



INFORME DE VALORACIÓ

c/ Josep Irla nº 4. Finca 18.14E.3.1 del Pla Parcial del sector El Perelló Can Pere Màrtir.

Vilablareix

Agost 2016



INDEX DE L'INFORME

1. IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA
2. SOL·LICITANT I FINALITAT DE LA TAXACIÓ
3. LOCALITAT I ENTORN
4. TERRENY
5. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA
6. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ
7. ANÀLISI DE MERCAT
8. VALOR DE TAXACIÓ
9. PLÀNOL D'EMPLAÇAMENT
10. NOTA SIMPLE INFORMATIVA
11. FITXA CADASTRAL
12. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT



1. IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA

Municipi: Vilablareix
Província: Girona
Comunitat Autònoma: Catalunya
Districte/Barri: Pla Parcial El Perelló- Can Pere Màrtir
Adreça: c/ Josep Irla nº 4
Codi Postal: 17180

IDENTIFICACIÓ CADASTRAL

Registre de la propietat: Girona
Finca nº: 1.989
Tom: 4.176
Llibre: 53
Foli: 53
Inscripció: 1ª
Titular registral: Ajuntament de Vilablareix
Observacions: ---
Referència cadastral: 3343504DG8434S0001BT
Observacions: No s'escau

2. SOL·LICITANT I FINALITAT

Sol·licitant:	Ajuntament de Vilablareix	Població:	Vilablareix
Adreça:	C./ Perelló nº 120	C.P.:	17180
CIF:	P1722900F		

La valoració s'ha realitzat amb la finalitat de fixar un valor de mercat.

MÈTODES DE VALORACIÓ EMPRATS:

Mètode de comparació.



3. LOCALITAT I ENTORN

La localitat, com a primer factor que influeix en la determinació del valor, es caracteritza pels següents trets fonamentals.

Tipus de nucli:	Municipi independent.
Nombre d'habitants:	2270, segons cens de 2008
Creixement de la població:	Creixent
Dependència d'altres nuclis:	de Girona.
Activitat dominant:	Residencial
Delimitació de l'entorn:	Urbà residencial i terciari de densitat mitja.

SIGNIFICACIÓ

Ordenació:	Habitatges unifamiliars aïllats, aparellats i en filera.
Grau de consolidació:	Per iniciar.
Nivell de desenvolupament:	
Nivell de renda:	Mitjà.

INFRAESTRUCTURA

Pavimentació:	Asfaltat de vials i pavimentació de voreres.
Proveïment d'aigua potable:	Xarxa general d'abastament d'aigua
Subministrament elèctric:	Xarxa general de subministrament elèctric.
Sanejament:	Xarxa general de sanejament.
Gas ciutat:	N'hi ha.
Conservació:	Bona.

EQUIPAMENTS EXISTENTS A L'ENTORN PRÒXIM

Comercial:	Suficient, equipaments bàsics.
Assistencial:	Suficient, hi ha ambulatoris a l'entorn pròxim. Propera construcció d'un nou CAP a l'entorn més immediat.
Esportiu/Lúdic:	Suficient. Hi ha equipaments esportius bàsics, de gestió pública.
Zones verdes:	Bo. Hi ha parcs i jardins amb l'existència de zones verdes.
Aparcament:	Suficient: Hi ha suficients places d'aparcament, pel nivell de vehicles existent.

COMUNICACIONS

Metropolità:	No n'hi ha.
Autobusos:	Xarxa d'autobusos interurbans.
Ferrocarril:	No n'hi ha.
Aeroport:	No disposa d'aeroport.
Carreteres d'accés:	AP-7, N-II, Gi-533 i carreteres locals.



4. TERRENY

DESCRIPCIÓ:

Terreny de forma rectangular. La superfície mesurada correspon a la superfície que consta a la descripció de la finca, segons nota simple informativa de data 26/1/2007.

Superfícies:

Element	Registral	Cadastral	Taxació
Terreny	394,31 m2	393 m2	394,31 m2

INFRAESTRUCTURES DE L'ENTORN:

Infraestructuras existents i pendents de realitzar:

Percentatge d'urbanització realitzada: 100%

Inversió pendent: 0%

5. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

L'immoble taxat es troba dins del Plà Parcial El Perelló-Can Pere Màrtir, com:

Qualificació urbanística: 14E: Zona residencial unifamiliar d'habitatges aparellats i aïllats.

Classificació de sòl: Urbà.

Ús característic: Residencial.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES URBANÍSTICS:

Superfície edificable: 250 m2

Nº d'habitatges: 1

ARM: PB+PP+Golfes (7,40 m.)

Separacions a llindars: 3m a laterals i façana / 4 m. a fons.

6. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

Terreny

ESTAT D'OCUPACIÓ:

Desocupat. No existeix sobre el terreny cap construcció.

SERVITUD:

No s'observa cap servitud durant la visita ni a la documentació aportada.



7. ANÀLISI DE MERCAT

Anàlisi de l'oferta:	Hi ha oferta de terrenys de similars característiques a l'entorn pròxim.
Evolució de l'oferta:	L'oferta de terrenys a l'entorn pròxim ha experimentat una lleugera tendència creixent els dos últims anys.
Anàlisi de la demanda:	La demanda de terrenys és de tipus mitjà-baix, amb una freqüència baixa de transaccions immobiliàries.
Expectativa de mercat:	Es tracta d'un sector d'activitat immobiliària reduïda i no es descarta la generació de minusvàlues a curt o mitjà termini.
Grau de renovació de la zona:	Es tracta d'un sector en inici del seu creixement. Hi ha en marxa diverses promocions unifamiliars, rehabilitació i creació de nous equipaments culturals municipals.
Millores en infraestructures:	No es preveuen millores substancials a les infraestructures existents, degut al seu bon estat.
Competitivitat de l'immoble:	L'immoble taxat presenta un comportament homogeni amb les característiques mitges del seu entorn.

S'han emprat les següents dades de mostreig:

Terreny

Identificació	Font	Superfície	Valor de venda	Valor unitari
Vilablareix. Marroc II	M. Immob.	202	71.250 €	353 €
Vilablareix. CanPere màrtir	M. Immob.	425	118.750 €	279 €
Vilablareix. Can Pere màrtir	M. Immob.	425	137.750 €	324 €
Vilablareix c./ Regal	M. Immob.	240	66.500 €	277 €
El Perelló- can Pere màrtir	M. Immob.	400	118.000 €	295 €
Vilablareix. Marroc II	M. Immob.	200	65.000 €	325 €
Vilablareix. Marroc II	M. Immob.	205	65.000 €	317 €

7.1 VALOR DE MERCAT

CONCEPTE DE VALOR DE MERCAT. “ És el valor just de transacció entre un lliure comprador i un lliure venedor , tots dos amb coneixement de tots els actes pertinents i sense actuar, en cap cas, sota pressió indeguda.”



