



Ajuntament de
Mollet del Vallès

NÚM. EXPEDIENT

RA012021002493/X2021010253

TÍTOL EXPEDIENT

Aprovació inicial de l'Ordenança d'Edificació.

DILIGÈNCIA:

**Aprovat en els termes de la resolució/acord de l'expedient X2021010253
de 05/07/2021**

Signat electrònicament a Mollet del Vallès,

Codi de verificació electrònic: 3128118b-7c2a-4b72-a706-59c1c8480730



Aquest document és una còpia fidel del que consta en els arxius electrònics de l'Ajuntament de Mollet del Vallès i queda autoritzat per la seva signatura electrònica. En aplicació de l'article 27.3.c de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, les còpies impreses que se'n facin tenen la consideració de còpia autèntica, atès que el codi segur de verificació que inclou permet comprovar-ne l'autenticitat, validesa i integritat a la seu electrònica de l'Ajuntament (<https://seuelectronica.molletvalles.cat/eseu/csv>).



Ajuntament de
Mollet del Vallès

ORDENANÇA D'EDIFICACIÓ

Índex

ÍNDEX	1
PREÀMBUL	3
CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS	5
ARTICLE 1. OBJECTE, ÀMBIT D'APLICACIÓ I INTERPRETACIÓ	5
ARTICLE 2. ESTRUCTURA DELS PARÀMETRES	5
ARTICLE 3. RELACIÓ ENTRE ELS PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ I LA ZONIFICACIÓ URBANÍSTICA	5
ARTICLE 4. JERARQUIA DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS	6
ARTICLE 5. DEFINICIONS	6
CAPÍTOL 2 PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA	9
ARTICLE 6. TERRENY I PENDENT DE LA PARCEL·LA	9
ARTICLE 7. MODIFICACIÓ TOPOGRÀFICA DEL TERRENY DE LA PARCEL·LA	9
ARTICLE 8. TANQUES A ESPAI PÚBLIC I ENTRE VEÏNS	10
ARTICLE 9. CONSERVACIÓ DE LES FINQUES, PARCEL·LES I SOLARS.	11
CAPÍTOL 3 PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI	12
ARTICLE 10. PARÀMETRES PROPIS D'UN EDIFICI	12
ARTICLE 11. EDIFICACIÓ PRINCIPAL	12
ARTICLE 12. EDIFICACIÓ AUXILIAR	12
ARTICLE 13. SEPARACIONS ENTRE EDIFICACIONS	12
ARTICLE 14. ESPAIS COMUNS DELS EDIFICIS	13
ARTICLE 15. PLANTA BAIXA	14
ARTICLE 16. PLANTA SOTERRANI	15
ARTICLE 17. PLANTA ALTELL	16
ARTICLE 18. PLANTA PIS I PLANTA ÀTIC	16
ARTICLE 19. COBERTA	16
ARTICLE 20. ALÇADA DE LES PLANTES I ALÇADA LLIURE.	17
ARTICLE 21. ALTURA REGULADORA MÀXIMA D'UN EDIFICI	17
ARTICLE 22. PUNT D'APLICACIÓ (P) DE L'ALTURA REGULADORA MÀXIMA (H)	18
ARTICLE 23. FAÇANES D'UN EDIFICI	20
ARTICLE 24. MITGERES	21
ARTICLE 25. ESPAIS OBERTS D'UN EDIFICI	21
ARTICLE 26. COSSOS SORTINTS	21
ARTICLE 27. ELEMENTS SORTINTS D'UN EDIFICI	22
ARTICLE 28. PATIS DE LLUM	23
ARTICLE 29. PATIS DE VENTILACIÓ	23
CAPÍTOL 4 EXECUCIÓ D'OBRES D'EDIFICACIÓ	24
ARTICLE 30. PROTECCIÓ DE L'ENTORN	24
ARTICLE 31. OCUPACIÓ D'ESPAIS PÚBLICS PER L'EXECUCIÓ D'OBRES	24
ARTICLE 32. TANQUES DE PROTECCIÓ D'OBRES	24
ARTICLE 33. INSTAL·LACIÓ DE BASTIDES FORA DE L'ÀREA DE PROTECCIÓ DE LES TANQUES	24

ARTICLE 34. GRUES I APARELLS ELEVADORS PER L'EXECUCIÓ D'OBRES	24
ARTICLE 35. INSTAL·LACIÓ D'APARELLS ELEVADORS EN EDIFICIS EXISTENTS	25
DISPOSICIONS ADDICIONALS	27
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA ÚNICA	27
DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA	27
DISPOSICIÓ FINAL ÚNICA	27

Preàmbul

L'article 71.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant TRLU) estableix que els ajuntaments, d'acord amb la legislació de règim local, poden aprovar ordenances d'edificació per regular aspectes que no són objecte de les normes dels plans d'ordenació urbanística municipal, sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions.

Al seu torn, l'article 74.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant RLU) determina que les normes urbanístiques poden complementar-se amb ordenances municipals d'edificació o d'urbanització, a mode d'annex, amb la finalitat de regular amb caràcter general els aspectes constructius, tècnics o similars de les actuacions d'edificació, urbanització, rehabilitació, reforma o ús del sòl. Aquestes ordenances, als efectes de llur aprovació i modificació, es regeixen per la legislació aplicable en matèria de règim local.

La present Ordenança es redacta en el marc d'elaboració del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant, POUM) com a cos normatiu independent, però complementari a les determinacions que les normes urbanístiques que s'hi integren, amb l'objectiu d'establir una regulació, que formalment no necessàriament ha de formar part del gruix de la normativa urbanística del planejament general.

El nou POUM ha de contenir la regulació necessària per concretar els drets urbanístics inherents a la condició de titular del sòl, és a dir, aquells vinculats a la situació jurídica de la propietat del sòl, sent possible la regulació mitjançant ordenança d'altres aspectes que si bé tradicionalment han format part de la normativa urbanística, no configuren l'estatut jurídic de la propietat del sòl, i per tant són susceptibles de regular-se mitjançant ordenances municipals.

Per tot això, el Ple de l'Ajuntament en la sessió de 25 de gener de 2021, va acordar la designació de la Comissió d'estudi encarregada de l'elaboració de la present Ordenança d'Edificació, amb l'objecte de regular les condicions i paràmetres edificatoris no regulats al planejament general, i per detallar i fer més entenedora la normativa d'edificació aplicable.

Així mateix, d'altres factors com ara la necessitat i conveniència d'harmonitzar els conceptes i paràmetres urbanístics al criteri del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat; o bé l'oportunitat de detallar i explicitar l'aplicació de determinats paràmetres o condicions edificatòries i d'ús del sòl; juntament amb el necessari compliment de la normativa urbanística i mediambiental, i d'altra normativa sectorial d'aplicació (per exemple, el Codi Tècnic de l'Edificació aprovat per RD 314/2006, de 17 de març); justifiquen l'aprovació d'una nova Ordenança municipal que substitueixi i derogui la fins ara vigent (Ordenança reguladora de permisos d'obres i instal·lacions, aprovada pel Ple de l'Ajuntament de Mollet del Vallès en data 14 de desembre de 1981), que reguli i desenvolupi, d'acord amb la normativa actual, els paràmetres i condicions d'edificació no recollides al planejament general a les que se subjectaran els edificis, tant nous com existents del municipi, per a garantir la qualitat de l'espai públic i privat.

L'Ordenança conté 35 articles, estructurats en quatre capítols, dues disposicions addicionals, una disposició transitòria, una disposició derogatòria i una disposició final.

El primer capítol és introductori i regula l'objecte, l'àmbit d'aplicació i els criteris de interpretació de l'Ordenança, així com un glossari de les definicions i aspectes generals respecte l'aplicació de les ordenances.

El capítol segon regula els paràmetres referits a la parcel·la, diferenciant els paràmetres propis de la parcel·la, comuns per a totes les edificacions, d'aquells paràmetres en relació amb la parcel·la, quan l'edificació es situa en relació amb la parcel·la.

Seguint la mateixa estructura, el capítol tercer estableix els paràmetres referits a l'edifici, establint els criteris indispensables d'aplicabilitat normativa per a la redacció dels projectes d'obres.

El capítol quart regula aquells aspectes relatius a l'execució de les obres d'edificació.

Per últim, respecte la disposició transitòria, aquesta afecta a les llicències o altres

autoritzacions o formes d'habilitació per l'execució d'obres que es trobin en tràmit en el moment d'entrada en vigor de la present Ordenança.

Seguint la tendència fixada per les darreres disposicions legals, l'esperit de la present Ordenança no és altre que agilitzar la intervenció administrativa en l'àmbit edificatori, simplificar i fer més entenedora la normativa aplicable, així com l'establiment d'unes millors condicions d'edificació atenent a les noves demandes i necessitats generades en aquest àmbit.

