

2004/11215 D
T.R.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE LA RIBA (ALT CAMP)



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Tarragona

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Tarragona
en sessió 12.05.2004
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en 02.02.2006
tenint en compte les prescripcions
esmentades a l'acord, que han estat
incorporades d'ofici.

13 GEN. 2006
TEXT REFÓS

10 ABR. 2006



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Servei Territorial de Tarragona

LA SECRETÀRIA

DILIGÈNCIA:

Per fer constar, que el present Text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi de La Riba (Alt Camp), ha estat verificat pel Ple Municipal en la seva sessió de data 4 de gener de 2006.

La Riba, 4 d'abril de 2006.

Núria Alegret Fontana
Secretària acetal.



NORMES DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
MUNICIPAL DE LA RIBA (ALT CAMP)

(TEXT REFÓS DE L'APROVACIÓ DEFINITIVA)

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Capítol 1. Definició, contingut i vigència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Article 1. Àmbit territorial i objecte de les Normes

El Pla d'ordenació urbanística municipal constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de la Riba, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Article 2. Marc legal

1. Aquest POUM està redactat d'acord amb:

- La Llei 2/2002, de 14 de març de 2002, d'urbanisme de Catalunya.
- Reglament parcial de la Llei 2/2002, Decret 287/2003 de 4 de novembre.
- Els Reglaments de Planejament, gestió i disciplina urbanística aprovats, respectivament, pels Reials decrets 2159/1978, 3288/1978 i 2187/1978.
- El Reglament de la Llei sobre protecció de la legalitat urbanística, i el de la Llei de Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya, aprovats respectivament pels Decrets 308/1982 i 146/1984.
- Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions.

2. Qualsevol referència, en les presents Normes, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors textos.

3. El POUM és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant, i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

4. Les abreviatures utilitzades en aquestes Normes referides als textos legals esmentats són les següents:

Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme de Catalunya	LUC
Reglament de planejament. Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del sòl i ordenació urbana (publicat al BOE 221 de 15.9.78 i 222 de 16.9.78)	RP
Reglament de gestió. Reial decret 2288/1978, de 25 d'agost pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (publicat al BOE 27 de 31.1.79 i 28 de 1.2.79)	RG
Reglament de disciplina urbanística. Reial decret 2187/1978, de 23 de juny (publicat al BOE 223 de 18.9.78)	RD
Reglament de Protecció de la legalitat urbanística 308/1982 (publicat al DOGC 261 de 22.9.82)	RPL
Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya. Decret 146/1984, de 10 d'abril (publicat al	RM

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Tarragona

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió 12.05.2004 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en 02.02.2006 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.

LA SECRETÀRIA

DOGC núm. 557 de 3.7.85)	
Decret 287/2003 de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme	RPAR

Article 3. Contingut i interpretació

1. Aquest POUM està integrat pels següents documents:

Memòria d'Informació i de l'Ordenació.

Informe Mediambiental.

Plànols d'informació. (Veure "Consulta prèvia de les N.S. de la Riba".)

Plànol de situació (Emmarcament Comarcal), Escala 1:50.000
Núm. 00 (Informació)

Plànol de cadastre de rústega, Escala 1:5.000
Núm. 01 (Informació)

Plànol de topogràfic municipal, Escala 1:5.000
Núm. 02.1 (Informació)

Plànol de topogràfic municipal, Escala 1:1000
Núm. 02.2 (Informació)

Plànols d'ordenació urbanística.

Estructura general i orgànica del territori, (Règim del sòl), Escala 1:5.000
Núm. 03 (Ordenació)

Delimitació del Sòl Urbà i Polígons d'Actuació, Escala 1:1000

Núm. 04.1 (Ordenació),
Delimitació del Sòl Urbà i Polígons d'Actuació, Escala 1:1000

Núm. 04.2 (Ordenació),
Delimitació del Sòl Urbà i Polígons d'Actuació, Escala 1:1000

Qualificació del Sòl Urbà de la Riba, Escala 1:1000
Núm. 05.1 (Ordenació),

Qualificació del Sòl Urbà de les "Hortasses" i les "Roixel·les", Escala 1:1000
Núm. 05.2 (Ordenació),

Zonificació del Sòl No Urbanitzable, Escala 1:5000
Núm. 06 (Ordenació)

Catàleg dels bens protegits, Escala 1:1000



Núm. 07 (Ordenació)

- Normes urbanístiques.
- Annexes.

2. Les presents normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de la Riba i prevalen sobre els restants documents del POUM. En el no previst per les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquest POUM s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressats en la Memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació de sòl públic.

4. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalada pel POUM, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:

- Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+-5%).
- Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
- No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

Article 4. Vigència

Aquest POUM entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida.

Article 5. Modificació i revisió del POUM

1. L'alteració del contingut del POUM es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'alguns dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

2. Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al Sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 95 de la LUC i als articles 43 al 64 del RP.

3. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest POUM les següents:
- El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
 - El termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement del POUM s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.
 - L'alteració de l'estructura general i orgànica del territori o bé de la classificació del sòl.
 - Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

Capítol 2. El desplegament del POUM

Article 6. Iniciativa i Competències

1. El desenvolupament d'aquest POUM correspon, en primer lloc a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquest POUM.

2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial o altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions del POUM.

Article 7. Planejament derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions de les N.S., s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans Especials i Projectes d'urbanització complementaris.

2. Les diferents finalitats dels Plans Especials es detallen als articles 66, 67, 68 i concordants de la LUC, i les corresponents determinacions es concreten als articles 76-86 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que assenyala l'article 83 de la LUC i el seu Reglament parcial.

3. La definició i les condicions dels Projectes d'urbanització complementaris es detalla a l'article 58.3.b de la LUC i de l'article 12 del Reglament parcial de la LUC. La seva tramitació es farà d'acord amb el que disposen el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

4. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.

5. El planejament derivat haurà d'aportar les justificacions necessàries en relació a l'abastament d'aigua i al sanejament, en el sentit següent:

- Justificació de la nova demanda de recursos

- Origen previst dels recursos, si hi ha increment de la demanda
- Compatibilitat jurídic-administrativa de la solució proposada
- Compatibilitat amb les prescripcions establertes al Pla Hidrològic corresponent
- Producció prevista d'aigües residuals, tant en quantitat com en qualitat
- Previsió d'evacuació d'aigües residuals, amb expressió de la xarxa de clavegueram i dels col·lectors
- Previsió de depuració de les aigües residuals
- Previsió de xarxa separativa d'aigües residuals i pluvials
- L'adequació, si escau, al reglament de sanejament

Article 8. Desplegament del POUM en el sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM en sòl urbà es realitzarà, generalment per gestió directa o, quan sigui necessari, d'acord amb els articles 36.3 i 46.2 del RG. mitjançant Polígons d'Actuació (PA), la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits el POUM determina la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació del POUM es poden delimitar nous Polígons d'Actuació que d'acord amb els articles abans esmentats facilitin l'execució del POUM.

2. A més, es poden formular Plans Especials per a millorar aspectes concrets del planejament d'un sector per a fixar alineacions de les edificacions o la seva volumetria establerta en el Pla.

Article 9. Desplegament del POUM en Sòl no urbanitzable

Les determinacions del POUM que regulen el Sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular Plans Especials que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, espais forestals i millora del medi rural, i també els Plans Especials previstos als articles 48, 49 i 50 de la LUC.

Article 10. Desplegament del POUM respecte als sistemes generals

Les previsions del POUM respecte als sistemes generals es desenvoluparan mitjançant plans Especials.

CAPÍTOL 3. Gestió i execució del planejament

Article 11. Elecció dels sistemes d'actuació

1. En el desenvolupament del POUM, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a llur execució, d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar d'acord amb l'article 115 de la LUC. En el cas que es desenvolupin els plans per Polígons d'Actuació s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cada un d'aquests polígons.

2. El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.

3. Per a l'execució d'aquest POUM es considera preferent la modalitat de compensació bàsica que estableix l'article 124 de la LUC.

Article 12. Polígons d'Actuació

La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en Sòl Urbà s'ajustarà a allò que estableixen els Article de la Llei d'Urbanisme i del seus reglaments. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquests POUM i es podran delimitar nous Polígons d'Actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.

Article 13. Sistema d'actuació en Sòl urbà

Per a l'execució del planejament en sòl urbà es delimitaran Polígons d'Actuació. Això no és obstacle, perquè l'administració pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, pel sistema d'expropiació, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquest POUM o en un Pla Especial.

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'US

Capítol 4. Disposicions que regulen l'edificació

Article 14. Regulació de l'edificació

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona. La definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 2: Definicions.

Article 15. Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest POUM són els següents:

1) Edificació alineada a vial:

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per l'alçada reguladora màxima, que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

2) Edificació aïllada:

Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínima a les llindes.



Secció 1. Disposicions d'aplicació general

Article 16 . Planta baixa

Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.

Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,50 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc i 2,60 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m². (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1)

Article 17. Plantes soterrànies

No s'hi permeten els usos residencial i sanitari. Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

Només es permetrà la construcció de plantes soterrànies quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.

