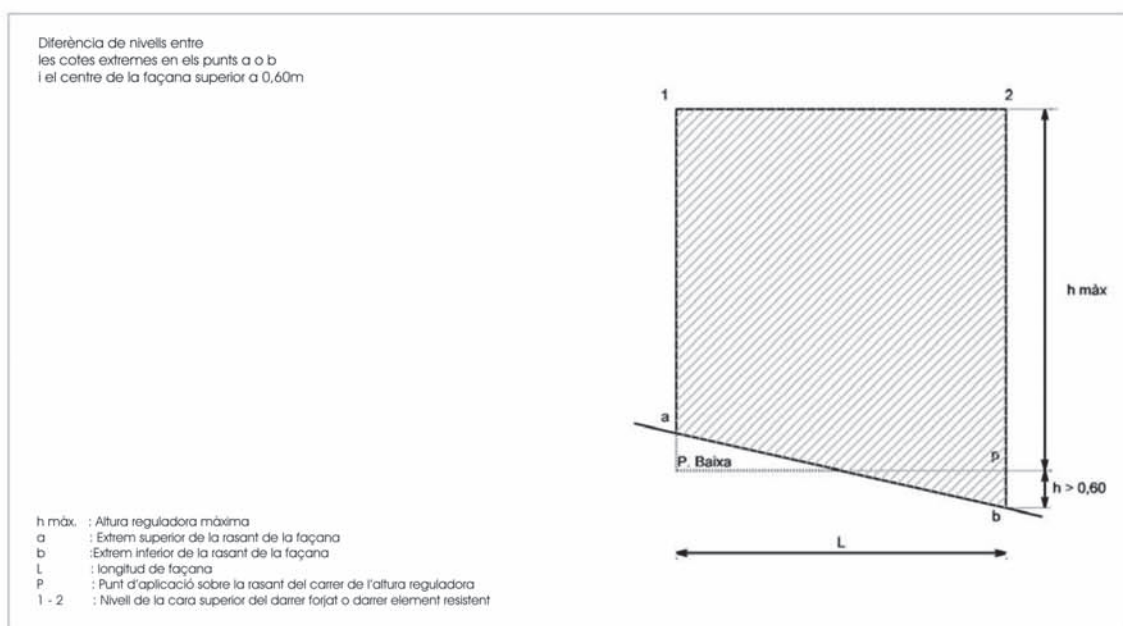
Art.9.1 i 9.2



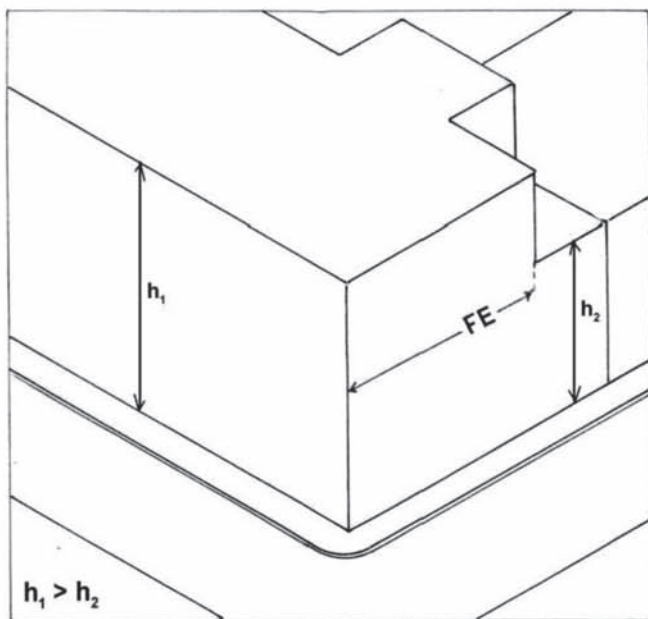
Art. 9.2.3



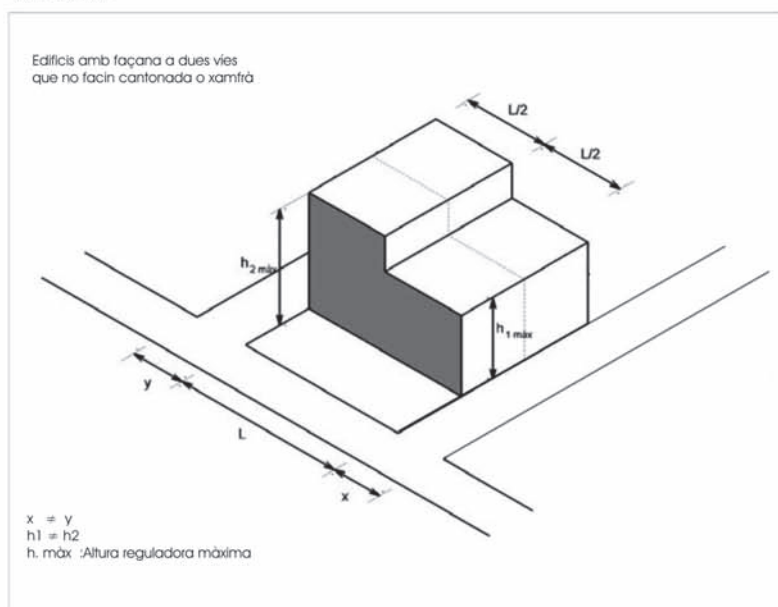
Art. 9.2.1



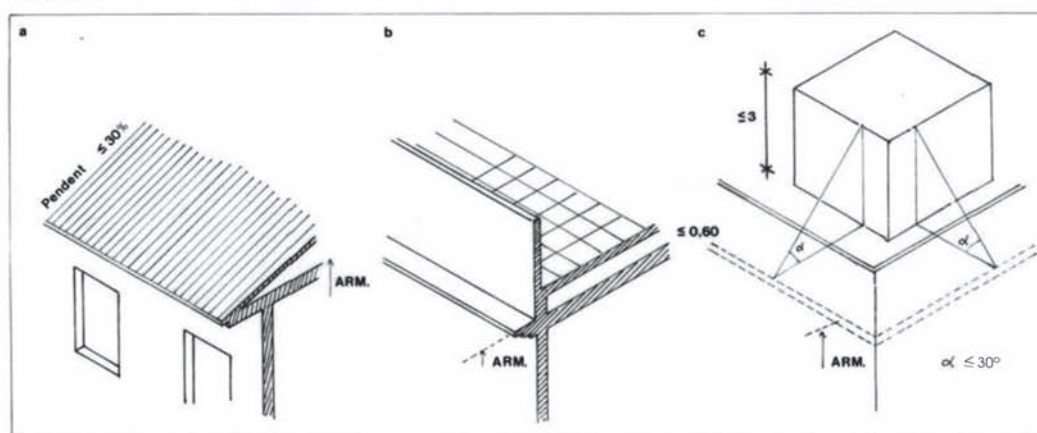
Art.9.2.2



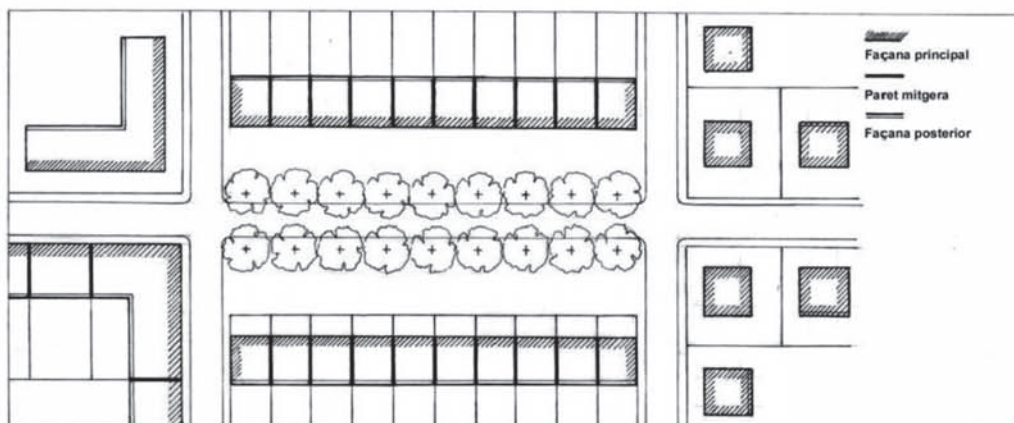