Capítol 1 Disposicions generals

Article 1. Objecte, àmbit d'aplicació i interpretació

- 1) L'objecte de la present Ordenança és la regulació dels paràmetres i condicions d'edificació de tota mena de construcció o instal·lació, no previstos pel planejament general, per les figures de planejament derivat i per qualsevol altre instrument urbanístic; així com d'altres aspectes constructius, tècnics i de seguretat que hi són vinculats.
- 2) La present Ordenança complementa i queda subordinada a allò que disposen les normes urbanístiques del planejament, general o derivat, i les normatives tècniques o sectorials que siguin d'aplicació.
- 3) L'àmbit territorial d'aplicació de la present Ordenança és el terme municipal de Mollet del Vallès.
- 4) La present Ordenança és d'aplicació a tots els actes d'edificació regulats per la legislació urbanística, sigui quin sigui el règim de tramitació aplicable, l'ús o la destinació.
- 5) La present Ordenança haurà de ser interpretada d'acord amb el seu contingut, en relació amb el context i amb subordinació a allò que disposen les normes urbanístiques de planejament urbanístic i les normatives tècniques o sectorials, que prevaldran en cas de dubte, imprecisió o contradicció. Si s'observés contradicció o diversitat interpretativa, prevaldrà el precepte o la interpretació que confereixi major seguretat, millor accessibilitat, menor edificabilitat, inferior densitat d'habitatges, major dotació per a equipaments comunitaris i més favorable a l'exigència de prèvia urbanització, en aquest ordre. En el supòsit de conflicte irreductible entre la documentació gràfica i l'escrita, prevaldrà aquesta última.

Article 2. Estructura dels paràmetres

- 1) Els paràmetres i altres condicions d'edificació que contempla la present Ordenança fan referència a components físiques, formals i de mesura sobre el territori o el propi edifici, i associats al planejament urbanístic general o derivat.
- 2) Els paràmetres d'edificació es defineixen i regulen en el següents capítols, amb la següent estructura:
 - a) Capítol 2. Paràmetres referits a la parcel·la, segons dues seccions:
 - Secció 1a: paràmetres propis de la parcel·la, comuns per a totes les edificacions.
 - Secció 2a: paràmetres en relació amb la parcel·la, quan l'edificació es situa en relació amb la parcel·la.
 - b) Capítol 3. Paràmetres referits a l'edifici:

Són els paràmetres propis de l'edifici i comuns a tots els tipus d'edificació i zones del planejament, llevat de la regulació de la situació de la planta baixa i del punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima, que es regulen de forma diferent atenent a si l'edificació es situa en relació amb el vial o en relació amb la parcel·la, tot establint criteris unitaris.
- 3) S'estableixen també en la present Ordenança altres condicions relatives al procés d'edificació, amb la següent estructura:
 - a) Capítol 4. Execució d'obres d'edificació:

Recull condicions d'implantació i execució de les obres d'edificació, amb relació a l'espai públic, segons dues seccions:

 - Secció 1a: elements auxiliars d'obres d'edificació.
 - Secció 2a: elements auxiliars de l'edificació.

Article 3. Relació entre els paràmetres d'edificació i la zonificació urbanística

- 1) Als efectes de relacionar els paràmetres d'ordenació de la present Ordenança amb les zones urbanístiques que determini el planejament general o derivat, aquests s'estructuren d'acord amb els dos tipus bàsics d'edificació establerts pel planejament, i basats en la morfologia urbana o

pròpia de l'edificació:

- a) L'edificació situada en relació amb el vial, on els paràmetres d'edificació tenen relació amb l'alineació o les condicions del vial o espai públic que enfronten, i corresponen en general amb ordenacions volumètriques definides en el planejament.
 - b) L'edificació situada en relació amb la parcel·la, són edificacions generalment aïllades amb condicions de situació respecte dels límits de parcel·la, i corresponen en general amb ordenacions volumètriques definides o flexibles regulades en el planejament.
- 2) Les definicions i regulacions de caràcter general dels paràmetres d'edificació que determina la present Ordenança, són aplicables tant als actes sotmesos al règim de llicència urbanística com al de comunicació prèvia, d'acord amb la legislació urbanística.

Article 4. Jerarquia dels paràmetres urbanístics

Als efectes del desenvolupament i de l'aplicació d'aquesta Ordenança, en la jerarquia dels paràmetres d'edificació i ús del sòl, prevaldran els paràmetres propis de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica del planejament, vinculats a l'ordenació urbanística de les zones i els seus paràmetres associats, per sobre dels paràmetres propis de l'edifici a concretar en el tràmit de la llicència urbanística a partir de la regulació definida en l'articulat corresponent de la present Ordenança.

Article 5. Definicions

- 1) La present Ordenança assumeix les definicions i terminologia dels conceptes i paràmetres urbanístics del planejament general i derivat vigents.
- 2) Complementàriament, amb l'objecte de deixar clarament definit el sentit i abast dels conceptes i paràmetres detallats en la present Ordenança, s'estableix en aquest article la terminologia aplicada.
- 3) En relació amb la parcel·la:
 - a) Parcel·la: És la porció de sòl urbà que té atribuïda edificabilitat i ús, que constitueix o pot constituir una unitat registral de propietat.
 - b) Tanca: És el parament vertical de material divers, situat sobre el front de la parcel·la, que delimita l'espai públic i el privat.
 - c) Tanca de parcel·la: És el parament vertical de material divers, situat sobre les partions de la parcel·la, que té la funció de delimitar-la i evitar l'accés lliure a la parcel·la.
 - d) Terreny natural de la parcel·la: És l'estat del terreny existent de la parcel·la, d'acord amb la cartografia o l'aixecament topogràfic.
 - e) Pendent de la parcel·la: És l'angle o quocient que forma el terreny de la parcel·la respecte el pla horitzontal, que s'identifica amb les diferents seccions del terreny natural. Generalment s'expressa en graus sexagesimals () o en tant per cent (%).
 - f) Terreny homogeni de la parcel·la: És una superfície teòrica composta per plans triangulars que es generen pel traçat de línies entre punts significatius de les partions de la parcel·la i les seves interseccions, i les pròpies partions.
 - g) Terreny modificat de la parcel·la: És el terreny que resulta d'aplicar paràmetres per a l'adaptació topogràfica del terreny natural o homogeni d'una parcel·la.
- 4) En relació amb l'edificació:
 - a) Edificació: És l'acció i el resultat de la construcció d'un edifici de caràcter permanent, o la intervenció en edificis existents, les seves instal·lacions i equipament, o els elements d'urbanització adscrits a l'edifici.
 - b) Edifici: Construcció fixa, feta amb materials resistents, destinada a habitació o altres usos.
 - c) Edificació principal: És aquella que acull els usos dominants o compatibles definits per a la zona, i a la que es destina major volum edificat en la parcel·la.

- d) Edificació auxiliar: És l'edificació, diferent de la principal, que acull usos complementaris als dominants o compatibles, i que no és habitable.
- e) Separació entre edificacions: És la distància més curta entre les façanes, inclosos els cossos sortints, de les diferents edificacions possibles en una parcel·la, o en les parcel·les veïnes si és el cas.
- f) Espai obert d'una edificació: És l'espai amb sostre, inclòs en el volum de l'edificació, i que està obert a l'exterior en un o més costats.
- g) Plantes: És cadascun dels perímetres ocupats per un edifici o part d'aquest, sobre un determinat pla horitzontal de referència.
- h) Planta baixa: És la planta de l'edificació situada a nivell de rasant o cota de referència, o dins dels límits que respecte d'aquests siguin admissibles. És la planta situada per sobre de la planta soterrani, real o possible.
- i) Planta pis: És tota planta de l'edificació situada per sobre de la planta baixa, real o possible.
- j) Planta soterrani: És la planta de l'edificació situada per sota de la planta baixa, real o possible.
- k) Planta coberta: És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat de protegir l'edificació de la pluja i altres agents atmosfèrics.
- l) Pendent de coberta: És l'angle que forma el pla de coberta amb l'horitzontal. Generalment s'expressa en graus sexagesimals () o en percentatge (%).
- m) Planta àtic: És la darrera planta pis que es reula de la façana de l'edificació.
- n) Planta altell: És la planta situada entre la planta baixa i la primera planta pis, que queda enretirada respecte d'algun costat o límit d'aquestes, creant àmbits de doble espai. Forma part de la planta baixa i no té accés independent.
- o) Alçada entre plantes: És la distància vertical entre les cares superiors de dos forjats consecutius.
- p) Alçada d'una planta: És la distància entre el seu paviment i la cara inferior del forjat del sostre.
- q) Alçada lliure d'una planta: És la distància entre el seu paviment i el seu sostre o cel ras, si s'escau.
- r) Alçada reguladora màxima: És la que poden assolir les edificacions, mesurada verticalment des del seu punt d'aplicació fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta.
- s) Punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima: És la rasant a partir de la qual es mesura l'altura reguladora màxima d'un edifici.
- t) Cota de referència de la planta baixa: És la cota altimètrica que determina un pla horitzontal pres per base, que tindrà la consideració de planta baixa.
- u) Façanes d'una edificació: Són els plans verticals de l'edificació, incloses les parets mitgeres, resultants d'aplicar els paràmetres d'ordenació.
- v) Mitgera: Element que és comú a dues propietats contigües. En llenguatge comú es l'element que separa dues propietats contigües, sigui o no comuna, i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que el seu pla s'interrompi per patis.
- w) Cos sortint: És l'element constructiu que sobresurt del volum de l'edificació, que és habitable o ocupable, per sobre de la planta baixa.
 - i) Cos sortint tancat: És el cos sortint que té, almenys, dos dels costats tancats per elements construïts o fixes.
 - ii) Cos sortint obert: És el cos sortint que no és tancat.
- x) Element sortint: És l'element constructiu que sobresurt del volum de l'edificació, que no és habitable ni ocupable, a excepció dels específics per a l'ús i manteniment propi de l'edificació.

