

Les que s'efectuen en solars sense edificar en el moment de l'aprovació del Pla General.

- e) *Obres de substitució*
Les que s'efectuen amb posterioritat a l'enderroc d'una edificació existent, degut a la seva baixa qualitat arquitectònica o bé al seu estat ruïnós.

DISPOSICIONS COMUNES ALS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Art. 57.- Definició dels conceptes

1. Els següents conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran el següent significat:

- a) *Parcel·la:*
Porció de sòl edificable.
- b) *Solar:*
Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a ésser edificada immediatament.
- c) *Planta baixa:*
Pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins dels límits que al referència a la rasant assenyalen les Normes.
- d) *Planta soterrani:*
La situada a sota de la planta baixa.
- e) *Planta pis:*
Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
- f) *Elements tècnics de les instal·lacions:*
Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: filtres d'aire; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per a estendre i assecar la roba i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.
- g) *Cossos sortints:*
Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
- h) *Elements sortints:*

Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior i de l'alineació de l'edificació.

- i) *Celobert:*
Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- j) *Patís de ventilació:*
Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances on s'habita normalment i que no es destinen a dormitori.

Art. 58.- Parcel·la

1. Porció de sòl urbà edificable sobre el que s'aplica la intensitat d'edificació neta i destinada a acollir la unitat mínima d'edificació.
2. Quan en aquestes Normes o en els plans parcials o especials s'estableixi una parcel·la mínima o unes dimensions mínimes a alguna de les seves parts, serà obligatori per a poder edificar, complir aquest mínim de superfície o longitud.

S'exceptuen aquelles parcel·les inscrites en el Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General.

Art. 59.- Planta baixa

1. La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Però en el tipus d'ordenació unitària i segons alineació de vial la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual sigui situat entre 0,60 m. per sobre i 0,60 m. per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la.

En els casos en que, a conseqüència de la pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior s'entendrà per planta baixa per a cada tram frontal de parcel·la de posició inferior.

2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,70 i màxima de 4,00 metres, no admetent-se en cap cas el seu desdoblament en semisoterrani i entresol.

Art. 60.- Planta soterrani

1. Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons alineació de vial són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

2. Les plantes soterrani en el tipus d'edificació aïllada, són tota planta enterrada o semienterrada sempre que llur sostre sigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, 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.
3. No s'admetran plantes soterrani al tipus d'ordenació unitària.
4. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial, dedicant-se exclusivament a aparcaments i instal·lacions.

Art. 61.- Alçada de les plantes baixa i pis

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà la següent:

- Edificació segons alineació de vial, aïllada i especial 2,70 m.
- Edificació unitària segons promig del tram de carrers on se situï.

L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m.

Art. 62.- Elements tècnics de les instal·lacions

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Art. 63.- Cossos sortints

1. Són tots aquells cossos habitables que sobresurten de les alineacions de les façanes.
2. La superfície en planta dels cossos sortints es computarà a efectes del càlcul del sostre edificable, excepte quan siguin totalment oberts.
3. Es computaran en qualsevol cas a efectes de l'ocupació màxima de parcel·la i de separacions als límits de la parcel·la.
4. La longitud frontal dels cossos sortints en cada planta no serà mai superior a la meitat de l'amplada total de la façana.
5. S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a un metre de la paret mitgera.

6. Els cossos sortints no podran estar a una alçada inferior a 3 metres nets del nivell de la voravia.

Art. 64.- Vol màxim dels cossos sortints

1. Els sortints màxima que es permeten són els que s'estableix en aquest article pels diferents tipus d'ordenació:

- a) *Ordenació unitària i segons alineació de vial.*

ample de carrer	vol admès
fins a 6 metres	-
fins a 10 metres	0,40 m.
a partir de 10 m.	0,60 m.

- b) *Ordenació d'edificació aïllada*

En aquest sistema d'ordenació el vol dels cossos sortints ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la.

En el percentatge d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els cossos sortints.

Art. 65.- Elements sortints

1. Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres de similars fixes es limitaran, quan al vol al disposat per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables al tipus d'ordenació unitària i segons alineació de vial.

- a) Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més d'una dècima part de l'amplada de la voravia.
- b) S'admeten els elements sortints situats per sobre dels 3 metres sobre la rasant de la voravia de forma que cap dels seus punts podrà volar més d'un terç de l'amplada de la voravia.
- c) Els ràfecs podran volar del pla de façana un màxim de 0,4 m.

2. Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes Normes.

Art. 66.- Condicions d'habitabilitat

Són les que estableixen els Decrets 28/1999 de 9 de febrer, sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges.

Art. 67.- Patis de ventilació

La dimensió mínima dels patis de ventilació serà la que permeti d'inscriure, com a mínim, un cercle sempre superior a 2 metres i amb una superfície mínima de 5 metres quadrats.

Capítol tercer - Regulació de les zones d'ordenació unitària

Art. 68.- Paràmetres específics

1. Aquest tipus d'ordenació es defineix per la conservació del nucli antic de la població quan a llur volumetria i disposició de les edificacions sobre la parcel·la, de forma que es mantinguin els tipus edificatoris, la divisió parcel·lària i els valors històrics i ambientals del conjunt.
2. La morfologia parcel·lària, les alineacions de l'edificació i l'alçada màxima determinen les característiques d'aquest tipus d'ordenació.
 - a) No es podrà modificar l'actual divisió parcel·lària que figura al plànol III.8 d'alineacions i rasants, si prèviament no es redacta conjuntament amb el corresponent projecte de parcel·lació, un estudi justificatiu d'adequació de les noves parcel·les a la forma i magnituds de les existents.
 - b) Les alineacions de l'edificació coincidirà amb les actualment existents amb les excepcions que s'assenyalen al plànol III.8 d'alineacions i rasants.
 - c) Les alçades es regulen pel promig de les existents al tram de carrer que es pretén edificar, ajustant-se al nombre de plantes al que fixa el plànol III.8 d'alineacions i rasants.

Art. 69.- Zones

Les zones que es regeixen per aquest tipus d'ordenació són:

- Zona 1 Edificis i jardins a protegir
- Zona 2 Nucli històric

ZONA D'EDIFICIS I JARDINS A PROTEGIR

Art. 70.- Definició

Comprèn aquelles edificacions de valor històric, que conjuntament amb els seus jardins i elements auxiliars són objecte d'especial protecció per aquest Pla.

Art. 71.- Tipus d'obres permeses