



40 Can Cornet.....	B
41 Can Juli.....	B
42 Mas Aixelà, CN-II.....	B
44 Turó Mare de Deu de Gràcia.....	I
45 Serralada de Sant Jaume.....	I
46 Aqueducte romà.....	I
47 Castell de Montpalau.....	I
48 Turó i carena de Guàrdia.....	I
49 Can Quintana.....	F E
50 Pont del diable.....	I

## CAPÍTOL TERCER

### ZONA D'EIXAMPLE (clau 13)

#### Art.172.Definició i subzones

1.Comprén aquesta zona els terrenys de sòl urbà qualificats per l'ordenació urbanística anterior com a zona de densificació en eixample, estructurats en edificació en forma d'illa tancada i d'ús prioritàriament residencial.

#### Article 173. Paràmetres reguladors

1. Per la subzona de densitat en illes tancades (clau 13) es preveuen els següents:

- Profunditat edificable fixada als plànols d'ordenació
- Alçada reguladora màxima en funció de l'amplada dels carrers:

Amplada del carrer	Alçada màxima	Nº de Plantes
Menys de 10 metres	10,50 m	PB+2P
De 10 m. A menys de 15	13,50 m	PB+3P
De 15 m. A menys de 25	16,50 m	PB+4P
De 25 m. O més	19,50 m	PB+5P

Als edificis amb façana a la Placa de les Mèlies, Plaça d'Espanya i Plaça dels Reis Catòlics l'alçada màxima serà de 16,50 metres, que correspon a PB+4P. A les altres places d'alçada es regularà per l'amplada del carrer més ample que ho concorri.

- La façana mínima de les Parcel·les entre mitgeres serà de 7 metres.

Quan una parcel·la tingui una façana inferior a la mínima i consti inscrita en el Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries anteriors a aquest Pla General s'entendrà que la façana mínima és la que consta en el registre.

En parcel·les de façana menor a 5 metres només es permetrà la construcció d'un edifici de dues plantes (PB+1) que contingui un únic habitatge i sempre que compleixi les Normes legals vigents pel que fa a les condicions d'habitabilitat.



d)Cossos sortints:

És d'aplicació allò que s'estableix als articles 52 i 53 pel tipus d'ordenació segons alineació de vial.

e)Edificació del pati interior de les illes tancades:

Es permet només en planta baixa.

f)Es permeten habitatges en planta baixa sempre que no es produeixi cap desdoblament de la planta baixa ni cap entre-solat i la cota del paviment de la planta baixa se situï com a mínim a 15 cm. pel damunt de la rasant del carrer en qualsevol punt de la façana de l'edifici.  
No es permeten, en cap cas, habitatges la pati interior de l'illa.

2.Per la subzona de densificació en ordenació obert (clau 13b) es preveuen a més dels de caràcter general pel tipus d'edificació aïllada, els següents paràmetres:

a)Alçada reguladora màxima: Serà com a màxim de 15,25 metres. El nombre màxim de plantes serà de 5 (PB+4P).

En funció del nombre de plantes les alçades seran les següents:

Nº de plantes	metres
PB.....	3,05
PB+1P.....	6,10
PB+2P.....	9,10
PB+3P.....	12,20
PB+4P.....	15,25

b)Edificabilitat màxima

És de 2,25 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de parcel·la, excepte en les zones de menor intensitat diferencial establertes en les Normes Subsidiàries anteriors al Pla General.

El nombre màxim d'habitatges a cada parcel·la no pot sobrepassar el nombre que resulti de dividir per 80 el sostre edificat de la parcel·la.

c)Ocupació màxima de parcel·la per l'edificació: 40% de la superfície del solar.

d)Superfície mínima de parcel·la: És de 1.000 m<sup>2</sup> per parcel·les per a edificis d'habitatges plurifamiliars i 400 m<sup>2</sup> per parcel·les per habitatges unifamiliars.

e)Amplada mínima de les parcel·les, en cap cas serà menor de 8 m.

f)Separacions de l'edificació als límits de la parcel·la: Serà la meitat de l'alçada de l'edifici.

No obstant si a les parcel·les veïnes hi ha mitgeres al descobert es permetrà que el nou cos d'edificació s'adapti al gàlib de la mitgera, en quin cas caldrà un Estudi de Detall.



Si hi ha diversos edificis en una parcel·la la separació entre ells serà igual a l'alçada del que la tingui més gran.

g) No s'admeten edificacions auxiliars.

h) Tanques: Seguiran les alineacions i rasants dels carrers. Es regiran pel que determina l'art. 158.5 d'aquesta normativa.

