

A. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'ORDENACIÓ

A1. Definició de Paràmetres referits als àmbits de planejament

Aprofitament del sector

És la suma dels aprofitaments de les diferents zones i l'atribuït als sistemes inclosos dins del sector, ponderats d'acord amb l'article 125 del Decret Legislatiu 1/1990. S'expressa en unitats d'aprofitament (ua).

Aprofitament mitjà del sector (AM)

Coeficient entre el producte del valor relatiu de cadascuna de les zones per la seva extensió, i la suma de les superfícies de les zones. El valor resulta equivalent al coeficient entre l'aprofitament del sector i la superfície global dels terrenys inclosos en ell. S'expressa en unitats d'aprofitament per metres quadrats de sòl (ua/m²s).

Coeficient o índex d'edificabilitat brut (IEB)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'un sector i la superfície dels terrenys del sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m²st/m²s).

Coeficient o índex de volum edificable brut (IVB)

Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metre quadrat de sòl (m³/m²s).

Densitat bruta d'habitatges (DBH)

Coeficient que fixa el nombre d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

A2. Definició de Paràmetres referits a les zones

Edificabilitat zonal (EZ)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona en Sòl Apte per Urbanitzar i la superfície de la mateixa, inclosos els terrenys destinats a sistemes locals. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m²st/m²s).

Densitat zonal (DZ)

Coeficient que fixa el nombre d'habitatges d'una zona en Sòl Apte per Urbanitzar en relació a la seva superfície, inclosos els terrenys destinats a sistemes locals. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

Coeficient o índex d'edificabilitat net de la zona o intensitat neta d'edificació de la zona (IEN)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona i la superfície de la mateixa, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m²st/m²s).

Coeficient o índex de volum edificable net de la zona (IVN)

Factor que relaciona el volum edificable d'una zona amb la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres cúbics edificables per metre quadrat de sòl (m^3/m^2s).

Densitat neta d'habitatges de la zona (DNH)

Coefficient que fixa el nombre d'habitatges d'una zona en relació a la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

Superfície d'aprofitament privatiu (SAP)

Dimensió que indica la quantitat de sòl destinada a l'aprofitament urbanístic, generalment en forma d'edificació, un cop s'han descomptat les superfícies destinades a sistemes. Les unitats s'expressen en metres quadrats (m^2).

A3. Definició de Paràmetres referits a la parcel·la

Parcel·la

És la porció de Sòl Urbà potencialment edificable, que constitueix una unitat de domini.

Parcel·la mínima

És la unitat de sòl de dimensions mínimes que pot resultar apta per l'edificació. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca, d'acord amb el previst a l'article 140.2 del Decret Legislatiu 1/1990.

Solar

Parcel·la que reuneix les condicions de dimensions i d'urbanització establertes en la legislació urbanística vigent i en aquestes Normes i per tant, és apta per a ésser edificada immediatament.

Alineació

És la línia de separació entre el viari, o altres espais públics, i les parcel·les i solars de titularitat pública o privada.

Front de parcel·la

Partió o límit de la parcel·la amb el carrer o altre espai de domini públic.

Fons de parcel·la

És la partió o límit situat a la part oposada de la façana al carrer.

Per aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a cada façana i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

Coefficient o índex d'edificabilitat net de parcel·la (IEN)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m^2st/m^2s).

Coefficient o índex de volum edificable net de parcel·la (IVN)

Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. S'expressa en metres cúbics edificables per metre quadrat de sòl (m^3/m^2s).

Densitat neta d'habitatges (DNH)

Quocient que fixa la relació entre el nombre d'habitatges d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa com la relació entre 1 habitatge i la quantitat de superfície de parcel·la mínima necessària (1hab/x m²).

Ocupació de parcel·la (C)

Percentatge de sòl ocupat per la projecció vertical de totes les plantes de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la. S'expressa com un percentatge (%).

Sòl privat lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació que resulten per aplicació de l'ocupació màxima de parcel·la. No podran ésser objecte de cap altre aprofitament diferent del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

A4. Definició de Paràmetres referits al carrer

Alineació de carrer o de vial

És la línia en planta que estableix, al llarg dels carrers, el límit entre el sistema viari i les parcel·les.

Rasant del carrer o del vial

Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en el seu recorregut.

Amplada del vial

És la mesura lineal entre les dues alineacions de carrer confrontants. Es pren com una constant o paràmetre, entre trams de vial, per tal de determinar l'altura reguladora o altres paràmetres referits a l'edificació.

Si les alineacions de vialitat són rectes o corbes paral·leles, l'ample del vial es la separació constant entre les dues alineacions.

Si les alineacions no són paral·leles es prendrà com amplada del vial per a cada costat del carrer entre dos de transversals, la distància puntual menor entre les alineacions considerades en el tram que es tracti.

Si per aplicació del punt anterior l'altura de l'edificació resultés diferent per a façanes confrontants, caldrà obtenir l'amplada mitjana ponderada per a la suma de les longituds dels diferents trams de vial, fins aconseguir un resultat uniforme.

Mansana o illa

Superfície dels terrenys delimitats per les alineacions de vials perimetrals.

Arrodoniment de les cantonades

Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, arrodonint la trobada en angle.

Xamfrans

Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, substituint la trobada en angle per un petit tram recte.

A5. Definició de Paràmetres referits a l'edifici

Edificació principal i edificació auxiliar

L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos determinats com a principals en la zona. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars del principal: magatzematge, instal·lacions o aparcament.

Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

Superfície de sostre edificable o Sostre total d'un edifici (ST).

