

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIARIES D'ORDENACIÓ URBANA
DE VILABLAREIX**

Novembre-2008

“U.A. Marroc II”

REDACTOR : BFR Arquitectes SL.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES D'ORDENACIÓ URBANA DE VILABLAREIX.

UNITAT D'ACTUACIÓ "MARROC II"

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

I.- ANTECEDENTS.

Dins del vigent Text Refós de les Normes Subsidiàries d'Ordenació Urbana de Vilablareix aprovades definitivament en data 27 d'abril de 2005, en el seu article 53 es contempla la Unitat d'Actuació "Marroc II".
Aquesta Unitat d'Actuació no ha estat desenvolupada.

El 13 de març de 2007 es varen revisar els límits dels termes municipals de Vilablareix i Salt donat que hi havien certes incorreccions en els mateixos. Aquesta nova delimitació intermunicipal afecta plenament l'àmbit de la unitat d'actuació esmentada.

II.- SITUACIÓ

L'àmbit de la Unitat d'Actuació Marroc II es troba al nord del municipi de Vilablareix i limita amb el terme municipal de Salt.

La seva topografia és pràcticament plana, sense cap desnivell considerable en tot l'àmbit. La situació concreta de la unitat, queda delimitada en els plànols de planejament 0.3, 0.4, 0.5 i 0.6/1. al que s'ha afegit un nou plànol, el 0.0, que correspon a la informació topogràfica. Tots els plànols s'han adaptat a la delimitació definitiva dels termes municipals. A la resta de plànols s'incorpora la necessària formalització, fruit de l'ajust a aquesta nova delimitació sempre referits a l'àmbit on es proposa la present modificació puntual.

III.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

D'acord amb les dades del cadastre que es disposen, el sòl privat inclòs en l'àmbit d'aquesta modificació, forma la finca que és detalla a continuació.

Titular: RESIDENCIAL VILABLAREIX SL
Adreça: C/ Nord 2, 17180, Vilablareix

Referència cadastral: 3152615DG8435S0001RX

Propietària del 97,18% de superfície de la U.A. Marroc II. La resta 2,82% constitueix la cessió obligatòria del sol a l'Ajuntament de Vilablareix.

Superfície total àmbit de la modificació 30.827 m²

IV.- PLANEJAMENT VIGENT.

El planejament vigent, és el Text Refós de les Normes Subsidiàries d'Ordenació Urbana de Vilablareix aprovades definitivament en data 27 d'abril de 2005

En el capítol 3 es descriu la "regulació detallada del sol urbà", i a l'article 53 es defineix el sistema d'actuació de les unitats d'actuació i s'enumeren les diferents unitats d'actuació delimitades. La número 3 es la Unitat d'Actuació Marroc II.

En el plànol nº 0.3 "Classificació del sol" queda delimitada la Unitat d'Actuació Marroc II.

V.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.

L'objecte principal de la modificació és la regularització de la Unitat d'actuació als límits de la unitat amb el terme municipal de Salt, adaptant-los a les que es varen fixar el 13 de març de 2007.

D'altra banda es tracta d'ajustar el desenvolupament d'un sector de la ciutat, i en aquest sentit es canvia la ubicació de la zona d'equipaments, de forma que en la modificació queda més a prop del nucli urbà i dels equipaments previstos al planejament del Pla parcial Vilablareix-Margesa-Transports de Salt, actualment en procés de desenvolupament.

En certes parts de l'àmbit, on només s'admetien habitatges unifamiliars aïllats, serà possible edificar també habitatges aparellats, i a més, es canvien les condicions les parcel·les de la Unitat d'actuació, per unes dimensions més adequades, que perllonguen les condicions de les parcel·les del nucli urbà. Això no comporta un canvi del caràcter suburbà previst de l'àmbit, i d'altra banda suposa una petita millora de la relació amb els edificis més grans que es preveuen al sector industrial adjacent del Pla parcial Vilablareix-Margesa-Transports de Salt. El que justifica la possibilitat d'aquest canvi es que, la modificació puntual ve acompanyada d'una reducció del nombre total d'habitatges inicialment previstos i a una limitació del sostre edificable, que equival a reduir la densitat global de la Unitat.