#### **Art.174. Usos**

Els usos permesos a la zona de l'Eixample en Densificació són:

Habitatge uni i plurifamiliar

Comercial, hotelier i oficines

Indústria equivalent a 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categoria

Magatzems en general

Civil i cultural

Sanitat i religiós.

#### **CAPÍTOL QUART**

##### **ZONA TURÍSTICA PREEXISTENT (clau 15)**

#### **Art.175. Definició**

1. Aquesta zona comprèn àrees de sòl urbà consolidat i edificat per a usos turístics.

2. S'hi preveuen dos tipus d'actuació amb la finalitat de potenciar l'actual servei turístic:

a) Manteniment dels actuals volums edificats.

b) Possibilitat de millora i augment d'intensitat d'edificació.

#### **Art.176. Edificabilitat**

1. El manteniment dels actuals volums edificats suposa que es fixen les alçades i ocupacions existents a cada zona.

2. Es permetrà l'augment del sostre existent en un 10% sempre que el total no superi l'edificabilitat neta de 1,8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Les condicions edificatòries seran les de les claus 13a i 13b, d'acord amb les preexistències de l'entorn, i es concretaran per mitjà d'un Estudi de Detall.



- c) Edificabilitat neta de la subzona, en m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl de la parcel·la.
- d) Ocupació màxima de parcel·la. Percentatge que ocupa la projecció ortogonal sobre el pla de la parcel·la de tot el volum edificat inclosos voladissos.
- e) Alçada reguladora màxima que poden assolir els edificis, i nombre màxim de plantes.
- f) Separacions mínimes. Distàncies de l'edificació als diferents límits de la parcel·la.
- g) Construccions auxiliars. Edificis al servei de l'ús principal per a les que es defineixen els paràmetres d'ocupació, alçada i separacions.
- h) Pendent de la parcel·la, en funció de la qual pot quedar reduïda l'ocupació màxima de la mateixa.

#### **Art. 82. Alçada reguladora, cota de referència i moviment de terres.**

1. L'alçada reguladora es mesurarà verticalment en tots els punts del pla exterior de la façana fins al ràfec de coberts o fins el pla superior dels elements resistents en el cas de cobertes planes.

2. El punt de referència per a mesurar l'alçada reguladora és el centre de gravetat de la planta baixa o de la part d'aquesta que estigui en una mateix pla, amb les següents condicions:

El paviment de la planta baixa no es podrà situar més de 1m per sobre ni a menys d'1m per sota la cota natural del terreny a cada punt del seu perímetre.

L'aplicació d'aquesta norma pot donar lloc a l'escalonament de l'edificació per adaptar-la al terreny. Aquest escalonament no pot comportar augment de volum respecte a l'edificació en una parcel·la horitzontal.

3. Les plataformes d'anivellació als límits de parcel·la no podran situar-se a més de 1,50m per sobre ni a menys de 2,20m per sota la cota natural del terreny al referit límit.

Les plataformes d'anivellació a l'interior de la parcel·la s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin el pendent ideal 1/3 (alçada-base). Els murs interiors de parcel·la no podran ultrapassar en la seva part vista l'alçada de 3,70m.

#### **Art.83.Ocupació del soterrani i sòl lliure d'edificació.**

1. Les plantes soterrànies no podran superar l'ocupació màxima permesa a la parcel·la.

2. El sòl lliure d'edificació dins la parcel·la, que resulti de l'aplicació de les regles de separació mínima i ocupació màxima, tindrà la consideració de verd privat.

3. Per evitar l'aparició de cases sobre pilars es limitarà la part oberta de cada un dels possibles nivells de la planta baixa que resultin de l'aplicació de l'art. 82.2 al 40%.

### **CAPÍTOL TERCER**

#### **REGULACIÓ D'USOS**



1.L'ús i la construcció d'aparcaments es regularan per les normes d'aquest capítol.

2.Les determinacions o exigències mínimes previstes per a aparcaments, respectaran les següents regles:

a)Quan de l'ampliació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció superior a la meitat s'haurà de computar com un espai més per a aparcament.

b)Els espais d'aparcament, exigits en aquestes normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives a les edificacions i instal.lacions.

c)Amb exclusió dels accessos, illes, rampes, i àrees de maniobra, per cada plaça d'aparcament, s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de 2,20 m. d'amplada per 4,50 de llargària.

d)Qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida de vehicles, coherentment amb el moviment de trànsit.

e)Els espais oberts per a aparcaments s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes, es disposarà al voltant l'arbrat, jardineria, talussos o d'altres elements que assegurin aquesta integració.

f)A les àrees d'aparcament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació o neteja amb aigua d'automòvils.

