



TÍTOL II: CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

Capítol 1: TIPUS D'ORDENACIÓ I PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ

Article 43 - TIPUS D'ORDENACIÓ.-

Aquest pla general regula l'edificació segons tres tipus d'ordenació, que són:

1. Ordenació segons alineació de vial.
2. Ordenació en edificació aïllada.
3. Ordenació segons volumetria específica.

Per a cadascuna de les diferents qualificacions urbanístiques que regulen els diferents sòls aquest pla general determina quin és el tipus d'ordenació que els correspon.

Article 44 - DEFINICIÓ I CONDICIONS DELS PARÀMETRES COMUNS A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ.-

En tots els documents del pla general els conceptes que tot seguit s'especifiquen, tenen el significat aquí indicat:

a) Parcel.la:

És la fracció de sòl urbà edificable en les condicions que determina el planejament.

Quan les normes estableixen parcel.la mínima, el compliment d'aquesta superfície mínima serà condició necessària per tal de poder edificar. S'exceptuen d'aquesta obligació les parcel.lles de mides inferiors existents abans de l'aprovació inicial d'aquest pla, resultants de document públic o document privat que compleixi l'article 1277 del Codi Civil. En aquest cas les condicions d'edificació es subjectaran a la resta de paràmetres aplicables a la zona.

Les parcel.lles no podran ésser edificables fins que no compleixin la condició legal de solar que estableix l'article 119 del Text Refòs.

b) Unitat compositiva d'edificació:

Edifici dissenyat i construït amb unitat de criteri de composició arquitectònica i funcional.

c) Subparcel.la:

Resultat de la parcel.lació d'una parcel.la matriu que conté un edifici amb unitat compositiva.



d) Edificabilitat neta:

L'índex d'edificabilitat neta de parcel·la és el coeficient que multiplicat per la seva superfície dóna l'edificabilitat total de la parcel·la.

Sostre de l'edificació a efectes de càlcul de l'edificabilitat:

1. És la superfície de sostre de l'edificació tancada i semitancada.
2. La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat.
3. La superfície que ocupi els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima o perímetre regulador no és computable a efectes d'edificabilitat.
4. La superfície que ocupin els patis d'il·luminació i els de ventilació tancats és computable a efectes d'edificabilitat en tot allò que no excedeixi les dimensions mínimes regulades per aquestes normes.
5. La superfície que es pugui edificar sota el concepte d'altell dependent de la planta baixa és computable a efectes d'edificabilitat.
6. Els volums que ocupen l'espai lliure, com ara caixes d'escala, ascensors, espais de consergeria i recepció, cambres d'instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació, són computables a efectes d'edificabilitat.
7. Els cossos volants oberts no computaran a efectes d'edificabilitat i sí per ocupació.

e) Edificabilitat bruta:

L'índex d'edificabilitat bruta sectorial és el coeficient que multiplicat per tota la superfície del sector dóna l'edificabilitat total que hi és permesa. La inclusió de l'àrea de vials perimetrals en la superfície de sector ve determinada en els plànols.

f) planta baixa:

En l'ordenació d'alineació de vial, és planta baixa la que té el seu paviment a una cota de seixanta centímetres per damunt o per sota la rasant del carrer. Si la parcel·la és amb façana a dos vials oposats es tractarà com si fossin dues parcel·les independents, amb profunditat fins al punt mitjà de la parcel·la.

En els altres tipus d'ordenació serà planta baixa la primera que quedi al damunt de la planta soterrani real o possible.

g) planta soterrani:

En l'ordenació de vial, és planta soterrani tota planta per sota de la definida com a planta baixa, independentment que disposi o no d'obertures.

En els altres tipus d'ordenació és planta soterrani tota planta enterrada, total o parcialment, que tingui el seu sostre menys d'un metre per damunt del nivell de terreny



exterior natural; la part de planta semisoterrada que sobresurti d'aquesta serà considerada com a planta baixa.

Mai no s'admetran més de dos soterranis. L'altura lliure mínima de les plantes soterrànies serà de dos metres i quaranta centímetres. En el primer soterrani no és permès l'ús de l'habitatge i el segon només podrà destinar-se a aparcaments o instal.lacions tècniques.

h) Teulada i terrat:

És obligatori cobrir l'última planta de les edificacions, almenys en el 60% de la seva superfície, amb teulada de dues vessants i amb un pendent màxim del 35%. La part de l'edifici coberta amb teulada serà preferentment la que doni front al carrer. L'espai interior de la cobertura podrà destinar-se a l'ampliació de la vivenda de la planta immediatament inferior, però no a vivenda o apartament independents; les cobertures de ventilació s'adaptaran al pendent de la coberta sense sobresortir-ne ni permetre-s'hi terrasses que trenquin la volumetria de la coberta.

