

## Zona d'ordenació en edificació aïllada. (clau 20a)

- Disposicions Generals
- Reglamentació detallada del sòl urbà
- Disposicions Transitòries

*Ampliació de NNUU PGM segons exp. 2007/028428 (DOGC de 29/09/2008).*

### ZONES

#### Art. 314. Qualificacions zonals.

La zonificació al sòl urbà comprèn les qualificacions següents:

1. Zona de nucli antic:  
Subzona I: substitució de l'edificació antiga (12).  
Subzona II: conservació del centre històric (12b).
2. Zona de densificació urbana:  
Subzona I: intensiva (13a).  
Subzona II: semintensiva (13b).
3. Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (15).
4. Zona subjecta a ordenació volumètrica específica (18).
5. **Zona d'ordenació en edificació aïllada.**  
**Subzones plurifamiliars:**  
Subzona I (20 a/6).  
Subzona II (20 a/5).  
Subzona III (20 a/7).  
Subzona IV a (20 a/9), b (20 a/9b).  
Subzona V (20 a/8).  
  
**Subzones unifamiliars:**  
Subzona VI (20 a/9u).  
Subzona VII (20 a/10).  
Subzona VIII (20 a/11).  
Subzona IX (20 a/12).
6. Zona de verd privat protegit (8a).
7. Zona industrial (22a).  
  
Zona de remodelació física.  
Subzona I: remodelació pública (14a).  
Subzona II: remodelació privada (14b).
9. Zona de renovació urbana: transformació de l'ús (17).
10. Zona de renovació urbana: rehabilitació (16).

#### Art. 337. Definició.

Aquesta zona comprèn àrees de sòl urbà, urbanitzades o en procés d'urbanització, amb elements suficients per a la qualificació com a sòl urbà, d'edificació, envoltades de vegetació i amb densitat d'habitatges variable, segons subzones.

#### Art. 338. Subzones.

1. A la zona d'ordenació en edificació aïllada s'estableixen diferents subzones, que responen a la varietat originària.

2. Aquestes subzones són:

Plurifamiliars	Unifamiliars
I (20a/6)	
II (20a/5)	VI (20a /9u)
III (20a/7)	VII (20a/10)
IVa (20a/9)	VIII (20a /11)
IVb (20a/9b)	IX (20a/12)
V (20a/8)	

3. Als Estudis de Detall referents a les subzones unifamiliars no podrà augmentar-se el nombre d'habitatges que, per efecte de la grandària mínima de parcel·la, correspongui a una zona.

#### Art. 339. Tipus d'ordenació.

A totes les subzones el tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada.

S'admeten en aquesta zona els habitatges aparionats i els adossats en filera amb espais lliures individualitzats o mancomunats, com a subtipus d'ordenació derivats de l'edificació aïllada i que hauran d'ajustar-se a les condicions d'edificació assenyalades a les subzones respectives.

#### Art. 340. Edificabilitat.

1. Els índexs d'edificabilitat neta per a cada una de les subzones són els establerts al quadre següent:

Subzones	Neta m2st/m2s
<b>Plurifamiliars</b>	-
I (20a/6)	0,25
II (20a/5)	0,50
III (20a/7)	0,75
IVa (20a/9)	1,00
IVb (20a/9b)	1,00
V (20a/8)	1,50
<b>Unifamiliars</b>	-
VI (20a/9u)	1,00
VII (20a/10)	0,75
VIII (20a/11)	0,50
IX (20a/12)	0,25

2. A les subzones unifamiliars, l'índex d'1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, es redueix a 0,75 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, per a aquelles parcel·les de superfície inferior a la mínima (400 m<sup>2</sup>).

**Art. 341. Actuacions de reforma interior.**

*Modif. apartat 3 de NNUU PGM segons exp. 2007/028428 (DOGC de 29/09/2008).*

1. Els sectors que no assoleixin els estàndards d'espais verds i de dotacions comunitàries en proporció adequada a la densitat de població, podran ser objecte d'operacions de reforma interior.

2. El Pla de Reforma Interior, a partir dels actuals nivells d'espais lliures i dotacions, haurà de preveure els espais i les dotacions necessaris, en consonància amb els potencials d'edificació i la densitat zonal.

3. Els Plans de Reforma Interior han de respectar els estàndards que s'estableixen a la taula següent:

SUBZONES	Densitat neta màxima habitatges/ha	Percentatge de sòl per a vials i estacionaments	Percentatge de sòl per a espais verds i dotacions
<b>Plurifamiliars</b>	-	-	-
I	25	18	10
II	50	18	10
III	75	20	10
IVa	100	20	12
IVb	100	24	12
V	150	24	12
<b>Unifamiliars</b>	-	-	-
VI	25	22	11
VII	16	20	10
VIII	10	18	10
IX	5	18	10

Densitat neta màxima a les subzones plurifamiliars: la que resulti de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80 m<sup>2</sup>.