Aquest mètode es basa en el principi de substitució i permet determinar el valor de mercat de tota classe d'immobles. La seva aplicació requereix:

- ## Homogeneitzáció

Núm.	Valor	Antiguitat	Variants	Adequació	Estat	Afecció	Valor
	Unitari		qualitatives	funcional	conservació	econòmica	homogeneitzat
	Mostres						
	(€/m2)	(1.15-0.85)	(1.15-0.85)	(1.15-0.85)	(1.15-0.85)	(1.15-0.85)	(€/m2)
1	353	1	0,95	0,95	1	1	318,58
2	279	1	1	1	1	1	279,00
3	324	1	1	0,9	1	1	291,60
4	277	1	1	1	1	1	277,00
5	295	1	1	0,95	1	1	280,25
6	325	1	0,95	0,95	1	1	293,31
7	317	1	0,95	0,95	1	1	286,09
				Valor mitjà			
				homogeneitzat.....			289,96



8. VALOR DE TAXACIÓ

El resultat de la valoració en euros, tenint en compte que s'ha arrodonit per defecte a la quantitat més propera (amb un interval de 100 euros), és el següent:

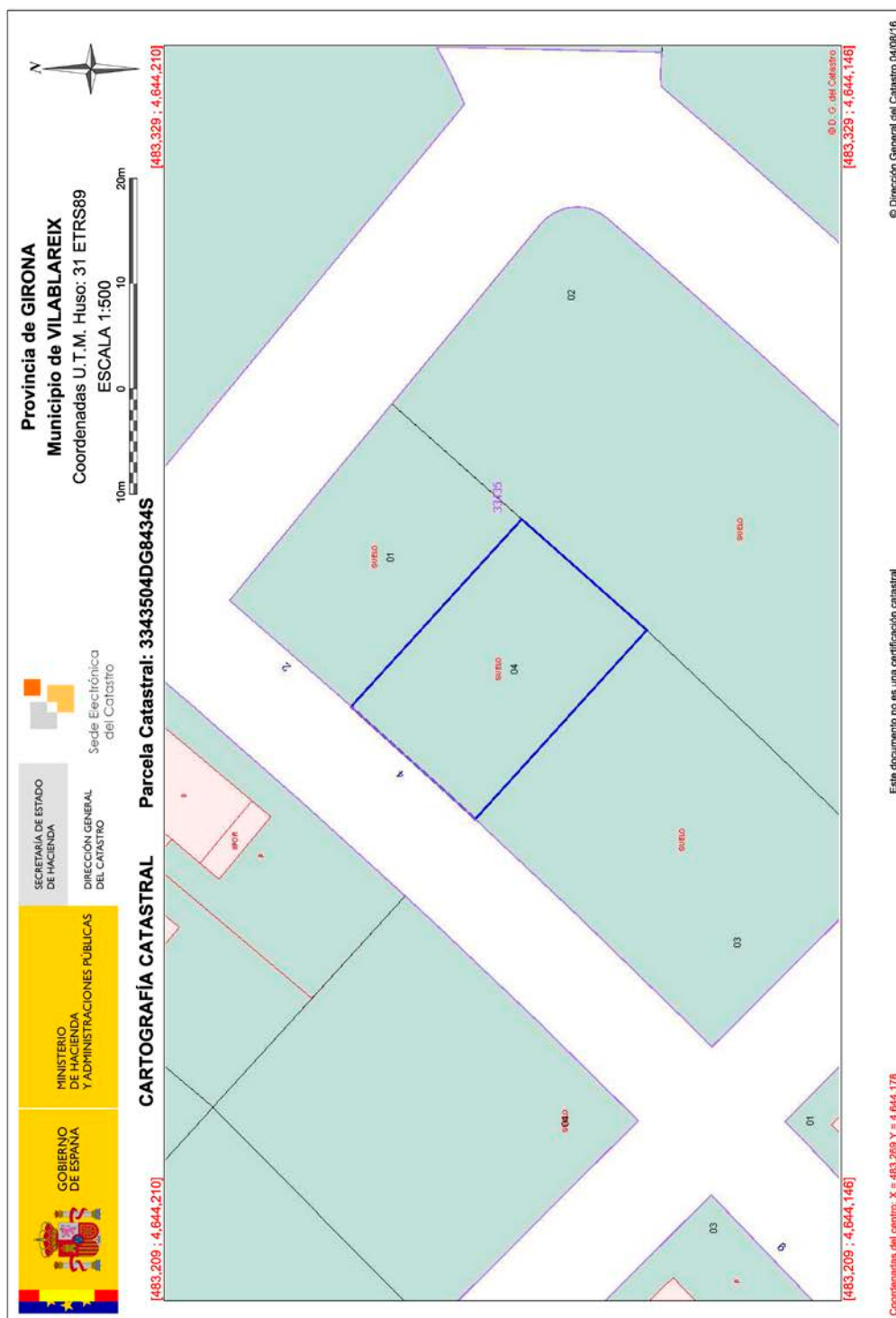
Element	Superfície Taxació	Valor unitari del sòl	Valor Taxació
	(m2)	€/m2	(Euros)
Terreny	394,31	289,96	114.334,13 €

El valor del solar és de cent catorze mil tres-cents euros.

Perquè així consti i tingui els efectes oportuns, signo:

Eulàlia Cudolà i Andreu, Arquitecta tècnica
Vilablareix, a 10 d'agost de 2016









NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA 4

NOTA SIMPLE INFORMATIVA QUE SE ACOMPAÑA DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 19 BIS DE LA LEY HIPOTECARIA.

Finca: 1989 de Vilablareix.
Tomo: 4176 Libro: 53 Folio: 53
(Clave IDUFIR: 17012001329776)

Descripción de la finca:

FINCA: 18.14E.3.1. Urbana. Parcel·la edificable de forma rectangular, situada al terme municipal de Vilablareix, sector El Perelló i Can Pere Màrtir i situada al carrer Josep Irla, número 4. Superfície: tres-cents noranta-quatre metres trenta-un decimetres quadrats. Límits: al Nord-est, amb finca assenyalada amb el codi 18.14E.3.2; al Sud-est, amb finca assenyalada amb el codi 18.13F.1; al Sud-oest, amb finca assenyalada amb el codi 18.14E.2; i al Nord-oest, amb el carrer Josep Irla. Procedència: segregació de la finca 1485, foli 221, tom 3998, llibre 41 de Vilablareix.

Titulares actuales:

Nombre..... AJUNTAMENT DE VILABLAREIX
C.I.F. P1722900F
-Título..... SEGREGACION
-Forma y/o Proporción: PLENA PROPIEDAD
-Inscripción..... 1ª de fecha 13-07-2012
-Fecha título..... 27-06-2012
-Autoridad..... Ramon Coll Figa
-Sede Autoridad..... Girona

Relación de Cargas:

Afección:

La liquidación del impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha 13-07-2012, resultante de nota al margen de la inscripción 1ª

Documentos relativos a esta finca Pendientes de Despacho:

Sin documentos pendientes de despacho sobre la finca.

Los datos contenidos en la presente nota son los resultantes del Registro hasta la práctica de la nota de cierre del libro diario de presentación del día hábil inmediatamente anterior.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, y carece de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos solo se acredita en perjuicio de tercero por certificación del Registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas



físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario

5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, se informa al solicitante de que:

1. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas indicadas en el modelo de solicitud de inscripción, los datos personales que se expresan en el documento se incorporan a los libros de este Registro y a los ficheros basados en ellos, cuyo responsable es el Registrador.

2. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconocen a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, que podrán ejercitar dirigiendo un escrito al Registro.

*** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA ***



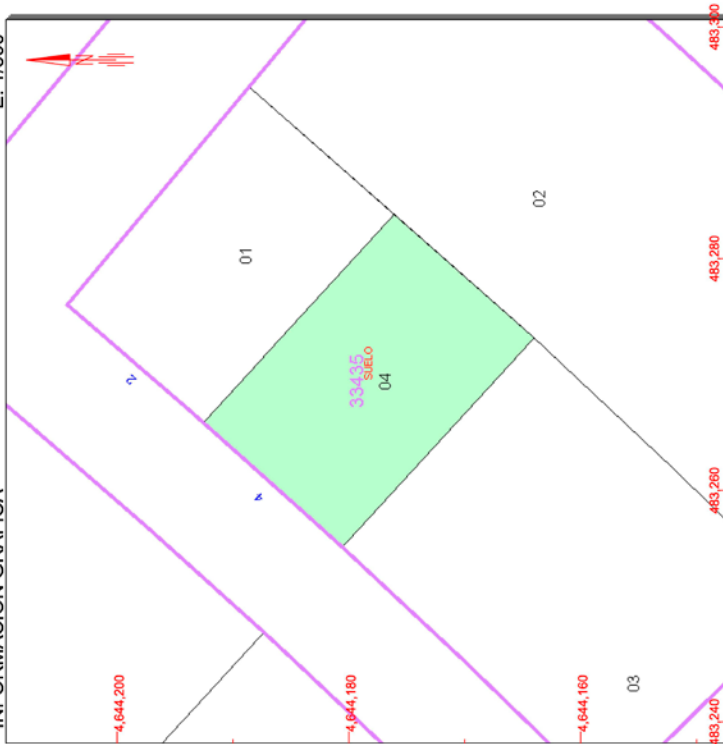


CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de VILABLAREIX Provincia de GIRONA

E: 1/500

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 21 de Julio de 2016

483,300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3343504DG8434S0001BT

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL JOSEP IRLA 4 Suelo 18.14E.3.1		
	17180 VILABLAREIX [GIRONA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CL JOSEP IRLA 4 18.14E.3.1	
	VILABLAREIX [GIRONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)
		393
		Suelo sin edificar



CAPÍTOL 1 CONDICIONS COMUNES PER A TOTES LES ZONES

Article 33 Definició dels paràmetres d'ordenació

S'estableixen els següents paràmetres d'ordenació:

L'índex d'edificabilitat neta és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m²sostre/m²sòl (metre quadrat de sostre edificat/metre quadrat de sòl). Aquest coeficient aplicat a la superfície neta de la parcel·la ens dóna la superfície màxima de sostre que s'hi pot edificar.

La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixes i pisos, i de les plantes golfes, quan aquestes siguin habitables a partir d'una alçada lliure igual o superior a la que estableixi el Decret sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges vigent en el moment de sol·licitar la llicència d'obres. Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin. No seran computades les superfícies d'accessos públics sota pòrtics, ni dels porxos oberts, ni les destinades als elements tècnics de les instal·lacions, ni les dels celoberts i patis de ventilació, ni les dels cossos sortints oberts, ni dels elements sortints.

El nombre màxim d'habitatges indica el nombre més alt d'habitatges que s'admeten en una parcel·la o illa.

Article 34 Definició dels conceptes utilitzats en aquestes normes

Els conceptes que s'indiquen a continuació tindran el següent significat:

- Solar: Parcel·la que per reunir les condicions establertes en la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme i la Llei 10/2004 de modificació de la Llei 2/2002, i la legislació aplicable en el moment de la sol·licitud de llicència, és apta per a ésser edificada de forma immediata.
- Planta baixa: Pis baix de l'edifici situat dins dels límits que s'assenyalen en aquestes normes.
- Planta soterrani: La situada per sota de la planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts de l'edificació.
- Planta pis: Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
- Elements tècnics de les instal·lacions: Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació ràdio i televisió, plaques solars o fotovoltaïques, maquinària d'aire condicionat, maquinària d'ascensor, espais per a recorregut extra dels ascensors i per accés d'aquests o de les escales al pla del terrat o coberta, elements de suport per a estendre i assecar la roba i d'altres que habitualment tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.
- Cossos sortints: Són els que sobresurten de l'alineació de façana i que són habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
- Elements sortints: Són la part integrant de l'edificació o elements constructius que no generen un volum habitable ni ocupable, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació de façana, com per exemple els ràfecs de les cobertes, les cornises, les gàrgoles, les marquesines, els para-sols, etc. Els elements sortints no permanents, com són les veles, els rètols, anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes normes, i s'estarà a allò que dictin les ordenances municipals sobre publicitat.
- Habitatge unifamiliar: Mentre no es defineixi en cap normativa específica el concepte d'habitatge unifamiliar, es considerarà com a tal aquell destinat funcionalment a una unitat familiar, que pot compartir mitgera o elements constructius amb un altre habitatge veí, així com l'espai destinat a aparcament i jardí, però no comparteix espais interiors d'accés.

Article 35 Planta baixa

És la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. En el cas que la planta baixa sigui destinada a habitatge, l'altura lliure mínima serà 2,50 metres i de 2,80 metres en cas de que es destini a altres usos.

No es permeten el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semi soterrani i entresol, ni els altells.

L'alçària total de la planta baixa dels edificis en què aquesta es destini, en la seva totalitat o en part, a l'ús comercial serà com a mínim de 4 metres, mesurats des del nivell del paviment d'aquesta planta fins al nivell del paviment de la planta immediatament superior.

L'alçària total de la planta baixa dels edificis en què aquesta es destini en la seva totalitat a l'ús d'habitatge serà com a mínim de 3,15 metres en edificis plurifamiliars i de 3,05 metres en edificacions unifamiliars, mesurats des del nivell del paviment d'aquesta planta fins al nivell del paviment de la planta immediatament superior.

Article 36 Planta soterrani

Les plantes soterranis no comptabilitzen en els índexs d'edificabilitat ni en la superfície de sostre total edificable, sempre que no suposin més de dues plantes i, en tot cas, les plantes ulteriors no derivin del compliment de les previsions sobre places d'aparcament obligatòries segons els diversos usos.

En les plantes soterranis s'admeten usos vinculats als habitatges que ocupen la planta baixa o superiors del mateix edifici, a excepció de les sales i els dormitoris definits en el Decret d'habitabilitat vigent. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge independent.

Els soterranis, per sota del primer, només podran ésser dedicats a aparcaments, trasters, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Tanmateix en aquests darrers, podran autoritzar-s'hi d'altres usos que no siguin d'habitatge ni de residència, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc., i el desallotjament de les persones amb seguretat, d'acord amb les determinacions de la norma bàsica de l'edificació sobre condicions de protecció contra incendis vigent. No s'admet cap ús que impliqui la permanència habitual de persones.

L'alçària lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,20 m en qualsevol punt. Aquesta alçària no podrà reduir-se ni amb elements estructurals, ni d'instal·lacions.

