
Ordenança reguladora dels aspectes estètics, mediambientals i d' usos en les tipologies edificatòries d'ordenació aïllada, volumetria específica i en filera (seccions 4.3, 4.4 i 4.5 de les normes) de Sant Martí de Centelles

Antecedents

Les normes subsidiàries regulen alguns aspectes en els criteris generals segons l'ordenació i en canvi altres aspectes els regules segons qualificació.

En el quadre següent es pot veure la regulació de les tanques a carrer en diverses claus del municipi o segons el tipus d'ordenació.

Tanques a carrer en les diferents claus del municipi.

Clau 2b	Article 155.	Les tanques al carrer de les franges laterals tindran com a màxim l'alçada d'un metre, de material opac, en respecte la rasant del carrer, i podrà complementar-se amb d'altres elements traslluïts o vegetals fins una alçada màxima d'1,80 metres.
Clau 4	Article 164.	Les tanques al carrer tindran com a màxim l'alçada d'un metre, de material opac, en respecte la rasant del carrer, i podrà complementar-se amb d'altres elements traslluïts o vegetals fins una alçada màxima d'1,80 metres
Clau 5 (5a i 5b)	Article 168	
Clau 6	Article 172	
Ordenació aïllada (correspon a la clau 3 en totes les seves sub claus)	Article 125. (vegeu el text sencer a les normes (*) (**)	(...) En el cas que la terrassa front al carrer, es situï, com a màxim a un metre de la rasant pel damunt i en tots els casos per davall, en el punt mig de la tanca, aquesta constarà d'un element opac, d'una alçada màxima d'1,00 metre, i podrà complementar-se amb d'altres elements traslluïts o vegetals fins a una alçada màxima d'1,80 metres. (...)

(*) Quan les terres estan com a màxim 1 metre per sobre del carrer, el criteri de tanques és el mateix.

Quan les terres estan per sobre d'un metre, llavors, el mur de contenció es considera que és la part opaca i per sobre de la contenció o part opaca només s'admet la part traslluïda que podrà tenir 1 metre d'alçada.

(**) En el cas que el carrer faci pendent, es permeten uns esglaonaments.

Ordenació aïllada	Ordenació Volumetria específica	Ordenació en filera
Article 125. Tanques	---	---
Article 126. Moviments de terres	Art. 135. Adaptació topogràfica i moviments de terres	---

En conclusió, vist que el criteri de les normes sobre les tanques a carrer és similar en totes les claus del municipi és possible establir unes ordenances reguladores que abastin a tot el sòl urbà, establint criteris formals i estètics per a totes les claus el municipis.

Queda exclosa d'aquesta ordenança aquells indrets del nucli històric (clau 1), que admet segons l'article 150 la Intervenció municipal a fi de mantenir la coherència formal de cada indret que afecti a aquesta qualificació del nucli històric.

Atès que l'orografia del municipis és similar, també sembla coherent extrapolar el mateix criteri sobre moviments de terres en ordenació aïllada a tot el sòl urbà del municipis.

Títol I. Disposicions generals

Article 1 Objecte

La present ordenança té per objecte les següents assolir finalitats:

- Conferir harmonia i ordenar el paisatge urbà establint uns criteris sobre els aspectes estètics de les tanques
- Completar, unificar i establir criteris estètics sobre tanques i moviments de terres pels tipus d'ordenació aïllada, en filera i volumetria específica.
- Establir criteris per la implantació de mesures mediambientals d'estalvi d'aigua
- Aclarir i Regular quins són els usos en el sòl lliure d'edificació i com s'han de computar en les llicències d'obres.

Article 2. Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances seran d'aplicació en totes les obres de reforma, rehabilitació i nova construcció d'edificacions, instal·lacions i tanques que es realitzin **en tot el sòl urbà** de Sant Martí de Centelles, exceptuant aquells indrets del nucli històric que admet segons l'article 150 la Intervenció municipal a fi de mantenir la coherència formal del nucli històric.

Article 3. Tipus de llicència i Informe preceptiu

Tota construcció de tanca a carrer o a altres límits estan sotmeses a llicència municipal d'obres i no es podrà iniciar la seva construcció sense l'informe preceptiu favorable.

