

3. La unitat mínima de projecte fixa l'àmbit mínim necessari per la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte de conjunt contindrà el grau de detall necessari en el que es determini la volumetria de l'edifici o edificis i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, cossos sortints i composició dels forats arquitectònics de la construcció. Si no s'assenyala el contrari en les zones, la unitat mínima de projecte no obliga a una unitat mínima d'edificació, per tant es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada.
4. El projecte conjunt presentat per la totalitat dels propietaris, que afecti a una unitat mínima de projecte haurà d'estar acceptat prèviament per l'Ajuntament, i serà condició obligada en el moment de consolidar la possible edificació en les parcel·les que afecti. En el supòsit de no haver-hi acord entre els propietaris afectats, es tramitarà un Estudi de Detall, que inclourà l'ordenació específica referent al tractament de façanes.
5. En aquelles construccions ja realitzades, en la seva totalitat o parcialment, segons un projecte unitari i que aquest Pla General reconeix en els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000, amb la determinació de "UMP", el projecte presentat tindrà la consideració de Unitat Mínima de Projecte i regularà les possibles substitucions o la resta d'edificacions que faltin a realitzar.
6. En el marc dels sectors de desenvolupament, les unitats d'actuació o les unitats mínimes de projecte, delimitades pel Pla General o delimitats posteriorment segons el procediment reglat, es podran redactar projectes unitaris que demostrin la seva qualitat arquitectònica i adaptació a l'entorn, complint estrictament els paràmetres bàsics d'edificabilitat neta, nombre de plantes màxim i ocupació màxima de parcel·la, que determini el document d'ordenació corresponent. En aquest cas si s'escau, es tramitarà un Estudi de Detall.

SECCIÓ CINQUENA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

article 98. Posició de l'edificació

1. Es el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el carrer o la parcel·la.
2. Atenent a les diferents zones establertes en el Pla General la posició de l'edificació es regula segons l'aplicació diferenciada dels següents conceptes:
 - a. Ocupació sobre l'alineació de carrer o vial. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre serà obligatori ocupar tot l'ample de la façana, no permetent-se separacions respecte les partions veïnes. La posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.
 - b. Ocupació predeterminada de l'edifici. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre es detalla en els plànols d'ordenació l'ocupació i posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte el carrer i el conjunt de la parcel·la.
 - c. Ocupació relativa de l'edifici. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre es regula, mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes, les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la. En aquest cas es obligatori que l'edifici compleixi totes dues condicions.

article 99. Edificació principal i edificació auxiliar

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals.
2. S'entenen com a edificacions auxiliars, al servei de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la, els destinats a porteria, garatge particular, maquinària de piscina, guixetes de control i altres similars. La seva alçada no serà superior a planta baixa.
3. Les construccions auxiliars no podran constituir mai un element independent de les principals.
4. L'edificabilitat i l'ocupació d'una parcel·la, on s'estableixin per coeficient d'edificabilitat i percentatge d'ocupació, seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.
5. Les construccions auxiliars en edificació segons tipologia aïllada, hauran de mantenir les separacions als límits establerts en cada zona, excepte quan per raons de desnivell entre la cota de la parcel·la i la rasant del carrer aparegui un mur de contenció d'una alçada suficient que permeti ubicar adossat al mateix mur l'edificació auxiliar. Tant mateix en la regulació de les zones industrials es permetrà la construcció d'edificacions auxiliars mínimes i integrades a la tanca, únicament quan vagin destinades al control d'entrada i sortida de vehicles.
6. Les construccions auxiliars que es puguin realitzar en el pati d'illa venen regulades en el paràmetre corresponent al pati d'illa d'aquestes Normes.

article 100. Planta baixa

1. Té aquesta consideració la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer o terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari s'aplicaran els següents criteris:
 - a. La planta baixa no podrà desdoblarse i tindrà una alçada lliure màxima de 4,5mts. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes baixes més altes que el màxim establert estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent-se que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada. La condició anterior no serà d'aplicació per les edificacions industrials de les zones 2e i 2f
 - b. L'alçada lliure mínima de les plantes baixes, des de la cota del paviment de la planta baixa fins sota el forjat, s'estableix en funció dels usos admesos a les diferents zones. Si la normativa de la zona concreta no estableix res al contrari serà de 2,7mts. per a les zones de l'edificació unifamiliar aïllada i per a les fileres i de 3,5mts. per la resta de les tipologies.
3. No s'admet la planta entresòl, entès com la part superior de les dues parts en què un sostre fet a una certa alçada divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.
4. Si la normativa específica d'una nova zona admet la construcció d'entresols, aquests hauran d'acomplir les següents condicions:
 - a. Se separen, com a mínim, 3 m. del pla de la façana amb front a la via pública.
 - b. La seva superfície comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat.



c. El seu ús vindrà directament relacionat amb el que es desenvolupi en la planta immediatament inferior.

d. L'alçada mínima serà de 2,5 m.