Densitat neta màxima a les subzones unifamiliars: la que resulti de dividir la superfície neta de zona per la superfície de parcel·la mínima.

**Art. 342. Condicions d'edificació de les subzones plurifamiliars.**

*Modif. apartats 2,3,4,5,6,7,8 i 10 de NNUU PGM segons exp. 2007/028428 (DOGC de 29/09/2008)*

1. Les superfícies mínimes de parcel·la i la longitud mínima de façana, en aquestes subzones es regeixen pel quadre següent:

Subzona	Superfície (m <sup>2</sup> )	Longitud (m)
-		

I	2.000	30
II	1.500	20
III	1.000	16
IVa	400	14
IVb	1.500	20
V	800	15

Com a excepció a allò que s'estableix al quadre anterior, s'admeten parcel·les de superfícies i longituds de façana menors quan tinguin origen en un dels casos següents:

- Quan procedeixin de segregacions o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de la Llei de 12 de maig de 1956 sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana i que no hagi sofert segregació posterior.
- Quan s'ajusti al Pla Comarcal de 1953 o als Plans Parcials que el desenvoluparen i procedeixin de parcel·lació o segregació amb llicència, i que no hagin sofert segregació posterior a l'aprovació d'aquest Pla General.
- Parcel·les existents entre altres ja construïdes, o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

En aquests casos, els índexs d'edificabilitat nets de l'article 340 es reduiran en la mateixa proporció en què la parcel·la tingui reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida al quadre anterior. Això no obstant, s'exceptuen d'aquesta reducció d'edificabilitat les parcel·les on es construeixi, únicament, un habitatge.

2. L'ocupació màxima de parcel·la per a les subzones plurifamiliars serà la següent:

Subzona I (20a/6), el 15 per 100 de la superfície;  
 Subzona II (20a/5), el 20 per 100;  
 Subzona III (20a/7), el 30 per 100;  
 Subzona IV (20a/9), tipus a, el 40 per 100;  
 Subzona IV (20a/9b), tipus b, el 25 per 100, i  
 Subzona V (20a/8), el 30 per 100.

3. L'alçada màxima autoritzada i el nombre límit de plantes s'estableix en 9,15 m. i en planta baixa més dues plantes pis, excepte per a la subzona IV, tipus b, (20a/9b) i la subzona V, (20a/8). els valors de les quals són els que s'estableixen a continuació.

4. A la subzona IV, subtipus b (20a/9b), l'alçada màxima serà de 15,25 m. i el nombre límit de plantes el de planta baixa més quatre plantes pis.

5. A la subzona V, (20a/8), l'alçada i el nombre màxim de plantes varien amb l'amplada de vial d'acord amb la relació següent:

Ample de vial (metres)	Alçada màxima (m)	Nombre límit de plantes	Edificabilitat (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)
De menys de 8	7,55	PB+1	0,6
De 8 a menys de 11	10,60	PB+2	0,9
De 11 a menys de 15	13,65	PB+3	1,2
De 15 o més	16,70	PB+4	1,5

L'edificabilitat màxima que es podrà materialitzar en aquesta subzona, ve condicionada per l'amplada del vial a què dona front la parcel·la, variant des de l'índex net d'1,5m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s per als vials d'amplada igual o superior 15 m, fins al de 0,6m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s per als vials de menys de 8m d'amplada, tot això en funció de l'ocupació màxima (30%) i del nombre límit de plantes admissible segons l'amplada del vial.

6. A les subzones I (20a/6) i II (20a/5) s'admet, a les condicions de construccions amb palafits, arribar a l'alçada de 12,20 m. corresponents a planta baixa més tres pisos.

Les condicions per tal que l'edificació reuneixi les característiques de construcció amb palafits es regulen al tipus d'edificació aïllada. A la subzona IV, subtipus b, (20a/9b), la planta baixa haurà de quedar oberta en el 75 per 100 de la superfície ocupada per l'edificació.

7. A la subzona V (20a/8) no es podrà construir més de dues unitats d'habitatge per replà d'escala, excepte a les parcel·les amb façana a carrers d'una amplada igual o superior a vint metres on aquest màxim es fixa en quatre unitats.

8. La separació de l'edificació a les llinde de parcel·la i la separació entre edificacions de la mateixa parcel·la han de respectar les distàncies mínimes següents:

Subzona	Separació a llinde (m)			Separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la en relació a alçades
	frontal	lateral	fons	
I (20a/6)	12	8	10	1
II (20a/5)	10	6	8	1
III (20a/7)	8	4	6	1
IVa (20a/9)	3	3	3	1
IVb (20a/9b)	8	5	6	½
V (20a/8)	4	4	5	1

La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la podrà reduir-se al doble de la distància de la llinda lateral aplicable per a cada subzona, com si es tractés d'edificacions situades en parcel·les independents.