S'augmenta la superfície de la zona verda situada al costat del riu Marroc, ja que s'elimina una zona prevista per edificacions que estava inclosa al sud d'aquesta zona verda.

Les modificacions proposades afecten els articles 59, 60, 61 i 62, corresponents a la Secció Tercera de les NNSS, Residencial Urbana (13 ,13.1 I 13.3). Aprofitant la ocasió s'introdueixen algunes esmenes, amb l'objectiu de protegir el sentit

d'aquesta clau, pensada per nuclis urbans de petita dimensió, tal com es defineix a l'article 59 i per evitar divergències en la interpretació del text.

VI.- MODIFICACIONS PROPOSADES

Pel motius exposats:

1.- Es crea una nova subclau, 13.3, que s'inclou dins la Secció Tercera, residencial urbana, de les NNSS que comporta els següents canvis

2. Es modifica l'article 60, on s'afegeix un nou punt C) aplicable a la Unitat d'actuació Marroc II i que canvia les qualificacions anteriors (13.1 i 14) amb el següent redactat:

Article 60. Tipus d'ordenació.

Es distingeixen els següents tipus d'ordenació

A) Tipus 1. Alineació de vial, grafiada amb el número 13 en els plànols d'ordenació, per a una tipologia d'edificació en filera.

B) Tipus 2. Aïllada, grafiada amb els números 13.1 i 13.1 en els plànols d'ordenació, admetent, també, les edificacions aparellades en funció del tipus d'edificació existent en l'entorn immediat.*

C) Tipus 3. A la zona grafiada amb el número 13.3 s'admet sempre l'ordenació d'edificació unifamiliar aïllada o la d'aparellades.

3.- S'afegeix un nou subapartat a l'article 61, apartat A, en que es determina la edificabilitat màxima assolible a cada una de les illes de la Unitat d'actuació, de manera que queda redactat de la següent manera:

Art.61.A) Edificabilitat:

-Edificabilitat neta màxima per a les claus 13 i 13.1: Serà d'u coma vint-i-cinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (1,25 m²st/m²s), sense comptabilitzar-se els sòls de cessió obligatòria.

-Edificabilitat bruta màxima per a la clau 13.1: Serà de zero coma cinquanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,5 m²st/m²s).*

-Edificabilitat neta màxima per a la clau 13.3 per a cada de les illes grafiades en el plànol d'ordenació 0.6/1 corresponent a la Unitat d'actuació 2 (UA3) de la següent manera:

UA3.illes A - Sostre edificable màx. 5000 m² descomposat de la següent manera: Illa A1, 0,76 m²/m², Illa A2 0,70 m²/m² .Nombre màxim d'habitatges, 25 habitatges en total.

UA3 illes.B - Sostre edificable màx. 7.200 m2. descomposat de la següent manera. Illa B1 0,84m²/m², Illa B2 0,86m²/m², Illa B3 0,84m²/m² Nombre màxim d'habitatges, 36 habitatges en total.

4 - S'afegeix un nou subapartat a l'article 61, apartat C, en que es limita el nombre màxim d'habitatges de la Unitat d'actuació, de manera que queda redactat de la següent manera:

Art.61.C) Número d'habitatges:

- Número d'habitatges per parcel·la per a les claus 13 i 13.1: Serà, per excés, el resultat d'assignar, com a mínim, un sostre edificat mitjà per habitatge de cent (100) metres quadrats.

- Número màxim d'habitatges per a la clau 13.1: Serà de quatre (4) habitatges en total, dos (2) habitatges per a la porció de sòl anomenada A i dos (2) habitatges per a la porció de sòl anomenada B.*

- Número d'habitatges per parcel·la per a les claus 13.3 gràfiades en els plànols d'ordenació 0.6, serà la següent:

Illla UA3.a - Nombre màxim de 25 habitatges.