- y) Elements tècnics i compositius d'un edifici: Són part integrant de la construcció de l'edificació i poden sobresortir de l'envoltant màxima d'un edifici, no essent ni habitables ni transitables, a excepció dels forjats específics per a l'ús i manteniment propi de l'element o instal·lació.
- z) Vol màxim: És la condició geomètrica que limita el que pot sobresortir un cos o element sortint respecte del volum de l'edificació.
- aa) Pla límit lateral de vol: És el pla normal a la façana d'una edificació que limita el que pot ocupar un cos sortint respecte del pla que conté la mitgera.
- bb) Pati de llum: És l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, obert al medi exterior, i destinat a il·luminar i a ventilar les dependències d'un edifici. Els seus paraments verticals tenen consideració de façanes interiors de l'edifici.
- cc) Pati de ventilació: És l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, obert al medi exterior, i destinat a ventilar les dependències d'un edifici.

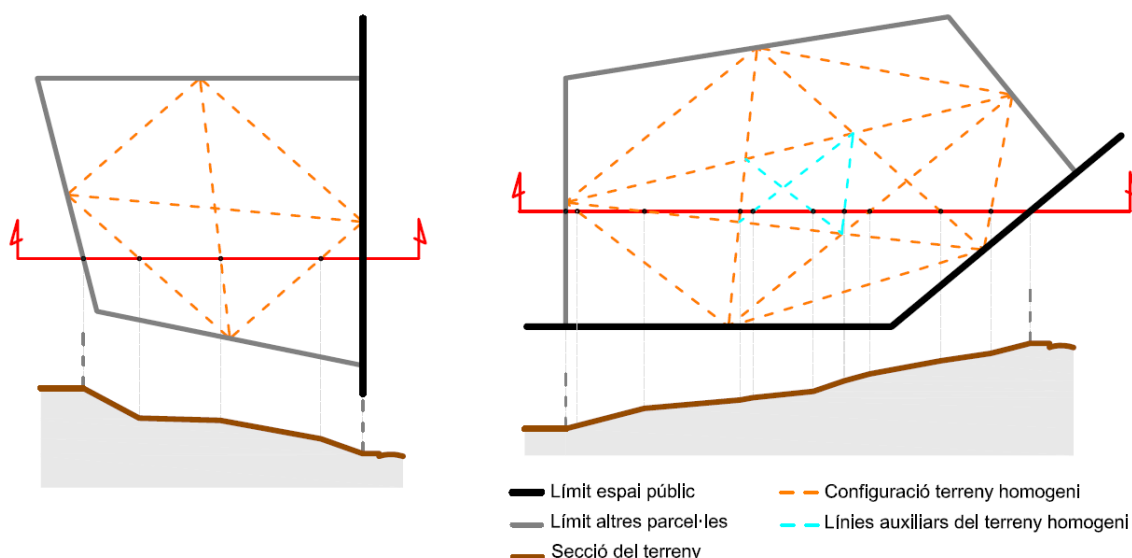
Capítol 2 Paràmetres referits a la parcel·la

Secció 1a: Paràmetres propis de la parcel·la

Article 6. Terreny i pendent de la parcel·la

- 1) En el cas que el terreny hagi estat alterat anteriorment a la cartografia de referència, aquella parcel·la no tindrà terreny natural, i s'atendrà al que es regula en la definició de terreny homogeni.
- 2) La superfície teòrica del terreny homogeni es determina per plans triangulars que es generen pel traçat de les línies entre els següents punts:
 - a) entre les cotes de cada angle del perímetre de la parcel·la i les del punt mig de cada costat que formen l'angle,
 - b) entre cotes del punt mig de cada costat de parcel·la que siguin contigus,
 - c) entre cotes del punt mig de cada costat i les cotes dels punts d'intersecció de les seccions del terreny entre els punts mitjos de cada costat no contigu.

El terreny homogeni d'un terreny que ha perdut la condició de natural és el configurat pels plans que determinen els triangles que es formen amb les línies de cada partió de la parcel·la i les traçades entre els punts mitjos d'aquestes partions. Els pendents homogenis del terreny seran les diferents seccions del terreny homogeni resultant.



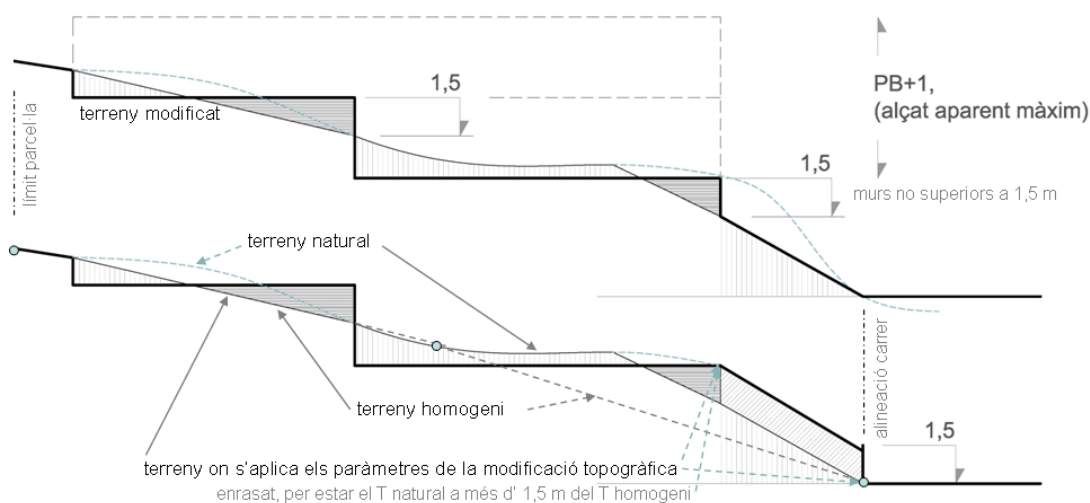
Als efectes de determinar les seccions del terreny homogeni es generaran, si s'escau, les línies auxiliars necessàries entre els vèrtexs dels polígons resultants de les línies traçades segons s'ha determinat anteriorment.

- 3) En el cas de parcel·les, conjunt de parcel·les o illa, regulades amb edificació en relació amb el vial, el terreny a modificar partirà de la definició i la regulació del terreny homogeni resultant de les rasants de les alineacions de vial en els límits de l'illa i les parcel·les confrontants.

Article 7. Modificació topogràfica del terreny de la parcel·la

- 1) La modificació del terreny per a l'adaptació topogràfica d'una parcel·la, es realitzarà a partir del terreny natural o terreny homogeni, segons correspongui.

- 2) En els límits amb l'alineació amb el vial o altres espais públics, les parcel·les que presentin desnivells superiors a 1,50 metres, hauran d'anivellar el terreny de la parcel·la a fi que no es superi aquesta diferència.
- 3) En els límits amb les parcel·les no es podrà superar en cap cas el nivell natural del terreny. En tot cas, en la franja de separació a límits obligatòria es podrà modificar el terreny amb un talús segons el perfil transversal amb un màxim de proporció 2/3, sent 2 la dimensió vertical i 3 l'horitzontal. En terrenys singulars i per motius de millora paisatgística de l'entorn, es podrà flexibilitzar aquesta norma, sempre que existeixi un acord exprés amb el titular de la parcel·la veïna de què es tracti.
- 4) En l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament amb una diferència màxima de cotes d'1,50 metres per sobre o per sota del terreny natural o homogeni de la parcel·la, segons correspongui.



- 5) La topografia del terreny natural, la resultant del terreny homogeni, i les adaptacions topogràfiques del terreny d'una parcel·la pel moviment de terres en relació amb l'edificació, són documents essencials en el tràmit de la llicència, per la determinació de la posició de la planta baixa i el punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima, i pel còmput del sostre construït, d'acord amb el que es regula en el planejament general i derivat, i la present Ordenança.

Secció 2a: Tanques.

Article 8. Tanques a espai públic i entre veïns

- 1) En el sòl no urbanitzable, en defecte de regulacions específiques per a les diferents unitats de paisatge establertes per les directrius de paisatge derivades del *Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona*, les tanques hauran de complir les condicions que s'assenyalen a l'article 2.3. *Modelació agrària* de les *Directrius del Paisatge del Pla territorial metropolità de Barcelona*, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 20 d'abril de 2010.
- 2) Les tanques s'ajustaran als següents criteris:
 - a) Tanques de separació amb espais públics.
 - i) Les tanques s'han de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants dels espais públics que enfronten.
 - ii) Les tanques podran ser opaques fins una alçada d'1,50 metres i calades o amb elements vegetals fins un màxim de 2,00 metres, mesurats des de la rasant de l'alineació del vial o, si aquesta es troba en un nivell inferior, des del terreny modificat.

- iii) En les tipologies d'edificació en relació amb el vial es permetran reculades puntuals, per millorar les condicions d'accés a l'edificació o parcel·la. Aquesta reculada no superarà els 0,80 metres amidats en paral·lel a l'alineació de l'espai públic.
 - iv) En les tipologies d'edificació en relació amb la parcel·la es permetran reculades puntuals, per millorar les condicions d'accés a l'edificació o parcel·la, o la relació de l'edificació principal o auxiliar amb l'alineació del vial.
 - v) En cas de reculada de la tanca, el manteniment de l'espai intermedi entre la tanca i l'alineació de l'espai públic, serà a càrrec del propietari d'aquest sòl.
- b) Tanques de separació entre propietats privades.
- i) En les tipologies d'edificació en relació amb el vial les tanques tindran una alçada màxima de 2,00 metres, dels quals 1,50 metres podran ser opacs i la resta calats o amb elements vegetals, amidada des de la rasant de la planta baixa, real o possible.
 - ii) En les tipologies d'edificació en relació amb la parcel·la les tanques tindran una alçada màxima de 2,00 metres, amidats des de la cota del terreny natural en la partió. En cas de diferència de cotes entre les parcel·les confrontants, la part opaca no podrà superar tampoc els 3,00 metres, mesurats des de la cota del terreny modificat de la parcel·la inferior.
 - iii) Quan aquesta separació entre propietats privades es produeixi a nivell de plantes pis:
 - (1) Les tanques tindran una alçada màxima de 1,50 metres, dels quals 1,00 metres podran ser opacs i la resta calats o amb elements vegetals.
 - (2) Aquesta alçada màxima quedarà restringida en els trams en que siguin visibles des de l'espai públic, on prevaldrà l'adaptació amb la composició de la façana.

