

5. De l'anterior condició s'exceptuen aquelles edificacions que es preveu la seva rehabilitació segons els criteris establerts en aquest Pla General o en l'ordenació posterior d'un sector de desenvolupament, i en aquelles edificacions que ocupin llocs singulars i oberts del territori o de la trama urbana i en els que una major alçada quedi justificada per la singularitat i significació de l'edificació o del lloc concret.

6. En els sectors industrials de desenvolupament el nombre de plantes màxim ve regulat en l'article o annex que fa referència a les condicions d'ordenació del sector..

article 76. Planta baixa referida al carrer

1. La planta baixa d'un edifici referida al carrer és aquella el paviment de la qual està situada entre seixanta centímetres (60cms) per sobre o per sota de la rasant de l'alineació de vial en tots els punts.

2. En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins al punt mig de l'illa. Si l'edificació es compacta i dona front a dos carrers només es determinarà una única planta baixa que serà la situada a cota més baixa, evitant el retranqueig de l'edifici en sentit longitudinal als dos vials oposats.

article 77. Front principal i front secundari

1. Tenen la condició de front principal i front secundari aquells solars o edificis que donin façana a dos carrers, facin cantonada o no, i en el que el Pla General estableix una fondària edificable únicament sobre un dels fronts esmentats.

2. El front principal de parcel·la correspon a aquell sobre el que s'aplica la fondària edificable i a partir d'aquesta l'alçada reguladora màxima corresponent que defineix l'edificabilitat de la parcel·la (normalment correspon al front més estret de les parcel·les en cantonada).

3. Sobre el front secundari (per negació, el que no és principal), no es defineix cap fondària edificable. La condició de front secundari garanteix l'edificabilitat en la planta baixa de la parcel·la, amb un màxim fins la fondària edificable definida en aquest front de carrer.

4. En les edificacions amb front principal i front secundari, la condició que defineix la coberta inclinada sols s'aplicarà sobre el front principal, excepte en les parcel·les amb front principal superior a 9mts..

SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA

article 78. Fondària edificable

1. És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que limita l'edificació per la part posterior i defineix l'alineació posterior de l'edificació i que en general coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.

2. La fondària edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000.



3. La fondària assenyalada en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000, s'ha precisat d'acord amb l'estructura de la propietat del sòl existent en els plànols cadastrals. Aquesta fondària es podrà ajustar en els següents casos:

a. Ortogonalització del fons. L'alineació del pati d'illa es podrà ortogonalitzar en una parcel·la respecte les seves mitgeres, a partir del punt mig de l'alineació del pati d'illa. En cap cas l'ortogonalització suposarà major edificabilitat que l'assenyalada en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000.

b. Modificació de l'estructura de la propietat en les parcel·les situades en cantonada, resultat d'una reparcel·lació, agrupació de parcel·les o error de l'estructura parcel·lària del cadastre actual. En les cantonades, en les que els dos fronts tenen la condició de front principal (això és, que es permet el gir de l'edificació ocupant el 100% dels dos fronts) i en les que es produeixi una agrupació parcel·lària, la nova fondària màxima serà la següent :

- La que resulti de perllongar les fondàries assenyalades en les edificacions veïnes a la cantonada.
- En cap cas disminuiran les condicions de gaudiment del pati d'illa de cap parcel·la aliena a la nova agrupació parcel·lària
- La nova fondària edificable, en el cas en què en cada front de vial de la cantonada s'assenyalin alçades diferents, la fondària edificable del front de més alçada no podrà ser superior a 1,5 vegades l'amplada del carrer més estret.

c. Ampliació de la fondària d'una parcel·la situada enmig d'un front de carrer produïda per error en el parcel·lari del cadastre o per agrupació amb un altra parcel·la. En aquest cas la nova fondària edificable es podrà ajustar a la definida per les edificacions veïnes

4. L'ajust de la fondària previst en l'apartat anterior requerirà la tramitació per part de l'Ajuntament del corresponent estudi de detall, que reguli la nova edificabilitat reconeguda en els apartats anteriors, segons els criteris referents a afectació de veïns o complexitat de la volumetria resultant.

5. La fondària edificable, si en la regulació d'una zona no s'estableix el contrari, tan sols podrà ser sobrepassada per sobre de la planta baixa amb cossos sortints oberts i elements sortints

6. Les parts de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable formaran part del pati d'illa. Únicament seran edificables en les condicions definides pel mateix pati d'illa, encara que per un altra alineació de vial o carrer al que no donessin front, es situessin dintre d'un altra fondària diferent al front de la parcel·la en qüestió. Igual consideració tindran i a la mateixa restricció es subjectaran, les parts de parcel·la compreses entre el fons de les parcel·les que no arribin a la fondària edificable i el límit del pati d'illa.

article 79. Pati d'illa

1. És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal d'edificació.

2. En els diferents patis d'illa establerts en aquest article es procurarà pel manteniment i millora de la vegetació existent.

3. Atenent a les diferents condicions dels patis d'illa (secció, parcel·lari, tipologies edificatòries, vegetació, etc.) s'estableix la classificació dels patis d'illa d'acord amb els següent tipus:

TÍTOL II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I D'ÚS
CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

a. Pati d'illa lliure d'edificació, (clau 0). És aquell en el que no es permet cap tipus de construcció, amb l'objectiu de mantenir o garantir unes condicions de vegetació i arbrat mínimes existents o futures. El pati d'illa lliure d'edificació pot incloure el total del pati d'illa o una part del mateix, segons s'assenyali en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000. El pati d'illa lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000 amb la clau 0.

b. Pati d'illa amb ocupació parcial (clau %). És aquell en el que es permet una ocupació parcial i condicionada del mateix. El pati d'illa amb ocupació parcial s'identifica en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000 amb la clau %. Aquesta ocupació ve regulada d'acord amb el següent:

- S'admetrà una ocupació del pati posterior de parcel·la no superior al 20%. Aquesta ocupació permesa es situarà enganxada al cos principal i/o separada en el fons del pati posterior de parcel·la. En qualsevol dels dos casos anteriors, enganxada al cos principal o separada en el fons de la parcel·la, l'ocupació permesa en el pati posterior de parcel·la tindrà una fondària màxima de 3mts.