Art. 9.2.4



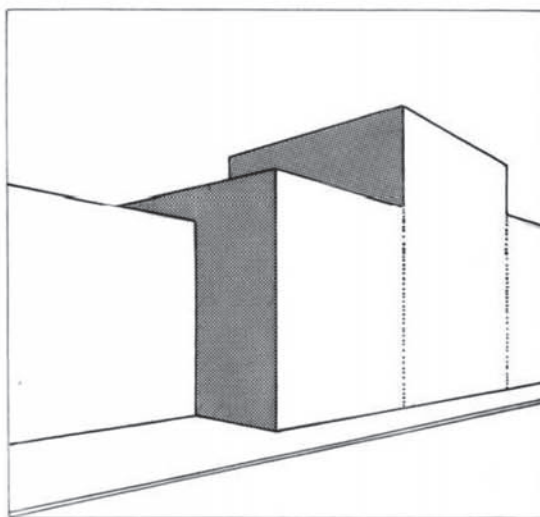
Art.9.2.5



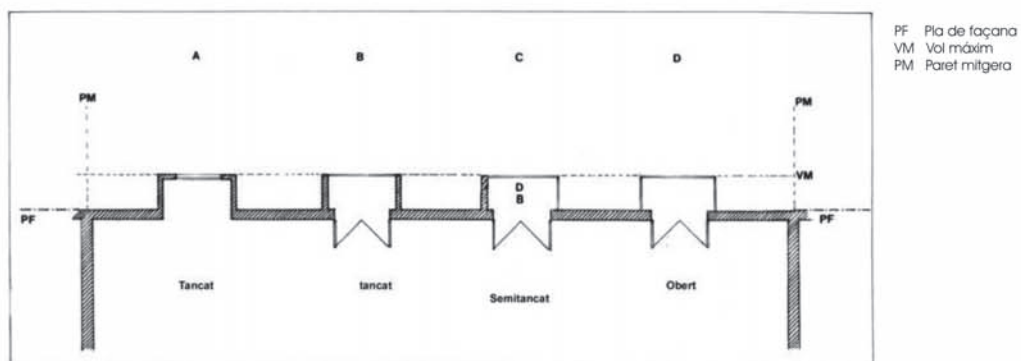
Art.9.4



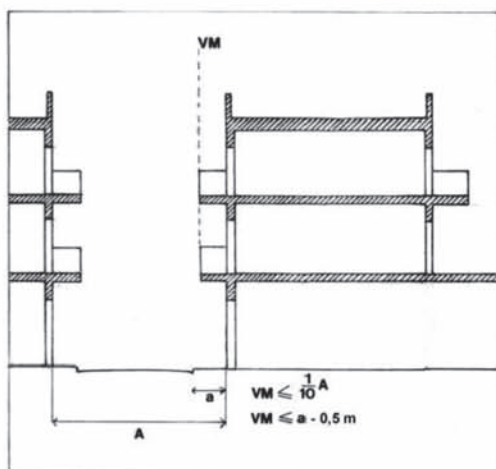
Art. 10



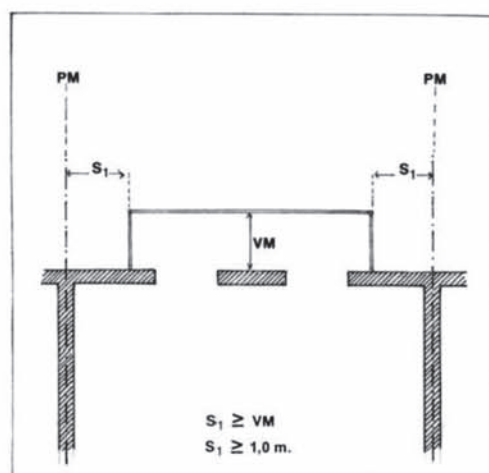
Art. 10.4



Art. 11.2

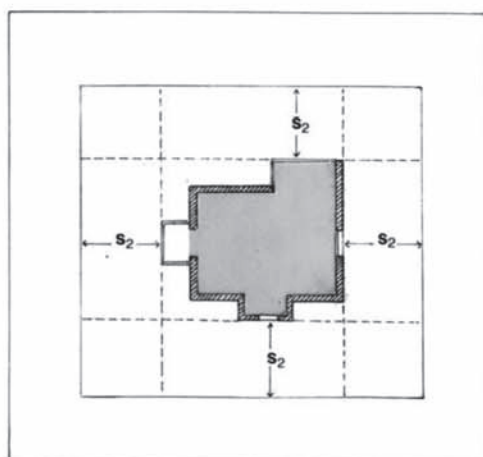


Art. 11.4.4

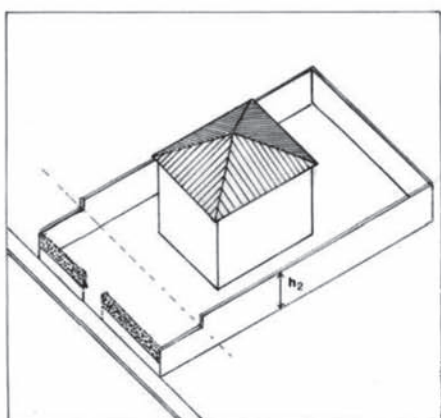


- A Amplada de carrer
- a Amplada de vorera
- PF Pla de Façana
- VM Vol màxim
- FE Fondària edificable
- PM Paret mitgera
- S1 Separació paret mitgera
- S2 Separació límits de parcel·la en edificació aïllada

