

## **PGOU Vidreres**

### **CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ZONES AMB EDIFICACIÓ AÏLLADA**

#### **Article 167. Definició**

Les presents disposicions es refereixen a les extensions urbanes en les que l'edificació se situa de forma aïllada en la seva parcel·la o s'organitza amb una volumetria definida per a tota l'illa amb un percentatge elevat d'espais lliures d'ús privat, atenent a determinats índexs que regulen l'ocupació, edificabilitat i densitat per aconseguir les condicions ambientals òptimes i a determinats paràmetres que fixen la posició de les edificacions respecte dels espais públics, els espais lliures privats o les altres edificacions, amb la finalitat de regular les relacions de veïnatge i l'ús de les zones comuns.

L'edificació aïllada correspon al tipus d'edificació fixada en base a la forma i tamany de les parcel·les i les condicions d'edificació de la qual es regulen bàsicament a través d'un índex d'edificabilitat net, de l'alçada màxima, de l'ocupació de la parcel·la i de les distàncies a les partions.

#### **Article 168. Paràmetres generals**

1. La parcel·la es defineix per la seva superfície i amplada mínimes, i per les condicions que ha de complir la seva forma. Cada parcel·la proveirà espai suficient per a l'aparcament dels vehicles propis, un almenys per habitatge i els corresponents a l'activitat que genera la indústria.

2. L'edificació corresponent a cada parcel·la vindrà definida pel seu coeficient d'intensitat net sobre la superfície de la parcel·la, un coeficient d'ocupació també sobre la superfície de la parcel·la, una alçada màxima i unes separacions de les partions de parcel·la i de les alineacions de vial. No s'admeten edificacions principals d'ús residencial de menys de 100m<sup>2</sup> de sostre ni auxiliars de menys de 20 m<sup>2</sup> de sostre.

#### **Article 171. Zona 4b/4c/4d/4e/4f/4g/4h. Edificació d'habitatge unifamiliar aïllat**

1. Comprèn aquelles extensions urbanes en les que l'edificació de tipus unifamiliar se situa de forma independent per a cada parcel·la, i en funció de la superfície, dimensions i forma d'aquesta, si bé ha de respectar les condicions d'intensitat i de posició que assegurin les densitats zonals i la ordenació general.

2. Els paràmetres bàsics en relació a aquestes zones són els mateixos que la zona 4a:

- e) La condició d'edificació aïllada.
- f) El caràcter unifamiliar de l'edificació.
- g) El front mínim de parcel·la.
- q) El front mínim de la parcel·la.
- h) La superfície mínima de la parcel·la.
- r) L'ocupació màxima de la parcel·la.
- s) L'índex d'edificabilitat.
- t) L'alçada reguladora i el nombre de plantes.
- u) Les distàncies entre llandars (en molts casos s'acotaran en les fitxes d'ordenació).

3. Les obres d'ampliació, substitució o construcció de nova planta en aquestes zones s'ajustaran als paràmetres que quedaran definits en els seus plans parcials o en les seves figures de planejament corresponents:

4b. Pla Parcial La Goba

4c. Unitat d'Actuació Puig Ventós

4d. Pla Parcial Terrafortuna.

4e. Pla Parcial Santa Ceclina.

4f. Pla Parcial Aiguaviva Parc (Parc Urbanitzat).

4g. Pla Parcial Aiguaviva Parc (Ciutat Jardí Extensiva)

4h. Pla Parcial Aiguaviva Parc (Ciutat Jardí Semi- intensiva)

4. S'admet l'ús comercial i d'oficines, lligat a l'habitatge, restringit a planta baixa dins l'ocupació principal.

5. No s'admet la tala indiscriminada d'arbres en els solars d'aquestes zones. S'haurà de presentar un plànol topogràfic amb la posició dels arbres i la justificació de la tala en funció del projecte a realitzar. És obligatori mantenir un mínim del 25% dels arbres.

## **ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT – Clau 4h.**

### **Tipus d'ordenació.**

Correspon a edificis aïllats d'habitatges envoltats de vegetació.

### **Condicions de volum.**

La parcel·la mínima admesa a la zona Ciutat Jardí Semi-intensiva és de 350 m<sup>2</sup> i la seva ocupació màxima serà del 30% de la superfície de la parcel·la en l'aprofitament principal i del 12% en el secundari. L'alçada màxima no podrà ser superior a 2'5 plantes, entenent com mitja planta:

1.- El semi-soterrani, sempre que la seva alçada respecte a la rasant d'entrada no sigui superior a 1'20 m.

2.- L'àtic sempre que no excedeixi del 50% de la superfície edificada en planta baixa.

En tot cas l'alçada màxima de l'edificació, no sobrepassarà els 7 m, a comptar del centre de gravetat de l'edifici.

### **Separacions.**

Es separarà la construcció 3 m. com a mínim de l'alineació de façana a carrer i laterals. La separació mínima a edificis veïns serà de 6m.

### **Condicions d'ús.**

S'admet l'habitatge unifamiliar i el plurifamiliar (respectant la densitat zonal de 350m<sup>2</sup> de parcel·la per habitatge i agrupats en una única edificació).

### **Usos compatibles (segons POUM).**

S'admet l'ús comercial i d'oficines lligat a l'habitatge, restringit a planta baixa dins l'ocupació principal.

### **Normativa tanques (segons POUM).**

Segons l'article 153 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i quan no s'especifiqui el contrari en aquesta normativa pel que respecta als diferents

tipus d'edificació les tanques de separació amb els espais públics seran opaques fins una alçada màxima d'un metre (1 m), i amb tancament calat o preferiblement vegetal fins a un màxim d'un metre vuitanta centímetres (1'80 m) amidades des de la rasant de la vorera del carrer.

Quan aquestes tanques siguin divisòries de dues parcel·les, podran ser opaques fins una alçada d'un metre i vuitanta centímetres (1'80 m) de la rasant de la vorera del carrer o del terreny.

No s'admeten els acabats amb elements punxants o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

### **Composició estètica**

La composició estètica es lliure en quan a façanes però amb harmonia amb el caràcter del paisatge i la zona.

No s'admet la tala indiscriminada d'arbres en els solars d'aquestes zones. S'haurà de presentar un plànol topogràfic amb la posició dels arbres i la justificació de la tala en funció del projecte a realitzar. És obligatori mantenir un mínim del 25% dels arbres.