



En Jordi Granell March, arquitecte del serveis tècnics del Consell Comarcal del Tarragonès en funcions d'assistència tècnica a l'Ajuntament de La Riera de Gaià

INFORMO

SITUACIÓ DE LA FINCA

Carrer Avellaner nº 12 (Illa 1- Parcel·la 5 de la UA1)
Referència cadastral 2291510CF6529S0000XG

PLANEJAMENT VIGENT

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal , aprovat definitivament amb data 24/05/2007, donada la conformitat al text refós en sessió 09/07/2008 i publicat al DOGC número 5316 de data 11/02/2009.

CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

En data 21 de juny de 2005 per resolució d'Alcaldia 122/2005 es va aprovar el projecte definitiu de reparcel·lació de la UA1 publicat al BOPT número 149 de data 30 de juny de 2005.

En data 25 de juliol de 2005 per resolució d'Alcaldia 139/2005 es va aprovar definitivament el projecte d'urbanització de les parcel·les de la UA1 i en data 14 d'abril de 2010 es van recepcionar les obres d'urbanització.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Art. 87 - Zona de Ciutat Jardí aïllats (clau CJA)

1. Definició:

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada. Les normes regulen les variants fonamentals d'aquest tipus arquitectònic, per tal d'assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada.

2. Subzones:

- Nucli de la Riera
- Nucli d'Ardenya

3. Condicions de parcel·lació:

Superfície mínima: La parcel·la mínima serà de 400 m².

Front mínim de parcel·la: El front mínim de parcel·la serà de 15 m.

4. Condicions d'edificació:

Tipus d'ordenació: Edificació aïllada. S'admet l'edificació aparellada sempre que es mantinguin els paràmetres de parcel·la mínima i d'edificació màxima, i que hi hagi mutu consentiment amb document públic. En aquests casos el projecte haurà de ser comú i la construcció simultània.

Edificabilitat: 0,60 m²sostre/m²sòl net

Densitat: 1 habitatge per parcel·la

Ocupació: L'ocupació màxima serà del 35% per a l'edificació principal, i s'admet un 5% addicional destinat a edificació auxiliar.

Altura reguladora: L'altura màxima serà de 6,80 m

Nombre de plantes: PB + PP

Punt d'aplicació de l'ARM: D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades establertes a l'article 51 d'aquesta normativa.

Altura entre forjats:	Altura mínima lliure PS:	2,25 m
	Altura mínima lliure PB:	2,50 m
	Altura mínima lliure PP:	2,50 m

Altura construc. auxiliars: L'altura màxima serà de 3 m

Situació construc. auxiliars: Les construccions auxiliars podran disposar-se aïllades o adossades a l'edificació principal, però mai adossades a veïns o a carrer. En el cas de barbacoes, la sortida de fums haurà de sobresortir de la coberta de l'edifici principal.

Separacions mínimes: 3 m a carrer
3 m a altres partions



Coberta: Pot ser plana o inclinada. En aquest cas no pot superar un pendent del 30% en qualsevol vessant, l'arrencada de la coberta no podrà estar a més de 0,50 m de l'últim forjat horitzontal, i l'altura màxima en qualsevol punt de la coberta no pot superar la cota d'arrencada d'aquesta en més de 2,50 m.

Per damunt de l'ARM només s'admeten les cambres d'aire i els elements d'acabat de terrat o coberta plana, les baranes, fins una altura màxima de 1,80 m, els elements bàsics de les instal·lacions, i caixes d'escala d'accés i manteniment.

Les cobertes inclinades es revestiran amb teula àrab de color tradicional o del color predominant al seu entorn.

Sota coberta habitable: S'admet una planta de golfes, que sempre hauran d'estar vinculades a la planta inferior, i que no podran sobresortir del volum definit pel pla de façana i del pla de remat de la coberta inclinada. Es computarà a efectes d'edificabilitat la superfície de la golfa que tingui una altura no inferior a 1,80 m.

Cossos sortints: Es permeten els cossos sortints oberts sense cap limitació, sempre que no ocupin més de 45 cm de la zona de reculada. Els cossos sortints tancats o semitancats no podran ocupar la zona de reculada, i computaran a efectes d'edificabilitat i ocupació.

Espai lliure de parcel·la: Només es podrà pavimentar un 50% de la superfície de parcel·la no ocupada amb edificació, i la part restant s'haurà d'enjardinar i arbrar.

Tanques: Seran elements d'obra massissa fins a una altura màxima de 0,70 m. Fins a una altura màxima de 2,0 metres es podrà disposar un tancament de reixa o filat metàl·lic acabat amb vegetació. El tancament d'obra serà horitzontal i continu, excepte en els casos en què el pendent del carrer obligui a esglaonar-lo.

5. Condicions estètiques:

Color de la façana: Totes les façanes aniran pintades amb tonalitats terra d'acord amb la carta de colors que determini l'Ajuntament. Els colors dels diferents elements que componen la façana seran harmònics amb els predominants.

Elements de coberta: Sobre la coberta no s'admetran altres elements que les xemeneies, fumeres i elements de captació d'energia solar. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar les caixes d'escala, aire condicionat i d'altres elements o instal·lacions similars.

Les alçades no superaran en 1,00 m el carener.

Altres elements: No s'admetran els aparells d'aire condicionat que quedin vistos en façana.

6. Condicions d'ús:

Usos admesos: L'ús principal serà el Residencial unifamiliar.

S'admet l'ús d'Oficines, despatxos professionals, comercial i administratiu, només en PB, i sempre que compleixin la Normativa específica corresponent i no puguin interferir l'ús principal.

Aparcaments: Les places que resultin de l'aplicació de l'Annex 6, de regulació de l'ús d'aparcament, d'aquesta Normativa.

La Riera de Gaià, a data de la signatura electrònica

Arquitecte
Serveis tècnics d'arquitectura i urbanisme
Consell Comarcal del Tarragonès