

**DISPOSICIONS****DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 14 d'agost de 2013, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona referent al municipi de Cambrils.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en la sessió de 16 de maig de 2013, va adoptar, entre d'altres, l'acord següent:

Exp.: 2013 / 050585 / T

Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal núm. 8, per tal d'adequar la superfície mínima dels habitatges nous o provinents d'una gran rehabilitació, al terme municipal de Cambrils

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona acorda:

- 1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal núm. 8 per tal d'adequar la superfície mínima dels habitatges nous o provinents d'una gran rehabilitació, de Cambrils, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

**Consulta i informació de l'expedient**

L'expedient estarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, carrer Anselm Clavé, 1 'Casa Gasset', de 9:30 h a 13:30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat, i integritat en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

CVE-DOGC-A-13262042-2013

[http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?  
reqCode=veureFitxa&codiPublic=2013/50585/T&set-locale=ca](http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2013/50585/T&set-locale=ca)

Tarragona, 14 d'agost de 2013

Per encàrrec de funcions

Cristina García Perera

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona

Annex

Normes urbanístiques de Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal núm. 8, per adequar la superfície mínima dels habitatges nous o provinents d'una gran rehabilitació, de Cambrils

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU\\_cat.pdf](#)

(13.262.042)

## NORMES URBANÍSTIQUES DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL NÚM.8, PER TAL D'ADEQUAR LA SUPERFÍCIE MÍNIMA DELS HABITATGES NOUS O PROVINENTS D'UNA GRAN REHABILITACIÓ, DE CAMBRILS

### Article 168. Condicions d'edificació generals, del Capítol III – Zona Casc Antic (1)

1. L'alçària màxima dels edificis serà en funció de l'ample del vial al que doni front cada parcel·la, seguint el següent escalonat:

<i>Subzona</i>	<i>Amplària (en m)</i>	<i>Alçària (en m)</i>	<i>Nombre plantes</i>
1a	Menys de 8 m	13,40 m	PB + 3 PP
	De 8 m a menys de 11 m	16,65 m	PB + 4 PP
	De 11 m a menys de 20	19,70 m	PB + 5 PP
	De 20 m i més	22,85 m	PB + 6 PP
1b	A tots els carrers	13,40 m	PB + 3 PP
1c	Menys de 8 m	13,40 m	PB + 3 PP
	De 8 m i més	16,55 m	PB + 4 PP La 4a planta pis se separarà 3 m de l'alineació del carrer
1d	A tots els carrers	13,40 m+3,15 m àtic	PB + 3 PP + 3,15 àtic separat 4 m línia façana
1e	Menys de 12 m	10,25 m	PB + 2 PP
	De 12 m i més	13,40 m	PB + 3 PP
1f		19,70 m	PB + 5 PP (*)

(\*) En la Subzona 1f, els edificis amb façana al c/Foix tindran una alçada màxima de 13,40 m i PB+3 amb una profunditat de 4 m a partir de l'alineació del c/Foix. Els següents 4 m tindran una alçada de 16,55 m i PB+4, i a partir d'una fondària de 8 m mesurats perpendicularment al c/Foix l'alçada serà de 19,70 m en PB+5.

2. L'alçada lliure mínima de les plantes pis no serà inferior als 2,70 m i la planta baixa de 3,50 m. L'alçada mínima entre plantes de paviment a paviment serà de 3,00 m i entre el nivell del paviment de planta baixa i planta primera 3,80 m. Pel que fa a les zones de protecció l'alçada prevista podrà ésser objecte d'ajusts mitjançant plans especials.

Si la planta baixa es dedica a ús exclusiu d'habitatges en els espais destinats a aquest ús el paviment de la planta baixa es podrà situar a una alçada màxima, respecte al nivell de la vorera d'un metre per sobre d'aquesta, mantenint

sempre una alçada lliure mínima de 2,70 metres. Aquesta condició d'ús exclusiu d'habitatge es farà constar obligatòriament a la inscripció registral de la declaració d'obra nova, que s'haurà de presentar obligatòriament a l'Ajuntament per la tramitació definitiva.

