



## NORMATIVA URBANÍSTICA

### 3.1 DISPOSICIONS GENERALS

---

#### **Art. 1. Objecte i àmbit d'aplicació**

L'objecte de la present normativa urbanística és la regulació de l'ordenació i les condicions de desenvolupament i execució previstos en aquesta modificació puntual del Pla general al carrer del Prat.

#### **Art. 2. Documentació**

La Modificació puntual del pla general conté:

1. Memòria de la informació urbanística
2. Memòria de l'ordenació urbanística
3. Normativa urbanística
4. Programa de participació ciutadana
5. Plànols d'informació i d'ordenació, ordenances gràfiques i annexes.

#### **Art. 3. Desenvolupament urbanístic de l'àmbit**

L'aprovació d'aquest Pla comportarà el desenvolupament urbanístic de tot l'àmbit per ordenació directa en base a les noves condicions establertes als plànols d'ordenació i a la regulació normativa de la nova subzona establerta per aquest àmbit: subzona 1b2 (Zona d'eixample antic "Carrer del Prat").

Pel que fa al sòl públic, aquest àmbit no contempla superfície de sòl destinada a sòl públic.



### 3.2 REGULACIÓ DE LA SUBZONA DE SÒL PRIVAT

#### Art. 4 Regulació de la zona 1b. Subzona 1b2 “Carrer del Prat”.

1. Aquest article quedarà absorbit a les Normes del PG i dins l’article 296, d’acord a l’epígraf de subzona creada de nou, que li correspon correlativament.
2. Aquesta subzona 1b2 , inclou la totalitat del sòl de l’àmbit, concretament 819 m2.
3. Condicions de parcel·lació de la zona 1b2

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	100 m2
Front mínim de parcel·la	art.61	Superior a 5mts
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	12mts

#### 4. Condicions de l'edificació de la zona 1b2

##### 4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 1b2

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alineació de l'edificació	art.72	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Alç. Reguladora referida al carrer	art.73	Segons el conjunt del carrer sempre i quan aquest presenti una regularització majoritària a la que s'haurà d'adaptar la nova edificació. En cas contrari s'aplicarà la regulació general de l'articulat d'aquestes Normes
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	-
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art.76	-
Front principal i secundari	art.77	Segons plànol de regulació del sòl urbà

##### 4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 1b2

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.78	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Pati d'illa	art.79	Segons plànol de regulació del sòl urbà.



#### 4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 1b2

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	L'edificabilitat màxima es la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer
Coefficient d'edificabilitat complementari net	Art.84	L'ocupació permesa en el pati d'illa segons plànol
Ocupació màxima de la parcel·la	Art.86	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació segons els criteris establerts en el art.81. Serà preferentment enjardinat
Pati davanter i post. de parcel·la	art.88	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Segons paràmetres de parcel·lació. Tenen condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General (12-1-95)
Tanques	art.95	Es respectaran les determinacions sobre tanques entre veïns al pati d'illa
Adapt. togràf. i mov de terres	art.96	En el interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres amb tendència a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari del conjunt de les finques veïnes
Unitat mínima de projecte	art.97	Segons plànol de regulació del sòl urbà

#### 4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 1b2

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial
Edificació pral. i auxiliar	art.99	-
Planta baixa	art.100	.- Segons les preexistències del carrer sempre i quan aquestes defineixin nivells regulars clars. En cas contrari segons l'articulat general d'aquestes Normes. .- En el cas que la p.baixa es destini a local d'ús terciari i atesa la protecció i composició de les façanes, l'accés al local serà compartit amb les plantes pis per la porta existent originària.
Planta soterrani	art.101	-



Plantes pis	art.102	<p>.- L'alçada lliure s'ajustarà a les preexistències del carrer sempre i quan aquestes defineixin nivells regulars clars. En cas contrari segons l'articulat general d'aquestes Normes.</p> <p>.- La segona planta pis tindrà una alçada lliure de 2,70m, segons corresponent ordenança gràfica.</p>
Planta coberta	art.103	<p>.- La coberta serà inclinada, de teula i a dues aigües. El vol màxim del ràfec serà de 45 cm.</p> <p>.- La segona planta pis permetrà l'aparició d'una terrassa oberta a la banda de carrer.</p>
Planta sotacoberta	art.104	<p>L'arrencada del pla superior estructurant de la coberta inclinada es situarà just per sobre de la cota superior del forjat de la segona planta pis enretirada segons ordenança gràfica.</p>
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Regles sobre mitgeres	art.106	<p>Totes les mitgeres tindran la consideració de façana, i hauran de tenir el mateix acabat que les façanes.</p> <p>A les mitgeres vistes de les cases núm. 9 i 29 del carrer es permetrà la realització de noves obertures justificant la integració en l'entorn i el predomini majoritari del ple sobre el buit, així com el seu tractament amb enjardinament o propostes murals artístiques que contribueixin a la millora del paisatge urbà del conjunt històrico-patrimonial.</p>
Cossos sortints	art.107	No s'admeten.
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-



Composició de façana	art.110	<p>.- Els materials i colors de revestiments, fusteries i persianes s'integraran al paisatge urbà definit per a les cases de cós catalogades.</p> <p>.- Les baranes de les possibles terrasses a carrer de la segona planta pis seran d'obra revestida, seguint el mateix acabat i tractament de la resta de façana. Es situaran just per sobre i en paral·lel a l'actual cornisa amb una alçada màxima de 65 cm, segons plànol d'ordenances gràfiques.</p> <p>.- No s'admetran pèrgoles ni suplementos protectors de vistes per sobre de la barana a carrer de la terrassa de la segona planta pis.</p> <p>.-Les agrupacions de parcel·les garantirán en el seu tractament i composició la imatge de fraccionament de la façana segons parcel·lari original.</p>
----------------------	---------	---

## 5. Condicions d'ús de la zona 1b2

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Dominant	Compatible	Incompat.	Incompat.	Compatible (1)	Incompat.	Incompat.

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible (1)	Compatible (1)	Condicionat (1) (2)	Incompat.	Incompat.	Incompat.	Incompat.

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administratiu
Compatible (1)	Compatible (1)	Compatible (1)	Compatible (1)	Compatible (1)	Compatible (1)

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompat.	Incompatible	Incompatible.	Incompatible	Incompatible	Condic. (1) (3)

En caràcter general 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 crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats. Atesa la protecció i composició de les façanes l'accés al local serà compartit amb les plantes pis per la porta existent originària.

(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius

(3) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment



6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 1b2

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i següents de les NNUU. En aplicació de la protecció patrimonial d'aquest conjunt (nivell de protecció B/s del P.E.P.A.) es podrà exonerar del compliment de les places exigides fins a un màxim de tres places .
---	---