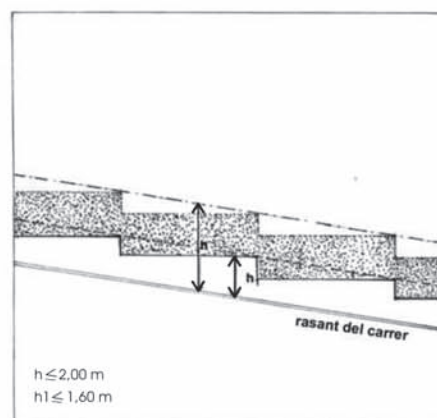
Art. 11.4.6



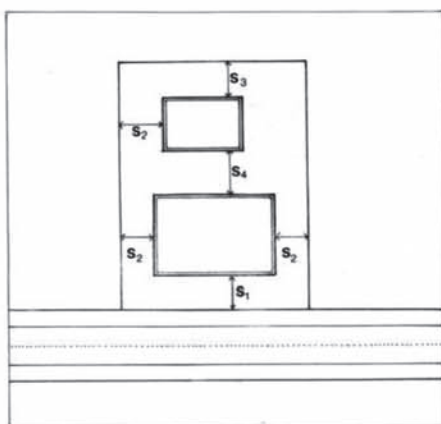
Art. 11.5.1



Art. 12.1

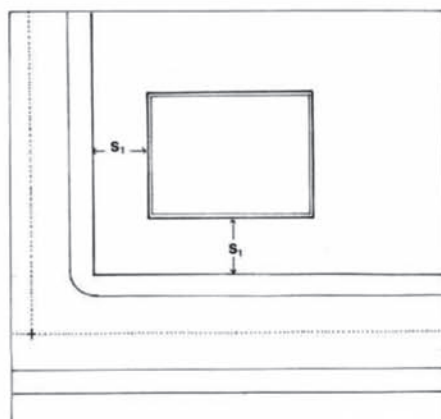


Art. 12.2



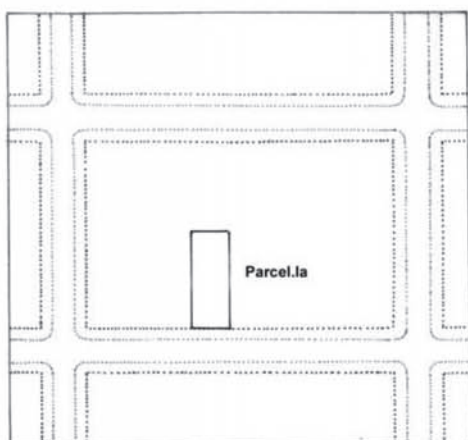
Art. 13.2

- S1 Separació front parcel·la
- S2 Separació laterals
- S3 Separació fons de parcel·la
- S4 Separació altes edificis

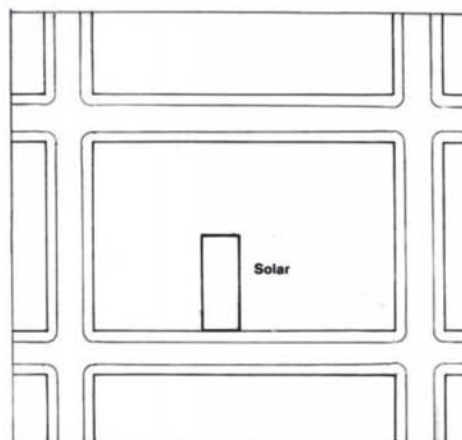


Art. 13.3

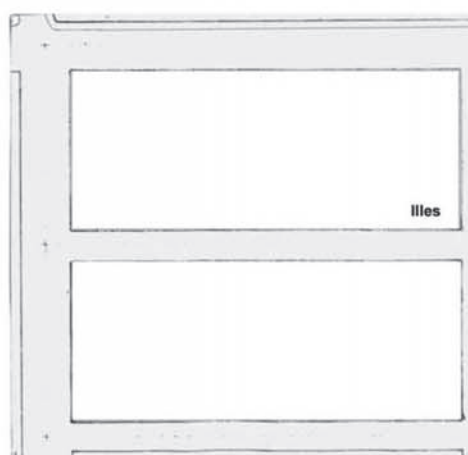
- S1 Separació front parcel·la



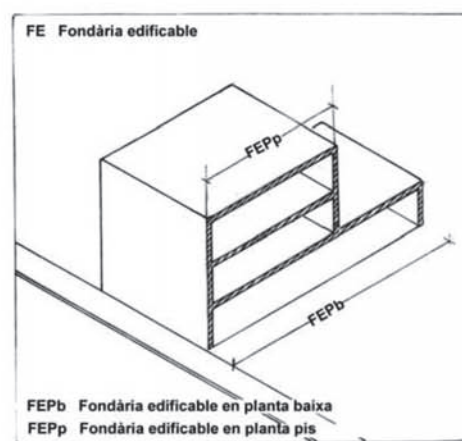
Art. 14



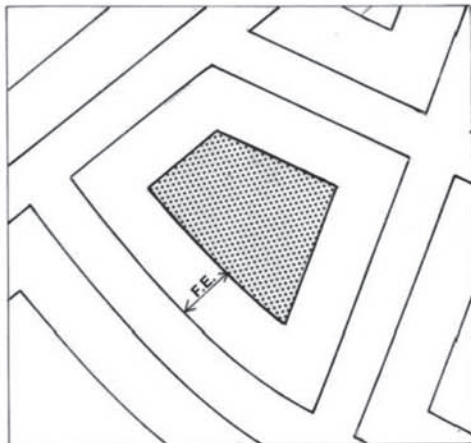
Art. 15



Art. 17

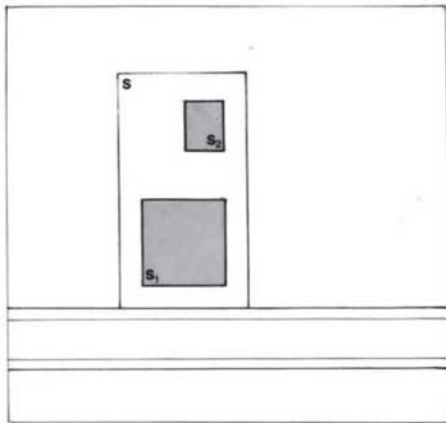


Art. 18

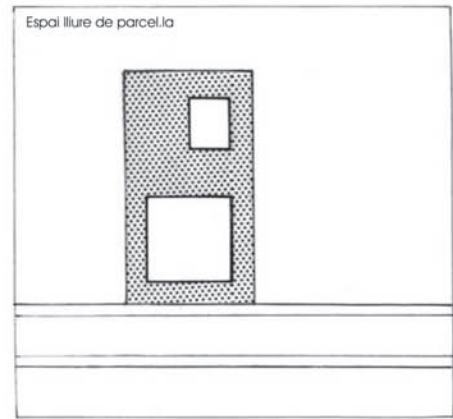


- S Superfície parcel·la
- S1 Superfície edificació principal
- S2 Superfície edificació auxiliar
- $\frac{S1 \times 100}{S}$ % ocupació edificació principal
- $\frac{S2 \times 100}{S}$ % ocupació edificació auxiliar
- F.E. Fondària edificable