3. La fondària edificable serà la següent:

Subzona 1a, 1c i 1d: 20 m.

Subzona 1b i 1e: 14 m.

La planta baixa es pot edificar en la seva totalitat sempre que no es destini a habitatge. En aquest últim supòsit s'aplicaran les fondàries de l'apartat anterior.

4. Patis d'illa: Els plànols del Pla general defineixen en algunes illes el pati d'illa. L'alineació d'aquest pati serà la fondària màxima edificable a partir de la primera planta.

5. El carrer situat entre el Parc del Pescador i el barri de la Platja tindrà a tots els efectes urbanístics la consideració de 15 m d'amplada. En planta baixa es construirà un porxo d'ús i domini públic de 3 m d'amplada i pilars cada 3 o 3,50 m, que s'incorporarà a la vorera i es cedirà a l'Ajuntament.

6. Els cossos sortints tancats no seran permesos i els sortints oberts tindran les següents característiques:

a) Sortint màxim: 10% de l'ample del carrer fins als 0,80 m de volada màxima. En cap cas podran sobresortir més de la vorada del carrer.

b) Separacions a veïns: 0,70 m.

c) Alçada mínima sobre la rasant del carrer: 3,50 m. A les zones 1b i 1d es mantindran els cossos sortints situats a menys alçada en els edificis antics. Aquests cossos es podran reconstruir, segons les seves característiques originals, en obres de rehabilitació o substitució.

d) La longitud màxima d'ocupació per planta serà del 75% de la longitud de façana de l'esmentada planta.

e) No s'autoritzen cossos volats per darrera de la línia posterior de fondària màxima edificable.

f) Les baranes estaran formades per elements lleugers de ferro, vidre, etc. No s'autoritzen ampits i baranes d'obra massissa, formigó, etc.

7. Parcel·la mínima: Les parcel·les tindran una superfície mínima de 80 m<sup>2</sup> per ser edificables, excepte en la Subzona 1f que serà una illa completa.

8. Façana mínima: Per ser edificable una parcel·la haurà de tenir una façana a vial com a mínim de 4 m.

9. Construccions sobre l'alçada màxima: Només s'autoritzen per damunt de l'alçada reguladora màxima o de la planta més alta permesa els següents cossos d'edificació:

- Xemeneies.

- Conductes de ventilació.
- Caixes d'ascensors amb les dimensions i alçades màximes previstes com a mínimes al Reglament d'aparells elevadors. La cambra d'ascensors anirà separada 4 m de la línia de façana.
- Caixes d'escales.
- Superfície màxima per escala comunitària: 15 m<sup>2</sup>.
- Alçada màxima: 3,50 m.
- Separació de la línia de façana: 4 m.
- Antenes de ràdio i televisió.
- Panells solars.
- No s'admeten cap altre tipus d'instal·lació ni construccions.
- No s'admeten les escales privades de comunicació dels habitatges situats a l'última planta amb la coberta de l'edifici.

10.

a) La superfície útil mínima per habitatges nous o provinents d'una gran rehabilitació no podrà ser inferior a la superfície que determini el decret d'habitabilitat vigent. En el còmput d'aquesta superfície no s'inclouran els elements exteriors, terrasses, balcons, porxos ni les superfícies no habitables.

b) Els habitatges existents a l'entrada en vigor d'aquestes normes i que no disposen de dita superfície mínima es consideraran disconformes. En aquests habitatges s'admetrà la realització d'obres de reforma sempre i quan no comportin reducció de superfície útil. Així mateix serà autoritzable la seva ampliació encara que per raons degudament justificades no s'assoleixi el mínim fixat en el punt anterior.

c) El nombre d'habitatges que es podrà construir en un determinat solar o que podrà resultar d'una rehabilitació major o d'una ampliació de l'edifici serà, com a màxim, el resultat –per defecte– de dividir per 90 m<sup>2</sup> construïts el sostre total edificable que es pugui adreçar a l'ús d'habitatge.

