



## TÍTOL III : NORMATIVA

### CAP.1 DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 1. Àmbit

1. L'àmbit del Pla Especial Urbanístic, grafiat en els plànols d'ordenació, està delimitat al nord per la placeta de l'Estatut i una zona de nova creació al voltant d'un nou vial, futura rambla Josep Pla, situat entre aquesta placeta i el carrer Germans Sabat; a l'oest amb la riera i el carrer d'Orriols; a l'est amb el carrer Germans Sabat; i al sud amb el carrer pujada d'en Prat.
2. L'àmbit del Pla Especial Urbanístic correspon al definit per la Modificació Puntual de Pla General d'Ordenació Urbana respecte al Nucli Antic.

#### Article 2. Marc legal de referència

Aquestes ordenances desenvolupen dins de l'àmbit definit en l'article anterior el Pla General d'Ordenació Urbana de Celrà.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini l'esmentat Pla General.

#### Article 3. Vigència i revisió

La vigència d'aquest Pla serà indefinida mentre no es produeixi la seva revisió i s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

#### Article 4. Modificació del Pla Especial Urbanístic

1. La modificació del Pla Especial Urbanístic es podrà dur a terme sempre que es justifiqui expressament la seva necessitat i de conformitat amb allò que estableix el vigent Pla General d'Ordenació Urbana.
2. Les modificacions del present Pla es regularan per allò establert a l'article 94 de la LU.
3. No serà supòsit de modificació els reajustament d'alineacions i rasants, que estableix l'article 180.4 de la LU i l'article 251 del RLU, que no suposin distorsions de forma en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superior al 5%. Tampoc ho seran petites variacions de les alineacions ocasionades per la millor adaptació sobre el terreny dels Projectes d'Urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 5%.

#### Article 5. Contingut del Pla Especial Urbanístic

El Pla Especial Urbanístic està integrat pels següents documents:

- Memòria
- Estudi econòmic i financer
- Normes Urbanístiques
- Plànols d'informació i d'ordenació

#### Article 6. Obligatorietat i interpretació de les determinacions del Pla

Tant l'administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del Pla Especial Urbanístic. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori,

tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions d'aquest Pla, d'acord amb el que preveu l'article 100 de la LU.

#### **Article 7. Determinacions gràfiques**

1. Les determinacions del present Pla Especial Urbanístic són contingudes als corresponents plànols d'ordenació de forma gràfica, on es fixen les diferents alineacions dels espais públics i privats, la delimitació de zones i sistemes, amb llur clau identificativa i qualificació, i en definitiva totes les determinacions que li són pròpies per tractar-se d'un document de planejament de desenvolupament del Pla General d'Ordenació Urbana de Celrà.
2. Les rasants dels espais públics es grafien en els plànols d'ordenació a efectes indicatius, de tal manera que el projecte d'urbanització determinarà els nivells precisos detallats, en funció dels requeriments topogràfics i funcionals de la vialitat.
3. La qualificació del sòl s'identifica en els plànols d'ordenació amb la corresponent clau alfanumèrica que la identifica.
4. Les claus identificatives de les zones i sistemes establerts en el present Pla mantenen les establertes pel vigent planejament general, i són les següents:

Sistemes:	
- Sistema viari	Clau A
- Sistema d'espais lliures	Clau V
- Sistema d'equipaments comunitaris	Clau E
- Sistema hidrològic	Clau H
Zones:	
- Nucli antic	Clau 1 (subzones a, b, i c)
- Verd privat	Clau Vp

#### **Article 8. Paràmetres generals**

La definició i forma d'aplicació dels paràmetres reguladors del sistema d'ordenació i l'edificació es regularà per allò que disposa la normativa urbanística del Pla General vigent, excepte que s'indiqui el contrari en aquest Pla Especial Urbanístic.

