

# Annex 10

## Article 127 Zona d'edificació amb volumetria específica. Zona urbana Intensitat I. Clau 5a

1. Descripció. Correspon a la zona d'edificació que està situada per sota la carretera de l'Obac i per sobre del nucli antic d'Engordany i el Barri. Es caracteritza per la seva irregularitat quant a alçada de façanes i profunditat edificable. Els criteris i paràmetres de regularització s'orienten a la formalització d'elements com l'alçada de les façanes, la profunditat edificable i la longitud de les façanes. Als plànols d'ordenació s'identifica amb la clau 5a.
2. Subzones. El POUPEE no identifica subzones. Els possibles plans derivats que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin d'una manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

La unitat d'actuació es regirà segons la normativa de zona compacta tradicional, clau 1. En el cas que les edificacions s'alineïn sobre el vial de l'Obac, ho podran fer complint els paràmetres detallats a continuació i mitjançant aprovació de conveni, a fi de definir les cessions, els aprofitaments i les plusvàlues que es generin, segons l'ordenació detallada del planejament derivat.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 5a:

Paràmetre	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Segons les determinacions del planejament derivat.
Parcel·la	Segons les determinacions del planejament derivat.
Parcel·la mínima	No es determina.
Parcel·les no edificades	Tot solar o parcel·la no edificat que confronti amb carretera, carrer, plaça o lloc públic ha de ser tancat (paret de 2 metres d'alçada i arrebossada) al límit d'edificació segons les alineacions que pertoquin i ha de tenir construïda la corresponent voravia.
Front mínim de parcel·la	No es determina.
Fondària mínima de parcel·la	No es determina.

4. Condicions de l'edificació de la zona 5a.

### 4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 5a:

Paràmetre	Condicions particulars
Alineació de carrer	Segons les determinacions del planejament derivat.
Amplada de carrer o vial	Segons les determinacions del planejament derivat i complint el reglament d'urbanització. En qualsevol cas, les amplades mínimes admeses dels nous vials, carrers i voravies són les següents: 10 metres entre línies d'edificació, a raó de 7 metres de calçada i 1,50 metres de voravia a cada costat. Els pendents màxims són d'un 8 %. Es poden autoritzar vials amb amplada inferior o amb pendent superior quan, per condicionaments de la topografia del terreny, la intensitat del trànsit previst, la quantitat d'habitatges a edificar o d'altres característiques especials estigui degudament justificat. L'amplada mínima és de 8 metres: 5 metres de calçada i 1,50 metres de voravia a cada costat, i el pendent màxim és d'un 12 %. El radi mínim del traçat de la vorada de les voravies, a tots els xamfrans, és de 10 metres.
Alineació de l'edificació	Segons les determinacions del planejament derivat.

Accés de vehicles al conjunt de l'edificació	<p>L'accés de vehicles a les edificacions des de la carretera de l'Obac, o l'accés de vehicles des de les edificacions a la carretera de l'Obac es farà sempre segons el sentit de circulació descendent, de manera que no es creui el sentit de la marxa dels vehicles que circulin.</p> <p>L'accés a l'aparcament estarà situat de manera que les maniobres de sortida o d'entrada no necessitin l'ocupació de la calçada.</p>
--	--

#### 4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 5a:

Paràmetre	Condicions particulars
Pati d'illa	No es determina.

#### 4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 5a:

Paràmetre	Condicions particulars
Edificabilitat màxima de parcel·la	L'edificabilitat màxima de parcel·la és l'estipulada per la unitat d'actuació. L'edificabilitat es distribuirà dins el volum màxim autoritzat.
Dimensió màxima en planta	<p>Edificis construïts en alineació amb la carretera de l'Obac: La fondària màxima des de l'alineació a carrer és de 22 metres. No es podrà volar sobre la voravia situada a la carretera de l'Obac. La longitud màxima total de l'edificació serà de 70 metres.</p> <p>En els terrenys delimitats com a Clau 5a.1 la longitud màxima total de l'edificació serà de 50 metres.</p> <p>En la UA-SUNC-07, Carrer de l'Obac, part alta, s'aplicaran els croquis 23 i 24.</p>
Ocupació màxima de la parcel·la	<p>L'ocupació màxima de la parcel·la és la que resulta de les dimensions en planta autoritzades i dels límits a veïns.</p> <p>A la planta baixa es permetrà l'ocupació de la parcel·la fins els límits per a usos altres que el residencial.</p>
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	<p>La superfície restant s'ha de destinar a espai verd i zona d'esbarjo.</p> <p>Tota superfície de terreny que per raons estètiques o per ajustament de volums no s'edifiqui, però que hagi servit per efectuar el càlcul de la superfície màxima edificable, resta formant part de la propietat de l'immoble a títol de "non aedificandi". S'ha de condicionar el nivell dels vials contigus i destinar-lo a jardins i instal·lacions d'esbarjo per a ús dels veïns de l'edifici.</p> <p>No es poden efectuar tancaments de l'àrea enjardinada amb elements que puguin ocasionar danys a tercers. Les tanques i els tancaments han de ser opacs com a màxim en un metre d'alçada des del nivell del carrer.</p>
Patis davanter i posterior de parcel·la	No es determina.