11. No s'autoritza la col·locació de calderes, calentadors i antenes parabòliques, en galeries o cambres que ventilin per les façanes a carrers dels edificis. Tan sols s'autoritza la col·locació d'equips d'aires condicionats individuals en la façana al carrer i sempre darrera les baranes dels balcons.

12. En el c/Consolat de Mar 14 i 16 i en el c/Rovira 13 els edificis estan afectats per l'execució de la xarxa viària. Per aquest motiu en el seu moment caldrà preveure la tramitació d'un Pla de millora urbana o la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, que fixi el sistema d'actuació i la seva modalitat. Malgrat això, en cas que existeixi mutu acord entre les parts, serà possible procedir a la seva obertura mitjançant la disposició d'un porxo de connexió en planta baixa que s'haurà de cedir obligatòriament i que serà de domini públic. En aquest darrer cas, el mutu acord inclourà un estudi volumètric o altre document apropiat on es concretin les condicions del porxo i de l'edifici a construir.

**Article 173. Condicions de l'edificació tancada genèriques del capítol IV, zona d'eixample (2)**

Tractant-se d'edificacions segons alineacions de vial, regiran les següents condicions:

1. L'alçària màxima dels edificis es fixa en funció del vial al qual donin front, d'acord amb el quadre següent:

	<i>Amplària del vial</i>	<i>Alçària</i>	<i>Nombre plantes</i>
Subzona 2 en edificació tancada	Menys de 11 m	13,70 m	PB + 3 PP
	De 11 m a menys de 15 m	16,85 m	PB + 4 PP
	De 15 m a menys de 30 m	20,00 m	PB + 5 PP
	De 30 m i més	23,15 m	PB + 6 PP
Subzona 2a		13,70 m	PB + 3 PP
Subzona 2b		20,00 m	PB + 5 PP

Les calçades laterals de servei de l'actual CN-340 tindran a efectes urbanístics, condició de carrers de 15 m (PB + 5 PP).

Les calçades laterals de la Riera d'Alforja a la zona compresa entre la CN-340 i la via del ferrocarril tindran a efectes urbanístics, condició de carrers 15 m (PB + 5 PP).

2. L'alçària lliure mínima entre plantes pis no podrà ser inferior a 2,70 m, i la de la planta baixa serà de 3,30 m. L'alçada mesurada entre cares superiors de paviment de dues plantes serà com a mínim 3,00 metres i entre planta baixa i planta primera 3,80 metres. La planta baixa podrà tenir una alçada lliure de 3,80 metres si es justifica la necessitat d'instal·lar conductes d'aire condicionat, etc. En aquest cas la resta de les plantes de l'edifici tindran una alçada mesurada entre cares superiors de paviments de dues plantes de 3,00 metres.

Si la planta baixa es dedica a ús exclusiu d'habitatge en els espais destinats a aquest ús el paviment de la planta baixa es podrà situar a una alçada màxima, respecte al nivell de la vorera de 0,80 metres per sobre d'aquesta, mantenint sempre una alçada lliure mínima de 2,70 metres. Aquesta condició d'ús exclusiu d'habitatge es farà constar obligatòriament a la inscripció registral de la declaració d'obra nova, que s'haurà de presentar obligatòriament a l'Ajuntament per la tramitació definitiva.

3. L'alineació posterior de l'edifici vindrà definida de les següents maneres:

a. Alineacions interiors de pati d'illa definida als plànols del POUM, o plans derivats. La façana posterior se separarà com a mínim un 1/5 de l'altura màxima de l'edifici i 5 metres com a mínim en solars de fondària igual o superior a 25 metres, i 3 metres com a mínim en els solars de fondària inferior a 25 metres, sempre complint aquesta condició la fondària edificable no podrà mai ser superior a 20 m. No s'admeten cossos volats a partir d'aquesta alineació.

