

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA TRADICIONAL URBANA

article 311. Zona d'edificació aïllada tradicional urbana. Clau 4a

1. Aquesta zona regula les condicions d'edificació d'aquests teixits sorgits històricament en la ciutat, sota la tipologia de cases aïllades o aparellades, amb un projecte comú per totes elles o realitzades individualment. El sòl que dóna suport a les edificacions és una parcel·la extremadament reduïda de superfície. L'ordenació que s'estableix regula les possibles substitucions d'aquest teixit fortament consolidat.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4a.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. 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.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
- Conjunt del "Barri de Molins"	Clau 4a1
- Conjunt de "La ciutat jardí"	Clau 4a2
- Conjunt "Barri Torner" i c/ Montserrat Quadrada	Clau 4a3

3. Condicions de parcel·lació de la zona 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	150 m2 en zona 4a1 300 m2 en zona 4a2 i 4a3
Front mínim de parcel·la	art.61	9mts en zona 4a1 12mts en zona 4a2 i 4a3
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	20mts

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

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 4a

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	Complementari a l'alçada referida a la parcel·la
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	Complementari a l'alçada referida a la parcel·la
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Complementari a l'alçada referida a la parcel·la
Planta baixa referida al carrer	art.76	Complementari a l'alçada referida a la parcel·la

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-

1A171

Coeficient d'edificabilitat neta	Art.81	Es respectarà l'edificabilitat actual. Les possibles ampliacions, inclòs l'edifici existent i l'ampliació, no sobrepassaran el coeficient d'edificabilitat de: 1,20 m2 st/m2 sòl en la zona 4ª1 0,90 m2 st/m2 sòl en la zona 4a2 1,00 m2 st/m2 sòl en la zona 4a3	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	-	
Coef. de volum edificable net	art.83	Es respectaran els volums actuals. Els Estudis de Detall podran ajustar aquesta volumetria	
Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	1 habitatge per parcel·la	
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	Es respectarà l'ocupació actual. Les possibles ampliacions es limitaran a una ocupació màxima del 70% de la parcel·la en la zona 4a1 i 50% en la zona 4a2 i 4a3. L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns.	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Es respectarà la vegetació existent	
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Superfície	L'existent
		Front	L'existent
		Fondària	L'existent
			Es respectarà la divisió de la propietat del sòl en el moment de l'aprovació d'aquest Pla General (12-1-95)
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	En les zones 4a1 i 4a2, es respectarà l'actual alçada. En cas de noves edificacions o ampliacions no superaran l'alçada de 7mts En la zona 4a3 no superarà l'alçada de 9mts	
Punt d'apli. Alç. ref. a parcel·la	art.91	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	En les zones 4a1 i 4a2, es respectarà l'actual nombre de plantes. En cas de noves edificacions o ampliacions no superen el nombre de plantes de Pb+1 En la zona 4a3 no superen el nombre de plantes de Pb+2	
Planta baixa referida a parcel·la	art.93	-	
Separacions mínimes	art.94	Les obres de substitució de l'edificació respectaran les separacions actuals Les obres d'ampliacions o nova planta sobre solars lliures respectaran una separació mínima de 2mts a qualsevol límit de la parcel·la. Es permetrà adossar-se al veí, si ja existeix mitgera o presenten un projecte conjunt d'habitatge aparellat. El nombre de plantes possibles correspondrà a les del veí.	

14172

Tanques	art.95	Les noves tanques s'ajustaran a les existents en l'entorn en el que estan ubicades En la zona 4a2 serà precís respectar íntegrament la forma i materials de les tanques, sòcol i baranes
Adapt. togràf. i mov de terres	art.96	-
Unitat mínima de projecte	art.97	Segons plànol de regulació del sòl urbà

#### 4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	Mentre no es redactin els Estudis de Detall corresponents l'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima Amb els estudis de Detall, l'edificació, s'ajustarà a allò que s'assenyali
Edificació pral. i auxiliar	art.99	-
Planta baixa	art.100	-
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	-
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Cossos sortints	art.107	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a efectes d'ocupació màxima
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades. Els materials i colors s'integraran al paisatge urbà definit pel conjunt de construccions que donen nom a la subzona En la zona 4a2. Els materials de façana, es limitaran a arrebossat i pintat, estucats, aplacats de pedra i obra vista

#### 5. Condicions d'ús de la zona 4a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Dominant	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible

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

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Compatible	Condic. (4)

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	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 què 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) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats
- (2) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (4) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

#### 6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 4a

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