Tret que s'indiqui en les ordenances de la zona, les plantes soterrànies no podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis és de 2,20 metres, i la màxima són 3 metres. (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1)

Article 18. Planta pis

Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,60 metres, excepte les dedicades a ús d'aparcament que serà de 2.20 metres. (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1)

Article 19. Planta golfes

Solament estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçada màxima quan així ho indiquin les ordenances d'una zona. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçària lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació. (v. fig. 1 i 3 de l'annex 1)

Article 20. Planta coberta

1. Per a aquells edificis acabats amb teulada (v. fig. 1 i 3 de l'annex 1), la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima, sense que en cap cas es trobi a més de 40 cm per sobre de l'últim forjat. El pendent de la teulada no

podrà ser superior del 30%.

2. Per sobre dels plans definits per a la teulada, (v. fig. 3 de l'annex 1) podran sobresortir elements de ventilació, antenes i claraboies dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

3. Per a edificis acabats en terrassa (v. fig. 2 i 4 de l'annex 1) 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 alçada màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire.

A més, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30° aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escaleres, les antenes i els dipòsits d'aigua.

Article 21. Finestres i lluçanes sobre la coberta

Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, 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.

Article 22. Regles per a traçar l'alineació en cantonades dels carrers

En els casos on el POUM determini l'arrodoniment de les cantonades, sense definir-les gràficament, es farà de la següent manera:

1. Quan la suma de l'amplada de carrers que conflueixen a una cruïlla és menor de 8 metres o un dels dos és menor a 3 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 2 metres de radi tangent a les dues façanes (v. fig. 6 de l'annex 1).

2. Quan la suma dels dos carrers està entre 8 i 12 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 4 metres de radi, tangent a les dues façanes (v. fig. 6 de l'annex 1).

3. Si dos carrers sumen entre ells entre 12 i 20 m, o quan el més gran dels dos superi els 8 m, el radi de circumferència tangent a les façanes serà de 6 metres (v. fig. 6 de l'annex 1).

4. Si els carrers sumen entre tots dos més de 20 metres, o sempre i quan el més gran tingui més de 12 metres, el radi de la circumferència inscrita entre les dues façanes serà de 8 metres (v. fig. 6 de l'annex 1).

5. En casos de gran dimensió, es dissenyaran d'acord amb les respectives necessitats, tramitant l'estudi de detall corresponent, sense que en cap cas resulti un radi menor de 10 metres.

6. Les solucions en cantonada seran sempre les mateixes per a les quatre parts d'una cruïlla.

Article 23. Regles per a traçar l'alineació en xamfrà

En els casos on el POUM determini el traçat de xamfrans, sense definir-los gràficament, es farà de la següent manera:

1. El xamfrà tindrà una longitud igual a la secció del carrer més estret dels que formen la cruïlla.

2. No es faran xamfrans en els supòsits següents:

En carrers d'amplària menor de 8 m.

Quan les alineacions dels carrers formen un angle superior a 135°

3. El xamfrà no serà mai de longitud superior a 20 m ni inferior a 5 m, i es col·locarà segons la perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les façanes que arriben a la cruïlla.

4. La forma i dimensió del xamfrà serà sempre la mateixa en cada una de les cares de la cruïlla.

Article 24. Ventilació i il·luminació

1. Als edificis d'habitatges, els dormitoris principals i les sales interiors, no podran autoritzar-se si no reben ventilació o il·luminació directament des d'un espai exterior obert o des del pati d'illa. Per a la resta de dormitoris caldrà que rebin ventilació i il·luminació, si més no, de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o sales i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

2. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercials i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.

4. L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals de construcció.



5. El que es disposa en aquest article sobre patis i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

Article 25. Celoberts

1. Els celoberts poden ser interiors o mixts. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixts els oberts a aquests espais.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió dels celoberts interiors ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula número 1.

Alçada del celobert (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m2)
1	10
2	10
3	12
4	14

Taula número 1. Dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels celoberts

3. Els celoberts mixts, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscribible que diu el número anterior d'aquest article. No seran aplicables, contràriament, a aquests celoberts, les superfícies mínimes fixades a la taula anterior.

Les parets dels celoberts mixts s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.

4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixts.

5. Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, s'han de tenir en compte, a més les regles següents:

5.1. Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.

5.2. L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície, s'han d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.

5.3. El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

5.4. Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima, del 20 per 100 superior a la del celobert.