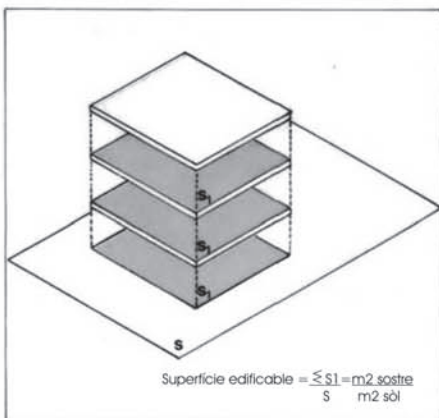
Art. 18



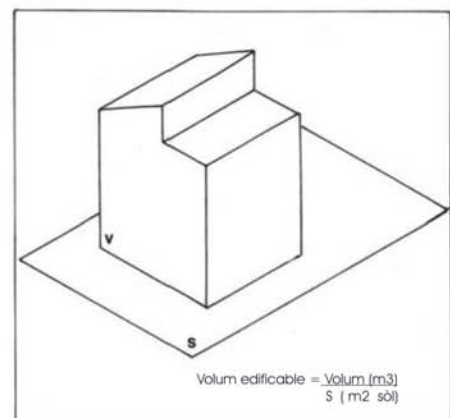
Art. 20.1



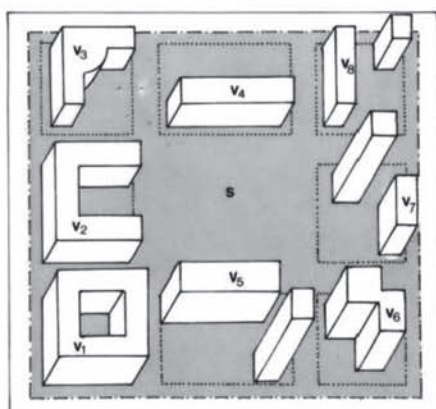
Art. 21.1



Art. 22.1



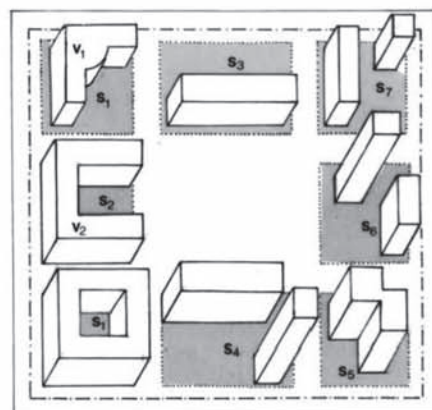
Art. 22.2



Coefficient edificabilitat bruta $\frac{[m^2_{st}]}{m^2_{st}}$

$$= \frac{\sum V_i \text{ (sostre total del sector)}}{S \text{ (Superfície total del sector)}}$$

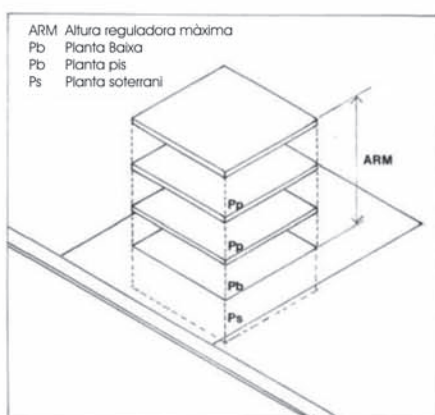
Art. 22.5



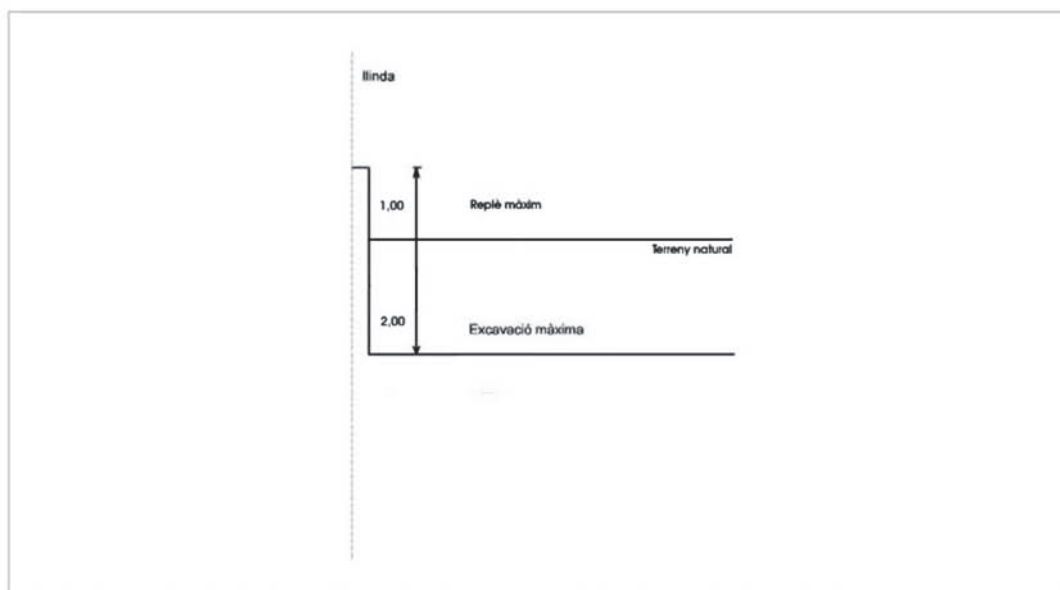
Coefficient edificabilitat neta $\frac{[m^2_{st}]}{m^2_{st}}$