Obra menor. Murs < 1m

En cas que l'alçada del mur sigui de fins a 1 m, serà llicència d'obra menor i no caldrà projecte tècnic, En aquest cas s'haurà d'aportar

- Memòria valorada
- Pressupost amb partides detallades
- Fotografia de l'estat actual

Obra major. Murs > 1m

Els murs de tanca superiors a 1 m inclosos els esglaonaments i contencions es consideren obra major. En aquets cas caldrà aportar:

- Projecte tècnic, que contingui plànols amb el disseny dels esglaonaments sobre base topogràfica del terreny natural o inicial abans de transformar i un plànols amb el volum de terres a desplaçar especificant si van a abocador o bé es queden la pròpia parcel·la.
- En tal cas, caldrà representar sobre plànol l'emplaçament de les terres dins la parcel·la amb superfície i alçada de terres, donant compliment a l'article 126 de les normes.
- Càlcul estructural del mur
- Plànol topogràfic del carrer i de la parcel·la signat per tècnic competent.
- Pressupost
- Fotografia de l'estat actual.

Article 4 Interpretació

Aquesta Ordenança s'ha d'interpretar segons el sentit propi de les seves paraules, en relació amb el context i amb subordinació a allò que disposen les normes urbanístiques.

Títol I. Disposicions particulars

Article 5. Alçades de tanques a carrer i altres límits

En general, les tanques al carrer tindran com a màxim l'alçada d'un metre, de material opac, en respecte la rasant del carrer, i podrà complementar-se amb d'altres elements traslluïts o vegetals fins una alçada màxima d'1,80 metres.

L'article 125 de les normes es fa extensiu a tot el sòl urbà del municipi de Sant Martí de Centelles, exceptuant aquells indrets del nucli històric que admet segons l'article 150 la Intervenció municipal a fi de mantenir la coherència formal del nucli històric

Article 6. Materials i colors de tanques

Les normes disposen que tota tanca té dues parts, part opaca i part traslluïda o vegetal.

Les tanques a carrer o espais públics poden tenir només la part opaca.

Les tanques a altres límits poden tenir únicament la part traslluïda.

6.1 Regulació de les parts massisses u opaques de les tanques

6.1.1 Alçada

La part massissa de totes les tanques a carrer tindrà una alçada mínima de 40 cm i una alçada màxima de 1 m, excepte en carrers en pendent o quan les terres estiguin més de 1 m per sobre del carrer.

Segons les normes, l'alçada màxima de les tanques opaques en els límits restants serà tal que en cap cas se superi l'alçada d'1,50 metres mesurats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

6.1.2 Materials i cromatisme

Per les parts massisses de les tanques s'admeten tres variants:

1. Arrebossat i pintat, o bé, morter monocapa o morter de calç groga o calç rosada.

Els colors d'acabat han de ser ocres, terres. No s'admeten els colors llampants.

No s'admet el blanc pur ni el morter de ciment deixat sense tractar.

El coronament ha de ser de tova ceràmica o aplacat de pedra de 3 cm de gruix mínim.

2. Aplacat de pedra de gruix mínim de 4,5 cm.

El color de la pedra ha de de color ocre, terrós o grisenc.

El coronament ha de ser de la mateixa pedra, o bé, d'acer amb tractament contra l'oxidació per evitar que els regalims caiguin sobre la vorera .

No s'admet la pedra blanca.

3. Bloc de formigó amb textura cara vista que assimili pedra . No s'admeten els colors llampants ni el color blanc intens. El color del bloc ha de de color ocre, terrós o arena, procurant evitar el blanc ni altres colors excessivament foscos que desentonin amb el conjunt. El color del junt ha de ser similar al del bloc de manera que no destaquin visualment.

El coronament ha de ser del mateix conjunt del bloc, d'acer *corten* amb tractament contra l'oxidació per evitar que els regalims caiguin sobre la vorera .

No s'admet el bloc blanc pur. En cas de colors clars ha de ser blanc trencat o arena.

4. Obra de fàbrica de rajol a cara vista, només en cas que l'edificació principal també sigui d'aquest material. No s'admet l'obra vista fosca ni vidriada. No s'admeten aplacats d'obra de ceràmica. No s'admet deixar la totxana o el *gero* que no tinguin la cara preparada per anar vista.

5. S'admet el mur de formigó armat vist, només en el cas que s'hagin de contenir terres en algun tros de la façana. En aquest cas, caldrà preveure un tractament de de la cara vista l'encofrat.