Article 9. Conservació de les finques, parcel·les i solars.

- 1) Si concorren raons de seguretat, salubritat i ornat públic, els propietaris de finques, parcel·les i solars, hauran de mantenir-los degudament tancats.
No tindran l'anterior obligació les parcel·les de titularitat pública.
- 2) Les tanques han de mantenir-se en perfecte estat de seguretat, salubritat i ornat públic i, sens perjudici de la suficiència dels requisits de l'art. 9 de la present Ordenança, es podran determinar altres requisits d'alçada, materials emprats i distàncies de les tanques en funció de les circumstàncies concretes del cas i de les raons de seguretat, salubritat i ornament concurrents. En aquest sentit:
 - a) És col·locarà una porta d'accés a la parcel·la amb les degudes condicions de resistència i seguretat, de dimensions tals que permeti les operacions de neteja i retirada dels possibles residus.
 - b) En cas de ser necessari, es preveurà la col·locació de punts d'evacuació de les aigües pluvials connectades a la xarxa pública corresponent.
 - c) No seran acceptables tancaments mòbils, tancaments auxiliars o provisionals d'obra, i qualsevol altre mitjà de defensa que no estigui directament ancorat a una fonamentació, realitzada d'acord al dimensionament i especificacions pròpies del material utilitzat per executar el tancament.
 - d) El tancament serà autoportant o disposarà d'una estructura de suport per a ancorar i fixar els elements de tancament en posició vertical i sent capaços de resistir empentes horitzontals. En qualsevol cas haurà de complir la normativa vigent, les especificacions del sistema i, en general, la bona pràctica constructiva.
 - e) La superfície del tancament no haurà de presentar cap classe de regruixos, sortints, talls, arestes, i en general qualsevol element susceptible de produir mal a tercers, quedant expressament prohibits els elements punxants, els vidres o concertines sobre coronació de murs o qualsevol altra solució que pugui representar un risc per a la integritat física de les persones.

Capítol 3 Paràmetres referits a l'edifici

Article 10. Paràmetres propis d'un edifici

- 1) Els paràmetres propis d'un edifici són els que es concreten en el projecte arquitectònic en el moment de la concessió de la llicència urbanística, i es regulen en les normes urbanístiques del planejament i la present Ordenança.

Secció 1a: Edificació

Article 11. Edificació principal

- 1) Les condicions de les edificacions principals estan regulades pel planejament general o derivat.

Article 12. Edificació auxiliar

- 1) En les edificacions situades en relació amb el vial, es podran construir edificacions auxiliars en l'espai interior d'illa o en l'espai no ocupat per l'edificació principal corresponents la parcel·la en què s'edifiquen, en les següents condicions:
 - a) Que l'espai interior d'illa o l'espai no ocupat per l'edificació principal tingui una superfície superior a 30,00 m².
 - b) Que l'edificació auxiliar no ocupi més d'un 10% de l'espai interior d'illa o l'espai no ocupat per l'edificació principal.
 - c) Que l'altura de l'edificació auxiliar no excedeixi de 3,00 metres, amidada des de la rasant de la planta baixa, real o possible.
 - d) En cas que el pati del veí estigui situat a una cota més baixa, l'edificació auxiliar s'haurà de projectar de manera que no sobrepassi l'envoltant teòrica formada pel pla vertical situat en el límit de la parcel·la fins a 3,00 metres respecte a la cota del veí, i a partir d'aquesta alçada un pla inclinat a 30°.
 - e) Que es separin un mínim de 3 metres de l'edificació principal.
- 2) En les edificacions situades en relació amb la parcel·la, es podran construir edificacions auxiliars en l'espai no ocupat per l'edificació principal corresponent la parcel·la en què s'edifiquen, en les següents condicions:
 - a) Que l'espai no ocupat per l'edificació principal tingui una superfície superior a 30,00 m².
 - b) Que l'edificació auxiliar no ocupi més d'un 10% de l'espai no ocupat per l'edificació principal.
 - c) Que l'altura de l'edificació auxiliar no excedeixi de 3,00 metres, amidada des de la rasant del terreny modificat.
- 3) Les edificacions auxiliars poden ubicar-se adjacents a les partions laterals o fons de parcel·la, i no els és aplicable el paràmetre de separació entre edificacions.
- 4) Càlcul de les edificacions auxiliars.
 - a) Les edificacions auxiliars no computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici.
 - b) Les edificacions auxiliars computen en relació amb els paràmetres de l'ocupació màxima de parcel·la i el volum màxim de l'edificació.
- 5) Les instal·lacions i altres elements auxiliars de servei a les edificacions principals sense sostre d'aixopluc, com per exemple: piscines, pistes de tennis, frontons, rampes descobertes, i altres similars, podran ocupar fins a un 40% de l'espai no ocupat per l'edificació principal.

Article 13. Separacions entre edificacions

- 1) La separació fixa entre edificacions és la que es regula de forma precisa, en concepte d'alineació de l'edificació, en els plànols d'ordenació detallada del planejament.

- 2) La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretén la preservació de la intimitat i l'assegurança dels convenients nivells d'il·luminació i d'asolellament de les edificacions principals.
- 3) A aquests efectes, quan l'ordenació de l'edificació es regula de forma flexible, ja sigui en relació amb el vial o en relació amb la parcel·la, la separació mínima entre dos edificis s'estableix en el següent quadre, en funció de l'altura de l'edificació:

Altura	Separació
Fins a 9,00 m	4,00 m
Fins a 12,00 m	6,00 m
Fins a 16,00 m	8,00 m
Més de 16,00 m	10,00 m

La separació mínima entre propietats privades serà la meitat de l'establerta en l'apartat anterior, i aplicada de forma independent per cada edifici confrontant.

- 4) Aquest paràmetre no és aplicable a les edificacions auxiliars.

Article 14. Espais comuns dels edificis

- 1) Espais a l'entorn de l'edifici.
 - a) Si l'edifici està envoltat per espais lliures comunitaris o propis de l'edifici, aquests han de permetre l'accés als vehicles de socors.
 - b) Les vies de pas interior han de tenir una amplada mínima de 3,00 metres, i permetre la circulació normal dels vehicles.
 - c) Si aquests espais lliures es disposen sobre plantes en soterrani, la sobrecàrrega d'ús mínima del sostre superior ha de ser de 2.000 kg/m². S'exceptuen d'aquest requeriment els patis interiors no accessibles amb vehicles.
- 2) Vestíbul.
 - a) L'accés al vestíbul de l'edifici ha de tenir una llum de pas lliure mínima de 0,90 metres d'amplada i 2,20 metres d'alçada.
 - b) El vestíbul de l'edifici ha de tenir una superfície mínima de 4,00 m², als que s'addicionaran 0,20 m² per cada departament o unitat funcional de l'edifici a partir de la segona. En aquesta superfície s'hi ha de poder inscriure un quadrat de 1,50 metres de costat.
- 3) Galeries i corredors d'accés horitzontal.
 - a) Les galeries i corredors d'accés comú horitzontal interiors de l'edifici, han de tenir una amplada mínima d'1,20 metres.
 - b) L'alçada lliure mínima ha de ser de 2,50 metres.
- 4) Magatzems comunitaris.

Els edificis amb més de dos habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent, han de disposar d'un espai per a ús de la comunitat accessible des de l'exterior o zones comunes, i equipat amb punt de llum, presa d'aigua i desguàs. La superfície del magatzem ha d'ésser de 0,20 m² per habitatge i com a mínim 1,00 m², amb una alçada no inferior a 2,20 metres.

Aquest espai no és computable a l'efecte de la reserva d'espais per la recollida i evacuació de residus.

Secció 2a: Plantes

Article 15. Planta baixa

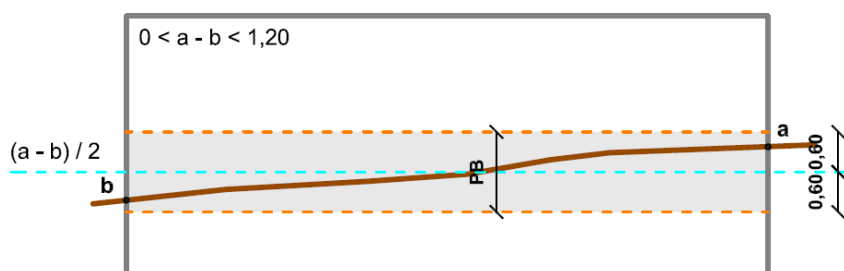
1) Càlcul del sostre de la planta baixa.

La superfície construïda de totes les parts de planta que tinguin consideració de planta baixa, computa a efectes del càlcul del sostre d'un edifici i del sostre edificable màxim de parcel·la, i als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges.

2) Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el vial.