$$= \frac{\sum V_i \text{ (sostre total del sector)}}{\sum S_i \text{ (Superfície privada del sector)}}$$

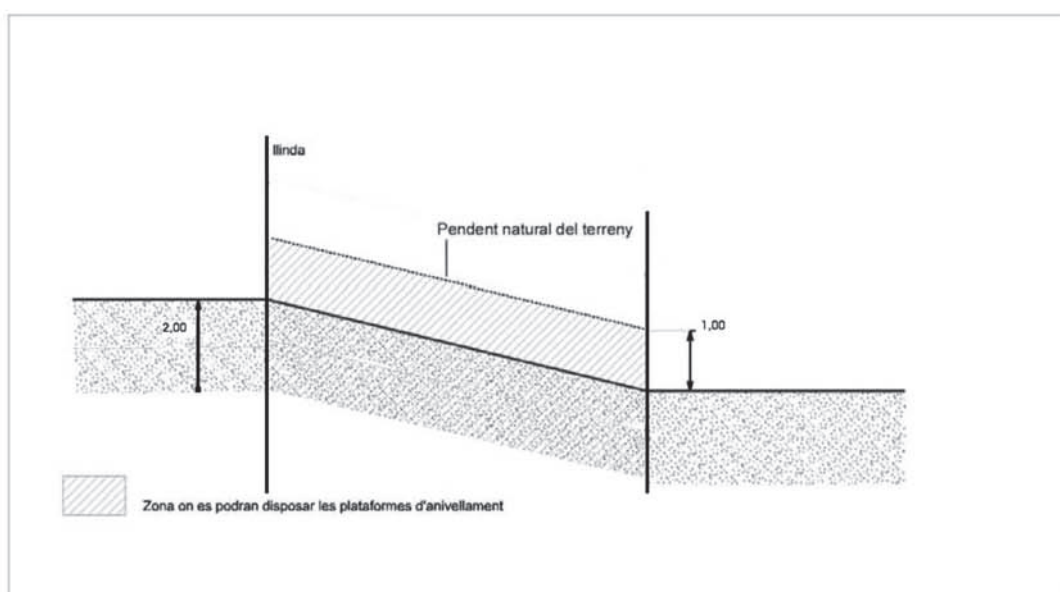
Art. 22.6



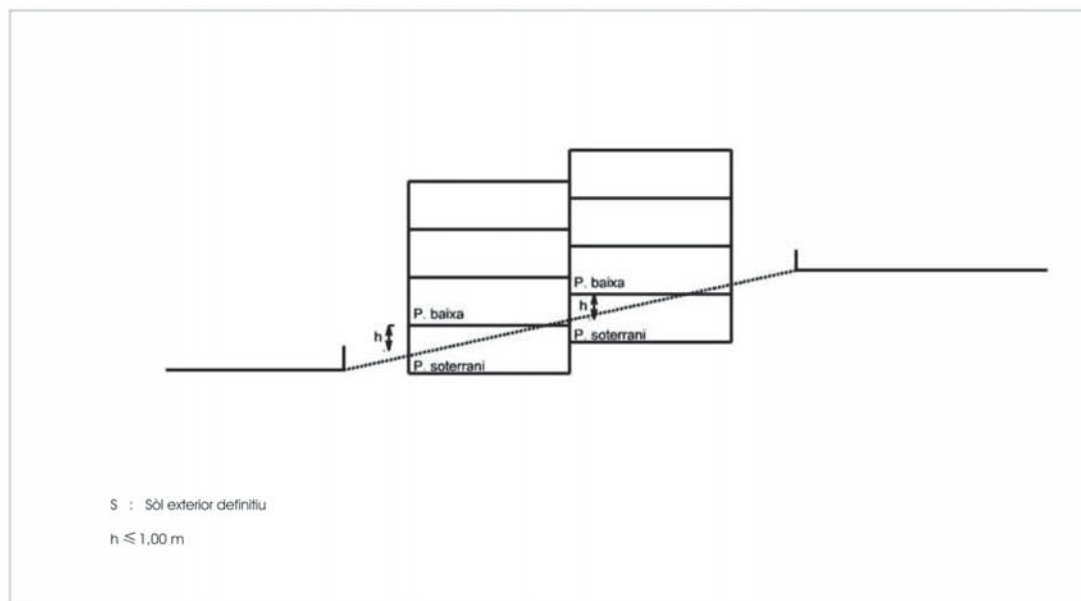
Art. 24



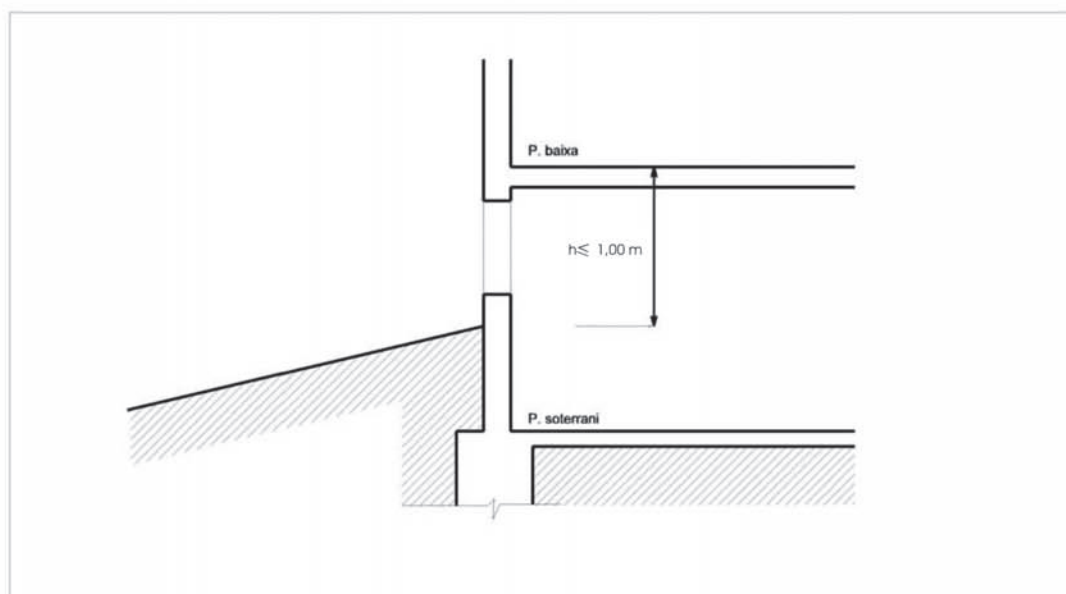
Art. 23.2



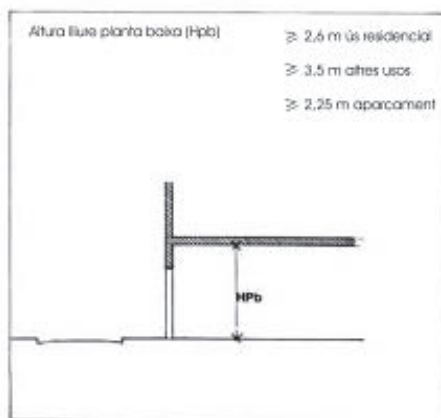
