

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 100m2 de sostre ni auxiliars de menys de 20 m2 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 llindars (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 4b.

(Zona apte per a l'edificació d'habitatges segons PPO Urbanització la Goba)

Condicions de parcel·lació i ocupació (art. 26):

1. L'ocupació màxima serà del 20% de la superfície de la parcel·la mesurada per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tota l'edificació.
2. L'edificació auxiliar no està inclosa en aquest percentatge d'ocupació, essent la seva superfície en planta del 5% com a màxim de la superfície de la parcel·la, podent ubicar-se, en la part frontal, posterior o llindar.
3. L'espai lliure restant es dedicarà jardí particular, no podent modificar l'estat de l'arbrat de la parcel·la existent actualment, si no és amb previ permís especial municipal.
4. Parcel·la mínima 600 m².

Separació de l'edificació i límits de la parcel·la (art. 27):

L'edificació es separarà 5 m de la línia de vial, 3 m a veïns laterals i 5 m del fons de la parcel·la.

Alçada de l'edificació (art. 29):

1. L'alçada màxima de l'edificació principal serà de 7'5 m des de qualsevol punt del terreny, corresponent a planta baixa més planta pis, podent acabar-se amb un terrat pla o teulat inclinat a 18° o 30% de pendent.
2. S'admet la construcció d'un soterrani aprofitant la pendent per a col·locar un garatge o dependències de servei.
3. L'edificació auxiliar tindrà com a màxim 2'5 m d'alçada que correspondrà a una planta. Quan es situï envaint els límits o el front de la façana, l'alçada reguladora no serà superior a 2'20 m sobre la cota de la vorera d'accés, essent obligatòriament utilitzada com a garatge amb accés directe des del carrer, mitjançant una obertura a la façana. Aquesta façana tindrà una amplada màxima de 3m. quedant sempre la part posterior de l'edificació a l'alçada o per sota de la cota natural del terreny de la parcel·la, podent utilitzar-se la seva coberta com a terrat.

Edificabilitat neta (art. 30):

L'índex d'edificabilitat neta resultant de les anteriors condicions de volum és de 0'4m² st/m²s.

Condicions d'ús (art. 31):

S'admeten habitatges unifamiliars aïllats, amb les característiques i condicions regulades en les Disposicions Comunes.

Per a garatges i estacionaments s'aplicaran les Disposicions Comunes, prohibint-se els col·lectius d'ús públic, però no els d'ús particular mancomunat.

S'admeten usos residencials de caràcter col·lectiu, en règim de pensió, residència, hotel, apartahotel i els de caràcter comunitari amb finalitat religiosa.

S'admeten connexes als habitatges els usos d'oficina, despatxos i petits locals o tallers d'ús propi i restrictivament les seus d'associacions amb finalitats culturals, educatives, socials, etc.

Queda prohibit qualsevol ús industrial, magatzem o comerç al major, acceptant-se l'ús comercial al detall, en la planta baixa de l'edificació.

Queden prohibits els usos públics excepte ambulatoris, dispensaris, religiosos i socials com guarderies o bars.

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 (segons POUM).

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.