#### **Article 9. Iniciativa i competències**

1. El desenvolupament d'aquest Pla Especial Urbanístic correspon, en primer lloc, a la Corporació Municipal de Celrà, en la seva qualitat d'administració actuant. Intervindran també, les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.
2. En particular, i d'acord amb l'art.34 de la Llei 9/93 de 30 de setembre del Patrimoni cultural català, serà preceptiva l'autorització del Departament de Cultura prèvia a l'autorització de les llicències d'obra o urbanització, en aquells edificis i espais que per la seva condició de catalogació així es determina.
3. El Municipi, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

#### **Article 10. Desenvolupament del Pla Especial Urbanístic**

1. Per al desenvolupament del present Pla Especial Urbanístic podran redactar-se projectes d'urbanització, reajustament d'alineacions i rasants, i concreció de l'ordenació de volums sense incrementar l'edificabilitat, els quals respectaran, en tot cas, les determinacions d'aquest Pla Especial Urbanístic i del Pla General.
2. Els terrenys inclosos en Unitats d'Actuació respectaran les disposicions del planejament general i d'aquest Pla Especial Urbanístic.

**CAP. 2 INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL**

**Article 11. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació**

Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a l'article següent, les construccions, les instal·lacions i els usos que per l'aprovació del planejament quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament. També queden en aquesta situació les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel capítol II del Títol setè de la Llei d'Urbanisme.

Així mateix queden en situació de fora d'ordenació aquells elements que aquest Pla Especial Urbanístic considera impropis per la seva dissonància amb la tipologia o teixit del Nucli Antic, com són els edificis amb major alçada o nombre de plantes que els previstos per aquest planejament que es grafien en els plànols d'ordenació (plànol 2.7 i sèrie 4).

**Article 12. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació**

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb el que estableixen l'art. 102 de la LU, 119 del RLU:

1. Obres prohibides i obres autoritzables.
  - a. Obres prohibides:
    - Obres de consolidació
    - Obres d'augment de volum
    - Obres de modernització
    - Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions
    - Obres que suposin un increment o consolidació del nombre d'habitatges màxim permès per la normativa d'aquest Pla.
  - b. Obres autoritzables:
    - Amb caràcter general petites reparacions ordinàries que exigeixin la salubritat pública i la seguretat de les persones, i l'adaptació a la normativa vigent d'habitabilitat.
  - c. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris o de reparcel·lació.
2. Usos i activitats autoritzables.
  - a. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc.
  - b. Els canvis d'ús, les modificacions de l'activitat existent o les instal·lacions de noves activitats podran autoritzar-se amb caràcter provisional, amb les condicions establertes a l'article 53.3 i 53.5 de la LU, sempre i quan no comportin la realització d'obres no autoritzables, no dificulten l'execució del planejament, ni siguin incompatibles amb la normativa urbanística de la zona.
  - c. S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.
  - d. L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.
3. El procediment per a l'autorització d'obres i usos provisionals s'ajustarà a l'article 54 de la LU. L'eficàcia de la llicència amb caràcter provisional per als usos i les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les



condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i aportarà la documentació gràfica i escrita necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

**Article 13. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme**

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla Especial Urbanístic, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.
2. Als efectes del què estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament determinacions sobre volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la.

**Article 14. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme**

1. Obres autoritzables.
  - S'autoritzaran les obres de consolidació i rehabilitació sempre i quan s'ajustin a les disposicions del nou planejament, que comporti la consolidació parcial dels elements estructurals i/o fonaments i/o tancaments, que afectin parcialment a les instal·lacions o la distribució interior dels habitatges, o es millori els equipaments comuns. No seran permeses obres que incideixin sobre l'espai públic, ni de consolidació o rehabilitació integral de l'edifici sense que es suprimeixi els elements i usos disconformes, entre aquets, un nombre major d'habitatges que el permès per aquest Pla Especial Urbanístic. Tampoc seran permeses obres que suposin un increment del nombre d'habitatges màxim permès per la normativa d'aquest Pla.
- b. L'autorització o denegació d'augment de volum sobre edificis disconformes es regularà pels següents criteris:
  - No s'admetrà augment de volum sobre edificis disconformes quan la seva disconformitat sigui el tipus d'ordenació perquè no s'ajusti al que estableix aquest Pla, o que els edificis tinguin una superfície o sostre edificable igual o superior al que permet el Pla a la parcel·la.
  - Només es podrà autoritzar la seva ampliació si es compleixen cadascuna de les següents condicions: que l'ampliació s'ajusti a les condicions d'edificació de la zona; que l'ampliació vingui limitada estrictament per la diferència entre la superfície o sostre edificable de l'edifici, i el màxim permès a la zona del seu emplaçament pel vigent Pla Especial Urbanístic; i que l'increment de volum es destini als usos permesos a la zona.
2. Usos i activitats autoritzables.
  - a. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament.
  - b. Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, es podrà concedir llicència d'acord amb el que determina l'article 102 de la LU, sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1) d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest Pla especial.