Article 37 Alçària de les plantes pis

L'alçària lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 metres. En les dependències no destinades a sales, cuines, ni dormitoris, aquesta alçada podrà reduir-se a 2,20 metres.

L'alçària total de les plantes pis destinades a l'ús d'habitatge serà com a mínim de 3,15 metres en edificis plurifamiliars, i de 3,05 metres en edificacions unifamiliars, mesurats des del nivell del paviment de la planta que es consideri fins al nivell del paviment de la planta immediatament superior. A les golfes, en cas que siguin permeses segons el plànol d'ordenació número 09, s'admeten dependències amb l'alçària lliure fixada en el Decret sobre Condicions d'habitabilitat vigent en el moment de sol·licitar la llicència d'obres.

Article 38 Elements tècnics de les instal·lacions

És obligatori que aquests elements es protegeixin de les vistes i per això s'amagaran darrera d'algun element de protecció visual tipus lames o reixes, que impedeixi que es vegin des de l'exterior.

Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions i els elements de comunicació vertical com escales i ascensors, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici i es presentaran convenientment detallats en el projecte bàsic per la sol·licitud de la llicència d'obres.

Els volums corresponents als ascensors han d'estar obligatòriament enretirats de façana, com a mínim, 2 m en les cobertes inclinades.

En les cobertes planes, és obligatori que el volum dels ascensors no es vegi des de l'exterior.

En general, les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació, tot i que caldrà complir tot allò que diu l'article 56, Sistemes de climatització.

Article 39 Cossos sortints

Els cossos sortints es classifiquen de la següent manera:

a) Són cossos sortints tancats els cossos volats que tinguin tots els costats tancats de manera que formen part de l'espai interior de l'edifici, tal com els miradors, tribunes i altres similars. La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable.

Els espais intermedis, segons la definició del Decret d'habitabilitat, computaran al setanta per cent sempre que es justifiqui tècnicament el bon comportament climàtic a les diferents èpoques de l'any i orientacions, i els seus beneficis mediambientals per l'edifici.

b) Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat o protegit algun dels seus contorns laterals amb tancaments de caràcter fix. Els cossos sortints semitancats també poden estar protegits frontalment amb baranes i/o gelosies o persianes practicables lleugeres. Als cossos sortints semitancats, la superfície en planta computarà en un trenta per cent a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable. Tanmateix, a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable, es deixarà de computar la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.

c) Són cossos sortints oberts els cossos volats amb tots els costats oberts, com les terrasses, els balcons i similars. Es consideren igualment cossos sortints oberts, aquells que tenen algun dels seus contorns protegits amb gelosia o persianes practicables lleugeres de caràcter mòbil. Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de l'índex d'edificabilitat ni de la superfície del sostre edificable. Es computaran solament a efectes del càlcul de l'ocupació màxima de la parcel·la, en la zona d'equipaments i serveis privats.

En aquest espai no es poden allotjar instal·lacions com calderes, espais de rentat i assecat de roba, etc..., ja que com s'estableix a l'article 38, per protegir-los de la vista, s'han d'allotjar darrera d'elements fixes i per tant dins de cossos tancats o semitancats.

Quan les façanes es configurin amb terrasses o balcons correguts, accessibles des de més d'un habitatge, la condició de tancat, semi tancat o obert del cos sortint es considerarà per trams independents i en correspondència amb cada habitatge. Els elements de separació entre balcons de diferents habitatges no comportaran la classificació dels balcons com a semitancats tot i que est tracti d'elements fixos.

Són prohibits els cossos sortints a la planta baixa i s'admeten a partir de la primera planta.

Article 40 Vol màxim dels cossos i dels elements sortints

S'admeten sobresortint dels gàlibs màxims en totes les façanes de l'edifici sense límit d'ocupació. Sobre l'espai privat de l'illa el vol és lliure, però respectant una distància mínima de 3 metres als límits de partió entre parcel·les privades. En les façanes alineades amb els sistemes d'espais lliures i de comunicacions viàries, el vol serà com a màxim, de 1 metre per a cossos sortints tancats i semitancats, de 1,20 metres per a cossos sortints oberts, i de 1,50 metres per a elements sortints.

Article 41 Guals

Les dimensions dels guals que s'estableixen a l'articulat d'aquestes normes corresponen a màxims que s'han de matisar en cada projecte, amb l'objecte de respectar els elements que

formen part de l'espai urbà, com són els escossells, arbres, etc... i també per contemplar altres aspectes de protecció de la via pública i de la mobilitat.

CAPÍTOL 2 DEFINICIÓ DELS CONCEPTES DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PER A LES ZONES RESIDENCIALS, COMERCIAL I D'EQUIPAMENTS I SERVEIS PRIVATS

Article 42 Paràmetres

Els paràmetres que regiran les zones contemplades en aquestes normes en les que el sistema d'ordenació de l'edificació sigui el d'edificació aïllada són:

Condicions de la parcel·la

Gàlib màxim de l'edificació i alineacions obligatòries

Separacions mínimes

Nombre d'habitatges i sostre edificable màxim

Alçària reguladora màxima i nombre màxim de plantes

Sòl lliure d'edificació

Condicions d'ús

Article 43 Desenvolupament del volum edificable

El volum màxim edificable permès a cada parcel·la és el que resulta de l'aplicació simultània dels paràmetres de gàlib màxim de l'edificació, alineacions obligatòries, alçària reguladora, i nombre màxim de plantes conjuntament amb el sostre màxim edificable o l'índex d'edificabilitat neta en el seu cas.

Article 44 Gàlib màxim de l'edificació

El gàlib màxim de l'edificació assenyalat en planta gràficament en el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació, és l'envolvent màxima en la que ha d'inscriure's el volum principal de l'edificació.

Article 45 Alineacions obligatòries

Són les alineacions en les que obligatòriament han de situar-se els plans de les façanes dels edificis. S'assenyalen gràficament en el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació. En general, una superfície inferior al 50% del total de la façana pot retirar-se d'aquesta alineació cap a l'interior de la parcel·la. A les façanes alineades amb la carretera de Santa Coloma i les places que hi confronten, la superfície que pot retirar-se de l'alineació serà com a màxim del 30%.

Article 46 Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la via pública, a les parts de parcel·la i entre edificacions d'una mateixa parcel·la o illa són distàncies mínimes a les quals es podrà situar l'edificació. Es defineixen per la menor distància des dels punts de cada cos d'edificació fins als plans verticals situats en els límits de la parcel·la o fins a altres cossos d'edificació. Aquestes separacions mínimes són les corresponents al gàlib màxim, les alineacions obligatòries i les distàncies mínimes assenyalades en el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació.

Les subdivisions del sòl que, d'acord amb les determinacions d'aquestes normes, es defineixin en el projecte de reparcel·lació no afectaran a les separacions assenyalades, llevat que aquest supòsit estigui específicament contemplat en les determinacions particulars de la zona.