El coronament ha de ser del mateix tipus de formigó, de pedra del país, o bé, d'acer *corten* amb tractament contra l'oxidació per evitar que els regalims caiguin sobre la vorera .

6.2 Regulació de les part lleugera o traslluïda

6.2.1 Suports

El muntatge de la part lleugera de la tanca ha de ser sobre la part opaca i collada amb els menors pilars d'obra possibles. Evitant tant com es pugui la discontinuïtat del mur.

Només s'admeten discontinuïtats per la ubicació dels serveis i les portes d'accés de vianants i de cotxes..

6.2.2 Materials i cromatisme

o Per les parts lleugeres o traslluïdes de les tanques s'admeten tres variants:

1. Filat de torsió o electrosoldat, sobre postes tubulars o quadrats de color verd, gris o negre. No s'admet el color galvanitzat ni el color blanc. No s'admet la malla cinegètica sobre pals de fusta. S'admet el folre del filat amb bruc.

Únicament s'admet la col·locació de filat directe sobre el terreny en les partions laterals i fons entre veïns, en les partions en contacte amb sòl no urbanitzable o domini públic hidràulic.

2. Panells d'acer o alumini amb una proporció mínim del 20% de forat. (Puntualment els panells poden ser de vidre, en cas d'haver desnivell amb perill de caiguda)

3. Lames o barres separades entre sí, almenys un 20% de l'intereix. S'admet la fusta, la termofusta, l'acer *corten*, alumini lacat, acer lacat o pintat. No s'admet el plàstic o PVC

. En ca de pintats i lacats, aquesta han de ser de la gamma dels marrons, negres o verd fosc. No s'admet el color blanc ni altres colors diferents dels admesos.

6.3 Situació dels comptadors.

Els comptadors s'agruparan en un sol armari d'obra i es situaran als extrems de la tanca, en cas que no sigui possible caldrà justificar degudament.

6.4 Prohibicions

- Per les parts massissa de les tanques no s'admeten:
 - No s'admeten els aplacats amb fusta, gres o pedra de gruix menor de 4 cm, les tanques de panell sandvitx, el fibrociment o altres materials que puguin desentonar amb l'entorn.
 - No s'admeten els colors llampants, brillants o lluents com el blanc pur.
 - No s'admeten murs drenants, rocalles o talussos que traspuïn aigua, fang o altres materials sobre la vorera
 - Aplacats amb vidre, plàstic o panell Sandwich a la part massissa de la tanca

- Per les parts lleugera de les tanques no s'admeten
 - Es prohibeix la malla cinètica
 - No s'admeten pilastres d'obra com a suport de la part lleugera de la tanca, ni pals de fusta.

- Es prohibeixen portes d'accés directe des de l'espai privat a zones verdes o equipaments públics o serveis tècnics.

- Deixar el mur de bloc de formigó d'armar de color gris, l'obra de fàbrica de rajol sense cara vista vist, els aplacats de pedra de gruix menor de 3 cm de gruix, els aplacats de gres.

6.5 Situacions especials de la tanca

En general la tanca es disposa en la línia que separa dos predis veïns. En cas de voler compartir mitgera, caldrà que ambdós propietaris ho acordin en base al codi civil. En tal cas, s'haurà de sol·licitar una única llicència d'obres.

En els límits en contacte amb el domini públic (hidràulic, carreteres, ferroviari, ...) no es podrà edificar cap tanca sense cal informe preceptiu favorable de l'administració competent i la delimitació o afitament de la distancia a la qual s'haurà de situar la tanca.

En alguns casos, caldrà que l'interessat sol·liciti addicionalment l'autorització a l'administració pertinent.