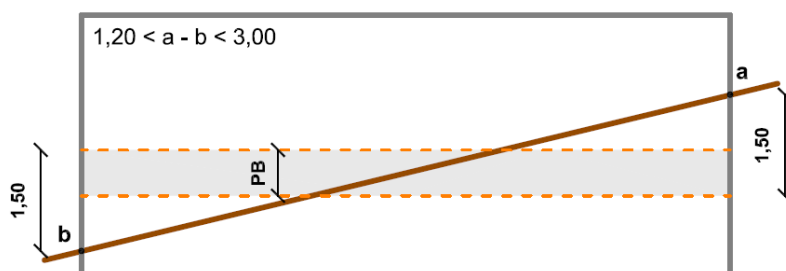
a) Norma general.

En el cas que la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació respecte del vial sigui igual o inferior a 1,20 metres, el paviment de la planta baixa es pot situar en qualsevol cota dins del marge definit entre 0,60 metres per sobre i per sota de la cota de la mitjana altimètrica de les rasants de l'alineació de l'edificació respecte del vial, sigui en un front principal o en dos fronts principals desplegats fent cantonada.



b) Norma específica en vials de forts pendents.

Quan la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació respecte del vial superi els 1,20 metres, i no superi els 3,00 metres, la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar en un marge comprès entre 1,50 metres per sobre de la cota més baixa i 1,50 metres per sota de la cota més alta de l'alineació.



En la resta de casos, caldrà esglaonar la planta baixa de forma que cadascun dels trams compleixi les condicions establertes en els apartats anteriors.

c) En les parcel·les que tinguin fronts en vials oposats, la posició de la planta baixa es referirà a cada front segons les regles anteriors, tractant la planta baixa de cada tram de vial de forma independent.

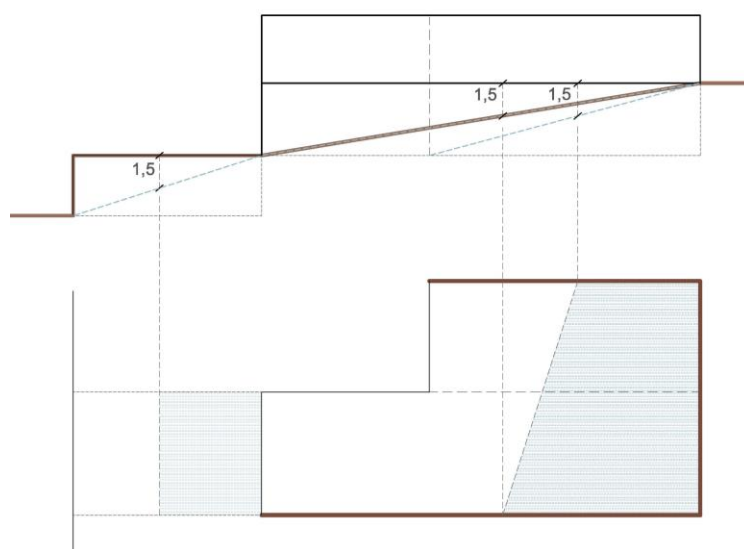
3) Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb la parcel·la.

a) Norma general.

La cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1,00 metre per sobre o per sota de qualsevol cota del terreny modificat de la parcel·la en el perímetre de l'edificació.

b) Norma específica en parcel·les amb fort pendent.

En el cas de topografies complexes i amb forts pendents, part de la planta baixa es podrà situar puntualment per sobre d'1,00 metre respecte del terreny modificat, quan una altra part de la planta baixa quedi per sota de la cota del terreny modificat. En aquest cas, tindran consideració de planta baixa les plantes de l'edifici que la seva alçada es situï a més d'1,50 metres de la cota del terreny modificat de la parcel·la en el perímetre de l'edificació.



- 4) No s'admet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, en format d'entresolat i semisoterrani. En tot cas, s'han de complir les condicions de la planta altell.

Article 16. Planta soterrani

1) Càlcul del sostre de la planta soterrani.

La superfície construïda de totes les parts de planta que tinguin consideració de planta soterrani no computa a efectes del càlcul del sostre d'un edifici i del sostre edificable màxim de parcel·la, ni als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges.

- 2) En les edificacions situades en relació amb el via, l'ocupació de la planta soterrani pot assolir el 100% del sòl ocupable per l'edificació i també de l'espai lliure no edificable de la parcel·la o l'espai interior d'illa.
- 3) En les edificacions situades en relació amb la parcel·la, la planta soterrani no podrà ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la, ni les separacions mínimes als límits de parcel·la.
- 4) Els soterranis no superaran les dues plantes o l'equivalent a 6,00 metres de profunditat. En els casos en que les necessitats específiques d'un edifici requereixin un major nombre de plantes soterrani el projecte arquitectònic justificarà de forma específica que no es produeix perjudici per l'ús públic del subsòl.
- 5) En casos de desnivell entre dos fronts oposats, les plantes soterrani no podran ultrapassar un pla ideal traçat a 3,00 metres per damunt de la línia de pendent que uneix els dos fronts oposats.

Article 17. Planta altell

- 1) Es permet la disposició d'una planta altell en la planta baixa dels edificis.
- 2) Càlcul del sostre de la planta altell.
 - a) En les edificacions situades en relació amb el vial, la superfície construïda de totes les parts de planta que tinguin consideració de planta altell no computa a efectes del càlcul del sostre d'un edifici.
 - b) En les edificacions situades en relació amb la parcel·la, la superfície de totes les parts de planta que tinguin consideració de planta altell no computa a efectes del càlcul del sostre d'un edifici, llevat que tinguin una alçada igual o superior a 2,50 metres.
 - c) La superfície de la planta altell no computa als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges.
- 3) La planta altell no podrà tenir accés independent des de l'exterior, sinó que sempre formarà part del local situat en la planta baixa. La superfície de la planta altell serà inferior a la del local en planta baixa al que complementa.
- 4) La planta altell es separarà un mínim de 3,00 metres de totes les façanes de l'edifici que enfrontin espais públics. En cas que l'edifici tingui la façana de la planta baixa reculada en forma de porxada, la planta altell es regularà 3,00 metres des de la façana interior de la porxada.
- 5) La construcció d'una planta altell no suposarà un increment de l'altura reguladora màxima amb relació al nombre de plantes admissible, atès que no es té en consideració a l'efecte del nombre màxim de plantes regulat pel planejament.

Article 18. Planta pis i planta àtic

- 1) Càlcul del sostre de les plantes pis i àtic.

La superfície de totes les parts de planta que tinguin consideració de planta pis o planta àtic computa a efectes del càlcul del sostre d'un edifici i del sostre edificable màxim de parcel·la, i als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges.
- 2) En el tipus bàsic d'edificació en relació amb el vial, es podrà configurar la última planta real o possible de l'edifici en forma de planta àtic, reculant la façana d'aquesta planta 3,00m respecte de l'alineació del vial i en paral·lel a aquesta. El sostre edificable corresponent a aquesta reculada es podrà compensar en una altra part de l'edifici.
- 3) En el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la, la possible configuració de plantes àtic ha d'ajustar-se als paràmetres d'ordenació fixats pel planejament.

Article 19. Coberta

- 1) La coberta podrà ser inclinada, plana o mixta (en part inclinada i en part plana).
- 2) Pendent de la coberta inclinada.
 - a) En les Zones d'habitatge (R), la coberta inclinada no podrà superar un pendent del 30%.
 - b) En les Zones d'activitat econòmica (A), la coberta inclinada no podrà superar un pendent del 20%.
- 3) En el tipus bàsic d'edificació en relació amb el vial l'arrencada de la coberta es produirà sobre unes línies horitzontals situades a les façanes dels fronts d'edificació a una alçada no superior a la altura reguladora màxima, i no en les façanes que tinguin consideració de mitgeres.
- 4) En el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la l'arrencada de la coberta es produirà sobre unes línies horitzontals situades a les façanes de l'edificació, a una alçada no superior a la altura reguladora màxima.
- 5) La superfície corresponent al terrat o coberta plana constituirà un espai únic per a cada escala de veïns sense que puguin introduir-se elements de separació o divisió interiors com poden ser reixes, murs, baranes i similars.

- 6) Els edificis hauran de disposar a la coberta, i preservat de vistes directes des de l'espai públic, de l'espai necessari per la col·locació dels aparells exteriors de les instal·lacions de climatització o aire condicionat (estiguin previstes en el projecte o no), així com dels espais verticals necessaris per poder portar les connexions des de cadascuna de les entitats. La reserva d'aquest espai o espais s'haurà de justificar al projecte presentat per a l'obtenció de la llicència.

Article 20. Alçada de les plantes i alçada lliure.

- 1) Alçada mínima de les plantes.
 - a) L'alçada mínima de les plantes soterrani es fixa en 2,50 metres. Si es destinen a aparcament, prevaldrà el que estableixi la Ordenança corresponent.
 - b) L'alçada mínima de la planta baixa, es fixa en 2,70 metres, llevat que es destini a un ús públic, o bé d'activitat econòmica, en què aquesta haurà de ser com a mínim de 3,00 metres.
 - c) L'alçada mínima de la planta attell serà de 2,50 metres, llevat que es destini a usos sense permanència o considerats d'ocupació nul·la, en que s'admetrà una alçada mínima de 2,10 metres. L'alçada mínima sota la planta attell serà de 2,50 metres.
 - d) L'alçada mínima de les plantes pis, es fixa en 2,70 metres.
- 2) L'alçada lliure mínima de les plantes es fixa en 2,50 metres.