Article 47 Alçària reguladora màxima i nombre màxim de plantes

El següent quadre d'equivalència s'aplica per determinar l'alçària reguladora màxima, en funció del nombre de plantes establert per a cada edifici (o espai edificable dintre del gàlib)

Plantes: A.R.M

PB : 4,20 metres

PB+1: 7,40 metres

PB+2: 10,60 metres

PB+3: 13,80 metres

L'alçària màxima de l'edificació es determina a partir del nivell del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa. En les determinacions particulars de cada zona es defineix la posició de la planta baixa en relació a l'espai lliure de les parcel·les i de les rasants dels carrers perimetrals.

Per damunt de l'alçària reguladora màxima, només es permetrà:

En qualsevol cas:

Les cambres d'aire i elements de cobertura de terrat o coberta plana, amb alçària total màxima de seixanta (60) centímetres

Les baranes fins a una alçària màxima d'1,80 metres, si són transparents o calades, i fins a una alçària d'1,20 metres, si són massisses

Els elements tècnics de les instal·lacions

Els elements sortints

En el cas que les golfes estiguin expressament admeses en el plànol d'ordenació número 09, Paràmetres de l'edificació:

La coberta definitiva de l'edifici, inscrita dintre del gàlib definit per un pla de pendent inferior o igual al trenta per cent (30%) i l'arrencada del qual se situï sobre una línia horitzontal, paral·lel al parament exterior de les façana, situada a una alçària no superior a la reguladora màxima i el vol de la qual sigui menor o igual a 1,2 metres.

Les golfes resultants podran ser ocupades per dependències dels habitatges situats en la planta immediatament inferior, quan l'alçada lliure de l'espai sigui igual o superior a la mínima fixada en el Decret sobre condicions d'habitabilitat vigent en el moment de sol·licitar la llicència d'obres. La superfície que reuneixi aquestes dues condicions comptabilitzarà als efectes de determinar el sostre edificable. Les golfes no es poden destinar a habitatges independents dels situats a la planta inferior. La superfície de les golfes no pot superar el 75% de la superfície de la planta situada en el nivell immediatament inferior.

Article 48 Plantes soterrani

Dintre de l'espai privat de la parcel·la o de l'illa, les plantes soterrani podran sobrepassar el gàlib màxim i les alineacions obligatòries, quan sigui necessari per poder complir el nombre mínim de places d'aparcament establertes en l'article 57 en una sola planta. S'admet que s'unifiquin les plantes d'aparcament de tots o alguns dels edificis inclosos en una illa, i que es comparteixin els sistemes d'accés rodat i de vianants.

Article 49 Sòl lliure d'edificació

(aquest article no és d'aplicació en la zona comercial, que es regeix per les determinacions de l'article 111)

Els terrenys lliures d'edificació, resultants de l'aplicació del gàlib màxim i de l'alineació obligatòria no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament que no sigui el d'espais lliures al servei de l'edificació i elements auxiliars d'acord amb les condicions establertes en l'article 50. En general, la superfície pavimentada no podrà superar el 40% de la superfície total lliure, i un mínim del 20% d'aquesta serà ocupada per varietats arbòries. S'exceptuen del compliment d'aquestes dues condicions les parcel·les destinades a habitatge protegit en què resultin incompatibles amb la cabuda de les places mínimes d'aparcament establertes a l'article 57 en una planta soterrani. Els propietaris de dues o més parcel·les veïnes podran establir la mancomunitat en l'execució, manteniment i ús d'aquests espais lliures, mitjançant els pertinents pactes a recollir en la divisió de propietat horitzontal de cada una de les parcel·les.

El tractament de l'espai lliure es definirà en el projecte d'arquitectura que es presenti per la sol·licitud de la llicència d'obres, i inclourà detalls de les tanques de la parcel·la i de les separacions entre jardins d'us privatiu, de les rampes d'accés a les plantes soterranis, dels sistemes d'il·luminació, dels elements de jardineria i de l'arbrat, del tractament del terra, paviments, plantacions, etc.

Article 50 Construccions i elements auxiliars

(aquest article no és d'aplicació en la zona comercial, que es regeix per les determinacions de l'article 111)

No s'autoritzen les construccions auxiliars ni les edificacions en l'espai lliure de la parcel·la destinades a usos complementaris dels habitatges com sales de jocs, garatges, etc. S'admeten els elements auxiliars propis de l'ús d'aquest espai com són les piscines, les pèrgoles, marquesines, els elements tècnics de les instal·lacions, els accessos a les plantes soterranis, etc. En general, aquests elements no han de constituir un volum tancat o, en cas que ho siguin, no poden albergar més espai que l'estrictament necessari per donar cabuda a la maquinària que continguin, més l'espai necessari pel seu manteniment. No afecten a aquests elements les determinacions sobre separacions mínimes de l'article 46.

Article 51 Piscines

En les zones d'habitatge plurifamiliar qualificades amb les claus 15-A i 15-D, serà d'aplicació la normativa vigent que regula les condicions de les piscines d'us públic i comunitàries.

Article 52 Tanques

Les condicions establertes en aquest article tindran validesa en tot allò que no contradigui les ordenances sobre tanques pel conjunt del municipi, promogudes per l'ajuntament de Vilablareix, a partir del moment en que entrin en vigor.

Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests. Tanmateix, es permetrà recular-les amb la finalitat de millorar la relació entre l'edificació i l'espai públic. En aquests casos, l'espai intermedi entre la tanca i l'alineació pública s'haurà de mantenir enjardinat per compte del propietari del sòl.

L'alçària màxima als límits de les tanques en cap cas podrà ultrapassar els 2,20 metres, amidats des de la cota del terreny modificat, o des de la rasant de l'espai públic en el límit. Quan la tanca separi el sòl privat del públic, la franja inferior fins a 1,20 metres d'alçària podrà ser opaca o massissa, i la resta haurà de ser metàl·lica, calada o vegetal. En el llinar entre les illes privades i les places de la carretera Gi-533 i del carrer Ponent-2, la tanca pot ser opaca o massissa en tota la seva alçària. La franja opaca o massissa de les parts entre diferents parcel·les o jardins d'us privatiu d'una mateixa illa no pot superar l'alçària de 0,80 metres. Les tanques hauran d'integrar les estacions transformadores elèctriques que pugui haver a la parcel·la. El titular de la parcel·la s'haurà d'encarregar del manteniment de la tanca corresponent a aquest tram.

Les tanques de les parcel·les qualificades amb la clau 14-E, a més de les anteriors condicions, compliran el que estableix l'article 78.

Article 53 Adaptació topogràfica del terreny

Les regles per l'adaptació topogràfica del terreny que es detallen a continuació, tenen caràcter general i seran d'aplicació en tot allò que no es contradigui amb les determinacions particulars de cada zona:

a) A efectes de les adaptacions topogràfiques del terreny s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme. En els casos on el

terreny presenti transformacions prèvies i/o acumulacions o excavacions locals de la pròpia parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents als diferents vèrtex del polígon que delimita la parcel·la.

b) Les terrasses que es creïn per tal d'enjardinar l'espai lliure d'edificació d'una parcel·la compliran amb la condició de que quedin incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçària/base).

c) Els murs d'anivellament de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçària superior a 2,20 metres per sobre o per sota de la cota del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçària de 2,20 metres.