#### **Article 15. Infracció urbanística**

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla Especial Urbanístic i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina la LU i el RLU i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix la LU la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, el qual pot comportar la instrucció d'un o diversos procediments que tinguin per objecte conjuntament o separada, respectivament, la imposició de sancions als responsables, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i perjudicis causats.

#### **Article 16. Llicències d'obres**

A la sol·licitud de llicència d'obres per a la reforma i/o rehabilitació d'edificacions existents, a més de la documentació necessària per poder informar, s'hi adjuntaran fotografies de l'emplaçament, alçats del front de carrer on es trobi l'edificació, plànols de l'estat actual de l'edifici sobre el qual es pretén actuar, tant a nivell de plantes com de façanes. La memòria inclourà la justificació de la solució constructiva, compositiva i dels materials emprats.

### **CAP.3 REGULACIÓ DELS SISTEMES**

#### **Article 17. Regulació dels sistemes generals**

1. Pel que fa als Sistemes Generals s'estarà en allò que disposa la normativa urbanística del Pla General d'Ordenació Urbana de Celrà vigent.
2. Els projectes d'urbanització dels sistemes generals hauran de preservar els elements existents d'interès. En especial el projecte que ordeni l'espai lliure situat entre el carrer Major i la Ronda de Baix haurà de conservar la tanca de pedra existent en la separació de finques, permetent, si s'escau, la realització d'algun pas de connexió entre les dues bandes.
3. La definició del pas inferior públic per la planta baixa de l'edifici situat al carrer Major es determinarà en el moment de la seva rehabilitació, a fi efecte de reduir l'afectació estructural i funcional; aquest pas haurà de tenir una amplada mínima de 3 metres.

### **CAP.4 REGULACIÓ DE LA ZONA DE NUCLI ANTIC (CLAU 1)**

#### **Article 18. Definició**

1. Comprèn aquells terrenys i edificacions que formen el teixit històric de Celrà i els seus agregats.
2. Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació, tot sense canviar substancialment les seves característiques urbanes, ja que es té com objectiu la preservació i protecció dels valors arquitectònics, històrics i paisatgístics del conjunt, així com la tipologia edificatòria i parcel·laria.

#### **Article 19. Subzones**

S'estableixen les subzones següents:

1. Nucli antic intensiu (clau 1a)
2. Nucli antic extensiu I (clau 1b)
3. Nucli antic extensiu II (clau 1c)



#### **Article 20. Tipus d'ordenació**

1. Per a la subzona 1a) el tipus d'ordenació és alineació a vial.
2. Per a les subzones 1b) i 1c) el tipus d'ordenació és aïllada.
3. Es podrà realitzar el reajustament d'alineacions i rasants, que estableix l'article 180.4 de la LU i l'article 251 del RLU, quan no suposin distorsions de forma en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superior al 5%. En la subzona 1a) en el cas d'enderroc i/o nova construcció d'edificacions no alineades segons el Pla Especial Urbanístic, els Serveis Tècnics Municipals fixaran la nova alineació atenen a allò que disposa aquest Pla i les característiques del carrer, amb objectiu d'aconseguir alineacions contínues. No es permet cap tipus de reculament de l'edificació o d'alguna planta, que no estigui grafiat en els plànols d'ordenació.
4. En la subzona 1a) amb caràcter excepcional i degudament justificat, es podrà modificar els volums edificatoris no catalogats específicament per aquest Pla mitjançant la concreció de l'ordenació de volums en la tramitació de la corresponent llicència d'obres, ajustant-se als articles 180.5 de la LU i 252 del RLU, i sempre que no suposi incrementar l'edificabilitat, ni el nombre màxim de plantes, ni l'alçada màxima de les edificacions, que estableix el Pla.