Alçada màxima a carener o alçada màxima reguladora	<p>Edificis construïts en alineació amb la carretera de l'Obac: l'alçada màxima a carener és de 17 metres respecte al vial (voravia de la carretera de l'Obac).</p> <p>Edificis construïts en alineació a carrer de nucli antic o en terreny al nucli antic: L'alçada màxima és de 12,50 metres fins a carener, presos des del nivell més baix de la parcel·la o des del vial més baix, si aquest vial és igual o inferior a 7,50 metres d'amplada.</p> <p>Quan l'edifici se situï davant d'un carrer d'amplada inferior a 11 metres i superior a 8 metres, l'alçada reguladora màxima serà de 18,50 metres (18,50 metres + 3 metres).</p> <p>En la UA-SUNC-07, Carrer de l'Obac, part alta, s'aplicaran els croquis 23 i 24.</p>
Nombre de plantes referit al carrer	Segons la volumetria.
Tanques	No es poden efectuar tancaments de l'àrea enjardinada amb elements que puguin ocasionar danys a tercers. Les tanques poden ser opaques com a màxim en un metre d'alçada des del nivell del carrer o des del nivell del terreny original o modificat.
Adaptació topogràfica	<p>L'adaptació topogràfica serà la que resulti de l'aplicació de les normes constructives i urbanístiques d'aquesta zona, de l'aplicació de la superfície màxima edificable i de les restriccions de canvi de nivell i d'execució de plataformes descrites als gràfics de l'annex (vegeu gràfics annexos: croquis 17, 18, 19 i 20).</p> <p>En la UA-SUNC-07, Carrer de l'Obac, part alta, s'aplicaran els croquis 23 i 24.</p>

#### 4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 5a:

Paràmetre	Condicions particulars
Posició de l'edificació	<p>L'edificació se situarà segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima.</p> <p>La distància mínima entre el punts més sortints de l'edificació fins al límit de solar és de 3 metres, i de 6 metres entre edificacions interiors del solar.</p> <p>A les unitats d'actuació ubicades en sòl urbà consolidat, qualsevol element de l'edificació se situarà a partir de la línia d'edificació facilitada pel Comú, i com a mínim a 5 metres de l'eix del carrer.</p> <p>En la UA-SUNC-07, Carrer de l'Obac, part alta, s'aplicaran els croquis 23 i 24.</p>
Planta subterrània	<p>La superfície ocupada per plantes subterrànies no compta com a superfície edificada. Es consideren plantes subterrànies aquelles que no tenen obertures a l'exterior; no es consideren obertures les portes cegues de garatges ni els forats o sistemes de ventilació, els quals hauran d'estar situats a més d'1,70 metres per damunt del nivell del paviment.</p> <p>Les plantes subterrànies podran arribar a ocupar la totalitat de la superfície neta de la parcel·la.</p> <p>La volumetria de les plantes subterrànies ha de quedar per sota del nivell natural del terreny existent o modificat.</p> <p>La coberta de les plantes subterrànies ha d'ésser plana i enjardinada a nivell dels vials o, en tot cas, fàcilment accessible per als usuaris de l'edifici.</p>
Planta semisubterrània	<p>Segons Reglament Construcció.</p> <p>A les plantes semisubterrànies, es considerarà edificada tota la superfície en una amplada de 10 metres des de la façana exterior per a ús d'aparcament i de tota la superfície per a altres usos.</p>

Planta baixa	En cap cas la solera de la primera planta edificada (la més baixa) no pot estar situada ni per sobre ni per sota d'1,20 metres del nivell natural del terreny, o del terreny modificat, o d'un vial d'accés.
Plantes pis	En el supòsit de forjats successius separats per més de 4,50 metres, es compta com a dues o més plantes edificades, a raó de 2,50 metres per planta.
Planta sota coberta	La distància màxima que hi pot haver entre la solera de la darrera planta edificada i el carener de la coberta és, en tots els casos, de 4,50 metres.
Coberta	Edificis construïts en alineació amb la carretera de l'Obac: Pendents de coberta mínims del 30 %. S'admetrà la coberta plana en la proporció màxima de fins al 25 % de la superfície total de coberta. Es permeten lluernes a las cobertes, sempre que no sobrepassin el volum màxim edificable i amb pendents mínims del 30 %. Edificis construïts en alineació a carrer del nucli antic o en terreny al nucli antic: Pendents de coberta mínims del 30 %. Es permeten lluernes a las cobertes, sempre que no sobrepassin el volum màxim edificable i amb pendents mínims del 30 %.
Cossos sortints	Segons Article 25 d'aquestes Normes urbanístiques.
Elements sortints	Segons Article 26 d'aquestes Normes urbanístiques.