Article 54 Mesures de foment de l'edificació sostenible i altres

Amb l'objectiu d'impulsar i fomentar els habitatges i l'edificació sostenibles, així com d'afavorir un entorn urbà de qualitat, s'estableixen les següents determinacions:

- a) Els espais exteriors creats a costa del volum general, que no sobresurtin del pla de façana, computaran sostre edificable només en un 30% de llur superfície, encara que tinguin dues o tres cares verticals tancades. Aquests espais exteriors podran estar tancats frontalment amb una barana i/o gelosies o persianes practicables lleugeres. En les alineacions obligatòries s'aplica l'article 45 de la normativa urbanística, i en les alineacions no obligatòries la reculada és lliure. Aquests espais no poden ser objecte de tancament posterior a llicència d'ocupació amb elements fixos o desmuntables que els incorporin a l'espai interior de l'habitatge.
- b) Les façanes exposades al sol dels edificis hauran de gaudir de la protecció solar que defineixi la normativa d'aïllament tèrmic, d'eficiència energètica i d'estalvi energètic vigent en el moment de la sol·licitud de llicència d'obres. Si es planteja la col·locació de proteccions posteriors a llicència d'ocupació, caldrà llicència municipal específica i el sistema haurà de ser comú i coherent per a tota la façana.
- c) En la mesura que sigui possible, es procurarà que els habitatges disposin de més d'una façana amb orientacions diferenciades.
- d) En la mesura que sigui possible, es procurarà que les plantes soterranis adoptin sistemes naturals per la impulsió i renovació de l'aire.
- e) Els edificis hauran de complir les especificacions de la normativa d'aïllament tèrmic, d'eficiència energètica i d'estalvi energètic vigent en el moment de la sol·licitud de la llicència d'obres. Per la sol·licitud de la llicència d'obres caldrà adjuntar al projecte bàsic la documentació necessària per justificar el seu compliment.
- f) En els edificis d'habitatges plurifamiliars és obligatòria la instal·lació d'un sistema de producció d'aigua calenta sanitària mitjançant plaques solars conforme a les normatives vigents. Els propietaris, titulars o usuaris de la instal·lació del immoble o activitat, estan obligats a la seva utilització efectiva i a realitzar-ne les operacions de manteniment, incloses les mesures periòdiques i les reparacions necessàries per mantenir la instal·lació en perfecte estat de funcionament i eficiència.

Totes les instal·lacions que s'executin en compliment d'aquesta normativa han de disposar dels aparells i mecanismes que permetin comprovar el funcionament del sistema.

Amb el certificat final d'obra, i previ a la llicència de primera ocupació, s'exigirà un certificat del instal·lador, que faci constar la conformitat de la instal·lació amb el projecte i que aquesta es troba en perfecte estat de funcionament.

A totes les actuacions on s'hi instal·li un sistema de captació d'energia solar, s'hauran de prendre les mesures necessàries per assolir la seva integració a l'edifici.

Les instal·lacions solars poden ser ubicades a les zones enjardinades sempre que:

- a. No resultin visibles des dels vials adjacents.
- b. La normativa no hi prevegi l'enjardinament obligatori.
- c. En edificis catalogats, si tenen informe favorable dels serveis tècnics.

d. La seva alçària sigui inferior a 1,8 metres i es respectin les separacions mínimes als límits de parcel·la determinades per aquestes normes.

En cas de que sigui necessària la reducció del percentatge de contribució energètica mitjançant captadors solars, caldrà que es justifiqui adequadament amb el corresponent estudi tècnic.

- g) Tots els edificis gaudiran de xarxa separativa d'aigües fecals i d'aigües de pluja.
- h) Per facilitar la recollida i selecció de residus en origen, tots els habitatges gaudiran de l'espai necessari per l'emmagatzematge selectiu dels residus domèstics, a justificar en el projecte bàsic. Així, les dimensions mínimes de les cuines o de les sales cuina establertes en el Decret d'habitabilitat vigent, es majoraran en 0,5 m².
- i) Per a la sol·licitud de la llicència d'obres caldrà adjuntar al projecte bàsic la relació dels materials constructius que s'utilitzaran en la construcció de l'edifici i la justificació que el seu ús és acceptable des del punt de vista mediambiental.
- j) A les façanes s'utilitzaran colors integrats en l'entorn i tant els materials amb que es construeixin com la seva composició formal seran dignes i coherents, i assoliran un bon nivell de qualitat arquitectònica. Es presentaran convenientment detallades en el projecte bàsic que acompanyi la sol·licitud de llicència d'obres.
- k) Abans de procedir a les excavacions de fonaments, rampes, plantes soterranis, piscines, etc. caldrà retirar una primera capa de terra de 40 cm. d'alçària, i guardar-la pel seu posterior reciclatge com a terra vegetal.
- l) La il·luminació exterior privada haurà de realitzar-se amb sistemes i intensitats que no provoquin contaminació lumínica.
- m) En cas de disposar de piscina de superfície de làmina d'aigua superior als 30 m² i d'espais no pavimentats susceptibles de ser regats de superfície superior a 200 m², es disposarà d'un comptador independent per la instal·lació de la piscina i el reg de jardins.

Article 55 Unitat mínima de projecte

Les unitats mínimes de projecte fixen l'àmbit mínim necessari per la redacció d'un projecte bàsic conjunt i unitari, que serà objecte d'una sola llicència d'obres per a l'espai lliure i tots els edificis inclosos en la unitat. Les unitats mínimes de projecte no obliguen a l'execució simultània de totes les obres incloses. Aquestes poden executar-se per fases, però cal establir uns terminis per l'acabament de cada edifici i garantir mitjançant aval bancari el compliment del termini corresponent a l'adequació de l'espai lliure. En el cas que una unitat mínima de projecte inclogui varies parcel·les, el projecte conjunt haurà de ser subscrit per tots els propietaris del sòl inclòs en l'àmbit de la unitat.

Article 56 Sistemes de climatització

En cas de que s'instal·lin aparells de climatització, les unitats exteriors hauran de situar-se obligatòriament a la coberta o a les golfes de l'edifici, a on ocuparan un màxim de 1 m² per cada 100 m² construïts. Aquesta superfície no inclou l'espai de separació entre aparells necessari pel seu correcte funcionament. L'accés a la part de coberta ocupada pels aparells haurà de realitzar-se des de l'espai comú de l'edifici. Els aparells de climatització també es podran situar als espais lliures privats, d'acord amb l'article 54.f.

En els edificis que no s'instal·li un sistema de climatització, s'ha de preveure la possibilitat de fer-ho després d'acabar les obres, amb la reserva suficient d'espais pel pas de les instal·lacions, sense que sigui necessària la realització d'obres posteriors.

En el cas de locals situats a planta baixa, destinats a activitats comercials, oficines i serveis, es permet que el sistema de climatització s'integri a la composició arquitectònica de les façanes que donen front a la via pública, a nivell d'aquesta planta.

S'ha d'evitar que els aparells provoquin molèsties per soroll o vibracions als veïns dels habitatges de la planta inferior, si es situen a coberta, o als habitatges contigus, si es col·loquen a la façana.