#### **Art.99.Previsió d'aparcament als edificis.**

1.Els edificis de nova planta s'hauran de projectar per tal que comptin amb places d'aparcament a l'interior de l'edifici o en terrenys del mateix solar.

2.Les places mínimes d'aparcament que s'hauran de preveure són les següents:

a)Edificis d'habitatge:

Una plaça per cada habitatge.

b)Edificis públics o privats adscrits a l'ús d'oficines, recreatius.

Una plaça d'aparcaments per cada 100m<sup>2</sup> de superfície dedicada a oficines i per cada 50m<sup>2</sup> de superfícies dedicada a l'ús recreatiu.

c)Edificis destinats a l'ús comercial i de magatzem:

Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destí comercial excedeixi de 400 m<sup>2</sup> hauran de comptar amb una plaça d'aparcament per cada 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

d)Construccions adscrites a ús industrial:



---

Una plaça d'aparcament per cada local de superfície superior a 200 m<sup>2</sup> amb el mínim d'una plaça per cada 200 m<sup>2</sup> de superfície útil.

e)Hotel i similars:

Una plaça d'aparcament per cada cinc habitacions dobles i l'equivalent en senzilles.

f)Clíniques, sanatoris, hospitals:

Una plaça d'aparcament per cada cinc llits.

### **Art.100.Concreció de l'exigència d'aparcaments per zones i tipus d'edifici.**

1.Regles generals aplicables a totes les zones:

No serà obligatòria l'exigència d'aparcaments en els següents casos:

a)solars amb front a carrers de menys de sis metres.

b)solar amb façana inferior a nou metres.

2.Regles específiques.

Les regles generals fins ara esmentades, els apartats anteriors, s'aplicaran, respecte a les zones i tipus d'edificació que s'indiquen amb les següents característiques peculiars:

a)Centre històric Nucli antic

No serà obligatori complir amb la reserva mínima d'aparcament en els següents casos:

Edificis construïts en solars de menys de 400 m<sup>2</sup>.

No serà obligatòria la construcció d'un segon soterrani si el primer s'ha construït ocupant la totalitat del solar i està íntegrament destinat a l'ús d'aparcament.

b)Zona eixample

No serà obligatori complir amb la reserva mínima de places d'aparcament en els següents casos:

No serà obligatòria la construcció d'un segon soterrani si el primer s'ha construït ocupant la totalitat del solar i està íntegrament destinat a l'ús d'aparcament.

c)Zones d'ordenació volumètrica específica i d'ordenació en edificació aïllada.

Solament s'autoritzaran els aparcaments a la part de solar no edificada quan havent construït una planta soterrània que ocupi la totalitat de l'edifici no s'hagi pogut cobrir totes les places d'aparcament exigides.

d)Zones de ciutat-jardí.



---

Una plaça d'aparcament per cada local de superfície superior a 200 m<sup>2</sup> amb el mínim d'una plaça per cada 200 m<sup>2</sup> de superfície útil.

e)Hotel i similars:

Una plaça d'aparcament per cada cinc habitacions dobles i l'equivalent en senzilles.

f)Clíniques, sanatoris, hospitals:

Una plaça d'aparcament per cada cinc llits.

### **Art.100.Concreció de l'exigència d'aparcaments per zones i tipus d'edifici.**

1.Regles generals aplicables a totes les zones:

No serà obligatòria l'exigència d'aparcaments en els següents casos:

a)solars amb front a carrers de menys de sis metres.

b)solar amb façana inferior a nou metres.

2.Regles específiques.

Les regles generals fins ara esmentades, els apartats anteriors, s'aplicaran, respecte a les zones i tipus d'edificació que s'indiquen amb les següents característiques peculiars:

a)Centre històric Nucli antic

No serà obligatori complir amb la reserva mínima d'aparcament en els següents casos:

Edificis construïts en solars de menys de 400 m<sup>2</sup>.

No serà obligatòria la construcció d'un segon soterrani si el primer s'ha construït ocupant la totalitat del solar i està íntegrament destinat a l'ús d'aparcament.

b)Zona eixample

No serà obligatori complir amb la reserva mínima de places d'aparcament en els següents casos:

No serà obligatòria la construcció d'un segon soterrani si el primer s'ha construït ocupant la totalitat del solar i està íntegrament destinat a l'ús d'aparcament.

c)Zones d'ordenació volumètrica específica i d'ordenació en edificació aïllada.

Solament s'autoritzaran els aparcaments a la part de solar no edificada quan havent construït una planta soterrània que ocupi la totalitat de l'edifici no s'hagi pogut cobrir totes les places d'aparcament exigides.

d)Zones de ciutat-jardí.