Article 7 Esclaonaments de murs

7.1. Esclaonaments de murs a carrer

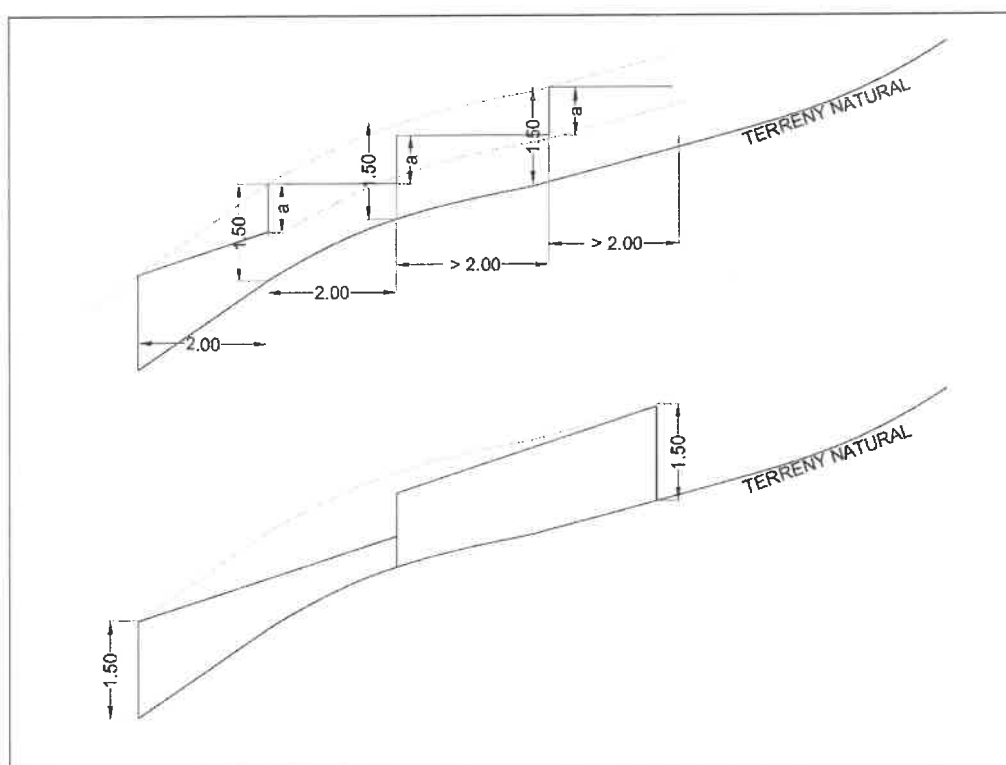
Als carrers amb pendent a on l'esclaonament sigui imprescindible, aquest es realitzarà amb trams mínims possibles. La llargada mínima del tram serà de 3 m de llargada. Els trams menors caldrà justificar que no és possible. Es prioritzarà fer coincidir l'esclaonament amb els portals.

7.2. Esglaonament a la resta de límits.

El disseny dels esglaonaments prioritzarà la compensació de volums de terres, de manera que es puguin quedar el màxim de terres dins la parcel·la.

Els esglaonaments prioritzaran la repetició de la dimensió vertical similars , espaiant horitzontalment les murades.

En terrenys amb molt pendent es podrà realitzar murs inclinats amb un pendent màxim del terreny natural. En cas que s'opti per murs inclinats, caldrà dissenyar-los de manera que no es sobrepassi en cap punt l'alçada de 1,50 m sobre el terreny natural (TN) i si cal, realitzar esglaonaments intermedis.



Article 8. Vegetació i Espècies permeses:

8.1 Tipus de tanques vegetals

En el cas que es vulgui fer tanca amb vegetació, aquesta podrà ser :

- a. Planta enfiladissa sobre filat.
- b. En cas de tanca arbustiva

8.2 Situació de la planta

- a. Planta enfiladissa sobre filat. La planta enfiladissa s'haurà de plantar per la cara interior del filat. El planter haurà d'estar una distància de 15 cm del filat com a mínim.
- b. En cas de tanca arbustiva, la tija de l'arbust haurà d'estar separat del límit 1 metre com a mínim. Els arbres es plantaran com a mínim 2 metres entre predis veïns.

