

Annex 9

Article 121 Zona d'edificació per definició volumètrica. Intensitat I. Clau 3a

1. Descripció. Comprèn el conjunt d'edificacions aïllades que es defineix per les condicions volumètriques específiques, les quals no deriven necessàriament ni de l'alineació del carrer o espai públic ni de la configuració de la parcel·lació. Als plànols d'ordenació s'identifica amb la clau 3. 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 3a

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 300 metres quadrats.
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 3a.

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3a:

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. En tot cas, 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.

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 3a:

Paràmetre	Condicions particulars
Pati d'illa	No es determina.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3a:

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.
Dimensió màxima en planta	La dimensió màxima en planta de tota edificació és de 22 metres (inscrita dins un quadrat de mides màximes 22 m x 22 m). En el cas de les edificacions situades sobre l'alineació de la carretera d'Engolasters entre els números 1 i 33, ambdós inclosos, la llargada de la façana serà la que resulta entre els límits de la parcel·la a veïns, exceptuant els límits de parcel·la amb carrer i/o torrent que els determina el Comú i el Govern.
Ocupació màxima de la parcel·la	L'ocupació màxima de la parcel·la és del 75 %. Només es permetrà a la planta baixa l'ocupació de la parcel·la fins als límits. De forma específica per la UA SUBle 19 l'ocupació màxima de la parcel·la és de 70%. De forma específica per la UA SUBle 20 l'ocupació màxima de la parcel·la és de 40%. De forma específica per la UA SUBle 21 l'ocupació màxima de la parcel·la és de 45%.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	El 25 % restant s'ha de destinar a espai verd i zona de esbarjo. 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.
Patis davanter i posterior de parcel·la	No es determina.
Alçada màxima a carener	L'alçada màxima a carener és de 19 metres respecte al vial, al pla natural del terreny o al seu nivell si ha estat objecte de modificació. Independentment de l'alçada màxima a carener fixada, l'alçada màxima d'edificació no pot sobrepassar 2,5 vegades la seva dimensió mínima en planta.
Nombre de plantes	6 plantes = planta baixa + 5 plantes.
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 i moviment de terres	El màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà de 9 metres per sobre. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran a l'interior de la parcel·la de manera esglaonada. El primer mur podrà tenir, com a màxim, 4 metres d'alçada. Es podran construir talussos enjardinats d'un màxim de 45 ° de pendent, sense superar ni els 3 metres de separació entre murs ni els 9 metres d'alçada màxima total.
Alçada màxima volumètrica	L'alçada màxima de l'edificació des del punt més baix de la parcel·la és de 9 metres (adaptació topogràfica màxima) + 19 metres (alçada màxima a carener) = 28 metres, des del punt més baix de la parcel·la fins al carener més alt de l'edificació entre successives adaptacions al terreny.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3a:

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 els 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>En el cas de les edificacions situades sobre l'alineació de la carretera d'Engolasters entre els números 1 i 33, ambdós inclosos, la distància mínima entre els punts més sortints de l'edificació fins a la línia d'edificació a carrer i torrent, i dels límits del solar a veïns (que no sigui sobre l'alineació de la carretera d'Engolasters), és de 3 metres.</p> <p>En 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.</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 us d'aparcament, i tota la seva superfície per a la resta d'usos.</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'1,20 metres ni a més de tres metres del nivell natural o modificat 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 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	Segons Article 25 d' aquestes Normes urbanístiques.
Elements sortints	Segons Article 26 d' aquestes Normes urbanístiques.

Composició de la façana	<p>Les façanes han de ser recobertes, almenys en el seu quaranta 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 style="text-align: center;">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> <p>Tots els murs emprats en la modificació del terreny hauran d'ésser 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 fer els tancaments amb els materials definits per als murs anteriors.</p>
-------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5. Condicions d'ús de la zona 3a:

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	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administratiu	Serveis tècnics	Estacion. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal
Compatible	Compatible	Condic. (4)	Compatible	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 i del Govern reguladora dels edificis de pública concurrència.

(2) Resten condicionats a la compatibilitat amb l'ús residencial i amb l'ordinació del Comú i del Govern per a aquest tipus d'ús.

(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. Resten condicionats també al compliment de la corresponent ordinació del Comú i del Govern.

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