Cal presentar amb la sol·licitud de la llicència d'obres la documentació de detall relativa a la posició, dimensions i característiques tècniques dels aparells, i assegurar la seva correcta integració en la composició arquitectònica a què es fa referència en l'article 38.

Article 57 Aparcaments

Tots els edificis d'habitatges hauran de preveure una superfície en soterrani suficient per donar cabuda a un nombre de places d'aparcament de cotxes igual o superior a una vegada i mitja el nombre d'habitatges inclosos, així com una plaça d'aparcament de bicicletes per cada habitatge inclòs en l'edifici o per cada 100 m² de sostre o fracció. Queden excloses d'aquesta obligació les zones per les quals aquestes normes preveuen unes condicions particulars diferents.

En els edificis assenyalats amb la lletra C1 o C2 del plànol número 09, en els que està previst l'ús comercial, el nombre mínim de places d'aparcament de cotxes corresponent als habitatges, s'incrementarà amb el resultat d'aplicar un ràtio de dues places d'aparcament per cada 100 m² de sostre comercial.

Els aparcaments hauran de complir les següents condicions:

a) Les places de cotxe tindran unes dimensions mínimes de 2,3 per 4,8 metres. S'admet un 30% de places de 2 per 4 metres, que es grafiaran en el projecte d'edificació. L'última plaça del costat del mur o tancament ha de ser d'amplada superior a 2,3 metres per garantir que es pugui realitzar la maniobra d'aparcament. Les dimensions d'aquesta plaça dependran de l'amplada del passadís d'accés i maniobra, es recomana una amplada mínima de 2,8 metres.

b) Les places de bicicletes tindran unes dimensions mínimes de 2 per 0,6 metres.

c) Els aparcaments de superfície útil inferior a 1.000 m² comptaran amb un accés rodat de 3 metres d'amplada mínima. Els aparcaments de superfície útil igual o superior a 1.000 m², comptaran amb un accés rodat de 5,5 metres d'amplada mínima.

d) Les rampes de l'aparcament tindran un pendent màxim del 20% en trams rectes, que es reduirà fins al 16% en els trams amb curvatures superiors a 90°. Als trams corbs, caldrà sobredimensionar l'amplada de les rampes fins al gàlib necessari pel pas d'un vehicle de 4,9 metres per 2 metres. Els radis de curvatura en rampes i carrils interiors no seran menors de 6 metres mesurats a l'eix del carril de circulació.

e) No es podran tancar els espais d'aparcament d'amplada útil inferior a 2,8 metres.

f) Els vials interns de distribució tindran una amplada mínima de 3 metres. Tanmateix, els que donin accés a places d'aparcament tindran una amplada mínima de 4 metres i de 5 metres quan aboquin a places disposades en cordó o en bateria, respectivament.

g) Caldrà justificar amb la sol·licitud de la llicència d'obres el compliment de la normativa de protecció contra incendis vigent.

h) Les sortides de vianants conduiran directament a un espai exterior vinculat al carrer i segregat dels espais comuns de l'edifici.

i) La ventilació de l'aparcament sempre haurà de garantir la correcta escombrada del local.

j) Les instal·lacions de ventilació compliran les reglamentacions següents o equivalents vigents en el moment:

- Reglament de baixa tensió i instruccions tècniques complementàries
- Norma bàsica de l'edificació sobre condicions de protecció contra incendis.

k) El projecte d'obra, necessari per a la concessió de la llicència, haurà d'incloure la justificació de les reglamentacions anteriors en matèria d'aparcaments, tant a la documentació gràfica com a la memòria tècnica de la solució adoptada.

CAPÍTOL 4 DETERMINACIONS PARTICULARS DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR D'HABITATGES APARELLATS I AÏLLATS (CLAU 14-E)

Article 69 Definició i objectius

Comprèn el sòl destinat a la construcció d'habitatges unifamiliars aparellats i aïllats.

Article 70 Àmbit d'aplicació

Correspon al sòl de la zona residencial unifamiliar, qualificat amb la clau 14-E i assenyalat en els plànols d'ordenació 06, Zonificació i 07, Qualificacions.

Article 71 Sistema d'ordenació

El sistema d'ordenació serà el d'edificació aïllada, i són d'aplicació les determinacions dels capítols 1 i 2 del títol 4 d'aquestes normes. S'admeten indistintament els habitatges aparellats i els habitatges aïllats. La primera llicència d'obres que es sol·liciti a les parcel·les definides en el projecte de reparcel·lació i recollides al plànol número 09 determinarà el tipus d'ordenació (habitatges aparellats o habitatges aïllats).

Article 72 Unitat mínima de projecte

En el cas dels habitatges aparellats, la unitat mínima de projecte és una parcel·la amb un conjunt de dos habitatges aparellats. Cada conjunt de dos d'habitatges constitueix un edifici amb paràmetres fixes, i la definició formal d'aquest edifici conjuntament amb la de l'espai lliure i les tanques es recollirà en un projecte d'arquitectura únic pel qual es tramitarà la llicència d'obres. Per l'obtenció de la llicència de primera ocupació de qualsevol dels habitatges, caldrà haver executat la totalitat de les obres contemplades al projecte (els dos habitatges aparellats).

En el cas dels habitatges aïllats, la unitat mínima de projecte està formada per un habitatge aïllat més l'espai lliure. El projecte d'arquitectura inclourà la definició formal d'aquest edifici conjuntament amb el tractament de l'espai lliure, i les tanques d'acord amb el que estableix l'article 78.

Article 73 Parcel·la mínima

En el cas dels habitatges aparellats, la parcel·la mínima és de 700 m² de superfície i un front mínim de parcel·la de 22 metres de longitud.

A les illes situades entre el carrer Josep Irla i el carrer Josep Tarradelles, pels habitatges unifamiliars aïllats, la parcel·la mínima és de 390 m² de superfície i un front mínim de parcel·la de 13,5 metres de longitud. A les illes situades entre el carrer Josep Irla i el carrer Farigola, pels habitatges unifamiliars aïllats, la parcel·la mínima és de 410 m² de superfície i un front mínim de parcel·la de 13,5 metres de longitud.

Article 74 Nombre d'habitatges i sostre edificable

El nombre màxim d'habitatges per parcel·la és de dos (2 habitatges/parcel·la) en el cas dels habitatges aparellats, i d'un (1 habitatge/parcel·la) en el cas dels habitatges unifamiliars aïllats. Així mateix, s'haurà de respectar el nombre màxim d'habitatges que s'assenyala al plànol 09, Paràmetres de l'edificació, per cada una de les illes.

Per cada habitatge aparellat el sostre màxim edificable és de 250 m². És a dir, 500 m² de sostre total màxim en una parcel·la de superfície de sòl net major o igual a 700 m², tal com s'indica la plànol 09.

En el cas d'habitatges unifamiliars aïllats, el sostre màxim de cada habitatge serà de 250m² o 300m² en les parcel·les petites de 390 i 410m², d'acord amb el que determina el plànol 09. A les parcel·les de superfície de sòl net major o igual a 700m², en el cas d'habitatges unifamiliars, la superfície de sostre màxim edificable és de 500m².