S'exceptuen els edificis industrials i de magatzems aïllats, edificis d'equipaments en edificació aïllada i edificis regulats amb volumetria específica en els quals es permetrà la coberta plana o altres materials per a la coberta en pendent.

i) Elements tècnics:

Els elements tècnics (filtres, extractors, aparells de climatització, dipòsits, aparells de refrigeració o de ventilació, claraboies, antenes de ràdio i de televisió, maquinària d'ascensors, cossos per a l'accés al terrat o a la coberta) es dissenyaran de manera que formin una composició arquitectònica de conjunt amb l'edifici i presentats d'aquesta manera en la petició de llicència municipal.

Podrà disposar-se d'instal.lacions de captació d'energia solar integrades en la coberta de l'edifici, sempre que no produeixin molèsties als veïns.

Les xemeneies podran tenir una altura màxima d'un metre per damunt de cota del carener o si excepcionalment no hi ha coberta, tindran un màxim de dos metres d'alçada per sobre del paviment del terrat.

j) Elements constructius:

La superfície dels cossos volants tancats (tribunes, miradors) i els semitancats (galeries limitades lateralment per elements no desmontables) computaran a efectes d'edificabilitat. Els cossos volants oberts, com balcons i terrasses, compliran distàncies mínimes als límits de parcel.la en l'ordenació aïllada. No computaran els ràfecs i voladius de coberta.



Els cossos volants oberts com balcons, terrasses, marquesines i altres, computaran a efectes d'ocupació màxima i compliran les separacions establertes als límits de parcel·la.

Les pilastres o d'altres elements de composició arquitectònica de les façanes són permesos en planta baixa, amb una volada màxima de la dècima part de l'amplada de la vorera i un topall màxim de trenta centímetres de manera que ocupin en total, fins a un cinquè de longitud de la façana. Els sòcols podran sortir fins a quinze centímetres en tota la longitud de la façana. Les marquesines no es situaran a menys de dos metres i cinquanta centímetres d'altura sobre la rasant de la vorera, compliran una separació de planta respecte al límit de la vorera, de mig metre i amb una volada màxima d'un metre i cinquanta-cinc centímetres i recolliran les aigües de pluja si volen més d'un metre.

Els ràfecs i cornises hauran de disposar-se d'acord amb la tradició local.

Les finestres o forats, estaran protegits per un àmpit de noranta-cinc centímetres o una barana d'un metre d'alçada mínima. Per sota de les anteriors cotes no es permeten forats d'amplada superior als dotze centímetres, ranures arran de terra majors de cinc centímetres ni elements que permetin escalar l'àmpit o la barana. Quan per sota de l'alçada de protecció existeixin tancaments de vidre aquests hauran de ser laminats plàstics o armats amb malla metàl·lica.



Capítol 2: ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Article 45 - DEFINICIÓ.-

1- Correspon a edificacions contigües en les quals la línia de façana coincideix obligatòriament amb l'alineació de vial de cada parcel·la, que és la línia que defineix el límit de l'espai públic. Les excepcions o els retrocessos de l'alineació de l'edificació, respecte a la del vial públic es grafien en els plànols d'ordenació.

2- Les alineacions de vial són les grafiades en els plànols d'ordenació de detall del present pla.

3- Les condicions generals per a l'edificació segons aquesta ordenació es basen essencialment en la determinació d'alçades reguladores, profunditat edificable i amplada mínima del front a vial, les mitgeres, l'espai lliure interior de la mançana i la reculada de l'edificació.

4- En aquest tipus la unitat d'ordenació és l'illa -oberta o tancada- i a ella es referenciaran els paràmetres reguladors de l'edificació de les qualificacions que es defineixen segons aquest sistema.

5- No obstant això, les unitats funcionals compostives de les edificacions correspondran a les parcel·les que s'edificaran de forma contigua, llevat de les excepcions que s'indiquin en els plànols de detall del present pla general.

Article 46 - CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ.-

Les diferents illes definides per la poligonal d'alineacions a vial, podran ser parcel·lades conforme als paràmetres que es fixen per a cada qualificació.