Secció 3a: Altura

Article 21. Altura reguladora màxima d'un edifici

- 1) En les Zones d'habitatge (R), l'altura reguladora màxima s'estableix amb relació al nombre màxim de plantes establert pel planejament, d'acord amb la taula següent:

Nombre de plantes	Altura reguladora
1p	4,80 m
2p	8,00 m
3p	11,20 m
4p	14,40 m
5p	17,60 m
6p	20,80 m
7p	24,00 m
8p	27,20 m
9p	30,40 m
10p	33,60 m
11p	36,80 m

En cas de preveure's un nombre superior de plantes, s'afegiran 3,20 m a l'altura reguladora màxima per cada planta pis addicional.

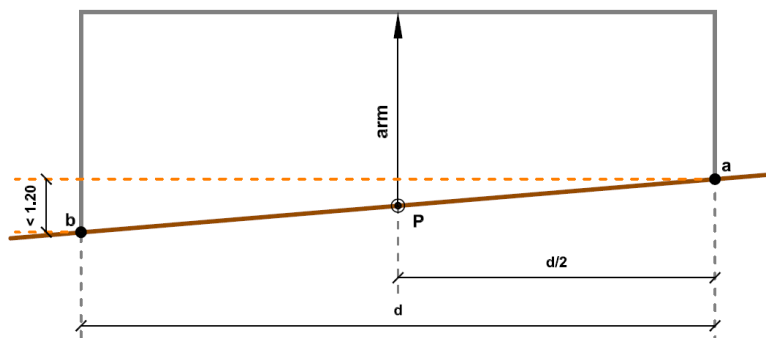
- 2) En les Zones d'Activitat econòmica (A) i altres zones (M), no s'estableix una altura reguladora

màxima. Sempre que es sobrepassi l'altura de 25,00 m, però, caldrà justificar-ne la necessitat en el projecte d'edificació corresponent, per causa de l'activitat o procés productiu que s'hi desenvoluparà.

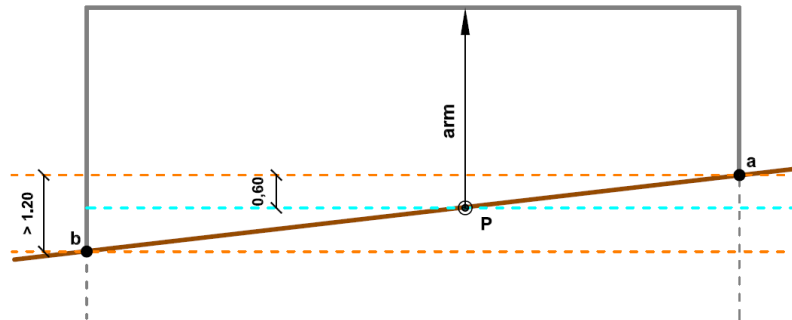
- 3) Per sobre de l'altura reguladora màxima, s'entendran admesos únicament els elements sortints següents:
 - a) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de 0,60 metres.
 - b) Les baranes de façana i dels patis interiors. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir d'1,00 metre si són opaques i podran assolir fins a 1,80 metres amb material no opac.
 - c) Els elements de separació entre terrats. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà ultrapassar d'1,50 metres.
 - d) Els elements de les instal·lacions. Són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o d'aigua, de refrigeració o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorreguts extra dels ascensors i per a accés al terrat o coberta, estenedors oberts, i d'altres. Hauran de donar compliment al següent:
 - i) En les edificacions amb coberta plana, els elements tècnics hauran de romandre per sota del diedre virtual traçat a 45° per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana i no sobrepassaran una ocupació de més d'un 20% del darrer forjat, ni l'alçada de 3 metres, excepte quan es justifiquin explícitament per les pròpies necessitats del servei.
 - ii) En les edificacions amb coberta inclinada, tant sols s'admetran elements tècnics lleugers (com xemeneies, parallamps i antenes) que hauran de romandre per sota del diedre virtual traçat a 3 metres del pla de coberta de l'edifici.
 - iii) La sortida de fum de les xemeneies es situarà per damunt de qualsevol dels diedres que es puguin formar per cadascun dels plans horitzontals situats a 2,00 m d'alçada sobre les cobertes dels edificis que l'envolten i els corresponents plans inclinats a 45°, de manera que les arestes mesurin en horitzontal 2,00 m del límit de l'edifici respectiu.
 - e) Els coronaments decoratius de les façanes.

Article 22. Punt d'aplicació (p) de l'altura reguladora màxima (h)

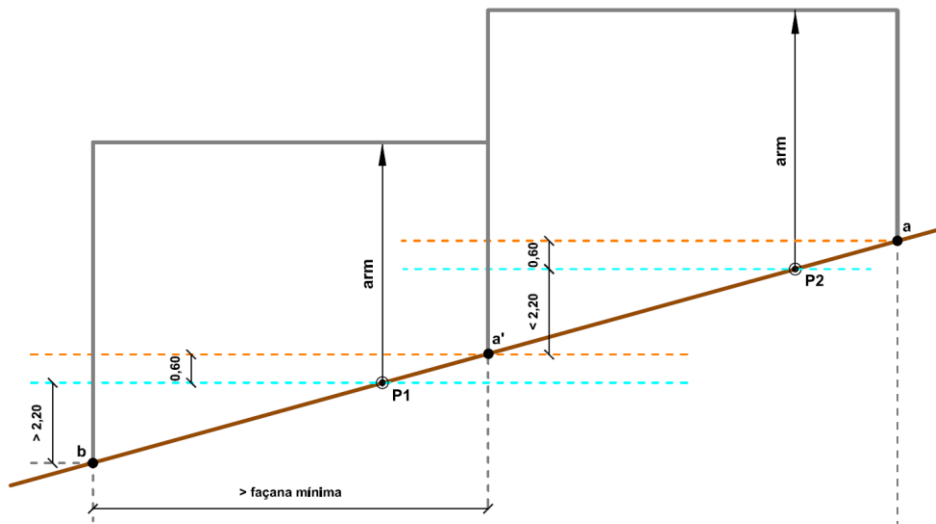
- 1) Punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima en edificis situats en relació amb el vial.
 - a) Norma general.
 - i) El punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima se situarà sobre la rasant de l'alineació del vial, en el punt mig de la façana del front principal. Si la parcel·la fa cantonada o xamfrà i té més fronts principals, el punt mig se situarà respecte dels fronts desplaçats.



- ii) Quan la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació respecte del vial (també en el cas de fronts desplegats) sigui superior a 1,20 metres el punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima se situarà sobre l'alineació de l'edificació respecte del vial, a 0,60 metres per sota de la cota superior de l'alineació de l'edificació respecte del vial.



- iii) Quan l'aplicació de la regla de l'apartat anterior doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de l'alineació del vial se situï a més de 2,20 metres per sota d'aquell punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima, s'haurà d'esglaonar l'edifici en diferents trams, sempre que la mesura en planta del tram no sigui inferior a la façana mínima. En cadascun dels trams, l'alçada reguladora es mesurarà segons les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.



- b) Norma específica per parcel·les que tinguin fronts principals en vials oposats.

- i) Edificis que disposin d'espai interior d'illa:

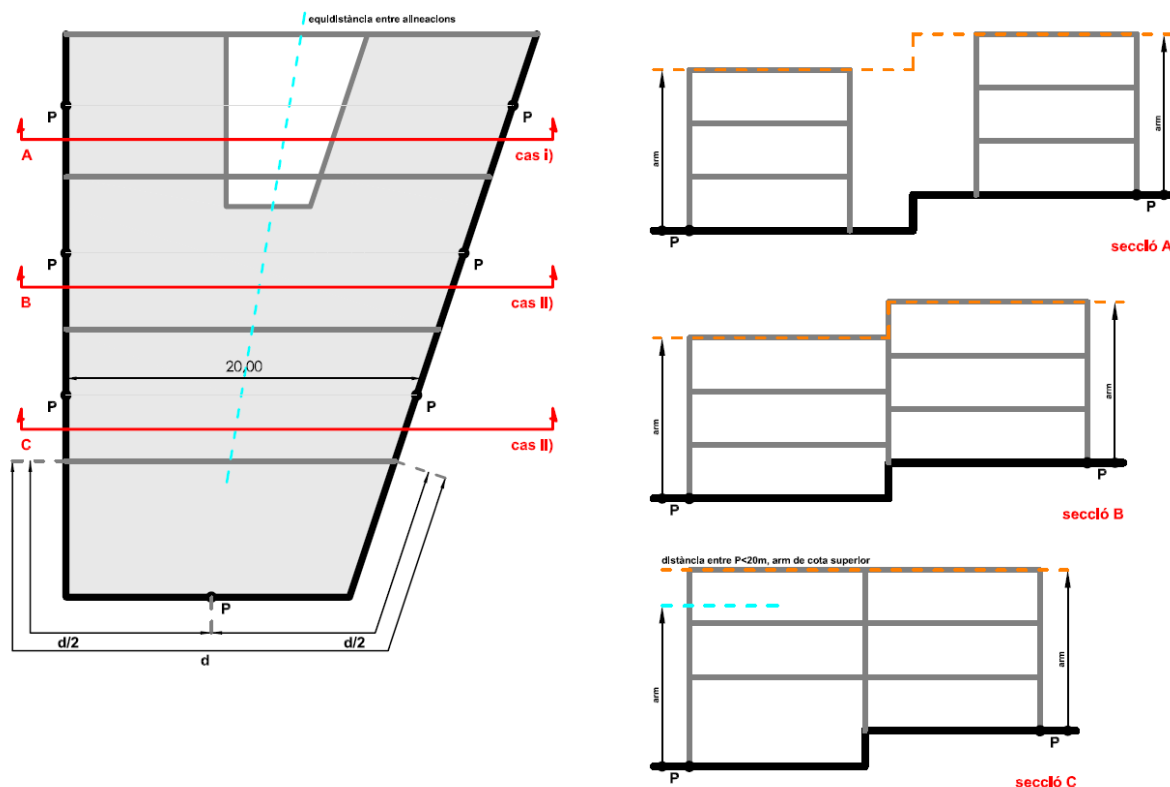
Quan l'edificació en cada front vingui separada de l'altra per l'espai interior d'illa, es regularan, pel que fa al punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima, com si es tractés d'edificis independents, d'acord amb la norma general.

