

Annex 8

Article 119 Zona d'edificació en alineació a vial. Intensitat II. Clau 2c

1. Descripció. Comprèn el conjunt d'edificació aïllada, amb façanes sobre l'alineació de vial, que no defineixen un pati interior d'illa tancat en si mateix, i es pot tractar de blocs lineals o amb altres configuracions, etc. Als plànols d'ordenació s'identifica amb la clau 2c. Les normes projecten l'ampliació de petits àmbits per completar i millorar el procés anterior de divisió de finques.
2. Subzones. El POUPEE no estableix subzones.
Els possibles plans derivats que es redactin posteriorment podran establir altres subzones en la mesura que regulin d'una manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.
3. Condicions de parcel·lació de la zona 2c:

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	La superfície mínima de tota parcel·la és de 400 m ² nets.
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 2c.

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 2c:

Paràmetre	Condicions particulars
Alineació de carrer	Segons alineacions determinades al pla viari en sòl urbà. Tot projecte d'obertura o construcció d'un nou vial, tram, carrer o plaça, en la zona urbana, requereix l'aprovació prèvia del Comú. Totes les obres i treballs d'infraestructura van enterament per compte i risc del promotor i el nou vial, tram, carrer o plaça, amb tots els seus serveis, té la consideració de públic a tots els efectes.
Amplada de carrer o vial	Segons alineacions determinades al pla viari en sòl urbà. Les amplades mínimes admeses dels nous vials, carrers i voravies són les següents 13 metres entre límits d'edificació, a raó d'un aparcament de 2 metres, dos carrils de circulació de 3 metres cadascun i 2,50 metres destinats a voravia a cada costat. Es podran autoritzar vials amb amplada inferior o amb pendent superior quan, per condicionaments de la topografia del terreny, la intensitat del transit previst, la quantitat d'habitatges a edificar o altres característiques especials, estigui degudament justificat. No s'autoritzaran en cap cas, però, si el vial connecta vials principals i articuladors de la parròquia. En aquest cas, amplada mínima es de 8 metres: 5 metres de calçada i 1,5 metres de vorera a cada costat. Els pendents màxims admesos són del 8 % i poden arribar fins a un màxim del 12 % en casos justificats. El radi mínim del traçat de la vorada de les voravies, a tots el xamfrans, a efectes de determinar els límits d'edificació, és de 10 metres.

Alineació de l'edificació	Segons alineacions determinades al pla viari en sol urbà.
Alçada reguladora referida al carrer	L'alçada reguladora màxima (ARM) és de 19,50 metres (19,50 m + 4 m) per a vials de 13 metres d'amplada i de 18,50 metres (18,50 m + 3 m) per a vials d'amplada inferior.
Punt d'aplicació AR referida al carrer	Independentment de l'ARM fixada, l'alçada màxima d'edificació no pot sobrepassar 2,5 vegades la seva dimensió mínima en planta. Es prendrà en els plans de façana més importants, és a dir, tots els del perímetre que sobrepassin la meitat de l'alçada de l'edifici des del carener fins al nivell natural del terreny o del vial més baix.
Nombre de plantes referit al carrer	7 plantes = planta baixa + 6 plantes.
Front principal i secundari	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 2c:

Paràmetre	Condicions particulars
Pati d'illa	No es determina.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 2c:

Paràmetre	Condicions particulars
Edificabilitat màxima de parcel·la	L'edificabilitat màxima de parcel·la és la que resulta de la suma de la superfície de les plantes autoritzades dins del volum autoritzat. A les parcel·les en pendent l'edificabilitat màxima no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.
Dimensió màxima en planta.	La dimensió màxima en planta de tota edificació és de 22 metres de profunditat i llargada indeterminada, sempre que deixin els passos per vianants determinats en les condicions de parcel·lació.
Ocupació màxima de la parcel·la	L'ocupació màxima de la parcel·la és del 80 %. A les plantes baixa i primera es permetrà l'ocupació de la parcel·la fins als límits per a usos altres que el residencial.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	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. 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.
Tanques	Es respectaran les determinacions sobre tanques entre veïns.
Adapt. topogràfica i movim. de terres	No es determina.
Unitat mínima de projecte	No es determina.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 2c:

Paràmetre	Condicions particulars
-----------	------------------------

Posició de l'edificació	<p>L'edificació se situarà sobre l'alineació de carrer o vial, excepte si en el plànol de regulació del sòl urbà es determina una alineació d'edificació diferent.</p> <p>La distància mínima entre el punts més sortints de l'edificació fins al límit de solar és de 3 metres, a excepció de la façana al llarg del vial d'alineació. I és de 6 metres entre edificacions.</p> <p>L'ocupació de la parcel·la fins als límits només es permetrà a les plantes baixa i primera.</p> <p>També es permetrà la ocupació dels espais entre edificacions a les plantes semisubterrànies que puguin crear-se en edificis que regulen des de dos carrers diferents.</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>
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.</p>
Planta baixa	<p>En cap cas la solera de la primera planta edificada (la més baixa) no pot estar situada ni per sobre ni per sota d'1,20m del nivell natural del terreny o d'un vial de accés. A efectes de donar continuïtat a les façanes comercials, es permetrà ocupar a la planta baixa les separacions laterals de parcel·la, amb una fondària màxima de 22 metres i una alçada màxima igual a la resta de la planta baixa.</p> <p>El cobriment d'aquesta superfície serà obligatòriament pla.</p>
Plantes pis	<p>En el supòsit de forjats successius separats per més de 4,50 metres, es compten com a dues o més plantes edificades, a raó de 2,50 metres per planta.</p>
Planta sota coberta	<p>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.</p>
Coberta	<p>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.</p> <p>Es permeten lluernes a les cobertes, sempre que no sobrepassin el volum màxim edificable i amb pendents mínims del 30 %.</p>
Cossos sortints	<p>Segons Article 25 d' aquestes Normes urbanístiques.</p>
Elements sortints	<p>Segons Article 26 d' aquestes Normes urbanístiques.</p>

Composició de la façana	<p>Les façanes han de ser recobertes, almenys en el seu trenta per cent, amb pedra natural (aplacat de pedra, granit, marbre o similars) o material ceràmic. La superfície restant s'ha d'estucar o arrebossar i pintar. En qualsevol cas, es prohibeixen els colors blanc, vermell, groc, blau i afins, així com les tonalitats llampants per als colors restants.</p> <p>Les parets mitgeres (o sense obertura i/o en límit entre veïns o patis mancomunats) han de ser degudament arrebossades, i en cas de ser pintades han d'adoptar els colors definits al paràgraf anterior.</p> <p>En els altres elements arquitectònics, com ara fusteries, persianes, canals, etc., es prohibeix l'ús de colors llampants.</p> <p>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.</p>
-------------------------	--

5. Condicions d'ús de la zona 2c:

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)	Condic. (1)	Compatible	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (3)

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estacion. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal
Compatible	Incompatible	Condic. (4)	Condic. (5)	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) Condicionats al compliment de la corresponent ordinació del Comú reguladora dels edificis de pública concurrència.

(2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta a l'ordinació comunal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.

(3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que pugui generar aquest tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegi destinar a l'ús per a vianants.

(4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració al conjunt en el qual siguin edificats.

(5) Limitat a les petites activitats de caràcter familiar relacionades amb el cultiu de la terra, i complint la normativa general per a aquest tipus d'activitats.