Illla UA3.b -. Nombre màxim de 36 habitatges.

5. Es modifica l'article 61, apartat D, en que es fixa un mínim de front de parcel·la per als habitatges aparellats, de manera que queda redactat de la següent manera:

Art.61.D) Front de parcel·la mínima:

La parcel·la haurà de tenir un front de parcel·la mínim a la via pública de:

- dotze (12) metres, quan es tracti d'ordenació en edificació aïllada;

- de set (7) metres, quan es tracti d'ordenació en filera, tipus 1, i;

- quan es tracti d'edificacions aparellades l'agrupació de parcel·les ha de ser com a mínim de vint (20) metres.

Amb aquesta modificació es pretén diferenciar entre façana edificada màxima, aplicable a totes les dimensions de la edificació, i front de parcel·la.

6. Es modifica l'article 61, apartat G i H, en que es canvia el terme *separacions a façana de parcel·la* per *Front de parcel·la* a l'apartat G i s'afegeix una *façana màxima edificada*, de manera que queda redactat de la següent manera:

Art.61.G) Separacions als límits de parcel·la i entre edificacions: Les separacions de l'edificació als límits de la parcel·la seran com a mínim, les següents:

- Front de parcel·la: Tres (3) metres en el tipus d'ordenació en edificació aïllada.

-Laterals: U coma cinquanta (1,50) metres, excepte en els supòsits d'edificacions aparellades o d'ordenació en edificació en filera, que compartiran mitjanera, excepte la darrera casa de cada filera que haurà de mantenir la distància mínima indicada. En qualsevol cas, la condició de mitjaneria s'adquirirà per construcció simultània o per conveni degudament formalitzat.

-Fons: Quatre (4) metres. La separació mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la serà, com a mínim, igual a l'alçada de la façana més alta.

Art.61.H) Façana màxima edificada: En la zona d'ordenació, tipus 2 i 3, no podran existir façanes edificades de longitud superior a vint-i-cinc (25 metres). Aquest paràmetre s'entén aplicable a totes les dimensions de l'edifici (profunditat i façanes)

7. S'afegeix un nou apartat a l'article 61, apartat I, de manera que queda redactat de la següent manera:

Art.61.I) Façana edificada mínima: Es fixa cinc amb cinquanta (5,50) metres de façana mínima edificada en totes les ordenacions d'aquesta secció

8. Es modifica l'article 62, punt 1, on es modifica l'apartat A i s'afegeix l'apartat F de manera que queda redactat de la següent manera:

Article 62. Condicions d'ús.

1. En aquesta zona, a les claus 13, 13.1, 13.3, s'admeten els usos següents:

A) Habitatge unifamiliar, residencial, sanitari, esportiu, religiós i cultural: s'admeten.

B) Comercial i de serveis: S'admet, en planta baixa, amb un límit màxim de quatre-cents (400) metres quadrats de superfície.

C) Recreatiu: S'admet per a establiments i sales amb un aforament que no excedeixi de les cent cinquanta (150) persones.

D) Industrial: S'admet en categoria primera, en situació 1a, 1b, 2a, 2b i 2c, i en categoria segona, en situació 2a, 2b i 2c.

E) Garatge-aparcament: S'admet dins de les necessitats de cada finca.

1. *Els terrenys inclosos dins d'aquesta zona els quals es troben afectes a usos industrials en el moment de l'entrada en vigor de les presents Normes Subsidiàries (16/13), podran continuar mantenint aquest ús (16) però sense augmentar el nivell d'intensitat i sense implementar nous usos industrials i, en el moment en el qual es cessi en l'activitat, operarà un canvi automàtic d'ús (13), amb totes les limitacions del punt anterior del present article, i, en el supòsit de que es trobin inclosos en unitats d'actuació, caldrà procedir a la cessió immediata de zones verdes i equipaments.*

F) Habitatge plurifamiliar sempre que constin com a màxim d'un habitatge per planta.

9. En el plànol d'ordenació 0.6/1, *Alineacions del sòl urbà*, es fixen diferents condicions específiques urbanístiques per a cada una de les dos illes dins de la Unitat d'actuació 3: les illes UA3.A (que es correspon a l'actual zona 13.1 de l'àmbit) i les Illes UA3.B (que es correspon a l'actual 14.d) incloses dins de l'àmbit.

*Illes UA3.A - Sostre edificable màx. serà de 5000 m², descomposat de la següent manera: Illa A1, 0,76 m²/m², Illa A2 0,70 m²/m²
Nombre màxim de 25 habitatges en total.*

*Illes UA3.B - Sostre edificable màx. 7.200 m², descomposta de la següent manera: Illa B1 0,84m²/m², Illa B2 0,86m²/m², Illa B3 0,84m²/m²
Nombre màxim de 36 habitatges en total.*

D'aquesta manera globalment no s'augmenta l'aprofitament de la unitat, no cal refer les cessions, i amb un màxim de 61 habitatges, es disminueix la densitat de la unitat que podria arribar a ser de 69 habitatges amb la normativa actual.

VII.- RAONS QUE JUSTIFIQUEN LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES D'ORDENACIÓ URBANA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ MARROC II

Les principals raons que justifiquen la modificació de les Normes Subsidiàries d'Ordenació Urbana de Vilablareix, coincideixen bàsicament amb els objectius a aconseguir amb la modificació.

- Adaptar els límits de la Unitat d'Actuació als definitius del Terme Municipal
- Permetre el desenvolupament coherent d'un important sector de la població, modificant una part del mateix per permetre l'edificació d'habitatges amb coherència amb la veïna zona industrial del Pla Parcial Vilablareix-Margesa-Transports de Salt, i facilitar el seu desenvolupament.

- Dur a terme, d'una manera ordenada, el creixement del nucli urbà per la zona nord del municipi perllongant les tipologies edificatòries existents a l'entorn a base de vivendes aparellades.
- Executar la part de la estructura viària bàsica prevista en les Normes Subsidiàries adaptant-la a la nova topografia. En aquest sentit s'ha ajustat l'eix del carrer que discorre paral·lel al riu Marroc per tal de permetre la inscripció d'una circumferència de trenta metres de diàmetre a la zona verda.

VIII.- DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

La modificació consisteix bàsicament en els punts següents.

1. Redelimitació del perímetre de la Unitat d'Actuació que amb l'Aprovació pels dos ajuntaments, amb data 13 de març de 2007 de les noves fites de terme i límits entre Vilablareix i Salt en el límit nord de la unitat, resta amb una superfície de 30.827 m², en front dels 32.221 m² inicials.
2. Com a conseqüència d'això, les diferents zones de la unitat inicial quedaven definides així:
 - Zona 3. Parcs, jardins urbans i places. Sup. 2.843 m² (9,22%)
 - Zona 6. Equipaments. Sup. 3.332 m² (10,87%)
 - Zona 13.1. Residencial Urbana. Sup: 8.623 m² (27,97%, equiv. a 43 habit. 1/200m² de sòl).
 - Zona 14.d. Ciutat Jardí Semi intensiva. Sup: 10.394 m² (33,72%, equiv. a 26 habit. 1/400 m² de sol).
3. Amb la modificació puntual que ara es proposa restarien així.
 - Zona 3. Parcs, jardins urbans i places. Sup. 3.346 m² (10,85%)
 - Zona 6. Equipaments. Sup. 3.351 m² (10,81%)
 - Zona 13.3, Illes A. Residencial Urbana, Sup: 6.623,74 m² (21,48%), establint una densitat de 25 habitatges. Sostre edificable màx. 5.000m² descomposats en: Illa A1 5.203,35 m², equiv. a 0,76 m²/m². Illa A2 1.420,39 m², equiv. a 0,70 m²/m²
 - Zona 13.3, Illes B. Residencial Urbana, Sup: 8.465,12 m² (27,46%), establint una densitat de 36 habitatges. Sostre edificable màx. 7.200 m², descomposats en :Illa B1 2.825,65 m², equiv. a 0,84 m²/m² Illa B2 2.792,09 m², equiv. a 0,86 m²/m² Illa B3 2,847,38 m², equiv, a 0,84 m²/m²
4. Cal observar com, malgrat s'ha reduït la superfície de la Unitat d'Actuació, fruit de la nova delimitació, en proporció, s'incrementa la zona 3 de Parcs, jardins urbans i places, i es manté la mateixa superfície a la zona 6 de Equipaments, reduint-se al mateix temps el número d'habitatges que passen de 69 inicials a 61.