Composició de la façana	<p>Edificis construïts en alineació amb la carretera de l'Obac: Les façanes han de ser recobertes, almenys en el seu quaranta per cent, amb pedra natural (aplacat de pedra, granit, marbre o similars). La superfície restant s'ha d'estucar o arrebossar i pintar. Es prohibeixen els colors blanc, vermell, groc, blau i afins, així com les tonalitats llampants per als colors restants. En els altres elements arquitectònics, com ara fusteries, persianes, canals, etc., es prohibeix l'ús de colors llampants. En les parets mitgeres que, a conseqüència d'aquest Pla, quedin convertides en façana, el comú obligarà el propietari per tal que, com a mínim, s'arrebossi i s'estuqui la mitgera com a façana cega, sempre que no sigui possible solucionar el problema de servituds de llum i vista amb el propi veí. Tots els murs emprats en la modificació del terreny hauran de ser revestits en tota la seva superfície amb pedra natural, la qual es podrà combinar amb altres acabats com ara acer tipus corten o fusta. En el cas d'estructures de pilars i jàsseres des del fonament fins al primer forjat d'habitatge, és obligatori efectuar-ne els tancaments amb els materials definits per als murs anteriors.</p> <p>Edificis construïts en alineació a carrer del nucli antic o en terreny al nucli antic:</p> <p style="padding-left: 40px;">El tractament de les façanes es farà amb pedra natural del país en la seva totalitat. Es podrà combinar el tractament amb vidre o fusta, sempre que aquest tractament no suposi més del 50 % de les superfícies verticals de les façanes. El mateix tractament que les façanes rebran les parets veïnes que quedin vistes, encara que sigui provisionalment, i els edificis auxiliars. El mateix criteri d'obligatorietat en el disseny amb el llenguatge tradicional serà aplicable en els altres elements exteriors de l'edifici, com ara baranes i altres de similars. Els safareigs i estenedors es protegiran de la visió directa des de la via pública. Els elements singulars com ara baixants, fusteries i d'altres seran de colors foscos. Està expressament prohibit l'ús de l'alumini natural.</p>
-------------------------	--

#### 5. Condicions d'ús de la zona 5a:

Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Industrial
Condic. (1-2)	Condic. (3)	Condic. (4)	Compatible	Condic. (5)	Condic. (6)	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administratiu	Serveis tècnics	Estacion. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal
Compatible	Incompatible	Condic. (7)	Condic. (8)	Incompatible	Incompatible

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 generarà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUPEE per a cada sector, zona o subzona. La justificació que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es farà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordinació corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUPEE i les fixades per les ordinacions reguladores corresponents.

- (1) Quan l'establiment compleixi la normativa establerta per a aquest tipus d'activitat.
- (2) Es tindrà cura especialment de la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcament.
- (3) En edificis al nucli antic: incompatible. En edificis amb façana a la carretera de l'Obac: condicionats al compliment de la corresponent ordinació del Comú reguladora dels edificis de pública concurrència i a la integració arquitectònica.
- (4) En edificis al nucli antic: condicionats al compliment de la corresponent ordinació del Comú reguladora dels edificis de pública concurrència i a la integració arquitectònica. En edificis amb façana a la carretera de l'Obac: compatible.
- (5) En edificis al nucli antic: incompatible. En edificis amb façana a la carretera. de l'Obac: resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta a l'ordinació comunal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.
- (6) En edificis al nucli antic: resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que pugui generar aquest tipus d'usos, i a la integració arquitectònica. Es limita a la planta baixa i al primer soterrani. En edificis amb façana a la carretera de l'Obac: 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 prevegi destinar al ús per a vianants.
- (7) En edificis al nucli antic: els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració al conjunt en el qual siguin edificats. Seran incompatibles en carrers per a vianants. En edificis amb façana a la carretera de l'Obac: els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració al conjunt en el qual siguin edificats.
- (8) Limitat a les petites activitats de caràcter familiar relacionades amb el cultiu de la terra, i que compleixin la normativa general per a aquest tipus d'activitats.