5. En els plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000 s'assenyalen els porxos o passos en planta baixa que són determinats per aquest Pla General i que s'han de mantenir o respectar. La identificació dels mateixos es defineix en la llegenda dels esmentats plànols.

article 101. Planta soterrani

1. És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa.
2. En les plantes amb la consideració de soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge, ni residència.
3. En els soterranis per sota del primer no s'hi podran situar altres activitats que les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques d'edificis, cambres cuirassades o similars. Aquestes restriccions podran disminuir-se si s'adopten mesures de seguretat contra incendis.
4. La regulació de les plantes soterrani s'ajustarà als següents criteris:
 - a. El límit de plantes soterranis no sobrepassarà el de tres nivells equivalent a nou metres (9mts) de profunditat. Excepcionalment es podrà ampliar a més plantes soterrani prèvia aprovació d'un Estudi de Detall o Pla Especial on es justifiqui que no es produeixen perjudicis per a l'ús públic del subsòl.
 - b. L'alçada mínima ve determinada en funció de l'ús a què es destini, establint-la en 2,20mts. per a garatges-aparcament i 2,5mts per a la resta d'usos.
 - c. L'alçada màxima serà de 3,0mts. Únicament podrà sobrepassar-se l'alçada màxima de la planta soterrani en aquells casos justificats de necessitat de major alçada per a desenvolupar una determinada activitat, admesa en planta soterrani. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes soterrani més altes que el màxim establert, estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.
5. L'ocupació de la planta soterrani no podrà sobrepassar l'ocupació màxima permesa en cada zona.
6. Les plantes soterrani no computen a efectes d'edificabilitat de solar o parcel·la.

article 102. Plantes pis

1. S'entén per plantes pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte la planta que tingui la consideració de sotacoberta.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada mínima de les plantes pis serà de 2,5 m., mesurats de terra a sostre. No s'estableix alçada màxima de les plantes pis, estant aquestes indirectament restringides per a la impossibilitat de sobrepassar l'alçada màxima reguladora establerta a cada zona.



article 103. Planta coberta

1. És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de la pluja.
2. La planta coberta podrà ser acabada amb teulada inclinada o terrat pla:
3. En el cas de coberta inclinada tindrà un pendent màxim del 30 %.
4. En el cas de cobertes planes, s'admet la col·locació d'una cambra d'aire, amb una alçada màxima de 60 cm. per sobre de l'últim forjat construït.

article 104. Planta sotacoberta

1. És la planta possible, en edificis acabats amb coberta inclinada, que es situa per sobre de l'últim pis, com a sostre d'aquest, i per sota de la planta coberta, essent l'últim forjat real.
2. En els edificis a partir de 4 plantes (PB+3) la planta sotacoberta, en cas de ser possible, es situarà immediatament per sota de l'arrencada del pla inclinat de la teulada.
3. En els edificis de 3 plantes (PB+2) o menys, la planta sotacoberta es situarà dins del marge de l'alçada reguladora màxima. En les zones 1a i 1b i en els edificis catalogats de nivell A i B, la posició de la planta sotacoberta vindrà condicionada a la posició de les plantes pisos en relació a la protecció de la composició de les façanes a que son condicionats. En cap cas, la distància entre el sobre de la planta sotacoberta i l'arrencada del pla inclinat superior de la coberta no sobrepassarà els 90cms.
4. L'espai de la planta sotacoberta tan sols es podrà destinar a:
 - Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici
 - Ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai un establiment independent i que la seva superfície o destí no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.
5. En les zones o sectors de desenvolupament on es regula l'edificabilitat màxima de parcel·la a partir del coeficient d'edificabilitat, els espais de la planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,90mts computaran a efectes d'edificabilitat.

article 105. Volum màxim d'un edifici

1. S'entén com a volum màxim d'un edifici el que resulta de l'aplicació dels estàndards urbanístics màxims admesos.
2. En el cas d'edificacions regulades mitjançant fondària edificable i nombre màxim de plantes, serà el volum definit per la fondària edificable i la coberta de l'edifici que arrenqui de l'alçada reguladora o de la part superior del sostre de l'última planta construïble, segons cada zona i cas particular.
3. En edificació aïllada, a les limitacions establertes en el paràgraf anterior caldrà afegir-hi les que es derivin de no sobrepassar l'edificabilitat màxima permesa.
4. Per sobre del volum màxim només es podrà construir:
 - a. El remat superior de les façanes dels edificis, amb una alçada màxima d'1mt.



b. Les tanques de separació entre propietats, en el benentès que no s'admeten en la part que tingui coberta inclinada.

c. Els elements tècnics de les instal·lacions, sempre que quedin inclosos en un volum teòric determinat seguint els mateixos criteris que el volum màxim de l'edifici però amb un pendent de coberta de 45 % i separats 3 metres dels plans de façana.