#### **Article 21. Densitat màxima**

1. Per a la subzona 1a) la densitat màxima serà per defecte d'un habitatge cada 150 m<sup>2</sup> de sostre sobre rasant destinat a aquest ús. S'inclou el destinat a aparcament vinculat a l'habitatge si es situa en plantes sobre rasant i s'exclou el sostre de la planta sotacoberta, excepte la superfície habitable, segons la legislació sectorial (*Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat*, o aquell que el substitueixi o modifiqui), d'aquelles plantes sotacoberta d'edificis amb façana protegida per aquest Pla.
2. Per a la subzona 1b) la densitat màxima serà un habitatge per parcel·la. Per parcel·les superiors a 800 m<sup>2</sup> es permetrà dos habitatges aparellats.
3. Per a la subzona 1c) la densitat màxima serà un habitatge per parcel·la. Per parcel·les superiors a 600 m<sup>2</sup> es permetrà dos habitatges aparellats.

#### **Article 22. Edificabilitat neta**

1. Per a la subzona 1a) l'edificabilitat neta per parcel·la és la resultant d'aplicar els paràmetres d'ocupació i condicions d'edificació previstos en els plànols d'ordenació.
2. Per a la subzona 1b) i 1c) l'edificabilitat neta per parcel·la és de 0,90 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl.

#### **Article 23. Front mínim de parcel·la**

1. Per a la subzona 1a) el front mínim de parcel·la és de 6 metres, o l'existent abans de 1978.
2. Per a la subzona 1b) i 1c) el front mínim de parcel·la és de 15 metres, o l'existent abans de 1978.

#### **Article 24. Parcel·la mínima**

1. Per a la subzona 1a) la parcel·la mínima és l'existent abans de 1978 i per a les noves parcel·lacions 150m<sup>2</sup>.
2. Per a la subzona 1b) la parcel·la mínima és l'existent abans de 1978 i per a les noves parcel·lacions 400m<sup>2</sup>. En el cas de parcel·les per a dos habitatges aparellats la parcel·la mínima serà 800m<sup>2</sup>.

3. Per a la subzona 1c) la parcel·la mínima és l'existent abans de 1978 i per a les noves parcel·lacions 400m<sup>2</sup>. En el cas de parcel·les per a dos habitatges aparellats la parcel·la mínima serà 600m<sup>2</sup>.

**Article 25. Fondària edificable**

1. Per a la subzona 1a) la fondària edificable de la planta baixa i les plantes pis serà la indicada en els plànols d'ordenació.
2. Per a la subzona 1b) i 1c) la fondària edificable és lliure.

**Article 26. Separacions mínimes**

En la subzona 1b) i 1c) les separacions mínimes a finques veïnes i carrer serà de 3 metres. Excepte en les edificacions actualment existents alineades a vial i/o entremitgeres, que podran transitòriament mantenir-se sempre i quan no hagin de realitzar obres considerades de gran rehabilitació segons l'article 119.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006 –DOGC 4682 del 24.07.06) o s'enderroquin.

**Article 27. Planta baixa**

1. Per a la subzona 1a) la cota de la planta baixa es determinarà per l'article 41 de les NU del vigent PGOU.
2. Per a la subzona 1b) i 1c) la cota de la planta baixa es determinarà per l'article 52 i per referència al 51 de les NU del vigent PGOU.