8.3 Vegetació

Llistat d' **espècies autòctones** recomanades per l'enjardinament:

- Algunes de les esteses als prats de les nostres contrades, són *Cynodon dactylon*, *Brachypodium retusum*, *B. phoenicoides*, *Lolium perenne*, *Potentilla reptans*, *Trifolium sp.pl.*, *Vicia sativa*, *Medicago sp.pl.* etc.
- Plantes aromàtiques (*Rosmarinus officinalis*),
- Marfull o llorer salvatge (*Viburnum tinus*) , Llentiscle (*Pistacia lentiscus*), Espècies de llorer comú (*Laurus nobilis*), Llorer cirerer (*Prunus larocaresus*), Llorer de Portugal (*Prunus lusitanica*),
- Altres com *Arbutus unedo*, *Cistus albidus*, *salviifolius* i *scoparius*, *Erica arborea* i *multiflora*, *Nerium oleander*, *Spartium junceum*, *Prunus espinosa*, *Crataegus monogyma*, *Ramnus alternus*, *Cornus sanguinea*, etc.
- En l'estrat arbori cal potenciar les següents espècies autòctones: *Quercus ilex*, *Quercus suber*, *Quercus pubescens* i *humilis*, *Pistacia lentiscus*, *Populus nigra* i *alba*, *Fraxinus angustifolia*, *Salix alba*, *Ulmus sp.*, etc.

8.4 Espècies prohibides

Quan les espècies utilitzades no es corresponguin amb les permeses expressament en aquesta ordenança, o a les pròpies del bosc de matolls mediterrani. El projecte haurà de justificar-ne la seva integració i compatibilitat amb el conjunt de l'àmbit del Pla especial Cingles de Bertí, quedant expressament prohibides les incloses en el Reial decret 1628/2011, de 14 de novembre, pel qual es regula la Llista i el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores, o normativa que la substitueixi.

8.5 Incendis.

Caldrà tenir les finques netes de vegetació seca i morta.

La densitat d'arbres adults ha de ser inferior a 150 peus/ha, amb una distribució homogènia sobre el terreny),

Les branques baixes expurgades (un terç de la seva alçada amb un màxim de 5 metres).

Es convenient que les capçades dels arbres no es toquin i per tant aconseguir una distància mínima entre els troncs de 6-8 metres.

Es convenient que els arbres estiguin separats 5 metres de la casa.

Article 9. Alguns aspectes sobre el disseny de les edificacions en ordenació aïllada (excepte a la zona industrial)

9.1 Tipologia de les edificacions i Materials admesos

En el disseny de les edificacions s'admet la coberta inclinada, així com la combinació de coberta inclinada i coberta plana en una mateixa edificació.

No s'admet només coberta plana en una mateixa edificació.

L'únic material admès a la coberta inclinada és la teula ceràmica i el pendent oscil·larà entre el 24 % i el 30%.

L'edificació auxiliar podrà ser amb coberta plana o inclinada i adossada a l'edificació principal, de manera que la seva coberta sigui útil des de l'edificació principal.

S'admet la construcció amb fusta massissa sempre que es combini amb altres materials en

proporció del 20% com a mínim.

S'admeten els acabats de façana amb arrebossat i pintat o monocapes de colors ocres, marrons o similars, integrats a l'entorn, l'obra vista de rajol, Pedra natural de la zona i Aplacats de fusta o Fusta massissa combinats en un percentatge mínim del 20% de pedra o arrebossat.

Els materials de les tanques ha de ser el mateix que hi hagi a l'edificació principal.

9.2 Tipologia de les edificacions i Materials prohibits

Les normes prohibeixen específicament les cases metàl·liques, els tipus d'edificació provisional, ni mòbil, tipus mòbil-homes, autocaravanes, caravanes i anàlegs, així com els materials de coberta de fibrociment, plaques de plàstic o xapes metàl·liques.

Les normes també prohibeixen les construccions prefabricades i les construccions de tecnologia convencional amb formes i/o composició arquitectònica no adequades a l'entorn natural ni a la tipologia arquitectònica pròpia de la zona.

Adicionalment, queden prohibides per mitjà d'aquesta ordenança les tipologies constructives de tipus yurta, esfera, ...i altres que puguin ocasionar impacte paisatgístic a l'entorn natural on se situa el municipi.

Pel que fa les fusteries, es prohibeixen les fusteries d'alumini anoditzat, de color gris o bronze, anoditzat o sense tractar.

Es prohibeix l'aplatat de façanes amb gres, o pedra de gruix inferior a 4,5 cm.
Es prohibeix el bloc de formigó gris sense cara vista. En tot cas, haurà de ser igual que el de la tanca.

En coberta inclinada es prohibeixen els materials que no siguin teula ceràmica, i per tant queden prohibits el fibrociment, plaques de plàstic o xapes metàl·liques, pissarra, *onduline*, Uralita o similars, teula de pòrtland o similars.