Art. 23.3



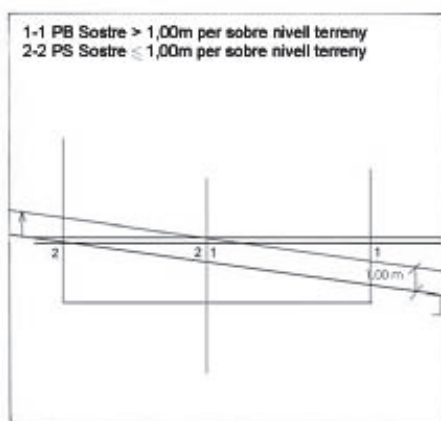
Art. 26.2



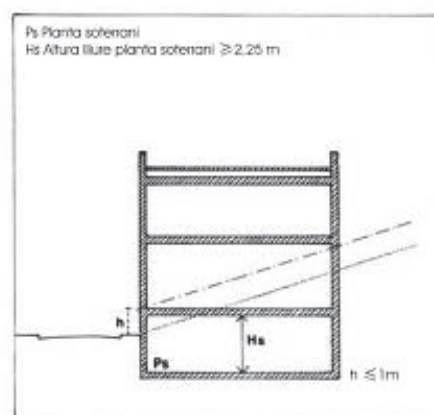
Art. 27.1



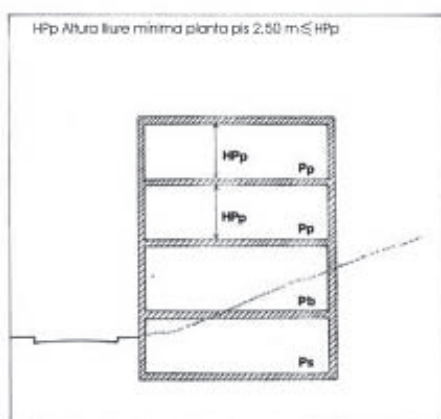
Art. 26.4



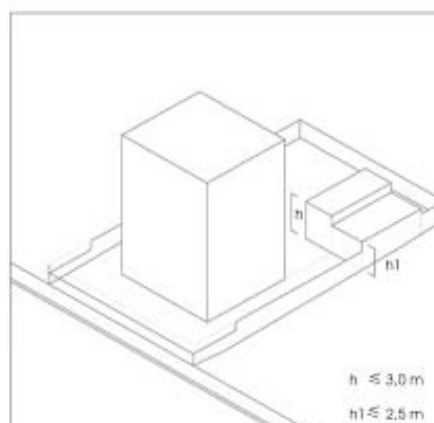
Art. 27.1



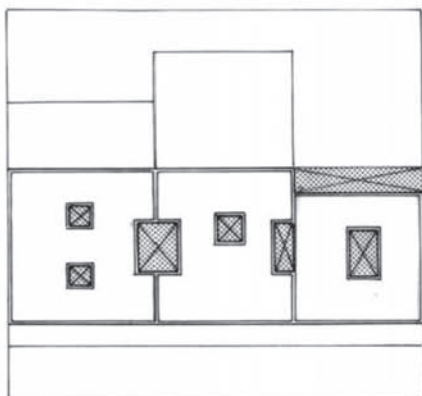
Art. 27.2



