

## SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA AMB PARCEL·LA PETITA

### article 312. Zona d'edificació aïllada amb parcel·la petita. Clau 4b

1. Aquesta zona i les seves subzones regulen les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'extenen per les diferents urbanitzacions i la ciutat de Mataró i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de reduïdes dimensions.

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

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Parcials, 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
- Subzona d'edificació aïllada amb parcel·la petita tipus 1 (Urbanització: els Pins)	Clau 4b1
- Subzona d'edificació aïllada amb parcel·la petita tipus 2 (Urbanitzacions: Sant Salvador i La Fornenca)	Clau 4b2

### 3. Condicions de parcel·lació de la zona 4b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	500 m2 en la zona 4b1 i 4b2
Front mínim de parcel·la	art.61	12mts en la zona 4b1 15mts en la zona 4b2
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	20mts

### 4. Condicions de l'edificació de la zona 4b

#### 4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 4b

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	-

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Coefficient d'edificabilitat neta	Art.81	0,75 m2 de sostre/m2 de sòl en la zona 4b1 i 4b2
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.82	-
Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	1 habitatge per parcel·la



Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	40% 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 mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50% del sòl lliure	
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Superfície	500 m2 En la zona 4b1 S'admeten com a parcel·la mínima les grafiades en l'annex d'ordenança gràfica, segons proposta de parcel·lació presentada En la zona 4b2 s'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a aquest Pla General (12-1-95)
		Front	L'existent
		Fondària	L'existent
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	7mts	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	Pb+1	
Planta baixa referida a parcel·la	art.93	-	
Separacions mínimes	art.94	Carrer	3mts
		Lateral	2mts
		Fons	2mts
Tanques	art.95	Les noves tanques s'ajustaran a les existents en l'entorn en el que estan ubicades	
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 4b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació pral. i auxiliar	art.99	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% i una alçada màxima de 3,3mts, que podrà encastar-se com a soterrani si existeix una alçada suficient entre la rasant de la parcel·la i la rasant de l'alineació del carrer
Planta baixa	art.100	-
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	La part de la coberta que superi l'alçada lliure de 1,90mts comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat
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 Les parcel·les de la zona 4b3 amb front a la Ronda Bellavista precisaran, prèviament, un projecte de conjunt del mur de contenció que definirà l'alçat de l'esmentada ronda

#### 5. Condicions d'ús de la zona 4b

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 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) Es tindrà cura 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 4b

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



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona