

(4) NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ.

- Desenvolupen les condicions i parametres que tenen que complir els projectes d'edificació per a obtenir la corresponent llicència Municipal d'obres
- El Plà Parcial proposa una densitat de 19 cases/Ha amb edificacions aïllades que esmentarem tipus "A", i entre mitjaneres les de tipus "B", les primeres tindran una alçada màxima de 6,50 mts (dues plantes) i les segones, que estaran concentrades junt a les actuals edificacions, amb una alçada màxima de 7,00 mts (dues plantes), les quals representen el 17 % del total.
- Les parcel·les tenen un ús residencial, el qual, en les parcel·les de tipologia entre mitjaneres (tipus "B") serà compatible amb un ús comercial i de petit taller (index 0. 1. i 2. de l'anex del Reglament d'Activitats Clasificables) en planta baixa.
- En cap cas s'admet l'ocupació encara que provisional, de la parcel·la per altres usos (agrícoles, etc) així mateix queda prohibida qualsevol edificació provisional.
- Les parcel·les en quan a mesures, superfícies i aliniacions son les indicades en el planol nº 5 i numerades des de l'1 al 42, no sent possible la segregació de parcel·les.
- Les vivendes entre mitjeres (tipus "B") en qualsevol cas i encara que es realitzin a la vegada varies unitats conservaran sempre el seu caracter individualitzat, en quan alçades (veure norma B.4.) composició de buits i color procurant evitar la repetitivitat i uniformitat excesiva, que pugues donar una sensació d'horitzontalitat masa acusada.
- En tot cas i en quant a les condicions d'habitabilitat, els habitatges s'adaptaran al Decret 346/1.983 de 8 de Juliol sobre el nivell d'Habitabilitat Objectiva de la Generalitat de Catalunya, en quant a les condicions minimes d'habitabilitat.
- Vegetació pública: serà amb arbres de tipus "Acacia" comu ó Platanes. Es possible l'espai de plaça junt a l'espai circular de la font, així com els arbres que envolten la zona de joc de nens, la plantació d'arbres d'algun altra tipus, de forma que personalitzin els indicats espais.

MEMÒRIA



NORMES D'EDIFICACIÓ.

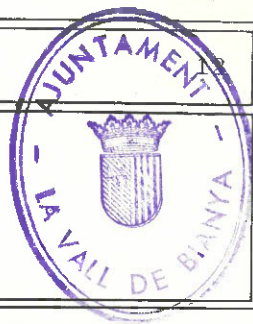
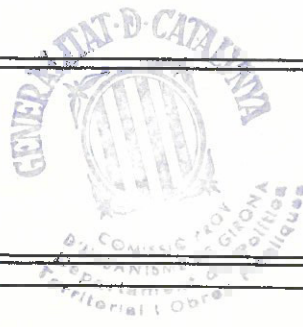
HABITATGES TIPUS "A"

- A.0. Corresponent a la tipologia de vivenda unifamiliar aïllada.
- A.1. La superfície màxima edificable de la parcel.la, es fixa en 276 m<sup>2</sup> contruïts, inclosa la zona habitable de sota coberta segons queda definida en el punt A.7 . Les terrasses i zones porticades contenen el 50 %. Queda esclosa d'aquesta limitació la possible edificació en planta soterrani.
- A.2. L'edificabilitat neta de la parcel.la es fixa en 0,6 m<sup>2</sup> c./m<sup>2</sup> s. (incloses edificacions auxiliars), sense comptar la sup. edificada sota coberta.
- A.3. L'ocupació en planta de la parcel.la no excedirà en cap cas el 30 % de la superfície de la mateixa (incloses edificacions auxiliars), puguen arribar al 40 % amb els porxos
- A.4. L'alçada reguladora màxima es fixa en 6,5 mts (dues plantes) que es mesuraran des de la rasant del carrer que els i done accés, fins a sortida de taulada. Alçada lliure mínima entre forjats 2,50 mts.
- A.5. Les edificacions auxiliars formaran volum, amb l'edificació principal, no permetent-se els volums aïllats, així mateix compliran amb totes les mesures especificades per a l'edificació principal.
- A.6. S'admet l'edificació de planta soterrani, la qual no serà habitable, sino solsament usable per edificacions auxiliars. En tot cas aquesta planta complirà amb les distàncies mínimes a límits (segons A.9.) i no ocupará més del 30 % de la superfície de la parcel.la
- A.7. Cobertes, a dues o quatre pendents, amb pendent màxima del 40 % mitjançant teula ceràmica. L'asgolfà resultant serà habitable puguen ocupar un màxim del 30 % de la planta l'alçada mínima per poguer-se considerar com habitable es de 1,90 mts.