Article 47 - SUBPARCEL·LES.-

Són les parcel·les resultants de dividir segons el planejament que la legítimi una parcel·la matriu que contingui una edificació amb composició arquitectònica unitària.

L'edificació contigua en cada subparcel·la, haurà de respectar els mateixos paràmetres que la qualificació urbanística del planejament determina per a les parcel·les, i no podran modificar la seva composició arquitectònica si no és mitjançant un nou projecte unitari comú a tota l'edificació de la parcel·la matriu.

Article 48 - NOMBRE DE PLANTES DE L'EDIFICACIÓ.-

Als plànols d'ordenació de detall es determina el nombre de plantes de l'edificació seguint els següents criteris:



- Amplada del carrer.
- Preexistències tipològiques dominants.
- Volumetria resultant del conjunt de l'illa.

Queden prohibits els àtics, els sobreàtics i el desdoblament de la planta baixa.

Article 49 - ALTURA REGULADORA.-

1- Per a cada zona s'estableix la correspondència entre el nombre de plantes i l'altura reguladora màxima. Aquesta altura reguladora es mesurarà fins a la línia superior de cornisa en el pla de la façana on comença la teulada o fins el pla del terrat o coberta plana i partirà del punt mitjà de la façana sobre la rasant de la vorera.

El punt d'arrancada de la coberta no superarà l'alçada reguladora ni quaranta centímetres per sobre de l'últim forjat permès.

2- Si com a resultat del fort pendent del carrer resultés la cota de la rasant, en el seu punt més alt, a més de seixanta centímetres sobre el nivell de referència anterior, l'altura es mesurarà a partir d'un nivell inferior a seixanta centímetres al de màxima cota de la rasant. Si a causa de la gran longitud d'una parcel·la resultés el punt més baix de la rasant més de tres metres per sota d'aquella cota de referència, es dividirà la façana en diversos trams que seran tractats com a unitats de façana independents.

3- Els casos corresponents a canvi d'alçades queden completament definits en els plànols d'ordenació, els quals determinen la línia de canvi del nombre de plantes. Aquest escalonament es tractarà, quant a materials i acabats, com a façana.

4- Les parcel·les totalment edificables entre dos carrers paral·lels de diferent cota de rasant seran edificables fins a la meitat de la seva profunditat, segons l'altura que correspongui a cada front considerat com a independent, amb la limitació que el desnivell màxim respecte a l'altura menor serà d'una planta.

Article 50 - EDIFICACIONS SOBRE L'ALTURA REGULADORA.-

Per damunt de l'altura reguladora es podrà construir només la coberta de l'edifici, que arrencarà a un màxim de quaranta centímetres per damunt del sostre de l'últim pis, per tal de poder contenir els respiralls (amb un pendent màxim del trenta-cinc per cent), les baranes de façana o patis interiors d'un metre i vint centímetres d'altura màxima, els elements exclusivament decoratius i els elements tècnics definits al capítol corresponent d'aquesta normativa.

Les tanques de partió als patis i terrats tindran, a la part massissa, un màxim d'un metre d'altura i a la seva part calada o de bardissa, un metre més.



Article 51 - PROFUNDITAT EDIFICABLE.-

1- La profunditat edificable ve delimitada per la línia de la façana i la línia posterior de l'edificació.

2- La profunditat edificable resultarà del traçat en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa.

3- En el sòl urbà, els plànols de detall fixen la línia de profunditat edificable, segons els criteris d'ocupació establerts per a cada zona. Aquest criteri no afecta la profunditat edificada dels edificis preexistents que no siguin resultat d'infracció urbanística, la qual es respectarà, encara que superi la que resulta de l'aplicació dels criteris de la zona. No obstant això, en l'ampliació del volum o sostre dels edificis existents, o en la nova construcció, s'haurà de respectar la profunditat edificable establerta.

4- En qualsevol cas, l'ocupació permesa es limitarà a la franja de parcel·la compresa entre la línia de façana i la línia de profunditat edificable paral·lela a la primera.

5- En els casos en els quals les alineacions edificables assenyalades gràficament en els plànols no defineixen pati interior d'illa tancat, totes les façanes han de tenir el mateix tractament quant a materials d'acabats i disseny constructiu, ja que en no existir illa tancada desapareixen els conceptes de façana interior i façana secundària no visibles des del carrer; la paret mitgera ha de ser tractada de façana cega quant a la qualitat d'acabats, a menys que voluntàriament es recli per tal de permetre la introducció d'obertures.