5. S'entenen com a elements tècnics: els cossos d'escala d'accés al terrat, espai de recorregut extra dels ascensors, cambra de màquines dels ascensors, claraboies, conductes i ventilació, antenes de telecomunicacions, filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, xemeneies etc.

El volum d'aquests elements, les dimensions dels quals són funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència municipal de construcció.

article 106. Regles sobre mitgeres

1. S'entén per mitgera la paret que limita amb les propietats veïnes i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.

2. Quan a conseqüència de les diferents alçades reguladores, reculades, remuntes, construccions al costat de solars no edificats... puguin sortir mitgeres vistes des del carrer, aquestes hauran de ser acabades amb materials i colors de nivell de qualitat d'una façana. Excepcionalment s'eximirà de la condició anterior aquelles construccions situades en zones de fort desenvolupament urbà, sempre i quan estigui garantida la construcció d'edificacions veïnes sobre les mitgeres executades inicialment. En qualsevol cas, si transcorregut un any des de l'acabament de l'obra no s'han realitzat les edificacions veïnes, l'ajuntament podrà obligar al tractament de la mitgera vista segons les condicions definides anteriorment.

3. En el cas que la diferència d'alçades, entre dos fronts que facin cantonada i que tinguin condició de fronts principals, sigui superior a dues plantes, i el canvi d'alçada coincideixi o estigui proper a la mitgera, la fondària de l'edificació més alta es retirarà el necessari per garantir una separació mínima de 3 metres entre el cos de més alçada i la línia de mitgera, amb la finalitat de permetre l'obertura de finestres i el seu tractament de façana.

4. En els solars en els que el Pla General estableix l'obligació de construcció de tot el front de la façana sobre l'alineació de vial i que la mitgera o lateral de l'edificació limita amb un pati d'illa o amb un solar d'edificació separada dels límits laterals, s'estableix la condició de que a partir del tercer pis l'edificació es separarà una distància mínima de 3mts.

article 107. Cossos sortints

1. Són part integrant de l'edifici o elements constructius habitables o ocupables que sobresurten dels plans de façana de l'edificació.

2. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari, es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa i els correguts entre plans límits de vol, en plantes pis. L'alçada mínima a la que hauran de situar-se els cossos sortints permesos es de tres metres i mig, 3,5mts, respecte la rasant de l'alineació de carrer, excepte en el cas en que l'edificació estigui reculada de l'alineació de carrer o vial. En aquest cas els cossos sortints es situaran a l'alçada mínima assenyalada per la planta baixa, sempre i quan no sobresurtin de l'alineació de carrer o vial

3. S'estableixen els següents tipus:

- a. Oberts: Si tenen tres cares obertes.
- b. Semitancats: si tenen una o dues cares tancades amb elements opacs o translúcids tant si són fixes com mòbils.
- c. Tancats: Si tenen totes les seves cares tancades amb elements opacs o translúcids tant si són fixes com mòbils.

4. Tots els cossos sortints tenen la limitació de no poder sobrepassar el pla perpendicular a la façana situat a 1 metre. de les mitgeres.

5. En les edificacions aïllades, la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats computarà a efectes de coeficient d'edificabilitat i ocupació màxima. Els cossos sortints oberts no computaran a efectes d'edificabilitat però si, en allò que es refereix a l'ocupació màxima i a les separacions als límits de la parcel·la en les edificacions aïllades

6. Si les normes específiques de cada zona no regulen els cossos sortints, s'aplicaran els següents criteris en la globalitat de l'edifici, no forçosament independentment per a cada planta:

a. Vol màxim: La menor de les següents dimensions:

- 1/15 de l'amplada del carrer
- en tots els casos no sobrepassarà de 1,20mts.
- l'amplada de la voravia, descomptats 40cms.
- 60cms. en les zones 1a i 1b pels cossos oberts i 40cms. pels tancats i semitancats.

b. Longitud màxima de vol: Longitud de la façana menys 2 metres corresponents a la distància mínima d'1 metre als veïns, a excepció de les zones 1a i 1b que serà de 3/5 de la longitud de la façana i respectarà la composició de les façanes del carrer.

c. Superfície màxima de vol: és el producte de la longitud màxima de vol multiplicat pel vol màxim, aplicat independentment per a cada una de les façanes.

- Cossos sortints tancats o semitancats: en tots els casos serà la meitat de la superfície dels cossos sortints oberts.
- En el cas que una façana compagini cossos oberts i cossos tancats o semitancats, la superfície d'aquests serà la meitat de la superfície dels cossos oberts hipotètics restants, una vegada s'han restat els cossos oberts de la façana.

7. Els únics cossos sortints admesos en el pati d'illa són els cossos sortints oberts amb un vol màxim de 60cms

8. Les ordenances d'edificació que es tramitaran posteriorment a aquest Pla General podran introduir petites variacions i clarificacions gràfiques al respecte.

article 108. Elements sortints

1. Són part integrant de l'edifici o bé elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana. Els elements no permanents (tendals, persianes i altres elements anàlegs) tenen la consideració d'elements sortints.

2. Si la normativa específica de cada zona, no estableix altres determinacions, els elements sortints tindran les mateixes condicions de vol que els cossos sortints, excepte a nivell de planta baixa i planta coberta.



3. Les condicions de vol pels elements sortints de planta baixa són les següents:
- Es prohibeixen en carrers de menys de 6 m.
 - Es prohibeixen en voreres de menys de 80 cm.
 - Poden ocupar tota la longitud de la façana amb un vol màxim de la més petita de les següents dimensions:
 - 1/50 de l'amplada del vial.
 - 1/10 de l'amplada de la vorera.
 - 15 cm.
4. Les condicions de vol per a les cornises de la coberta són les següents:
- S'ajustaran a les condicions generals de les cornises de l'entorn en el que estan ubicades.
 - Poden ocupar tota l'amplada de la façana amb un vol màxim de 0,45mts per carrers de menys de 20mts d'amplada i fins 0,90mts en la resta dels carrers.
5. Els elements tècnics de les instal·lacions (aparells d'aire condicionat, antenes parabòliques i similars) no podran volar respecte el pla de façana, justificaran la seva integració en el conjunt de la façana i no produiran molèsties (aigua, aire calent, soroll...) als vianants

article 109. Patis de llum

- Són els espais no edificats situats parcialment o totalment dins del volum de l'edificació, destinats a il·luminar i ventilar les dependències d'un edifici o a crear en l'interior espais lliures privats enjardinats. Es denominaran interiors si queden totalment inclosos en el volum edificable i exterior si tenen una o més cares obertes a espais lliures.
- La ventilació de les dependències definides en el decret d'habitabilitat objectiva com a principals d'un habitatge (dormitoris i sales d'estar), les estances de treball, les oficines i els comerços, haurà de fer-se, si no és a través de les façanes, a través de patis de llum de dimensions iguals o superiors a les aquí establertes.
- En les obres d'ampliació, per addició de plantes pis, sobre edificis ja construïts, es requerirà l'aplicació en la part amplificada dels mínims que aquí s'estableixen.
- Es prohibeixen les actuacions de cobriment parcial o total dels patis de llum que disminuïxin les condicions d'habitabilitat dels habitatges. S'exceptua el cobriment superior del pati de llum amb claraboia si aquesta deixa una superfície de ventilació permanent de com a mínim 1/20 de la superfície del pati.
- Les condicions mínimes per als patis de llum són les següents:
 - S'hi ha de poder inscriure un cercle de 3 m. de diàmetre tangent a les seves cares.
 - Els que tinguin la consideració d'interiors hauran de comptar amb una superfície mínima segons el nombre de plantes que ventilin. Així els mínims establerts són:

Plantes	Superfície
1. (PB)	8 m ²
2. (PB+1)	8 m ²
3. (PB+2)	10 m ²

4. (PB+3)	12 m2
5. (PB+4)	14 m2
6. (PB+5)	16 m2
7. (PB+6)	18 m2
Més de 7. (>PB+6)	20 m2

6. Poden crear-se patis mancomunats entre 2 finques contigües sempre que, a més a més de les condicions establertes, s'estableixi la mancomunitat a través d'escriptura pública en el Registre de la Propietat.

article 110. Composició de la façana

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats així com els materials i colors que es poden utilitzar. Tanmateix i en caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.

2. De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb la ciutat.

3. De forma particular, les construccions en llocs immediats o que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquest, o quan sense existir conjunt d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat dels caràcter individual. Aquestes condicions particulars, es fan extensives als llocs o espais urbans de singular significació per ser espais oberts o de gran perspectiva definidors de la imatge urbana més rellevant de la ciutat de Mataró (carrers principals, avingudes, fronts de places i espais lliures, construccions properes als principals equipament públics...)

4. L'incompliment de les condicions generals i particulars dels apartats anteriors, seran considerats motiu suficient per denegar aquelles llicències que clarament contradiguin aquestes condicions.

5. Els elements tècnics que afectin a la façana sol·licitaran la llicència corresponent i s'integraran en el conjunt de l'edifici