En l'acabat amb pintura es prohibeixen els colors llampants com el blanc pur, colors estridents o lluents.

L'ús de materials no convencionals quedarà sempre dins del còmput del 20%. Només s'exceptua d'aquest percentatge la instal·lació de sistemes solars d'energia.

Article 10. Usos dels espais lliures de parcel·la

L'espai privat no edificable no podrà ser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a espais lliures enjardinats vinculat a l'ús del volum principal ja edificat.

Usos admesos:

- L'únic ús admès sense construcció vinculada és l'ús d'aparcament.

- Instal·lació d'hort o similars per a ús domèstic dissenyat com un element més de la jardineria de la finca.
- S'admet sense computar a efectes d'ocupació ni edificabilitat la instal·lació d'una caseta de fusta de 5 m i alçada fins 2,20 m d'alçada.
- Caseta per a tinença de gossos o altres animals domèstics, amb un nombre màxim total de dos unitats
- Aparcament a l'aire lliure dels cotxes matriculats al mateix domicili i provists d'assegurança vigent. En aquest cas, sí que computa a efectes d'ocupació, però no d'edificabilitat.

Queden prohibits tenir en l'espai lliure d'edificació :

- Usos i instal·lacions pròpies de l'ús agropecuàries o forestal
- Santuari i/o Cria d'animals
- Emmagatzematge i tall de llenya a l'aire lliure.
- d'animal
- Aparcament de mòbil home o rulot a l'aire lliure.
- Dipòsit de vehicles sense permís de circulació ni assegurança.
- Dipòsit d'embarcacions

Article 11 . Mesures medioambientals d'estalvi d'aigua

A les finques superiors a 600 m² de jardí és obligat la construcció d'un dipòsit d'adequades dimensions per recollir les aigües pluvials procedents de la coberta . Aquestes aigües hauran de destinar- se exclusivament al manteniment de l'espai lliure d'edificació com jardineria, hort o manteniment del cabal la piscina.

- En la zona de Sant Miquel Sesperxes és obligat en tot cas.
- En cas de posar- piscina de més de 32 m² de làmina d'aigua

Característiques:

El dipòsit d'emmagatzematge ha de ser soterrat o bé integrat dins de l'edificació, no podent-se deixar vist.

Ha de tenir una capacitat mínima de 10 m³.

El dipòsit ha de ser estanc i ha d'equipar-se amb sobreeixidor, sifons i sistemes de bloqueig per evitar l'entrada de gasos del clavegueram i petits animals.

En general, totes les instal·lacions han de complir el que disposen els Documents Bàsics del R.D. 314/2006 CTE.

Disposició final

Aquesta ordenança entrarà en vigor després .d'haver transcorregut el termini legal a partir de la seva publicació íntegra al Butlletí Oficial de la Província segons estableix l'article 70.2 De la Llei 7/1985 , de 2 d'abril reguladora de les Bases de Règim Local.

Sant Martí de Centelles ,
 Novembre de 2020

Annex: Transcripció literal dels articles de les normes esmentats en aquesta ordenança

Art. 125.- Tanques

1. Les tanques amb front a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva longitud a les alineacions i rasants oficials. Es permetrà recular-la o enretirar-la en part, quan es justifiqui una millor relació entre l'edificació principal o les edificacions auxiliars i l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació deurà tractar-se amb jardineria, a càrrec de la propietat del sòl.

2. Les tanques del carrer s'ajustaran a les condicions següents:
 - a) En el cas que la terrassa front al carrer, es situï, com a màxim a un metre de la rasant pel damunt i en tots els casos per davall, en el punt mig de la tanca, aquesta constarà d'un element opac, d'una alçada màxima d'1,00 metre, i podrà complementar-se amb d'altres elements traslluïts o vegetals fins a una alçada màxima d'1,80 metres. En cas que el carrer faci pendent, en cap punt la tanca podrà tenir més de 2,50 m., devent-se, en cas de succeir això, subdividir la tanca en tants trams com sigui necessari per evitar que passi.
 - b) En el cas que la terrassa amb front al carrer es situï a més d'1,00 metre per damunt de la rasant, la tanca es realitzarà amb material opac fins a l'alçada de la terrassa, admetent-se un complement amb material traslluït o vegetal fins a un metre més. En cas de pendent del carrer, en cap punt el tancament podrà tenir més de 4,50 respecte de la rasant del carrer, devent-se, en tot cas, subdividir la tanca en els trams necessaris per a evitar que això passi. Es tindran en compte les excepcions fixades a la regulació d'edificis auxiliars alineats al vial, en els garatges en substitució del massís de les terres.
 - c) S'admeten portes i gloriets amb front al vial en la construcció d'elements de protecció o ornamentació de les portes d'accés.
 - d) No sobrepassaran la longitud d'un 30% del total de façana i com a màxim hauran d'incloure's dins un volum de 6 metres d'ample, 3 metres de fons, des de la línia oficial de carrer, i 3,50 metres d'alçada. Aquestes construccions hauran de separar-se un mínim de 3,00 metres dels límits de les parcel·les veïnes, a no ser que s'estableixi un pacte per escrit entre veïns amb la fi de col·locar-les aparellades formant un conjunt unitari.