6- Les parets mitgeres que no siguin permanents seran arrebossades o pintades i les que siguin permanents s'acabaran amb material de façana. Si l'angle de la mitgera amb la façana és inferior a seixanta-cinc graus sexagesimals és obligatòria la regularització de parcel·les per tal d'obtenir mitgeres perpendiculars a la façana. Aquesta determinació no regirà per a la zona 1 de nucli antic.

7- Les porcions de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable formaran part de l'espai interior d'illa. No serà edificable per damunt de la planta baixa encara que li correspongués més edificabilitat per una altra alineació de vialitat si no té façana a aquest carrer. Tindran la mateixa consideració i se subjectaran a la mateixa restricció les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solaris que no assoleixin la profunditat edificable i el límit de l'espai interior d'illa. Amb tot, prevaldrà la regulació de zona en cas de ser més restrictiva.

En illes triangulars els angles aguts de més de quaranta-cinc graus (45°) s'hauran de truncar de manera que resulti una línia interior de façana no menor de sis metres (6m).

En els casos d'illes irregulars i amb aliniacions amb encontres aguts o de parcel·lació no ortogonal i d'altres similars, la línia límit de la profunditat edificable es podrà situar de manera no paral·lela a la línia de façana sempre que de mitjana no resulti una fondària edificable més gran a planta baixa i que no se sobrepassi en més d'un metre i mig (1,5 m) la profunditat teòrica.



Article 52 - ESPAI LLIURE INTERIOR.-

1- Les zones en què es permeti l'ocupació amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits del qual tindran la consideració d'alineacions, se subjectaran a les previsions de cada regulació, i serà sempre, en tot cas, en planta baixa.

2- El percentatge de l'edificació en l'espai lliure interior d'illa només podrà entendre's referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior oposada a l'illa. En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa aquesta profunditat-límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'alçada màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.

Article 53 - RECUADES.-

1- Les reculades en plantes pis sense reculada a la planta baixa, es permeten si hi concorren els següents requisits:

- a) Els edificis projectats tinguin una façana de més de 20 metres.
- b) La reculada s'iniciï a més de tres metres de cada mitgera.
- c) La separació entre paraments oposats compleixi les condicions establertes pels patis de llum mixtos.
- d) No es modifiqui l'alineació de la fondària edificable ni l'altura reguladora.

2- A més de les regles anteriors, en matèria de reculades regeixen les següents:

a) A la planta baixa es permeten façanes porticades formant volta d'ús general sempre que el llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana, com a mínim de tres metres i d'alçada lliure mínima també de tres metres.

b) Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, menys en el cas que aquestes també s'haguessin reulat. A l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació s'entendrà com a inclòs aquest condicionament.



Capítol 3: ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA.-

Article 54 - DEFINICIÓ.-

1- Correspon a edificacions construïdes amb unitat compositiva separades de l'alineació de vial i dels límits de les parcel·les veïnes. Les normes de cada zona fixen les distàncies mínimes de separació de l'edificació principal, inclosos tots els elements volants, respecte al front del carrer i als límits de la parcel·la, i no seran admissibles compensacions ni mitjanes, sinó que tots els punts de l'edificació hauran de complir les distàncies exigibles de separació. Aquestes distàncies fixen una àrea superior a la de possible ocupació per tal de permetre una flexibilitat en l'elecció de l'emplaçament de l'edifici.

2- Es determina la superfície màxima que pot ocupar la projecció horitzontal del volum edificat i que inclourà tots els elements o cossos volants a qualsevol altura. Els soterranis queden també inclosos en aquesta limitació, excepte pel que fa referència a les rampes d'accés i els altres supòsits que admeten les normes de cada zona.

Article 55 - ALÇADES.-

1- Per calcular l'altura màxima que determinen les normes de cada zona es prendrà com a punt de referència de cada alçada el centre de gravetat de cada planta baixa.

2- Si es desenvolupa l'edificació escalonadament per adaptació al terreny, els volums de cada part compliran l'alçada reguladora que correspongui al seu fragment de planta que tingui la consideració de planta baixa, segons el paràgraf anterior i el volum total serà, per tant, igual al que resultaria si el solar fos horitzontal.