- b. La planta baixa es pot edificar en la seva totalitat sempre que no es destini a habitatge. En aquest últim supòsit s'aplicaran les fondàries anteriors.
4. El pati interior d'illa serà totalment edificable en planta baixa, i aquesta podrà arribar a una alçària de 4,50 m, mesurada a la cara superior del forjat.
5. La parcel·la mínima es fixa en 400 m<sup>2</sup>, excepte per a les parcel·les que tinguin construïdes les parcel·les contigües i no es pugui procedir a la seva ampliació, i excepte en la subzona 2b que es fixa en 200 m<sup>2</sup>.
6. La façana mínima es fixa en 16 m, amb les excepcions de l'apartat anterior.
7. Els cossos sortints es regulen de la manera següent:
- a) Es prohibeixen en edificis que donin enfront de vials d'amplada inferior a 6m.
  - b) En els edificis que donin front a vials de 6 a 15 m, es permeten amb una volada màxima igual al 10% del vial, amb un màxim d'1 m. En els edificis que donin front a vials de més de 15 m es permetrà una volada màxima d'1,5 m.
  - c) En cap cas el vol podrà superar l'ample de la vorera.
  - d) Els cossos sortints estaran situats a una alçada mínima de 3,50 m.
  - e) Els cossos sortints se separaran 0,70 m de les mitgeres i ocuparan com a màxim el 75% de la longitud de la façana a cada planta.
  - f) Els edificis amb façana a la Riera d'Alforja tindran les següents característiques:
    - Coberta de teula
    - Porxo en planta baixa de 3 m d'amplada i pilars cada 3 o 3,5 m, amb arcada. Aquest espai serà de domini i ús públic i serà de cessió obligatòria a l'Ajuntament.
    - Els cossos volats seran oberts per tres cares i tindran un vol màxim de 0,8 m
- 8.
- a) La superfície útil mínima per habitatges nous o provinents d'una gran rehabilitació no podrà ser inferior a la superfície que determini el decret d'habitabilitat vigent. En el còmput d'aquesta superfície no s'inclouran els elements exteriors, terrasses, balcons, porxos ni les superfícies no habitables.
  - b) Els habitatges existents a l'entrada en vigor d'aquestes normes i que no disposen de dita superfície mínima es consideraran disconformes. En aquests habitatges s'admetrà la realització d'obres de reforma sempre i quan no comportin reducció de superfície útil. Així mateix serà autoritzable la seva ampliació encara que per raons degudament justificades no s'assoleixi el mínim fixat en el punt anterior.
  - c) El nombre d'habitatges que es podrà construir en un determinat solar o que podrà resultar d'una rehabilitació major o d'una ampliació de l'edifici serà, com a màxim, el resultat –per defecte– de dividir per 90 m<sup>2</sup> construïts el sostre total edificable que es pugui adreçar a l'ús d'habitatge.
9. No s'autoritza la col·locació de calderes, calentadors i antenes parabòliques, en galeries o cambres que ventilin per les façanes a carrers dels edificis. Tan

sols s'autoritza la col·locació d'equips d'aires condicionats individuals en la façana al carrer i sempre darrera les baranes dels balcons.

10. Les noves edificacions o les rehabilitacions majors situades en la zona d'eixample que confrontin amb la zona de casc antic compliran totes les condicions estètiques i de composició arquitectònica que siguin d'aplicació en aquesta darrera zona de casc antic (clau 1) pel que fa a tots els elements arquitectònics constitutius de les seves façanes i la seva coberta.

### **Article 181. Condicions d'edificació del capítol V, zona suburbana (3)**

Reglamentació detallada particular i segons el que s'estableix a l'article 163. Cases entre mitgeres:

#### *Condicions particulars per a la subzona 3*

La parcel·la mínima serà 127 m<sup>2</sup> a les illes i placetes de llevant, 124 m<sup>2</sup> a les illes i placetes centrals i 118 m<sup>2</sup> a les illes i placetes de ponent. Les parcel·les de cantonada amb la línia de façana corbada per l'alineació del carrer, podran reduir la superfície en l'espai que retalli l'esmentada curvatura.

La façana mínima s'estableix en 6,05 m. A les parcel·les de les placetes serà de 9,05 m.

La profunditat edificable serà de 10 m. A les parcel·les de les placetes i les sis parcel·les corbades de l'extrem nord de l'avinguda Independència, serà de 6 m. Les parcel·les en cantonada seran edificables tant des del front de carrer que dona continuïtat a la resta de façanes d'aquell tram de carrer, com des de l'altre front a carrer o a zona verda pública, sempre que l'edificació resultant pugui resoldre el seu programa funcional practicar obertures a les façanes de testera, que resten expressament prohibides si obren directament a un vial o a una zona verda situada a ran de la testera de la línia de cases. Les mitgeres tindran, als efectes del seu acabat, la condició de façana.

La profunditat mínima de parcel·la serà de 21 m a les illes de llevant, 20,50 m a les illes centrals i 19,50 m a les illes de ponent. A les placetes serà de 17 m a les illes de llevant, 16,50 m a les illes centrals i 15,50 m a les illes de ponent.

#### *Condicions comuns per a les subzones 3 i 3a*

Les alçades reguladores màximes no ultrapassaran els 9,75 m, PB amb 3,75 m + 2 PP amb 3,00 m.

Les tanques dels jardins hauran de ser dels materials de façana, no calades i d'una alçada de 2,10, tant si donen a carrer com a l'interior de la illa.

Pendent màxima de la coberta: 30 %.

La pendent començarà a la línia d'intersecció del pla corresponent a l'alçada màxima amb la prolongació del parament de façana o dels cossos volats. Les mitgeres vistes tindran els mateixos acabats que les façanes.



Cossos volats: són aquells que sobresurten de la línia de façana i sols s'admeten oberts o tancats. Són cossos volats oberts aquells que no tenen cap tancament lateral. Són cossos volats tancats aquells que ho estan frontal i lateralment. Es prohibeixen expressament en planta baixa i fins a una alçada de 3,5 m.

El vol màxim, mesurat normalment al plànol de façana en qualsevol punt d'aquesta, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada del vial amb un màxim d'1,20 i de la dècima part de l'alçada de la casa.

En l'espai lliure interior de les illes, el vol màxim no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible en el mateix, amb un màxim en tot cas, d'1,20 i de la dècima part de l'alçada de la casa.

Els cossos volats podran ocupar en la seva totalitat la longitud de façana fins a una distància de la mitgera igual al vol que tinguin i no inferior d'1 m.

Elements volats: Els elements volats com són els sòcols, pilars, volades, gàrgoles, marquesines, para-sols i altres similars fixes es limitaran pel que fa al seu vol al que es disposa per als cossos volats, amb les particularitats següents:

S'admeten en planta baixa i sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè de l'ample del vial, d'una dècima part de l'ample de la vorera i de 0,40 m quan afecten a menys d'una cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,15 m si ocupen més d'un cinquè de la façana.

S'admeten els elements volats que es situïn de manera que cap dels seus punts es trobi a alçada inferior als 2,50 m per damunt de la rasant de la vorera i el seu vol no sigui superior en cap punt a 1,5 m quan siguin opacs i 3 m quan siguin translúcids.

Les volades podran volar del pla de la façana fins un màxim de 0,60 m. En tots els conceptes no indicats en aquestes normes s'aplicaran les previsions del Pla parcial d'ordenació urbana al que s'ha fet referència.

La superfície útil mínima per habitatges nous o provinents d'una gran rehabilitació no podrà ser inferior a la superfície que determini el decret d'habitabilitat vigent. En el còmput d'aquesta superfície no s'inclouran els elements exteriors, terrasses, balcons, porxos ni les superfícies no habitables.

Els habitatges existents a l'entrada en vigor d'aquestes normes i que no disposen de dita superfície mínima es consideraran disconformes. En aquests habitatges s'admetrà la realització d'obres de reforma sempre i quan no comportin reducció de superfície útil. Així mateix serà autoritzable la seva ampliació encara que per raons degudament justificades no s'assoleixi el mínim fixat en el punt anterior.

