



ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Ra

Definició

Comprèn aquesta zona àrees de sòl urbà, de baixa densitat d'habitatges, doncs es tracta d'edificacions unifamiliars, preferentment aïllades.

Tipus d'ordenació

Correspon al de volumetria específica, ja que si bé s'estableix com a principal l'habitatge unifamiliar aïllat, s'admeten també col·locats de forma agregada o adossada, segons sigui el tamany de la parcel·la i la situació de les veïnes.

Edificabilitat neta

L'índex d'edificabilitat neta per parcel·la serà de $0,75 \text{ m}^2_{\text{st}}/\text{m}^2_{\text{sòl}}$.

Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 6 mts. d'amplada mitja i 150 m^2 de superfície.

S'exceptuen únicament d'aquesta limitació les parcel·les existents que no es puguin agrupar amb les veïnes, per estar aquestes ja consolidades per l'edificació, i sempre i quan no es tracti d'una parcel·la inclosa en una Unitat d'Actuació delimitada expressament per l'agrupació de parcel·les.

Ocupació màxima

L'edificació principal no podrà ocupar més del 40% de la superfície neta de la parcel·la.

Alineació de l'edificació

- 1.-En els casos en que l'alineació del cos principal de l'edificació estigui fixada en els plànols d'ordenació, es respectarà aquesta alineació. En els altres casos, el cos principal mantindrà una separació al carrer de 3 mts.
- 2.-La façana posterior de l'edificació principal no podrà sobrepassar l'alineació fixada als plànols d'ordenació o, en el seu defecte, un pla ideal traçat a 16 mts. paral·lel a la façana principal de l'edificació.
- 3.-Quan les partions de la parcel·la formin un angle inferior a 60° amb la línia d'alineació del cos principal, la façana serà ortogonal a una de les partions i tindrà un dels seus extrems en contacte amb l'esmentada alineació.



Separacions a les partions

- 1.- El cos principal mantindrà una separació a les partions laterals d'un sisè (1/6) de l'amplada mitja de la parcel·la amb l'excepció de les parcel·les de menys de 8 m. d'amplada, que podran adossar-se a una de les partions laterals, sempre que la parcel·la veïna sigui també inferior als 8 m. d'amplada. A l'altre costat el cos principal respectarà les separacions establertes.
- 2.- Entre la façana posterior de l'edificació i el fons de parcel·la serà possible inscriure un cercle de 3 mts. de diàmetre.
- 3.- El cos principal estarà obligat a adossar-se a les mitgeres de les edificacions existents veïnes, amb l'objecte de cobrir-les, quan les esmentades mitgeres estiguin situades dins de la franja d'edificació possible del cos principal, en més d'un 50% de la seva llargària, amb les següents condicions:
 - a) Als dos costats, quan la parcel·la tingui menys de 8 mts. d'amplada i existeixin edificacions de les característiques descrites a les dues parcel·les veïnes.
 - b) A un costat, en els altres casos. A l'altre costat, el cos principal respectarà les separacions establertes.
- 4.- En cap cas es podrà situar l'edificació adossada a la partió lateral, quan la parcel·la veïna estigui edificada i aquesta edificació mantingui la separació establerta a la partió.

Alçada màxima

L'alçada màxima del cos principal serà de 6,50 mts., corresponent a PB+1, que es mesurarà a partir del terra de la planta baixa fins el ràfec o cantell superior del forjat, segons la coberta sigui inclinada o plana.

planta baixa

- 1.- En cas que existeixi sòcol, la planta baixa serà la situada immediatament per sobre. En els altres casos, s'aplicaran els criteris establerts a l'article 251 de les NU del PGM.
- 2.- La planta baixa estarà situada, en la seva totalitat, entre 1m. per sobre i 1m. per sota de la rasant definitiva del terreny.
- 3.- En els casos en què el pendent pugi de fons de parcel·la a carrer, serà possible prolongar la planta baixa de l'edificació fins a l'alineació del carrer, sempre que no es superi en cap punt la rasant del carrer.

Plantes soterrani

- 1.- Tindran la consideració de planta soterrani les que estiguin per sota de la planta baixa.
- 2.- Les plantes soterrani no podran sobrepassar la projecció del cos principal edificat, tret que existeixi sòcol.



Alçada lliure de les plantes

- 1.-L'alçada lliure de la planta baixa serà 2'75 mts. com a mínim i de 3'20 mts. com a màxim.
- 2.-L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2'50 mts.