Aquesta superfície computarà en lo referent a la superfície màxima edificable de la parcel.la segons s'especificat en l'apartat A.1.

Els volums de la coberta seran simples, evitant-se els trencaments excessius així mateix es prohibeixen les terrasses en coberta, admetent-se únicament l'il·luminació i ventilació de l'espai habitable inferior mitjançant finestres incloses dins de la pendent de la coberta.

MEMÒRIA



A.8. Els canalons de coberta i baixants d'aigües pluvials que siguin exteriors seran de ferro ó Zn no puguent sé de P.V.C.

A.9. Distàncies a límits.

La distància mínima a límits tant mitjaneres com de carrer a la façana de la vivenda es fixa en 3 mts. Quan el carrer no sigui paral·lel a la façana la puntual més proxima es fixa en 2,50 mts.

A.10. Valla de tancament.

A carrer.-segons tipologia definida en planol nº 18, la qual serà obligatoria tan en cotes com en materials i colors. Constarà d'una primera base de formigo abujardat de 10 cm. d'alçada, després una paret de 15 cm. de gruix per 65 cm. d'alçada, arrebossada i pintada, i finalment una pedra artificial de coronament, tot lo qual donara una alçada de 85 cmts. de tancament, sobre del qual sols podrà realitzar-se un tancament vegetal mitjançant arbustos ó similars.

Les portes d'accés tant de peatons com de vehicles es realitzaran segons esquema definit al planol esmentat, puguense variar la seva col·locació en funció de la propia orientació i accesos a la vivenda.

A límits mitjaners.- Igual al tancament a façana es a dir fins a 0,85 mts tancat i la resta amb vegetació.

A.11. Voladissos.

El voladiu màxim es fixa en 1 mts.

Els balcons volats tindran baranes en fusta ó ferro, sent prohibit les tancades, fetes amb obra.

S'aconsellen les terrasses i espais oberts interior, es a dir, inclosos dins del volum definit per els plans de façana, tipus "galeria".

A.12. Acabats de façana.

Els acabats de façana seran a base de parets arrebossades i pintades ó murs amb mamposteria de pedra. Es prohibeixen les parets d'obra vista.

Els colors no seran estridents, recomenat-se una gama de veixos, ocres, crema i altres colors suaus, d'acord amb els colors propis de l'edificació tradicional a la zona.

A.13. Aparcaments.

Es realitzarà com a mínim una plaça d'aparcament per a cada habitacle dins de l'area edificable.

A.14. Com a criteri general es buscara l'adaptació de l'edificació a les tipologies edificatories tradicionals en la zona.

