

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ.

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

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 dos tipus d'ordenació:

- A) Segons alineació de vial, grafiada amb el número 13 en els plànols d'ordenació, per a una tipologia d'edificació en filera.
- B) 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.

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).

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 vivenda 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.

D) Façana mínima: la parcel·la haurà de tenir una façana mínima a la via pública de dotze (12) metres, quan es tracti d'ordenació en edificació aïllada, i de set (7) metres, quan es tracti d'ordenació en edificació en filera.

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:

- Façana: 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 al zona d'ordenació en edificació aïllada, en el supòsit d'agrupacions de parcel·les, no podran existir façanes de longitud superior a vint-i-cinc (25) metres.

Article 62. Condicions d'ús.

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

- A) Habitatge, 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, 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.

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

- A) Habitatge unifamiliar en disposició aïllada o aparellada.
- B) Aparcament privat.