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar totes les superfícies construïdes i cobertes de totes les plantes, excloses les soterrànies i la coberta, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats i dels patis de llum o celoberts i dels patis de ventilació. S'expressa en metres quadrats de sostre (m²st).

Volum total d'un edifici (VT)

El volum total d'un edifici és el que resulta de definir una envoltant que deixi dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars. S'expressa en metres cúbics (m³).

Alineació de façana

És la línia que determina on s'han de situar la façana o façanes dels edificis al llarg del vial. Pot ser coincident o no amb l'alineació de vial.

Línia de façana

És la línia que determina la posició de la façana o façanes de l'edificació referida a cada parcel·la.

Planta baixa (PB)

És la planta situada al nivell baix de l'edifici, de manera que resulta la planta més propera al carrer o al terreny natural, i per tant, generalment més accessible.

Quan l'edificació es situa alineada a vial, la planta baixa és aquella que té el paviment situat entre els plans horitzontals que es troben 0,6 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

Si la planta baixa de l'edificació es destina fonamentalment a les peces principals dels habitatges, es permet considerar-la com a tal si té el paviment situat entre els plans horitzontals que es troben 1,20 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

Es podran considerar trams de façana independents quan els punts de major i menor cota del tram presenten un desnivell superior a 2,10 metres i la longitud de façana es major que la indicada per a la parcel·la mínima.

Si com a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'enten per planta baixa, la de posició inferior.

En els casos de parcel·les amb front a dos vials oposats, la planta baixa es referirà a cada front de manera independent, com si es tractés de parcel·les diferents la fondària de les quals sigui la meitat de l'illa.

Quan l'edificació es situa aïllada tindrà la consideració de planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

Planta soterrani (PS)

Són les situades a sota de la planta baixa.

Quan l'edificació es situa aïllada es considera com a planta soterrani la que té el pla superior del paviment del sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de

planta semienterrada, el pla superior del sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

Espai Entressolat (EE)

Per entressolat s'entén la part superior de les dues plantes en que un sostre, fet a una certa altura, divideix parcialment un espai. Es caracteritza a més, perquè:

- . No té accés independent des de l'exterior.
- . Està enretirat almenys 3,00 metres de la línia de façana.
- . L'altura lliure mínima per sobre és de 2,20 metres y per sota de 2,50 metres.

Planta pis (PP)

Són totes les plantes de l'edificació que estiguin per sobre de la planta baixa.

Espai sotacoberta, cap de casa o golfes (SC)

És l'espai situat entre el forjat del sostre, real o possible, de la darrera planta construïda de l'edifici i la coberta inclinada.

Coberta

Element terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb un pla inclinat, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.

Altura reguladora màxima (ARM)

- a. En l'edificació alineada a vial és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'altura límit des de la vorera fins al pla superior de l'últim forjat resistent.
- b. En l'edificació aïllada és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'altura límit des del paviment de la planta baixa fins al pla superior de l'últim forjat resistent.

Nombre màxim de plantes (NMP)

És la quantitat de plantes que es permet construir dins de l'altura reguladora màxima, incloses la planta baixa i les plantes pis.

Altura lliure o útil

És la distància mínima que hi ha entre el paviment de la planta i la cara inferior del sostre a l'interior d'un local construït.

Cossos sortints

Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables. Poden ser tancats, semitancats o oberts.

Són cossos sortints tancats els que tenen els costats amb tancaments rígids, indesmontables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus costats laterals amb tancaments rígids, indesmontables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels laterals del vol tancat són cossos sortints oberts.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats i semitancats computarà com a superfície de sostre edificable.

Elements sortints

Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana o de l'alineació del pati d'illa.

Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes i similars) no tenen la consideració d'elements sortints.

Pati de llums o celobert

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a l'obtenció de ventilació i il·luminació.

Pati de ventilació

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a ventilar dependències que no siguin destinades a dormitoris, cuines, sales d'estar, menjadors, biblioteca o despatx.

Llucanes

Són finestres verticals situades sobre la coberta inclinada de l'edifici, característiques d'algunes zones de muntanya, habitualment cobertes i tancades lateralment amb el mateix material que la coberta inclinada i d'amplada igual a l'entrebicat de la coberta.

Elements tècnics de les instal·lacions

Són les parts integrants de l'edifici amb caràcter comú: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, conductes de ventilació i de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, maquinària d'ascensor, baranes, separadors, elements de suport per estendre la roba, accessos als elements comuns de l'immoble, etc.

A6. Definició de Paràmetres específics de l'edificació alineada al vial

Paret mitgera

És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les veïnes, que s'eleva des del fonament a la coberta, encara que la continuïtat s'interrompi per l'existència de celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat. Sobre ella recauen les servituds de mitjaneria, ús mancomunat i impediment d'obertura.

Fondària edificable

És la distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'interior del pati d'illa.

Alineació interior de l'illa

És la línia paral·lela a la façana situada a la distància indicada per la fondària edificable màxima.

Espai lliure interior d'illa o Pati d'illa

És l'espai lliure d'edificació, o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les fondàries edificables.

Reculada de l'edificació

És l'enretirada de l'edificació respecte l'alineació de façana o les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edifici o de plantes.

A7. Definició de Paràmetres específics de l'edificació aïllada

Separacions mínimes

Són les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel.la, a les seves parts laterals i entre edificacions d'una parcel.la, inclosos els seus cossos sortints i les plantes soterrànies, i els límits de la parcel.la o altres edificis.

Tanques

Són les separacions físiques entre els espais públics i els espais parcel.lats o entre parcel.lers veïnes.