- ii) Edificis que no disposin o disposin parcialment d'espai interior d'illa:

L'edificació en cada front es regularà, pel que fa al punt d'aplicació de l'altura reguladora

màxima, com si es tractés d'edificis independents, d'acord amb la norma general. L'alçada reguladora màxima s'aplicarà fins una profunditat determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de les alineacions del vial oposades.

Si la distància entre els punts d'aplicació de l'alçada reguladora de les alineacions del vial oposades és inferior a 20 metres, l'alçada reguladora màxima serà uniforme per a tota l'edificació i igual a la que correspongui al punt d'aplicació de cota superior.



2) Punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la.

a) Norma general.

El punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima es situarà en la cota més alta del terreny modificat de la parcel·la en el perímetre de l'edificació a què correspongui el major nombre màxim de plantes admès.

b) Norma específica en parcel·les amb fort pendent.

En el cas que el paviment de part d'una planta baixa es trobés situat a més d'1,00 metre per sobre del terreny modificat de la parcel·la, el punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima es situarà 1,00 metre per sota de la cota del paviment de la planta baixa.

Secció 4a: Façanes

Article 23. Façanes d'un edifici

- 1) El tractament de les façanes i altes parts vistes d'una edificació ha de ser unitari, dotant les façanes d'un acabat i textura coherent amb l'entorn en què s'ubiquen.
- 2) Els propietaris han de permetre la instal·lació d'elements de serveis i utilitat pública en les façanes de les edificacions, sense dret a percebre cap indemnització per aquest concepte.

- 3) Els baixants pluvials dels edificis aniran encastats dins de la façana, o en l'interior dels edificis.

Article 24. Mitgeres

- 1) Totes les mitgeres vistes hauran de ser tractades amb colors de façana, sigui en el moment de la seva construcció, en intervencions sobre edificis existents, o a resultes d'una actuació d'edificació d'una parcel·la veïna; a càrrec de la persona promotora de l'actuació de què es tracti.

Article 25. Espais oberts d'un edifici

- 1) Càmput del sostre dels espais oberts.
 - a) Els espais oberts no computaran a efectes del càlcul del sostre d'un edifici en els supòsits següents:
 - i) Els espais oberts en planta baixa d'ús públic o col·lectiu, sempre que l'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació de l'espai públic es configuri de forma que sigui accessible, i el manteniment sigui a càrrec del propietari d'aquest sòl.
 - ii) Els espais oberts que constitueixen un buit de volum entre plantes i façanes de l'edifici, configurant noves façanes internes dins de l'envoltant de l'edifici, sempre que no tinguin consideració de pati de llums.
 - iii) Els espais oberts a tres costats amb una fondària respecte de la façana no superior a l'alçada lliure.
 - iv) Els espais oberts a un o dos costats que la seva fondària respecte del pla de façana no sigui més d'1,20 metres.
 - b) En cap cas, un espai obert no computable pot destinar-se espais requerits per les condicions d'habitabilitat, o estar ocupat per instal·lacions fixes de l'edifici.
 - c) En la resta de casos, els espais oberts computaran als efectes del càlcul del sostre d'un edifici.
- 2) La superfície dels espais oberts d'ús privatiu no computable a efectes del càlcul del sostre d'un edifici, no podrà superar la superfície màxima possible dels cossos sortints oberts de l'edifici, calculada d'acord amb l'article següent.

Secció 5a: Cossos sortints

Article 26. Cossos sortints

- 1) En el tipus bàsic d'edificació en relació amb el vial:
 - a) S'admeten els cossos sortints en les plantes pis.
 - b) Es prohibeixen els cossos sortints en la planta baixa.
 - c) Es prohibeixen els cossos sortints en les mitgeres.
 - d) Els cossos sortints s'han de separar de les mitgeres tant com volin, i estan limitats per un pla límit de vol lateral situat a 0,60 metres d'aquestes.
 - e) Es prohibeixen els cossos sortints tancats en l'espai interior d'illa.
 - f) Es prohibeixen els cossos sortints tancats en vials d'amplada inferior a 8,00 metres
 - g) Els cossos sortints tancats podran ocupar com a màxim un terç (1/3) de l'alineació de l'edificació respecte del vial, amb les limitacions de separació a mitgeres.

Quan el vol dels cossos tancats no sigui superior a 0,45 metres, podran ocupar més d'un terç (1/3) del front de la façana, sempre que no excedeixin la superfície que resultaria en cas de màxim vol.
 - h) Els cossos sortints oberts podran ocupar en la seva totalitat les façanes de l'edificació, amb

les limitacions de separació a mitgeres.

- i) Els cossos sortints es situaran de forma que permetin una alçada lliure mínima de 3,25 metres, amidats sobre la rasant de l'alineació del vial.
 - j) Quan l'alineació de l'edificació estigui reculada en relació amb el front de la parcel·la, els cossos sortints no poden excedir els límits de la parcel·la, a més d'observar les limitacions recollides en aquest article.
 - k) Els cossos sortints respectaran l'arbrat i les instal·lacions públiques existents, i s'establiran les mesures de protecció de l'entorn detallades a l'article 30.
- 2) En el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la no es limiten els cossos sortints.
- 3) Vol màxim dels cossos sortints.
- a) El vol màxim dels cossos sortints s'amidarà perpendicularment al pla de façana.
 - b) En el tipus bàsic d'edificació en relació amb el vial s'aplicaran les següents regles amb relació al vol:
 - i) El vol màxim dels cossos sortints no sobrepassarà en cap cas l'amplada de la vorera.
 - ii) En vials d'amplada inferior a 10,00 metres, el vol màxim és de 0,60 metres o d'una setzena part (1/16) de l'amplada del vial, el que resulti inferior.
 - iii) En vials d'amplada igual o superior a 10,00 metres, el vol màxim és d'1,20 metres o d'una setzena part (1/16) de l'amplada del vial, el que resulti inferior.
 - iv) En l'espai lliure interior d'illa, el vol màxim és d'1,20 metres o d'un vintè (1/20) del diàmetre de la circumferència inscrivible en aquest espai, el que resulti inferior.
 - c) En el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la no es limita el vol dels cossos sortints.
- 4) Els cossos sortints es tenen en compte respecte la separació entre edificacions, les reculades, i les separacions mínimes als límits de parcel·la.
- 5) Càlcul del sostre dels cossos sortints.
- a) Els cossos sortints tancats computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici. Tanmateix, deixarà de computar-se la part que estigui oberta per tots els seus costats, a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana, que tindrà caràcter de cos sortint obert.
 - b) Els cossos sortints oberts no computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici.
 - c) Els cossos sortints computen en relació amb els paràmetres de l'ocupació màxima de parcel·la i el volum màxim de l'edificació.

Article 27. Elements sortints d'un edifici

- 1) Els elements sortints d'un edifici no computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici, ni de l'ocupació màxima.
- 2) S'aplicaran les següents regles:
- a) En el tipus bàsic d'edificació en relació amb el vial
 - i) Els elements sortints en planta baixa podran volar com a màxim 0,30 metres o un desè (1/10) de l'amplada de la vorera, el que resulti inferior.
 - ii) Els elements sortints situats per sobre dels 3,25 metres sobre la rasant de l'alineació del vial podran volar com a màxim 0,60 metres o l'amplada de la vorera, el que resulti inferior.
 - iii) S'admetran elements sortints de vol i longitud màximes iguals a la dels cossos sortints immediatament inferiors, com a sostre d'aquests. Aquests elements sortints hauran de ser plans i horitzontals, i en cap cas podran servir de suport de murets, ni baranes ni servir de punt d'arrencada de la coberta inclinada. Aquesta regla no és aplicable a les

edificacions de la zona del Nucli antic.

- b) En el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la no es limita el vol dels elements sortints.
- c) Els elements sortints respectaran l'arbrat i les instal·lacions públiques existents, i s'establiran les mesures de protecció de l'entorn detallades a l'article 30.
- d) Aquests elements sortints s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici. Es situaran preferentment de manera que no siguin visibles des de la via pública i en cas contrari hauran de ser acabats amb materials i colors coherents amb els de les façanes en que es situïn.

Secció 6a: Patis

Article 28. Patis de llum

- 1) Les dimensions mínimes dels patis de llum, en relació amb l'habitatge, seran les regulades en la normativa sectorial per a garantir les condicions mínimes d'habitabilitat.
- 2) La superfície dels patis de llum computa als efectes del càlcul del sostre d'un edifici, excepte:
 - a) Quan una de les cares del pati tingui una alçada igual o inferior a la distància més curta entre cares confrontants del seu perímetre.
 - b) Quan una de les cares del pati sigui permeable.
 - c) Quan es tracti de patis de llum d'edificis d'habitatge que es desenvolupin en la tipologia en "doble bloc", i siguin amplis i suficients per una correcta il·luminació i ventilació creuada dels habitatges, amb funcions ambientalment positives, i aquesta tipologia de l'edificació millori els espais públics de l'ordenació urbanística de l'entorn.

