

SECCIÓ QUARTA. ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA AMB PARCEL·LA GRAN

article 314. Zona d'edificació aïllada amb parcel·la gran. Clau 4d

1. Comprèn les urbanitzacions de l'entorn de la ciutat de Mataró que s'han desenvolupat en base a aquesta tipologia d'edificació aïllada en una parcel·la de tamany gran.

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

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Parciais, Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin en posterioritat 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	Art.
- Subzona d'edificació aïllada amb parcel·la gran tipus 1 (Urbanització de La Cornisa i Les Sureres)	Clau 4d1	Art. 314
- Subzona d'edificació aïllada amb parcel·la gran tipus 2 (Urbanització de Les Sureres)	Clau 4d2	Art. 314
- Subzona d'edificació aïllada amb parcel·la gran tipus 3	Clau 4d3	Art. 314
- Sector residencial d'edificació aïllada tipus 6 (UA-72 Urbanització Can Quirze)	Clau 4d6	Art. 314bis

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	1.000 m2 per la zona 4d1 1.200 m2 per la zona 4d2 1.800 m2 per la zona 4d3
Front mínim de parcel·la	art.61	20mts
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	30mts

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

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 4d

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 4d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Coefficient d'edificabilitat neta	Art.81	0.44 m2 de sostre/m2 de sòl en la zona 4d1 0.40 m2 de sostre/m2 de sòl en la zona 4d2 0.30 m2 de sostre/m2 de sòl en la zona 4d3

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	30% 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	1.000 m2 en la zona 4d1 1.200 m2 en la zona 4d2 1.800 m2 en la zona 4d3
		Front	20mts
		Fondària	30mts
		En les zones 4d1 i 4d2 s'admeten les parcel·les inferiors, però superiors a 800 m2, existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General (12-1-95)	
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	5mts en la zona 4d1. 10mts en la zona 4d2 10mts en la zona 4d3
		Lateral	3mts en la zona 4d1. 5mts en la zona 4d2 5mts en la zona 4d3
		Fons	3mts
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 4d

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
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

5. Condicions d'ús de la zona 4d

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 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 4d

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

article 314bis. Subzona 4d6: Sector residencial d'edificació aïllada tipus 6, UA-72 Can Quirze

3. Condicions de parcel·lació de la zona 4d6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Art.58	-
Parcel·la mínima	Art.60	1.000 m2. S'admetrà com a parcel·la mínima les parcel·les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del PGO.
Front mínim de parcel·la	Art.61	20 mts. S'admetran fronts inferiors a 20 metres per aquelles parcel·les existents anteriors a l'aprovació inicial del PGO
Fons de parcel·la	Art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	Art.63	25 mts.

4. Condicions d'edificació de la zona 4d6

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 4d6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	Art.68	Segons plànol d'ordenació O.3
Rasant de l'alineació de carrer	Art.69	-
Rasant de carrer	Art.70	-
Amplada de vial	Art.71	Segons plànol d'ordenació O.3

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 4d6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Coeficient d'edificabilitat neta	Art.81	0,50 m2 de sostre/m2 de sòl
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	30% 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	La superfície amb paviment no drenant no superarà el 20% de l'espai lliure d'edificació. S'exigirà un arbrat mínim corresponent a 1 arbre cada 150m2 de sòl lliure d'edificació
Dimensions i mida de la parcel·la	Art.89	Superfície 1.000 m2 en la zona 4d4

		Front	20 mts
		Fondària	25 mts
		S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla General (12-1-95).	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	Art.90	7 mts	
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	5 mts
		lateral	3 mts
		fons	3 mts
Tanques	Art.95	Les noves tanques s'adaptaran a l'entorn en el que estan ubicades	
Adapt. togràf. i mov de terres	Art.96	-	
Unitat mínima de projecte	Art.97	Es podrà exigir per part de l'Administració un Estudi de Detall o Unitat Mínima de Projecte, que abarqui una agrupació de parcel·les de nova creació, pertanyents a una única promoció, amb una problemàtica comú relacionada amb adaptació i integració a les alineacions i rasants definitives.	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 4d6

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 3,3 mts
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 1,90 mts 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

5. Condicions d'ús de la zona 4d6

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)	Condic. (4)	Condic. (4)

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

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats
 (2) Es condiciona 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 previa definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 4d6

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