**Article 28. Alçada reguladora màxima**

1. Per a la subzona 1a) es defineix a l'article 42 de les NU del vigent PGOU i està fixada en els plànols d'ordenació que correspon a:
  - 3,25m per planta baixa
  - 6,50m per planta baixa i una planta pis
  - 9,50m per planta baixa i dues plantes pis.Els edificis amb façanes protegides, l'alçada màxima serà l'establerta pels plànols d'ordenació, on es permet, en els casos grafiats, la possibilitat d'incrementar l'alçada existent en 0,50 metres únicament per qüestions d'habitabilitat i/o estructurals.
2. Per a la subzona 1b) i 1c) es defineix a l'article 53 de les NU del vigent PGOU i es fixa en 6,50m. corresponent a un nombre màxim de plantes de baixa i una planta pis.

**Article 29. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora**

1. Per a la subzona 1a) es determinarà segons l'article 43 de les NU del vigent PGOU.
2. Per a la subzona 1b) i 1c) es determinarà segons l'article 53 de les NU del vigent PGOU.

**Article 30. Ocupació**

1. Per a la subzona 1a) es determinarà segons els plànols d'ordenació d'aquest Pla Especial.
2. Per a la subzona 1b) i 1c) l'ocupació màxima serà el 45% de la superfície de la parcel·la.

**Article 31. Accés a l'edifici**

Es realitzarà un accés per parcel·la mínima.





#### Article 32. Nombre màxim de plantes

1. Per a la subzona 1a) es determinarà segons els plànols d'ordenació d'aquest Pla Especial.
2. Per a la subzona 1b) i 1c) serà de planta baixa i una planta pis.

#### Article 33. Alçada lliure de les plantes

1. Per a la subzona 1a) en aquells edificis que tenen les façanes protegides l'alçada lliure de les plantes residencials s'ajustarà a allò que disposa el *Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat*, o aquell que el substitueixi o modifiqui. Per a la resta d'edificis l'alçada lliure serà la que disposa els articles 29, 30 i 31 de les NU del vigent PGOU.
2. Per a la subzona 1b) i 1c) l'alçada lliure serà la que disposa els articles 29, 30 i 31 de les NU del vigent PGOU.

#### Article 34. Entresolat de planta baixa

No es permet ni en la subzona 1a ni en la 1b ni en la 1c.

#### Article 35. Sotacoberta habitable

1. Els edificis de la subzona 1a) i els de la subzona 1b) serà possible el sotacoberta habitable si s'ajusta a l'article 32 i 33.1 de les NU del vigent PGOU, essent el pendent màxim de la coberta 25%. Aquests espais ventilaran directament a cel obert o mitjançant finestres i claraboies integrades en el pendent del teulat amb una superfície d'il·luminació i ventilació que no sobrepassarà el 5% del teulat.
2. En els edificis amb protecció de façanes de la subzona 1a) en els quals els plànols d'ordenació d'aquest Pla Especial grafien un sotacoberta a una alçada diferent de la resultant per aplicació de l'article 33.1 de les NU del vigent PGOU, aquesta determinació gràfica prevaldrà sobre la normativa del planejament general. En aquests casos es podran realitzar obertures en la façana.
3. L'ús de la planta sotacoberta habitable estarà directament vinculat a un o varis habitatges de l'edifici, no podrà constituir-se mai com un habitatge independent.

#### Article 36. Coberta

1. En la subzona 1a) les cobertes seran obligatòriament inclinades de teula àrab de ceràmica de color natural i s'ajustaran a les següents disposicions:
  - El pendent serà constant i perpendicular a les línies de façana a carrer i pati d'illa, amb el carener centrat entre els dos ràfecs oposats. Aquesta disposició de la coberta no serà d'aplicació en determinats edificis amb protecció de façanes segons es grafia en els plànols d'ordenació.
  - El material de coberta serà teula àrab vella procedent dels edificis substituïts o d'aparença similar. Podrà utilitzar-se teules noves per les canaleres i recs.
2. En la subzona 1b) i 1c) les cobertes seran obligatòriament inclinades de teula àrab de ceràmica de color natural.
3. El pendent màxim de la coberta serà del 25% a partir del ràfec o cornisa.
4. No s'admeten mansardes en les cobertes ni retalls de la coberta, excepte amb la superfície mínima imprescindible per ventilar els aparells tècnics de les instal·lacions, prèvia justificació d'aquesta necessitat. Aquests retalls s'hauran de separar com a mínim 3 metres de qualsevol façana.
5. Únicament es permet per sobre dels plans definits per la teulada:
  - Elements de ventilació i xemeneies.
  - Antenes col·lectives, una per edifici.
  - Els acroteris (elements decoratius col·locats damunt de la cornisa per a ocultar l'alçada de la teulada) amb una màxim de 50cm.