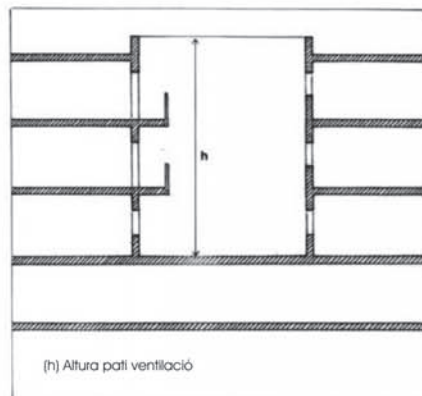
Art. 28.2



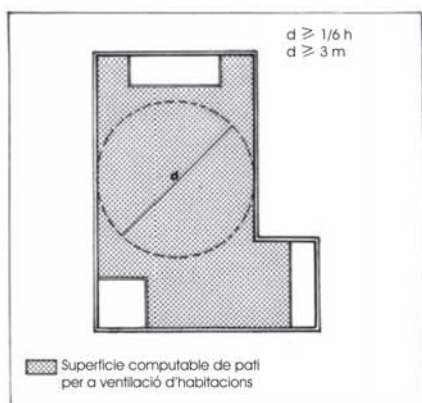
Art. 30.2



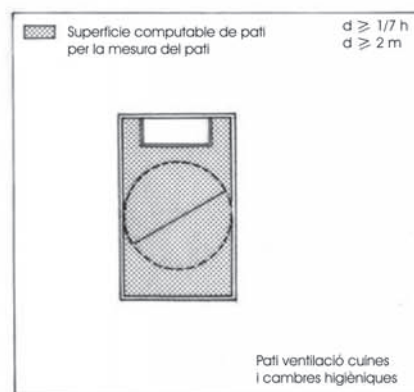
Art. 31.1



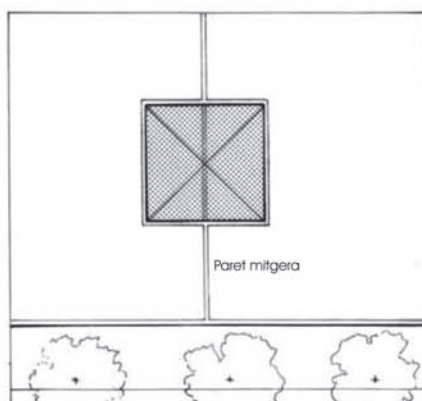
Art. 31.2



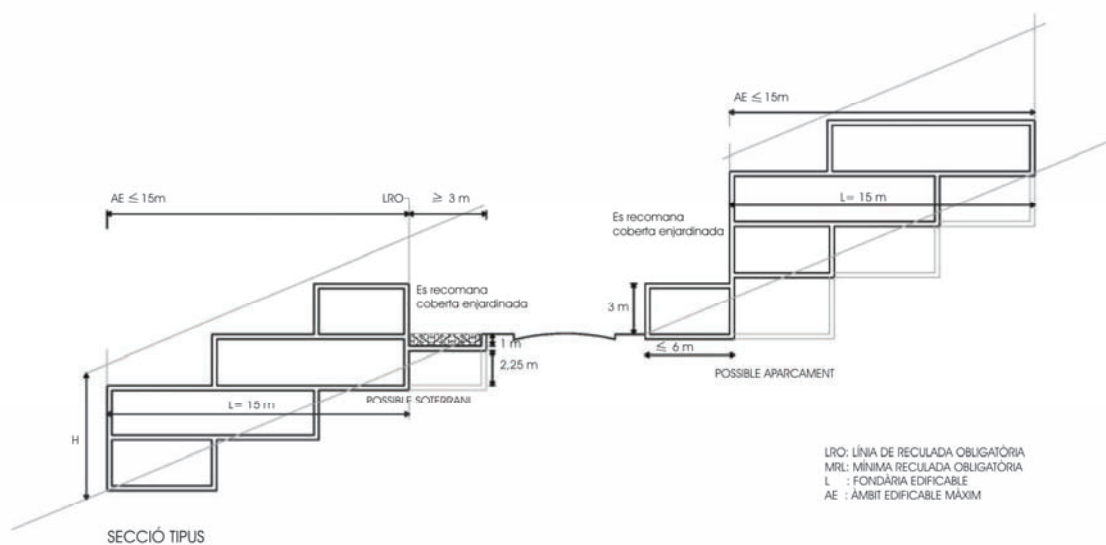
Art. 31.3



Art.31.4



Art. 31.8



Art. 33