5. Es mantenen els vials definits en el planejament vigent, amb la única modificació que el que discorria pel límit nord de la unitat, que inicialment era de 12 metres, meitat i meitat damunt el límit de terme municipal, es transforma en amb una previsió de carrer d'amplada de 8.5m, que es situa en 7,2m en el terme municipal de Vilablareix, en una disposició, no equivalent però si similar a la del planejament abans de la modificació del límits municipals ja descrita.
6. Requalificació de les zones 13.1 i 14 que passen a ser 13.3.
7. Canvis per aclarir definicions i limitacions normatives per protegir el caràcter de la clau 13.

Quadre resum:

Paràmetres Urbanístics	Planejament inicial (NNSS 02/06/1993)		TOTAL	Planejament Modificat		TOTAL
Zonificació	13.1.Residencial suburbana aïllada (corresponent a Illes UA3.A)	14.d Ciutat jardí semi-intensiva (corresponent a Illes UA3.B)		13.3. Illes UA3.A Residencial suburbana aïllada-aparellada	13.3. Illes UA3.B Residencial suburbana aïllada-aparellada	
Superfícies generals i en detall	8.623 m ² (27,97%)	10.394 m ² (33,72%)	19.017 m ²	6.623,74 m ² (21,49%) Illa A1 5.203,35 m ² Illa A2 1.420,39 m ²	8.465,12 m ² (27,46%) Illa B1 2.825,65 m ² Illa B2 2.792,09 m ² Illa B3 2,847,38 m ²	15.089 m ²
Edificabilitat general, en promig i al detall	1,25 m ² /m ² (10.779m ²)	0,60 m ² /m ² (6.236 m ²)	17.015 m ²	5.000 m ² Illa A1 0,76 m ² /m ² . Illa A2 0,70 m ² /m ²	7.200 m ² Illa B1 0,84 m ² /m ² Illa B2 0,86 m ² /m ² Illa B3 0,84 m ² /m ²	12.200 m ²
Densitat	1 hab/200m ² (43 hab)	1 habb/400m ² (26 hab)	69 hab	1 hab/200m ² (25 hab)	1 hab/200m ² (36 hab)	61 hab
Parcel·la min.	200 m ²	400 m ²		200 m ²	200 m ²	
Façana min.	12 m (aïllat) (agrup <25 m)	12 m (aïllat)		10 m apar 12 m aïllat (agrup <25 m)	10 m apar. 12 aïllat (agrup <25 m)	
Alçada màx.	7,60 (Pb+1)	7,60 (Pb+1)		7,60 (Pb+1)	7,60 (Pb+1)	
Separacions als límits	Façana: 3 m Laterals: 1,50 m Fons: 4 m	Als límits: 4 m		Façana: 3 m Laterals > 1,50 m Fons> 4 m Mitjera apar	Façana: 3 m Laterals > 1,50 m Fons> 4 m Mitjera apar	
Ocupació	60%+20% aux	30%+4% aux		60%+20% aux	60%+20% aux	
3. Zona Verda	2.843 m ² (9,22%)		2.843 m ²	3.346 m ² (10,85%) + (1,63%)		3.346 m ²
6. Equipaments	3.332 m ² (10,81%)		3.332 m ²	3.351 m ² (10,87%) + (0,06%)		3.351 m ²
Vials	5.635 m ² (18,28%)		5.635 m ²	9.041,43 m ² (29,33%) +(11,025)		9.041 m ²
TOTAL			30.827 m ²			30.827 m ²

IX.- SISTEMA D'ACTUACIÓ

El sistema d'actuació previst per executar el la Unitat d'Actuació es el de reparcel·lació en la modalitat de Compensació, tal com queda definit al art. 53 de les NNSS.