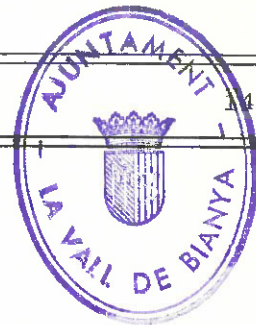
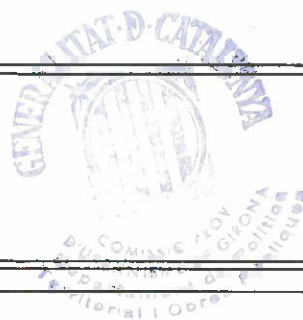
MEMÒRIA



HABITATGES TIPUS "B"

- B.0. Corresponen a la tipologia la vivenda unifamiliar entre mitgeres amb planta baixa amb ús comercial ó de petit taller amb planta pis destinada a vivenda.
- B.1. La superfície màxima edificable de la parcel.la es fixa en 360 m<sup>2</sup>. construïts inclosa la zona habitable de sota coberta, segons queda definida en el punt B.7. Les terrasses content al 50 %.
- En aquesta superfície no conte l'espai destinat a zona porticada al carrer i la terrassa que té a la seva part superior.
- B.2. L'edificabilitat neta de la parcel.la es fixa en 2 m<sup>2</sup> c /m<sup>2</sup> s. (sense incloure porxo ni terrassa superior) inclòs l'espai habitable a sota taulada.
- B.3. L'ocupació en planta de la parcel.la es del 83 % estant la resta ocupat pel pòrtic.
- B.4. L'alçada reguladora màxima es fixa en 7,00 mts, la planta baixa tindrà una alçada fixa de 3,50 mts i anirà amb línia amb la planta baixa veïna, a fi de que el pòrtic tingui continuïtat en totes les seves longituds.
- L'alçada lliure mínima entre forjats en vivenda serà de 2,50 mts.
- S'evitarà que dues edificacions contigües tinguin la mateixa alçada de coronament, es buscarà un desnivell que individualitzi volumètricament cada unitat de vivenda evitant la sensació d'horizontalitat del conjunt.
- B.5. És obligatòria la realització del pòrtic corresponen a cada vivenda, segons la tipologia especificada, així com el seu pavimentat amb el mateix tipus de material de les voravies. Aquestes parts d'obra quedaran reflexades i completament definides al redactar-se el corresponent projecte d'edificació
- B.6. S'admeten les edificacions auxiliars, no habitables situades en planta soterrani.
- B.7. Cobertes.
- A dues pendents amb cumbrera paral.lela al carrer. Pendent màxima 40 % . Es realitzarà amb teula ceràmica. l'esgolta resultant,serà habitable, puguent ocupar una màxima del 40 % de la planta, l'alçada mínima habitable es fixa en 1,90 mts.
- Aquesta superfície computarà en lo referent a la superfície màxima edificable de la parcel.la segons s'especifica en l'apartat B.1.
- Es prohibeixen les terrasses en planta coberta , no més s'admeten les fines tres incloses dins de la pendent de coberta.

MEMÒRIA



- B.8. Els canalons de coberta i els baixants d'aigües pluvials exteriors seran de Zn ó ferro, prohibint els de P.V.C.
- B.9. En la façana a la carretera nacional, no podran realitzar-se voladissos exteriors, aconsellant la realització d'espais lliures tipus galeria coberta, incloses dins dels límits de la façana de l'edifici.
- P.10. Acabats de façana.
- Els acabats de façana seran a base de parets arrebossades i pintades o murs amb mamposteria de pedra. Es prohibeixen les parets d'obra vista.
- Els colors no seran estridents, recomenar-se una gama de veixos, ocres, crema i altres colors suaus, colors de façana adaptats a l'edificació tradicional de la zona.
- P.11. S'admet la realització d'una caixa d'escaleres amb accés a dues vivendes, la qual podrà estar situada al centre de la divisió de les dues parcel·les, si les obres corresponents a les dues edificacions es tramiten i realitzen conjuntament, en cas contrari l'escala sempre tindrà que estar íntegrament dins de la parcel·la corresponent a l'obra que es realitzi primer.
- P.12. Aparcaments.
- Es realitzarà com a mínim una plaça d'aparcaments per a cada habitatge dins l'àrea edificable, admetent-se la compatibilitat d'aquesta amb l'espai de taller de P. Baixa.