



ZONA EN DENSIFICACIÓ URBANA SEMIINTENSIVA ÀMBIT MUNICIPAL 13bm

Disposicions generals

El tipus d'ordenació, usos permesos i paràmetres reguladors a aquesta zona són els mateixos que per a la zona 13b estableix el PGM, amb les particularitats següents:

Edificabilitat

El nombre màxim de plantes i la fondària edificable seran les assenyalades al plànol d'ordenació. Per darrera d'aquesta fondària només es permetrà la planta baixa, quan el pati interior d'illa (PII) sigui edificable.

Pati interior d'illa

El PII serà edificable en les condicions que determinen les NU del PGM, amb les següents particularitats:

La profunditat límit de l'edificació en el PII haurà de reduir-se en els casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa, de manera que l'edificació en l'espai lliure no sobrepassi un pla ideal, traçat a quaranta cinc graus (45°) des de la intersecció del pla vertical que conté el límit de parcel·la, o el centre del PII en el seu cas, i un pla horitzontal situat a 7,20 m. per sobre del punt de referència de l'ARM de la parcel·la situada a nivell inferior. Tampoc no sobrepassarà el pla traçat d'igual forma des del límit de parcel·la, de les parcel·les corresponents als altres fronts de l'illa.

Celoberts

Quan existeixin edificis que tinguin celoberts situats a les mitgeres, i si aquests celoberts no compleixen les dimensions mínimes establertes pel PGM, es recomana que els nous edificis veïns col·loquin els seus celoberts confrontats amb els de l'edifici existent de manera que la figura resultant sigui el més regular possible i que l'edifici existent es serveixi del nou celobert per a obtenir ventilació i il·luminació. Serà obligatori fer-ho així quan els celoberts del nou edifici es situïn sobre la mitgera o al costat d'ella.

En cap cas, aquesta confrontació implicarà la mancomunació de celoberts.

Els nous patis sempre s'ajustaran a les dimensions mínimes establertes pel PGM.

En el càlcul de la superfície mínima conjunta de celoberts i patis de ventilació del nou edifici, d'acord amb l'art. 235 de les NU del PGM (12% de la superfície edificable a l'ARM), es podrà computar la part de celoberts de les parcel·les veïnes que resultin confrontats.

Cossos sortints

Els vols màxims dels cossos sortints seran els que s'estableixen a continuació:



carrer	Cos obert	Cos tancat
16 m. o menys	0.50 m.	No s'admet
16 m. a 20 m.	1.00 m.	1.00 m.
20 m. o més	1.50 m.	1.50 m.

A places i jardins el vol serà el que correspongui al carrer que forma l'espai públic.

Els cossos sortints tancats no podran ocupar més d'1/3 de la longitud total de façana. La seva construcció serà bàsicament amb tancament transparent de manera que la relació opac/transparent serà 1/2.

Cada cos sortint no podrà superar una amplada superior a 3,60 m.

Els ràfecs damunt de balcons només podran volar fins al pla exterior d'aquests quan siguin construïts a partir del forjat superior i s'ajustaran al que diu el PGM en la resta de circumstàncies.

Elements separadors

Damunt de les mitgeres els elements separadors podran ésser opacs fins a 1,80 m. i calats fins a 2,50 m. (art. 239.3d de les NU del PGM).

Els elements separadors interiors a coberta podran ésser opacs fins a 1,00 m. d'alçada i calats fins a 2,50 m.

*** ÚS D'HABITATGE EN PLANTA BAIXA I PREVISIÓ D'APARCAMENT**

Es regulen en el " Pla Especial de modificació dels articles 225, 298, 299 i 300 de les NNUU del PGM per l' ús d'habitatge en planta baixa i previsió d'aparcament en els edificis "
(veure PE-091).