X.- JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

Aquesta modificació puntual de Planejament facilita i clarifica les expectatives de desenvolupament futures del sector, que no ha estat desenvolupat i per tant no hi ha previst cap tipus d'indemnització al respecte.

El tipus d'actuació pel desenvolupament de la Unitat d'Actuació ja queden fixades per l'article 53 de les NNSS.

Girona novembre de 2008

L'equip tècnic redactor

XI. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ.

SECCIÓ TERCERA. RESIDENCIAL URBANA (13, 13.1, 13.1*, 13.3).

Article 59. Definició.

Comprèn el sòl urbà que es pot considerar, genèricament, de creixement dels nuclis urbans de petita dimensió, que s'ha de desenvolupar segons una tipologia mixta entre la d'alineació de vial i la d'edificació aïllada, sempre, però, sobre la base d'una clara referència a la parcel·la.

Article 60. Tipus d'ordenació.

Es distingeixen els següents tipus d'ordenació:

- A) Tipus 1. Alineació de vial, grafiada amb el número 13 en els plànols d'ordenació, per a una tipologia d'edificació en filera.
- B) Tipus 2. Aïllada, grafiada amb els números 13.1 i 13.1* en els plànols d'ordenació, admetent, també, les edificacions aparellades en funció del tipus d'edificació existent en l'entorn immediat.
- C) Tipus 3. A la zona grafiada amb el número 13.3 s'admet sempre l'ordenació d'edificació unifamiliar aïllada o la d'aparellades.

Article 61. Condicions d'edificació.

Es fixen les següents:

A) Edificabilitat:

-Edificabilitat neta màxima per a les claus 13 i 13.1: Serà d'u coma vint-i-cinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (1,25 m²st/m²s), sense comptabilitzar-se els sòls de cessió obligatòria.

-Edificabilitat bruta màxima per a la clau 13.1*: Serà de zero coma cinquanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,5 m²st/m²s).

-Edificabilitat neta màxima per a la clau 13.3 per a cada de les illes grafiades en el plànol d'ordenació 0.6/1 corresponent a la Unitat d'actuació 2 (UA3) de la següent manera:

UA3.illes A - Sostre edificable màx. 5000 m² descomposat de la següent manera: Illa A1, 0,76 m²/m², Illa A2 0,70 m²/m². Nombre màxim d'habitatges, 25 habitatges en total.

UA3 illes.B - Sostre edificable màx. 7.200 m². descomposat de la següent manera. Illa B1 0,84m²/m², Illa B2 0,86m²/m², Illa B3 0,84m²/m² Nombre màxim d'habitatges, 36 habitatges en total.

B) Parcel·la mínima: Tindrà una superfície de cent cinquanta (150) metres quadrats, quan es tracti d'ordenació en edificació en filera, i de dos-cents (200) metres quadrats, quan sigui ordenació en edificació aïllada.

C) Número d'habitatges:

-Número d'habitatges per parcel·la per a les claus 13 i 13.1: Serà, per excés, el resultat d'assignar, com a mínim, un sostre edificat mitjà per habitatge de cent (100) metres quadrats.

-Número màxim d'habitatges per a la clau 13.1*: Serà de quatre (4) habitatges en total, dos (2) habitatges per a la porció de sòl anomenada A i dos (2) habitatges per a la porció de sòl anomenada B.

-Número d'habitatges per parcel·la per a les claus 13.3 grafiades en els plànols d'ordenació 0.6, serà la següent:

Illes UA3.A - Nombre màxim de 25 habitatges.