3. L'alçada màxima de les tanques opaques en els límits restants serà tal que en cap cas se superi l'alçada d'1,50 metres mesurats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

Art. 126.- Moviments de terres

1. En els casos que sigui imprescindible l'anivellament del terreny en terrasses, aquestes es disposaran de tal forma que la cota de cada una compleixi amb les següents condicions:
 - a) Les plataformes d'anivellament en els límits de parcel·la no podran situar-

se a més de 0,75 metres per sobre o més de 2,50 metres per sota de la cota natural del límit de separació entre dues parcel·les contigües.

b) Les plataformes d'anivellament en l'interior de la parcel·la hauran de complir amb el precepte de l'apartat anterior, i en cap cas s'admetran murs interiors de contenció de terres que sobrepassin, en la part vista, l'alçada de 3,00 metres.

2. Les instal·lacions esportives a l'aire lliure que es puguin construir (pistes de tennis, frontons, piscines, ...) s'adaptaran al territori transformat, situat el seu pla base al nivell de la plataforma corresponent, sense que en cap cas es pugui aixecar del mateix; en tot cas enfonsar-se respecte ell.

Aquestes instal·lacions es podran ajustar als límits de la parcel·la, excepte les piscines, que es separen un mínim d'un metre.

En el cas de necessitar elements constructius fixes de caràcter opac, aquests no podran tenir una alçada superior a 3 metres respecte la plataforma del pla base del terreny transformat, excepte en el supòsit que es situïn just als límits de la parcel·la, en el que l'alçada màxima, serà la que es deriva de l'aplicació de la regulació de les tanques als límits de les parcel·les. En aquest cas i amb exprés consentiment, per escrit, del veí, es podrà autoritzar una major alçada, que en cap cas serà superior a 4,00 metres.

3. Serà obligatori que en tots els projectes de construcció hi figuri el plànol topogràfic actualitzat, a escala mínima 1:500, així com l'estudi detallat pels moviments de terrenys a dur a terme, l'organització de l'espai lliure circumdant, indicant els nivells de les plataformes definitives i la definició constructiva dels murs de contenció previstos, justificant l'adaptació del projecte als criteris expressats en aquest article. En cas de parcel·les amb pendents inferiors al 5%, només serà necessari adjuntar referència topogràfica en punts rellevants de la parcel·la, així com de les rasants del carrer o carrers que s'enfronti.

Art. 135.- Adaptació topogràfica i moviments de terres.

1. L'edificació, així com els espais lliures s'adaptaran a la morfologia del terreny respectant en la major mesura possible la seva configuració. Aital fi, els volums edificats, així com els espais lliures es disposaran formant plataformes, en les quals el centre geomètric de l'edificació de la planta baixa, o de l'explanació a l'esplai lliure, coincideix amb un punt de cota natural del terreny, amb una variació màxima de 0,80 metres amunt o avall, de la dita cota. Aquestes plataformes tindran una pendent màxima del 5% i no tindran desnivells superiors a 2,50 metres entre dues consecutives. La disposició d'aquestes plataformes es farà compensant, en la mesura possible, el volum de desmunt i terraplè.

2. Tant els Plans Especials o els Estudis de Detall que es presentin, així com els projectes d'edificació, disposaran d'un plànol topogràfic actualitzat i justificaran les solucions adoptades en respecte l'adaptació del terreny, en funció dels requisits de la normativa aplicable.