9. S'admeten les construccions auxiliars dins de l'ocupació màxima de parcel·la establerta a la condició segona i respectant els límits d'alçada i d'ocupació amb edificacions auxiliars que s'estableixen al quadre següent:

Subzona	Alçada màxima (metres)	Ocupació màxima (% de superfície)
I	3,30	2
II	3,30	3
III	3,30	4
IVa	-	no s'admet
IVb	-	no s'admet
V	-	no s'admet

10. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la a les subzones plurifamiliars, no podrà superar el que resulti per excés de dividir l'edificabilitat màxima permesa a la parcel·la pel mòdul de vuitanta metres quadrats (80 m<sup>2</sup>). Aquest límit, arrodonit per defecte, haurà de respectar-se fins i tot en el supòsit d'habitatges de superfície reduïda o apartaments el nombre màxim dels quals no podrà superar la densitat resultant de la regla anterior.

Als efectes del present article, s'entén per superfície construïda, la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici. S'inclouen els celoberts, els patis de ventilació i els entressolats, i s'exclouen els cossos sortints, els espais sotacoberta, els badalots d'escala, els espais tècnics d'instal·lacions situats

sobre l'alçada reguladora màxima, la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària de les plantes pis i els soterranis.

**11.** Amb la finalitat de controlar i acotar la grandària excessiva d'algunes promocions, a les zones plurifamiliars es limita l'agrupació màxima d'habitatges sobre una mateixa parcel·la, a la que resulta d'aplicar una superfície de sostre edificable corresponent a tres parcel·les distribuïda en una o més edificacions independents.

Les parcel·les que, per la seva major superfície donin lloc a un sostre edificable que superi l'assenyalat al paràgraf anterior, hauran de tractar-se com si fossin dues o més parcel·les independents que no superin individualment la màxima agrupació d'habitatges per parcel·la assenyalada. En aquests casos cada agrupació haurà de tenir accés independent des de vial públic. L'espai lliure d'edificació quedarà sistematitzat amb jardineria i podrà establir-se un règim d'ús mancomanat d'aquest. No es permeten solucions de passatges particulars o anàlegs per a l'accés comú a parcel·les diferents.

**12.** A les zones plurifamiliars s'admeten els desenvolupaments d'habitatges adossats en filera amb espais lliures mancomunats o individualitzats com a tipus d'ordenació derivat de l'edificació aïllada, d'acord amb les condicions següents:

- a) S'hauran de complir les condicions de màxima agrupació d'habitatges per parcel·la que s'assenyalen al número anterior
- b) Caldrà aplicar la densitat màxima d'habitatges, l'índex net d'edificabilitat, el percentatge d'ocupació màxima de parcel·la, l'alçada i el nombre de plantes que s'assenyalen per a la subzona respectiva.
- c) Cada agrupació independent d'habitatges adossats ha d'estar dotada d'accés rodat des de la via pública.
- d) L'edificació s'haurà de produir ordenadament pel que fa a les alineacions oficials de la parcel·la a la via pública.
- e) Amb la finalitat de controlar i acotar l'impacte excessiu d'algunes promocions, no es permetran agrupacions que comportin un front edificat, continu o reulat, superior a 30 metres; quan això s'esdevingui, s'haurà de fraccionar una agrupació en dos o més cossos independents que no superin aquesta dimensió i que hauran de separar-se entre si proporcionalment a la seva alçada respectiva amb un mínim de quatre metres.

**Art. 343. Condicions d'edificació de les subzones unifamiliars.**

*Modif. apartats 1,2,3 i 4 i ampliació 5 i 6 de NNUU PGM segons exp. 2007/028428 (DOGC de 29/09/2008)*

**1.** La superfície mínima de parcel·la, longitud mínima del front al vial i l'ocupació màxima de parcel·la en aquestes subzones són les que s'estableixen al quadre següent:

Subzona	Superfície (m2)	Longitud (m)	Ocupació (%)
VI (20a/9u)	400	14	40
VII (20a/10)	600	16	30
VIII (20a/11)	1000	18	20
IX (20a/12)	2000	24	10

Com a excepció als límits establerts al quadre anterior, s'admeten parcel·les de superfície i longitud de façanes menors quan tinguin origen en un dels casos següents:

- a. Quan procedeixin de segregacions o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de la Llei de 12 de maig de 1956 sobre règim del sòl i ordenació urbana i que no hagin sofert segregació posterior.
- b. Quan s'ajustin al Pla Comarcal de 1953 o als Plans Parciais que el desenvoluparen i procedeixin de parcel·lació o segregació amb llicència i que no hagin sofert segregació posterior a l'aprovació d'aquest Pla General.
- c. Parcel·les existents entre les altres ja construïdes, o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

En aquests casos, per a les parcel·les que tinguin una superfície que arribi com a mínim a la meitat de l'exigida segons la subzona corresponent, sempre que sigui superior a 400 m<sup>2</sup> i tinguin una longitud mínima de façana de 14 m., se'ls han d'aplicar els índexs d'edificabilitat nets de l'article 340 reduïts en la mateixa proporció en què la parcel·la té reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida.