El nombre d'habitatges que es podrà construir en un determinat solar o que podrà resultar d'una rehabilitació major o d'una ampliació de l'edifici serà, com a

màxim, el resultat –per defecte– de dividir per 90 m<sup>2</sup> construïts el sostre total edificable que es pugui adreçar a l'ús d'habitatge.

No s'autoritza la col·locació de calderes, calentadors i antenes parabòliques, en galeries o cambres que ventilin per les façanes a carrers dels edificis. Tan sols s'autoritza la col·locació d'equips d'aires condicionats individuals en la façana al carrer i sempre darrera les baranes dels balcons.

#### **Article 189. Densitats, capítol VII, zona de volumetria específica (5)**

Per tractar-se de conjunts o edificacions en medi urbà consolidat pels espais vials, dotacions i zones verdes existents o previstes en el planejament, un paràmetre essencial d'aquestes ordenacions serà el corresponent a la densitat màxima d'habitatges per metre quadrat de parcel·la, que s'estableix en cadascun dels subtipus.

La superfície útil mínima per habitatges nous o provinents d'una gran rehabilitació no podrà ser inferior a la superfície que determini el decret d'habitabilitat vigent. En el còmput d'aquesta superfície no s'inclouran els elements exteriors, terrasses, balcons, porxos ni les superfícies no habitables.

El nombre d'habitatges que es podrà construir en un determinat solar o que podrà resultar d'una rehabilitació major o d'una ampliació de l'edifici serà, com a màxim, el resultat –per defecte– de dividir per 90 m<sup>2</sup> construïts el sostre total edificable que es pugui adreçar a l'ús d'habitatge.

#### **Article 192. Definició i Tipus edificatori, del capítol VIII, zona Plurifamiliar aïllada (6)**

Correspon a aquesta zona els tipus edificatoris compactes en alçada per l'ús plurifamiliar i amb ocupacions de sòl que alliberen una porció de parcel·la com a espai enjardinat comú i on els paràmetres fonamentals són l'alçada i l'edificabilitat.

El tipus d'ordenació serà sempre l'edifici aïllat en parcel·la individual on s'apliquen les ordenances de separacions a llindars i carrer, l'alçada d'ocupació, a partir del paràmetre d'edificabilitat, atorgat pel Pla en funció de cada subtipus.

Les regles que regiran aquest tipus seran les fixades en els articles 106 a 115 i 164 d'aquestes Normes, corresponents a paràmetres d'edificació aïllada.

Condicions d'edificació:

a) La superfície útil mínima per habitatges nous o provinents d'una gran rehabilitació no podrà ser inferior a la superfície que determini el decret d'habitabilitat vigent. En el còmput d'aquesta superfície no s'inclouran els elements exteriors, terrasses, balcons, porxos ni les superfícies no habitables.

b) Els habitatges existents a l'entrada en vigor d'aquestes normes i que no disposen de dita superfície mínima es consideraran disconformes. En aquests habitatges s'admetrà la realització d'obres de reforma sempre i quan no comportin reducció de superfície útil. Així mateix serà autoritzable la seva ampliació encara que per raons degudament justificades no s'assoleixi el mínim fixat en el punt anterior.

c) El nombre d'habitatges que es podrà construir en un determinat solar o que podrà resultar d'una rehabilitació major o d'una ampliació de l'edifici serà, com a màxim, el resultat –per defecte– de dividir per 90 m<sup>2</sup> construïts el sostre total edificable que es pugui adreçar a l'ús d'habitatge.

No s'autoritza la col·locació de calderes, calentadors i antenes parabòliques, en galeries o cambres que ventilin per les façanes a carrers dels edificis. Tan sols s'autoritza la col·locació d'equips d'aires condicionats individuals en la façana al carrer i sempre darrera les baranes dels balcons.

La present modificació puntual ha estat redactada d'acord amb les determinacions establertes a l'article 118 – *Determinacions i documentació de les modificacions els instruments de planejament urbanístic*, del Decret 306/2006, del 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.