- En les parcel·les amb patis posteriors de parcel·la inferiors a 75m² es permet una construcció en el pati d'illa de 15m², que haurà de complir les condicions de localització descrites anteriorment.

- En les parcel·les en les que el pati posterior de parcel·la tingui una fondària inferior a 3mts, aquest pati posterior, es considerarà totalment edificable.

c. Pati d'illa amb ocupació total (clau 1). És aquell que per les condicions de secció del pati d'illa, dels usos compatibles majoritaris en el carrer, tipologia edificatòria o tamany de les parcel·les, permet la seva ocupació al 100%. El pati d'illa amb ocupació total, s'identifica en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000 amb la clau 1.

4. Les construccions a realitzar, en qualsevol dels casos en els que es permeti l'ocupació del pati d'illa, compliran les següents condicions:

a. En els patis amb ocupació parcial clau % l'alçada màxima de la planta baixa permesa en el pati interior d'illa, serà la següent:

- Si és perllongació de la planta baixa, es mantindrà l'alçada d'aquesta i la coberta serà plana.

- Si és una construcció annexa situada al fons de la parcel·la, l'alçada màxima serà de 3,5mts inclosa tota la coberta. Aquesta coberta no serà transitable

b. En els patis d'illa amb ocupació total (clau 1), l'alçada màxima de les edificacions permeses en els patis d'illa no serà superior a la definida per la planta baixa de cada zona i referida respecte a la rasant de l'alineació de vial de cada front de parcel·la. La coberta serà obligatòriament plana

c. En els tres tipus de patis d'illa es permet la construcció d'escales lleugeres que possibilitin l'accés des de la planta primera fins els nivells inferiors, existents en el pati interior d'illa. En els patis amb la clau % aquesta ocupació de les escales computarà a efectes d'ocupació màxima, podent-se sobrepassar els 3mts del fons dels elements auxiliars als patis.

d. La rasant del pati d'illa (amb les adaptacions topogràfiques regulades a l'article 96.3) i de les seves possibles edificacions només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a la profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors del pati d'illa oposades. Així doncs, si una parcel·la sobrepassa en profunditat aquesta línia teòrica, bisectriu de les dues alineacions del pati d'illa afrontades, haurà d'ajustar-se en cada part a la rasant del carrer que correspongui, encara que no hi doni front. 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 d'illa no ultrapassi un pla ideal traçat a 45°, mesurats des de l'alçada màxima corresponent a la planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. En qualsevol cas, en els patis d'illa amb forts desnivells topogràfics, es vetllarà per a que la potencial ocupació en planta baixa d'un pati posterior de parcel·la no redueixi les condicions d'il·luminació i ventilació de les plantes pis incloses dintre de la fondària edificable d'altres edificacions del seu entorn

e. Les construccions possibles en els patis d'illa han d'estar relacionades amb el cos principal d'edificació, tant a efectes d'accessibilitat com d'instal·lacions. No s'admeten habitatges o locals independents dins de l'espai del pati d'illa definit en l'anterior apartat 1.

5. L'ocupació en plantes soterrani en els patis interiors d'illa s'ajustaran a les següents condicions:

a. En els patis d'illa lliures d'edificació clau 0 no es permet l'ocupació en plantes soterrani excepte en els patis d'illa lliures d'edificació amb ordenació especial, que s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau 0a. Els patis d'illa amb la clau 0a són, en general patis d'illa on el soterrani està permès donades les condicions de topografia del terreny o per facilitar la realització de l'aparcament en el subsòl.

Tanmateix en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000, s'identifiquen amb la clau 0v aquells patis posteriors de parcel·la en els que s'admet l'ús d'aparcament en el subsòl i s'estableix una servitud d'ús públic en la seva superfície.

b. En els patis amb ocupació parcial clau %, es permet l'ocupació en plantes soterrani de tot el pati d'illa, excepte en els patis amb ocupació parcial i ordenació especial, que s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau %a, en els que l'ocupació en soterrani no està permesa per tal de garantir l'existència i millora de la vegetació existent. Els patis d'illa amb la clau %a són, en general patis d'illa que tenen una significativa presència d'espècies arbòries en el seu interior.

c. En els patis d'illa amb ocupació total (clau 1) es permet l'ocupació en soterrani del pati interior d'illa

d. Sempre que es permeti l'ocupació de plantes soterrani, el nombre màxim de soterranis privats serà de 3 plantes. Excepcionalment s'admetran més plantes soterrani si es destinen a aparcament i d'acord amb el que s'estableix per la regulació específica de l'ús d'aparcament establerta en aquest Pla General

e. Les plantes soterrani que es construeixin en el interior d'illa, excepte aquells en que es permet l'ocupació en planta baixa, s'executaran de forma que disposin d'un gruix de terres mínim de 60cms. a la part superior, que permeti la plantació de vegetació i de que tinguin la consideració de soterrani respecte a la rasant de les parcel·les col·lindants.

f. Totes les plantes soterrani permeses s'ajustaran al que es defineix en els paràmetres corresponents referits a l'edificació i als paràmetres reguladors d'usos i activitats, regulats en aquest Títol II del Pla General.

