

## SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ AMB ESPAIS LLIURES

### article 308. Zona d'edificació amb espais lliures. Clau 3a

1. Comprèn aquelles edificacions i els seus espais lliures que sorgiren en la ciutat en el període 1950-70 i que es caracteritzen pel tipus edificatori de bloc o torre aïllada de caràcter plurifamiliar amb espais lliures entre ells. Els blocs, per la pròpia definició de la zona, disposen en el seu entorn d'uns espais lliures d'edificació que fan de transició en la relació edifici-carrer. La naturalesa i titularitat d'aquest sòl lliure d'edificació podrà ser pública o privada.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3a.

2. Subzones. El Pla General no estableix subzones. Els possibles Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 3a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	250 m2
Front mínim de parcel·la	art.61	12mts
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	20mts

4. Condicions de l'edificació de la zona 3a

#### 4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alç. Reguladora referida al carrer	art.73	S'aplicarà com paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a parcel·la amb les mateixes dimensions
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	Paràmetre compl. a l'alç. reg. referida a parcel·la
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Paràmetre compl. a nombre de plant ref. a parcel·la
Planta baixa referida al carrer	art.76	Paràmetre compl. a pl. baixa. referida a parcel·la

#### 4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	Segons paràmetres alçada i ocupació màxima. S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà
Densitat màx. d'habitatges neta	Art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà



Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	En el sòl lliure d'edificació no es podrà construir cap edificació, restarà al servei de la col·lectivitat i destinat a espai lliure o viari segons el seu ús actual. La propietat del sòl lliure d'edificació podrà ser pública o privada. El manteniment i urbanització d'aquest tipus de sòl correspondrà al propietari que li correspongui. Estarà preferentment ajardinat
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Segons els paràmetres de parcel·lació. S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial (12-1-95)
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	-
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Planta baixa referida a parcel·la	art.93	-
Separacions mínimes	art.94	L'assenyalada en el plànol de regulació del sòl urbà respecte el carrer
Tanques	art.95	S'aplicarà quan l'alineació de l'edificació està reculada respecte de l'alineació de vial
Adapt. Togràf. i mov de terres	art.96	Les tendents a assolir el nivell natural del terreny
Unitat mínima de projecte	art.97	Segons plànol de regulació del sòl urbà

#### 4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en el plànol de regulació del sòl urbà
Planta baixa	art.100	L'alçada lliure mínima serà de 3,5mts
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	-
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	-
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	-

#### 5. Condicions d'ús de la zona 3a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible



Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

#### 6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3a

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i següents de les NNUU.
---	---