Article 75 Nombre màxim de plantes

El nombre màxim de plantes és de planta baixa més una planta pis i golfes. Si la coberta és a dues aigües, per l'arrencada d'aquesta s'aplicaran les regles definides a l'article 47, prenent com a referència les façanes principal i posterior de l'edifici. Si la coberta és plana, caldrà documentar en les seccions del projecte que el volum resultant és inferior o igual al que resultaria d'aplicar aquest gàlib màxim.

Article 76 Separacions a l'indar i ocupació màxima de la parcel·la

Les separacions mínimes de l'edificació al front de carrer i a les partions laterals seran de 3 metres. La separació mínima de l'edificació al límit posterior de la parcel·la serà de 4 metres. L'edificació pot ocupar, com a màxim, el 46% de la superfície de la parcel·la. A les parcel·les que donen front al carrer Tarradelles, s'estableix una alineació obligatòria en planta baixa situada a 6 metres del carrer. Una superfície inferior al 60% de la façana de l'edificació en aquesta planta pot avançar o recular respecte d'aquesta alineació obligatòria.

Article 77 Planta baixa

La planta baixa i la cota de referència de l'alçària reguladora màxima podrà situar-se amb una variació absoluta de més menys 1 metre en relació amb la cota del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres determinats en l'article 53, conjuntament amb la següent condició:

El nivell del terreny definitiu en l'espai comprès entre la façana principal de la edificació i el carrer haurà de situar-se a la cota de la rasant d'aquest en el punt central de la façana.

Article 78 Aparcaments, tanques i guals.

S'haurà de preveure a l'interior de la parcel·la una superfície de sòl destinada com a mínim a una plaça d'aparcament de cotxe, per cada habitatge, així com a una de bicicleta per cada 100 m² de sostre o fracció. En aquesta zona no és d'aplicació l'article 57, excepte pel que fa a les dimensions de les places d'aparcament que s'han de reservar.

Les tanques s'hauran d'incorporar al projecte arquitectònic i compliran les condicions establertes a l'article 52.

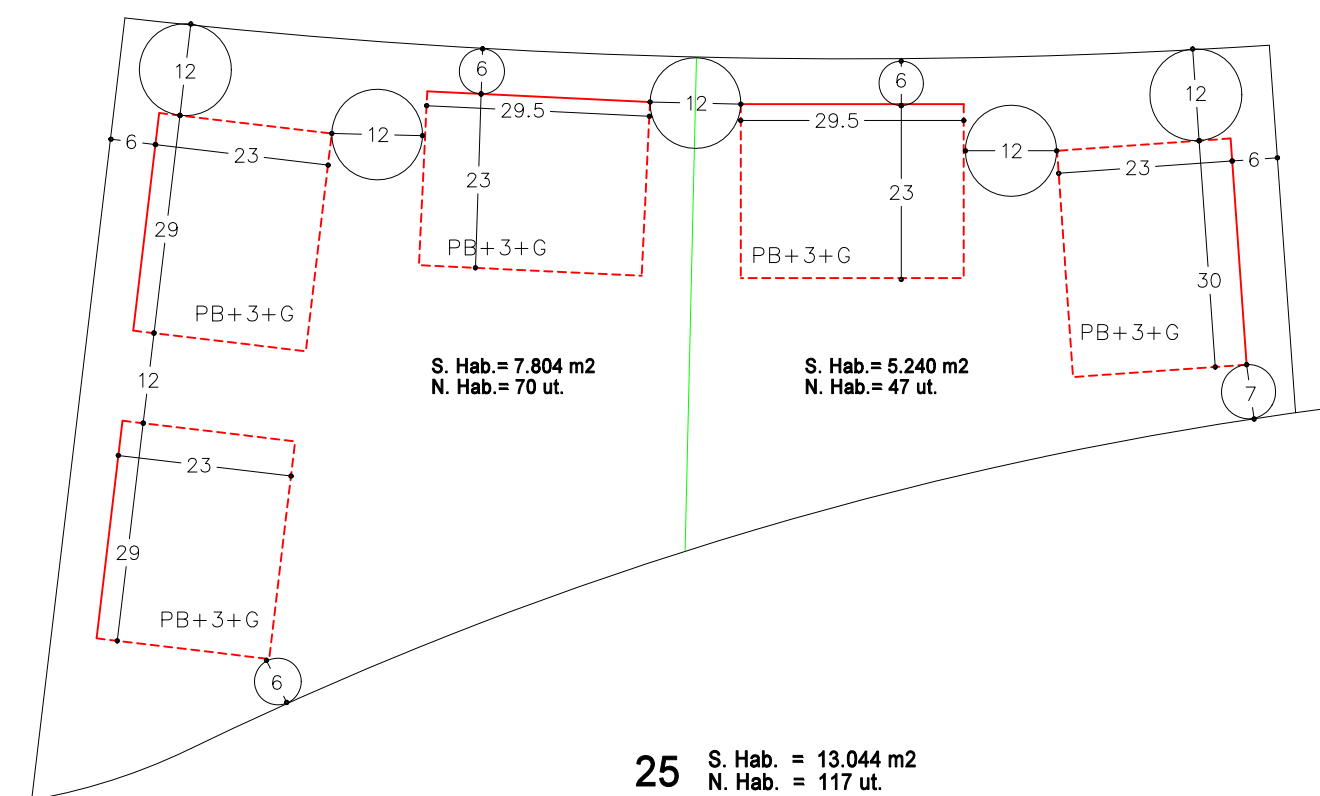
Les parcel·les definides al projecte de reparcel·lació aprovat definitivament es poden subdividir, d'acord amb les condicions establertes a l'article 73, en grups de quatre parcel·les unifamiliars si donen front al carrer Tarradelles, i en grups de dues en la resta de cassos. Aquests grups de parcel·les unifamiliars s'assenyalen al plànol 09 amb una línia continua de color verd. La definició formal de les tanques, de les portes d'accés, dels armaris de comptadors, de les bústies, etc..., serà única per cada grup de quatre o dues parcel·les unifamiliars, i s'incorporarà a la sol·licitud de llicència d'obres de la primera parcel·la unifamiliar per la que es sol·licita de cada grup. L'execució dels trams de tanca corresponents a les altres parcel·les es pot diferir en el temps fins al moment que es construeixin els habitatges, però s'hauran de respectar els materials i el disseny determinats en el projecte de la primera casa de cada grup.

Cada grup de dues parcel·les unifamiliars disposarà d'un únic gual d'accés rodat, situat front a la partió entre elles. Opcionalment, les parcel·les unifamiliars també poden compartir l'espai d'aparcament i el jardí situat junt al carrer.

Article 79 Condicions d'ús

Els usos admissibles en aquesta zona són:

- a) Habitatge unifamiliar i bifamiliar
- b) Oficines i serveis quan es tracti de despatxos professionals vinculats a l'habitatge.

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SECTOR EL PERELLÓ I CAN PERE MÀRTIR, AL T.M. DE VILABLAREIX
TEXT REFÒS

Proposta 09

PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ 1:3.000 / 1:1.000

Arquitecta
Imma de Josemaria
OCTUBRE DE 2009