Article 29. Patis de ventilació

- 1) Les dimensions mínimes dels patis de ventilació, seran les regulades en la normativa sectorial per a garantir les condicions mínimes de ventilació i renovació d'aire.
- 2) La superfície dels patis de ventilació computa als efectes del càlcul del sostre d'un edifici.

Capítol 4 Execució d'obres d'edificació

Article 30. Protecció de l'entorn

- 1) En l'entorn d'obres d'edificació on existeixi arbrat o elements de jardineria, serveis i instal·lacions públiques o mobiliari urbà, aquestes es realitzaran de forma que els afectin el mínim possible. Amb aquesta finalitat, la documentació gràfica i escrita del projecte que es presenti per disposar de l'autorització corresponent, especificarà la seva situació i les mesures adoptades per a la seva protecció, trasllat o reposició, segons el cas.

Secció 1a: Elements auxiliars d'obres d'edificació

Article 31. Ocupació d'espais públics per l'execució d'obres

- 1) L'ocupació de vials o espais lliures públics amb elements auxiliars per l'execució d'obres s'entén sempre amb caràcter provisional, i complirà les següents condicions:
 - a) Cal que estigui justificada pel desenvolupament de les obres, procurar limitar l'ocupació superficial i la permanència als mínims necessaris i garantir l'adequada seguretat.
 - b) S'ha d'adaptar a les exigències de mobilitat d'acord amb la normativa vigent.
 - c) Cal assenyalar-los convenientment i amb llum durant la nit.
 - d) Els materials s'han d'aplegar i manipular dintre del recinte de l'obra.
 - e) Cal mantenir en correctes condicions d'ús els serveis i instal·lacions públiques.
 - f) Un cop acabada l'ocupació de la via pública cal restituir les característiques anteriors de l'espai públic, si la llicència municipal no determina altra cosa.

Article 32. Tanques de protecció d'obres

- 1) Cal utilitzar tanques d'obra per tal d'evitar que persones o vehicles alienes a l'execució de les obres puguin accedir al recinte d'obres.
- 2) Cal que les tanques tinguin la solidesa i la forma adient a l'ús al qual es destinin.
- 3) La tanca la formaran de paraments verticals d'una altura mínima de 2,00 m, mesurada sobre la cota de la rasant de la vorera.
- 4) La caiguda d'eines o materials de construcció fora de l'àrea de protecció de les tanques s'ha d'impedir mitjançant la col·locació dels elements auxiliars de protecció necessaris.

Article 33. Instal·lació de bastides fora de l'àrea de protecció de les tanques

- 1) Quan sigui necessària la instal·lació de bastides fora de l'àrea de protecció de les tanques o en absència d'aquestes, es compliran les següents condicions:
 - a) Cal que les bastides tinguin la solidesa i la forma adient a l'ús al qual es destinin.
 - b) La projecció vertical de la bastida ha de ser igual o inferior a l'amplada de la vorera, fins a una altura de 4,50 m mesurada sobre la cota de la rasant de la vorera.
 - c) L'embolcall exterior de les bastides ha d'impedir la caiguda de materials i eines, i el primer nivell ha de ser impermeable.

Article 34. Grues i aparells elevadors per l'execució d'obres

- 1) El carro del qual penja el ganxo de la grua no pot sobrepassar l'espai acotat pels límits del solar i la tanca de protecció de l'obra.
- 2) En el cas que per qualsevol motiu les obres d'edificació que comporten la instal·lació de la grua restin aturades per un termini superior a tres mesos, aquesta s'haurà de desmuntar.

Secció 2a: Elements auxiliars de l'edificació

Article 35. Instal·lació d'aparells elevadors en edificis existents

- 1) Als efectes de l'aplicació del present article té consideració d'instal·lació d'aparell elevador per a persones el conjunt format pel volum i les instal·lacions de l'aparell elevador, la seva carcassa i el replà reglamentari per planta.
- 2) Condicions per a la instal·lació d'aparells elevadors per a persones:
 - a) La instal·lació haurà d'anar acompanyada de la supressió de barreres arquitectòniques del recorregut des de l'exterior de l'edificació fins a l'accés a l'aparell elevador, i des d'aquest a cadascuna de les entitats a que doni servei.
 - b) L'aparell elevador s'haurà d'instal·lar preferentment a l'interior del volum de l'edifici existent i s'haurà d'escollir sempre la solució tècnica que millor garanteixi el compliment de la normativa urbanística i sectorial aplicables.
 - i) Quan l'aparell elevador s'instal·li al nucli de l'escala i a l'espai d'accés comunitari, s'hauran de garantir les condicions d'evacuació de l'edifici i les condicions de seguretat establertes al document de la Taula d'Interpretació de la Normativa de Seguretat Contra Incendis TINSI DT-4 sobre *Reducció de l'ample d'escala en edificis d'habitatges existents per instal·lar un ascensor*, o document posterior que el modifiqui o substitueixi.
 - ii) Quan l'aparell elevador s'instal·li en un pati de llums o de ventilació de l'edifici, s'hauran de tenir en compte les següents determinacions:
 - (1) La construcció de la caixa o carcassa de l'aparell elevador s'haurà d'executar de manera que la disminució de la ventilació i il·luminació dels habitatges existent sigui la mínima possible. En aquestes actuacions s'haurà de justificar que la solució proposada és la que aconsegueix més superfície de ventilació i il·luminació.
 - (2) El tancament del recinte de l'aparell elevador haurà de permetre la ventilació del pati de llums, garantint les condicions de seguretat per les persones.
 - iii) Quan no sigui possible la instal·lació de l'aparell elevador ni en un pati de llums o de ventilació, ni al nucli d'escala, es podrà admetre la seva instal·lació ocupant part dels habitatges sempre garantint que aquests continuen complint les condicions d'habitabilitat mínimes per habitatges usats o preexistents establertes a la normativa sectorial.
 - c) Quan no sigui possible la instal·lació de l'aparell elevador a l'interior del volum de l'edifici existent, en les condicions establertes als apartats anteriors, aquest es podrà instal·lar a l'exterior dels edificis, excepcionalment, amb les següents condicions:
 - i) Quan l'aparell elevador s'instal·li sobre terrenys privats, s'ha d'ubicar on menys impacte visual causi i integrar-se en l'edifici preexistent.
 - ii) Quan l'aparell elevador no pugui instal·lar-se sobre terrenys privats, i s'hagi d'instal·lar ocupant totalment o parcial espais de domini públic, només s'autoritzarà quan es mantingui la funcionalitat de l'espai públic i s'ha d'ubicar on menys impacte visual causi i integrar-se en l'edifici preexistent.

En aquest cas, simultàniament a la concessió de la llicència d'obres s'atorgarà una autorització d'ocupació privativa del domini públic, que cessarà quan l'edifici sigui substituït, o bé, anticipadament quan l'interès públic acreditat en el corresponent expedient consideri necessària la seva extinció. En qualsevol cas, amb l'extinció de l'autorització es procedirà a la desocupació del domini públic restituint-lo en el seu estat original, sense que el cessament generi cap dret a indemnització.

En cas que s'haguessin de desplaçar les instal·lacions situades al domini públic, els costos els hauria d'assumir el sol·licitant de la llicència.

- iii) A aquests efectes, el conjunt de la instal·lació d'aparell elevador es considera com a element sortint de l'edifici.

- iv) Caldrà adjuntar a la documentació tècnica per la seva instal·lació un estudi previ d'implantació, que justifiqui el compliment d'aquestes condicions.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera

El règim sancionador aplicable per l'incompliment de les previsions de la present Ordenança és l'establert a la Llei de procediment administratiu comú i, supletòriament, a la legislació i normativa urbanística.

Disposició addicional segona

La present Ordenança és d'aplicació també a les actuacions d'urbanització, edificació, rehabilitació, reforma o ús del sòl diferents a les expressament regulades, que s'entendran incloses, sense perjudici de les adaptacions que calguin en raó de la naturalesa i característiques dels actes en qüestió. En cap cas podrà aplicar-se per analogia cap previsió de naturalesa sancionadora.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA ÚNICA

Disposició transitòria

Règim dels procediments iniciats abans de l'entrada en vigor d'aquesta ordenança.

Els procediments d'atorgament de llicència iniciats abans de l'entrada en vigor d'aquesta ordenança es regeixen per la normativa anterior, sens perjudici del dret de la persona interessada a desistir del procediment iniciat i acollir-se a les disposicions de la present ordenança.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Amb l'entrada en vigor de la present Ordenança es deroga l'*Ordenança reguladora de permisos d'obres i instal·lacions*, aprovada pel Ple de l'Ajuntament de Mollet del Vallès en data 14 de desembre de 1981.

DISPOSICIÓ FINAL ÚNICA

Disposició final

Aquesta Ordenança entrarà en vigor un cop l'Ajuntament l'hagi aprovada definitivament, s'hagi publicat el seu text complert al Butlletí Oficial de la Província, d'acord amb el que estableix l'article 66 del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels ens locals, i hagi transcorregut el termini previst a l'art. 65.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.

La seva vigència serà indefinida, fins que no es procedeixi a la seva modificació i/o revisió.