Article 56 - PARÀMETRES REGULADORS.-

1- Ocupació màxima per parcel·la:

a) S'entén per ocupació màxima aquell percentatge de la superfície de la parcel·la que pot ser ocupat per l'edificació o pels soterranis.

b) L'ocupació màxima de parcel·la es fixa en la regulació de zona.

c) L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i els elements sortints.

d) Les plantes soterrànies no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la, llevat que l'ocupació de soterrani es reguli específicament.

2- Tanques:

a) Les tanques que confronten amb vials públics, dotacions i espais verds, no ultrapassaran l'alçada d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m). A la part massissa un màxim d'un metre d'altura (1,00 m) i a la seva part calada vuitanta centímetres més (0,80 m).



b) Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, encara que, en determinats casos, es permetrà de retirar-les en part, amb la finalitat de relacionar d'altra forma l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir tractat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

c) L'alçada màxima de les tanques opaques als altres límits mai no podrà ultrapassar l'alçada d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m) amidats des de la cota natural del terreny en la partió amb el veí. En els casos de plataformes d'anivellament la part massissa inclòs el mur de contenció no sobrepassarà el metre i vuitanta centímetres (1,80 m).

3- Construccions auxiliars:

a) S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestidors, quadres, safareigs, rebosts, hivernacles, quioscos, caseta de control i altres usos similars.

b) El sostre edificat de les construccions auxiliars és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat.

Article 57 - ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA.-

L'adaptació topogràfica per moviments de terres haurà de complir:

1- Les plataformes d'anivellament no podran situar-se a més o menys d'un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) respecte de la cota natural del terreny en el límit de parcel·la, de manera que es determinarà la màxima altura dels murs de contenció a un i altre costat del límit.

2- Les plataformes interiors no sobrepassaran, per damunt o per sota, l'altura límit determinada per un talús ideal de proporció un terç (altura/base) a partir de la cota autoritzada a la vora de la parcel·la i els murs interiors de contenció de terres no podran ser superiors a tres metres d'altura (3,00 m).

3- En el cas que el pendent natural del terreny, en la direcció normal de la façana, sigui ascendent i igual o superior al trenta per cent (30%) en una profunditat de sis metres, l'edificació auxiliar podrà ocupar la franja de separació al carrer de l'edificació principal, amb una llargada màxima de façana de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50 m).



Capítol 4: ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Article 58 - EDIFICACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA.-

1- L'ordenació segons volumetria específica es basa en l'ordenació lliure subjecta a les determinacions volumètriques contingudes en els documents del pla general o del planejament que el desenvolupi i que fixen aquestes volumetries d'una forma concreta i determinada.

2- Les condicions generals per a l'edificació segons aquesta ordenació, determinen la distribució de l'edificabilitat dintre del conjunt, la forma de l'edificació i la disposició dels volums edificats.

Article 59 - PARÀMETRES.-

1- Els paràmetres els determina:

a) L'edificació existent abans del pla general de 1983 i les normes reguladores d'aquest pla en cas de nova edificació.

b) L'instrument urbanístic aprovat abans de la revisió del pla general.

c) La volumetria determinada en els plànols d'ordenació i normativa d'aquest pla general.

2- L'edificabilitat podrà resultar diferent en cada parcel·la, sense perjudici de les compensacions o reparcel·lacions legals.

3- La representació gràfica de la volumetria haurà de determinar com a mínim el següent:

- Fixar les alineacions de planta baixa de cada edifici i les de les plantes superiors, si no són les mateixes.

- Precisar les cotes de referència de cada planta baixa o part d'aquesta.

- Concertar per a cada edifici o part d'aquest el nombre de plantes i l'altura màxima, quan la correspondència entre elles no estigui determinada per la qualificació urbanística.

4- Els projectes d'obres dels edificis mantindran la unitat compositiva del conjunt de la volumetria i podran reajustar la forma de les alineacions, per raons arquitectòniques sempre que no s'alteri el criteri general de la definició volumètrica i no s'augmenti l'edificabilitat.

5- L'ocupació en plantes soterrani pot assolir el 100% del sòl ocupable per l'edifici i només el 50% de l'espai lliure no edificable referit a tota la unitat d'ordenació.

Article 60 - COBERTA I SITUACIÓ DELS EDIFICIS.-

1- La solució de coberta plana o en pendent és a lliure elecció.



Ajuntament de
Sant Celoni

2- La localització dels diferents edificis i les seves altures hauran de complir la condició de permetre a totes les plantes edificades, com a mínim, una hora de sol entre les deu del matí i les dues del migdia solars el dia vint-i-u de desembre.