Els altres cossos o elements existents seran considerats elements disconformes si no són visibles des del carrer i fora d'ordenació si són visibles des del carrer.

6. Les cobertes planes o mixtes existents seran considerades elements disconformes.

#### **Article 37. Elements tècnics de les instal·lacions**

1. Els elements tècnics de les instal·lacions (aparells d'aire condicionat, dipòsits, caixes d'ascensor, caixes d'escala, i similars) no seran visibles des del carrer i s'inclouran dintre dels plans definits per la teulada.
2. Els elements tècnics de les instal·lacions existents que no s'ajustin a l'apartat anterior seran considerats elements disconformes si no són visibles des del carrer i fora d'ordenació si són visibles des del carrer.

#### **Article 38. Cossos sortints**

1. En les noves construccions no s'admeten cossos sortints que sobresurtin de l'alineació de cap de les façanes al carrer o al pati d'illa.
2. En les obres de reforma i/o rehabilitació dels edificis amb protecció de façanes de la subzona 1a) es podran mantenir els cossos sortints originals existents.
3. Les baranes seran de barrots de ferro fos o forja verticals, de secció quadrada o rodona inferior a 2x2cm, separats com a mínim 10cm.

#### **Article 39. Elements sortints**

1. En la subzona 1a) els ràfecs de la coberta s'iniciaran com a màxim en el nivell definit als plànols d'ordenació. Aquest nivell es variarà, amb el vistiplau dels Serveis Tècnics Municipal, sense sobrepassar el nivell grafiat a fi d'evitar la coincidència de nivell amb ràfecs de finques veïnes. La línia d'arrencada de la coberta serà igual per totes les façanes de l'edificació sempre que el punt d'aplicació de l'alçada reguladora ho permeti.
2. S'admeten els elements sortints fora del pla de façana (motllures, guardapols, encoixinats,...) amb una volada màxima de 0,15m integrats en la composició de la façana. Els ràfecs i cornises de coberta podran volar com a màxim 0,45m i tindran com a màxim un cantell de 0,40m.
3. Les llosanes de balcons podran sobresortir 0,15m del pla de façana, sempre i quan tinguin una alçada superior a 3,25 m. Es realitzaran amb pedra o amb formigó abuixardat, paral·leles a façana i els costats perpendiculars a la mateixa. La llosana es farà per a cada obertura.
4. En les obres de reforma i/o rehabilitació dels edificis amb protecció de façanes de la subzona 1a) es podran mantenir els elements sortints originals existents.

#### **Article 40. Composició de les façanes**

1. En els plànols d'ordenació s'indiquen les façanes que s'han de conservar (R), que no podran ser enderrocades. Aquestes façanes hauran de mantenir els elements tradicionals característics, es podran practicar noves obertures sempre que no es trenqui amb la composició original.
2. Les obertures en els paraments exteriors es produiran en la línia de façana i en cas formaran terrasses interiors, exteriors, o tribunes.
3. La composició de les façanes es farà d'acord amb eixos verticals amb balconeres i finestres aplomades de proporcions rectangulars verticals. Els eixos verticals de composició façanes que vinguin definits pel seu estat actual, hauran de conservar-se.
4. En el cas de noves edificacions o reformes de façanes que no es trobin en la situació anterior:
  1. El nombre d'eixos variarà en funció de l'amplada de l'edificació:
    - Amplada inferior a 4,80 metres, un sol eix de finestres o balcons centrat a la façana.