Illes UA3.B -. Nombre màxim de 36 habitatges.

D) Front de parcel·la mínima:

La parcel·la haurà de tenir un front de parcel·la mínim a la via pública de:

- dotze (12) metres, quan es tracti d'ordenació en edificació aïllada;
- de set (7) metres, quan es tracti d'ordenació en filera, tipus 1, i;
- quan es tracti d'edificacions aparellades l'agrupació de parcel·les ha de ser com a mínim de vint (20) metres.

E) Ocupació: Tant en planta baixa com en planta pis, serà, com a màxim, del seixanta (60) per cent.

En planta baixa, es permetrà una ocupació per a edificacions auxiliars del vint (20) per cent, sempre que es compleixin la resta de condicions d'edificació, especialment l'edificabilitat neta màxima.

F) Alçada màxima: L'alçada reguladora per aquesta zona es fixa en set coma seixanta (7,60) metres, equivalents a planta baixa i una planta pis (PB+1).

G) Separacions als límits de parcel·la i entre edificacions: Les separacions de l'edificació als límits de la parcel·la seran com a mínim, les següents:

- Front de parcel·la: Tres (3) metres en el tipus d'ordenació en edificació aïllada.

-Laterals: U coma cinquanta (1,50) metres, excepte en els supòsits d'edificacions aparellades o d'ordenació en edificació en filera, que compartiran mitjanera, excepte la darrera casa de cada filera que haurà de mantenir la distància mínima indicada. En qualsevol cas, la condició de mitjaneria s'adquirirà per construcció simultània o per conveni degudament formalitzat.

-Fons: Quatre (4) metres. La separació mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la serà, com a mínim, igual a l'alçada de la façana més alta. H) Façana màxima edificada: En la zona d'ordenació en edificació aïllada, no podran existir façanes edificades de longitud superior a vint-i-cinc (25) metres.

H) Façana màxima edificada: En la zona d'ordenació, tipus 2 i 3, no podran existir façanes edificades de longitud superior a vint-i-cinc (25 metres). Aquest paràmetre s'entén aplicable a totes les dimensions de l'edifici (profunditat i façanes)

I) Façana edificada mínima: Es fixa cinc coma cinquanta (5,50) metres de façana mínima edificada en totes les ordenacions d'aquesta secció.

Article 62. Condicions d'ús.

1. En aquesta zona, a les claus 13, 13.1, 13.3, s'admeten els usos següents:

A) Habitatge unifamiliar, residencial, sanitari, esportiu, religiós i cultural: s'admeten.

B) Comercial i de serveis: S'admet, en planta baixa, amb un límit màxim de quatre-cents (400) metres quadrats de superfície.

C) Recreatiu: S'admet per a establiments i sales amb un aforament que no excedeixi de les cent cinquanta (150) persones.

D) Industrial: S'admet en categoria primera, en situació 1a, 1b, 2a, 2b i 2c, i en categoria segona, en situació 2a, 2b i 2c.

E) Garatge-aparcament: S'admet dins de les necessitats de cada finca.

2. Els terrenys inclosos dins d'aquesta zona els quals es troben afectes a usos industrials en el moment de l'entrada en vigor de les presents Normes Subsidiàries (16/13), podran continuar mantenint aquest ús (16) però sense augmentar el nivell d'intensitat i sense implementar nous usos industrials i, en el moment en el qual es cessi en l'activitat, operará un canvi automàtic d'ús (13), amb totes les limitacions del punt anterior del present article, i, en el supòsit de que es trobin inclosos en unitats d'actuació, caldrà procedir a la cessió immediata de zones verdes i equipaments.

F) Habitatge plurifamiliar sempre que constin com a màxim d'un habitatge per planta.

2. En aquesta zona, a la clau 13.1*, s'admeten els usos següents:

A) Habitatge unifamiliar en disposició aïllada o aparellada.

B) Aparcament privat.