A les subzones VII(20a/10) i VIII(20a/11), a les parcel·les inferiors als límits indicats, en el paràgraf anterior, la superfície de les quals sigui igual o superior a 250 m., sempre que tinguin una façana mínima de 12 m., s'hi podrà construir un sostre de 125 m<sup>2</sup> desenvolupat en planta baixa i un pis, amb una alçada reguladora màxima de 7 m. En aquests casos, no els hi seran d'aplicació les reduccions en funció del pendent de la parcel·la sempre que aquest no superi el 100%.

A la subzona VI (20a/9u), s'ha d'aplicar l'índex d'edificabilitat reduït de 0,75 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl sempre que la parcel·la assoleixi, com a mínim, una superfície de 200 m. i una façana mínima de 10 m.

No podran construir-se aïlladament aquelles parcel·les que, malgrat trobar-se en algun dels casos a., b., i c. anteriors, no assoleixin la superfície o longitud o façana mínimes indicades en relació amb les establertes segons la subzona respectiva.

2. L'alçada màxima i el nombre de plantes de l'edificació principal i l'alçada màxima i percentatge d'ocupació amb construccions auxiliars, dins l'ocupació màxima establerta a la condició primera, es regeixen per les normes del quadre següent:

Subzona	Edificació alçada màxima	Límit plantes	Edificació auxiliar, alçada i ocupació
VI (20a/9u)	9,15 m	PB + 2 pisos	3,30 m 7%
VII (20a/10)	9,15 m	PB + 2 pisos	3,30 m 5%
VIII (20a/11)	9,15 m	PB + 2 pisos	3,30 m 3%
IX (20a/12)	9,15 m	PB + 2 pisos	3,30 m 2%

Quan a la subzona VI (20a/9u), la superfície de la parcel·la sigui inferior a 400 m., però resulti edificable d'acord amb el que disposa la condició primera, l'alçada màxima permesa serà de set metres i el nombre límit de plantes, el de baixa i un pis.

3. La separació de l'edificació a les llinde de la parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la, han de respectar les distàncies mínimes següents:

Subzona	Separació a llinde (m)			Separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la en relació a alçades
	frontal	lateral	fons	
VI (20a/9u)	3	3	3	½
VII (20a/10)	5	3	5	½
VIII (20a/11)	8	5	8	1
IX (20a/12)	12	10	12	1

La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la podrà reduir-se al doble de la distància a la llinde lateral aplicable per a cada subzona, com si es tractés d'edificacions situades en parcel·les independents.

Quan en les subzones VII (20a/10) i VIII (20a/11), les superfícies de parcel·la no assoleixin els 400 i 500 m<sup>2</sup> respectivament, però siguin edificables en planta baixa i un pis, amb una alçada màxima de 7m, la separació mínima a les llinde serà de 3m.

Quan a la subzona VI (20a/9u), la superfície de parcel·la sigui inferior a 400 m., però resulti edificable, la separació mínima a la llinde lateral de la parcel·la serà de 2 m .

4. A les subzones unifamiliars s'admet la construcció d'habitatges aparionats en parcel·les confrontants, sense l'aprovació de cap instrument de planejament, sempre i quan, es proposi la construcció d'ambdues

parcel·les simultàniament en un projecte unitari.

Les parcel·les que no assoleixin les superfícies i longituds de façana exigides per a la parcel·la mínima, per poder construir-se aparionadament, hauran de complir individualment les condicions ja exposades en el punt 1 d'aquest article, i l'edificabilitat conjunta, no podrà superar la suma que individualment hauria correspost. La construcció d'edificacions aparionades, comporta la supressió de separacions a la llinda comú de les parcel·les.

5. També s'admet la construcció d'habitatges aparionats en una parcel·la que tingui origen en el supòsit a) o b) de l'apartat primer d'aquest article, sempre, sempre que disposi de la façana mínima establerta i la seva superfície sigui igual o superior al noranta per cent (90%) de la corresponent al doble de la parcel·la mínima establerta a la taula de l'apartat 1 d'aquest article.

En aquests casos, s'aplicarà l'índex d'edificabilitat net de l'article 340, reduït en la mateixa proporció en què la parcel·la tingui reduïda la seva superfície respecte de la corresponent a dues parcel·les mínimes.

6. La construcció d'habitatges aparionats comporta l'obligació de formalitzar el caràcter mancomunat i/o indivisible de la parcel·la mitjançant la inscripció al Registre de la Propietat.