Article 26. Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixts, com els celoberts.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de l'alçada. La dimensió del pati ha de ser la que permeti inscriure-hi un cercle de diàmetre igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la planta estrangulacions de menys de tres metres (3 m) i amb una superfície mínima segons la taula número 2

Alçada del pati (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m2)
1	5
2	5
3	7
4	9

Taula número 2. Dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels patis de ventilació.

3. Regiran quant als patis de ventilació les regles següents:
 - 3.1. No és permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
 - 3.2. L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.
 - 3.3. El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
4. Els patis de ventilació mixta han de complir condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixts.
5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap tipus, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 per 100 superior a la del pati.

Secció 2. Regulació de l'edificació alineada a vial

Article 27. Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial

L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: Fondària edificable, front mínim de parcel·la, nombre màxim de

plantes, alçada reguladora màxima.

La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 2: Definicions, d'aquestes normes.

Article 28. Planta baixa d'un edifici referida al carrer

És aquella, el paviment de la qual està situat entre 0,6 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

Article 29. Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada limit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arranxa la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana (v. fig. 2, 3 i 4 de l'annex 1).

Article 30. Regles sobre determinació d'alçades

Determinació del punt de referència de l'alçada reguladora.

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt (v. fig. 7 de l'annex 1).

b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6 m per sobre de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més baixa (v. fig. 8 de l'annex 1).

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,5 m per sobre del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calguin, perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors. (v. fig. 9 de l'annex 1).

2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà.

a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més amplada. Aquesta dimensió podrà arribar com a



màxim fins a la meitat de la longitud del tram de carrer de menor amplària. D'aquesta regla solament podrà beneficiar-se la primera parcel·la que fa cantonada (v. fig. 10 de l'annex 1).

3. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà (v. fig. 11 de l'annex 1) regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la. En el supòsit de parcel·les que no tinguin definida les alineacions interiors i la fondària de la mateixa tingui menys de 15 metres, l'alçada reguladora i el nombre de plantes es prendrà des del carrer que tingui la cota de nivell més baixa.

Article 31. Regles sobre mitgeres

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb material de façana.

Article 32. Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la

1. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8 metres.

2. El vol dels cossos sortints a partir de la fondària edificable no podrà superar ni 1/20 part del diàmetre del cercle que pot inscriure en el pati d'illa ni les disposicions generals dels cossos sortints regulades en aquestes Normes.

3. Per a aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, el fons de parcel·la el defineix la bisectriu de l'angle entre ambdós carrers; en parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a la façana de carrer més estreta, i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

Article 33. Edificació en el pati d'illa

Quan s'admeti l'edificació en el pati interior d'illa s'ajustarà a les condicions següents:

1. L'alçada de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades (v. fig. 12 de l'annex 1).

2. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada (v. fig. 13 de l'annex 1). En qualsevol cas, l'increment de l'alçada reguladora màxima de l'edificació del pati d'illa que es produeixi pel desnivell del terreny, no superarà els 2,80 metres.



Article 34. Cossos sortints

Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents: (v. fig. 14 de l'annex 1)

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa
2. Es permeten els cossos sortints tancats, excepte a la zona de clau 1, grafiada en els plànols d'ordenació.
3. L'alçària lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints és de 3,50 metres, excepte en les edificacions existents.
4. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.
5. Si la seva volada no es regula a la zona corresponent aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:
 - el 10% de l'amplària del vial.
 - una longitud de vol de 1,00 metre.
6. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim el 50% de la longitud de la façana.
7. El límit lateral del vol dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana separat com a mínim 0,70 metres de la paret mitgera, si els cossos sortints tancats obren finestres laterals la separació amb la mitgera serà com a mínim d'1 m.

Article 35 . Elements sortints

El vol dels elements sortints com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més de 15 cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia, i a la planta coberta on el ràfec podrà volar 45 cm.(v. fig. 14.de l'annex.1)

Secció 3. Regulació de l'edificació aïllada

Article 36. Paràmetres que regulen l'edificació aïllada

L'edificació aïllada es regula a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.

Article 37. Ocupació màxima de parcel·la

Per a les parcel·les amb pendent superior al 30%, l'ocupació permesa es disminuirà, segons els següents parametres:

- del 30 al 50% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/3
- del 50 al 100% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/2
- si és més del 100% de pendent es prohibeix l'edificació.

Article 38. Sòl lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la.

Article 39. Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semi-enterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa (v. fig. 15 de l'annex 1).

Article 40. Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible (v. fig. 16 de l'annex 1).

Article 41. Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny

És l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només es permet la planta coberta. Es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta baixa.

En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades (v. fig. 17 i 18 de l'annex 1).

Article 42. Separacions mínimes i tanques

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis. Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 60 cm i els elements sortints fins a 30 cm.