Cossos sortints

- 1.-Es permeten els cossos sortints oberts a la façana principal, amb un vol màxim d'1/3 de la separació de l'edificació al carrer.
- 2.-Quan la façana principal estigui situada a l'alineació del carrer, el vol màxim dels cossos sortints oberts es regularà segons l'amplada del carrer a què dona front:

carrer	Vol màxim
16 m. o menys	0.50 m.
16 m. a 20 m.	1.00 m.
20 m. o més	1.50 m.

- 3.-A la façana posterior o als laterals no es permetran cossos sortints que sobrepassin les separacions mínimes establertes a les partions, ni la ocupació màxima permesa de la parcel·la.

Sòcol

- 1.-El Sòcol és un annex a l'edificació principal que ocuparà la banda situada entre l'alineació del vial i la del cos principal d'edificació, en la seva totalitat i sense recular respecte a les parcel·les veïnes.
- 2.-L'obligació de fer un sòcol es determina en els plànols d'ordenació. No es podrà fer sòcol quan aquest no sigui obligatori.
- 3.-El sòcol no computarà als efectes de calcular el sostre edificable.
- 4.-El sòcol es podrà estendre com a soterrani del cos principal fins a la façana posterior d'aquest, ocupant tota l'amplada de la parcel·la.
- 5.-L'alçada del sòcol, mesurada des de la cota del carrer fins al pla superior del forjat, serà el promig de les dels sòcols de les finques veïnes, amb un màxim de 3,5 m. i un mínim 2,6 m.
- 6.-La coberta del sòcol serà plana.
- 7.-La barana serà calada i d'una alçada màxima d'1,20 mts.

Construccions auxiliars

- 1.-Es permeten construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 30% de la superfície lliure de la parcel·la i amb un màxim de 30m² de sostre.
- 2.-Les construccions auxiliars es situaran per darrera de l'alineació posterior del cos principal i mantindran les separacions a les partions establertes per l'edificació principal.
- 3.-Les construccions auxiliars no podran adossar-se al cos principal.
- 4.-L'alçada màxima, inclòs forjat, de les construccions auxiliars serà de 3 mts. per sobre del perfil definitiu del terreny.
- 5.-L'ús d'aquestes construccions serà magatzem o garatge, quedant expressament prohibit l'ús d'habitatge.



Adaptació topogràfica i moviment de terres

Quant a l'adaptació topogràfica i al moviment de terres permessos, serà d'aplicació l'article 255 de les NU del PGM.

Casos singulars

Pels casos singulars no previstos en aquesta Secció, que poguessin donar lloc a una ordenació volumètrica alternativa, aquesta serà possible mitjançant un Estudi de Detall d'Iniciativa Municipal, que no alteri el sostre construït ni l'alçada reguladora.

Usos

- 1.-L'ús principal és el d'habitatge, que es permet a totes les plantes, excepte al sòcol i soterranis.
- 2.-A la planta baixa o al sòcol quan existeixi i en plantes inferiors, s'admet l'ús comercial, recreatiu, esportiu, d'oficines, religiós, cultural i industrial de 1^a i 2^a categories.
- 3.-En planta baixa i pis s'admet l'ús residencial, d'oficines, religiós, cultural i industrial de 1^a categoria.
- 4.-Serà obligatòria la reserva d'espai per a una plaça d'aparcament dins del volum construït de la parcel·la.

Agrupacions en filera

S'admetran ordenacions d'edificis unifamiliars adossats en filera, sempre que compleixin les condicions següents:

- 1.-L'execució del conjunt sigui unitària.
- 2.-L'ordenació quedi definida de forma unitària mitjançant un Estudi de Detall, que prevegi un màxim de 6 habitatges i 36 mts. de façana, i on a més a més s'estableixi la parcel·lació. Les parcel·les resultants estaran obligades a tenir algun dels seus límits en contacte directe amb la via pública.
- 3.-El conjunt d'edificis es situï dins el conjunt de parcel·les de forma que respecti les distàncies establertes a l'apartat "alineació de l'edificació 1) i 2)" i la filera sigui paral·lela al carrer.
- 4.-L'edificabilitat sigui, com a màxim, la que resulti d'aplicar l'índex de $0,75 \text{ m}^2_{\text{st}}/\text{m}^2_{\text{sòl}}$ al conjunt de les parcel·les de l'operació.
- 5.-L'alçada reguladora sigui 6,50 mts. corresponent a PB+1PP.