

020

Aprovat pel Ple Municipal en sessió de - 9 FEB. 1999

EL SECRETARI

99/1319 3-6-99



Ajuntament de Vilafranca del Penedès

PLA PARCIAL

SECTOR RESIDENCIAL

CIUTAT JARDÍ SANT JULIÀ

- SERVEIS TÈCNICS - URBANISME

M E M O R I A



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA
EN SESSIÓ 21 JUL. 1999

LA SECRETÀRIA,



Les normes d'ordenació de l'edificació són les que per cada zona preveuen aquestes ordenances.

En allò no previst en les mateixes seran d'aplicació les previstes a les Normes del Pla General per cada tipus d'ordenació de l'edificació.

ARTICLE 6. Zona Residencial.

6.1. Tipus d'ordenació.

A la Zona Residencial es permeten els tipus edificatoris següents:

-Habitatge unifamiliar aïllat, envoltat de jardí d'ús privat.

-Habitatges unifamiliars aparellats, envoltades de jardí d'ús privat o comú a tots dos. Per autoritzar la construcció d'habitatges aparellats caldrà aportar escriptura de constitució servitud de paret mitgera i la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

No es permetrà la construcció d'habitatges en filera; no es podrà, per tant, edificar més de dos habitatges en filera sense interrupció.

6.2. Edificabilitat.

L'índex d'edificabilitat neta és de 0,50 m² sostre/m²sòl.

En aquesta edificabilitat no computaran ni els cossos sortints oberts, ni els porxos oberts, ni les plantes soterrani. Sí computaran els garatges construïts en planta baixa, adossats o no a l'edifici principal, els cossos sortints tancats i les parts de sotacoberta habitables.

6.3. Ocupació de parcel·la.

L'ocupació màxima permesa és del 40 per 100 de la superfície de la parcel·la.

L'ocupació vindrà determinada per la projecció vertical sobre el terreny de tots els elements constructius de l'habitatge, excepte el vol de la coberta, essent aquest d'un metre com a màxim.

6.4. Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima és de 400 m².



Les parcel·les inferiors a 800 m² seran indivisibles.

Per construir N habitages en una sola parcel·la caldrà que aquesta tingui com a mínim una superfície equivalent a N vegades la mínima (N * 400 m²).

6.5. Longitud mínima de façana.

La longitud mínima de façana d'una parcel·la serà de 12 metres.

6.6. Densitat.

El nombre màxim d'habitages del sector serà de 200.

El projecte de compensació (o de cooperació en el seu cas) fixarà el nombre d'habitages i el sostre edificable màxim per cada parcel·la.

El nombre d'habitages per parcel·la serà dequivalent al resultat de dividir la seva superfície per 400, arrodonint al número enter immediat inferior.

Així mateix, en les llicències de parcel·lació es fixaran els mateixos paràmetres.

6.7 Alçada reguladora.

L'alçada màxima permesa és de planta baixa i una planta pis equivalents a 6,5 metres.

Això no obstant, podrà aixecar-se una altra planta amb una superfície no superior al 50 per 100 de la inferior. En aquest cas, l'alçada màxima es fixa en 8,10 metres.

L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

La cota de referència de la planta baixa podrà variar en més o en meys un metre respecte de la natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la parcel·la.

6.8 Separacions.

La separació mínima dels edificis serà de cinc (5) metres al carrer o espais públics i de tres (3) metres a les parcel·les veïnes.



Aquestes separacions seran exigides tant al cos principal de l'edifici com als cossos sortints tancats i porxos.

Per als cossos sortints oberts transitables tipus balcó les separacions seran de quatre (4) metres al carrer i 2,5 metres a parcel·les veïnes.

Per als cossos sortints oberts no transitables tipus ràfec les separacions seran de quatre (4) metres al carrer i de 2 metres a les parcel·les veïnes.

En cas de construcció de conjunts, les distàncies entre edificacions seran les mateixes.

6.9. Coberta.

Es permet tant la coberta plana com inclinada.

Per damunt l'alçada màxima només es permetrà:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxima el 30 per 100 i que arrencarà del forjat del sostre de la planta primera.

b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en el casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.

c) Les baranes fins a una alçada màxima de un (1) metre si són opaques i 1,80 m. si són transparents o de reixes.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps. Els elements que creen volum s'endarreriran tres (3) metres respecte l'alineació de façana, i no superaran l'espai previst en el punt a) per la determinació de les cobertes.

e) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

6.10. Tanques.

Serà obligatori el tancament de les parcel·les, seguint l'alineació de vial, i estarà constituït per un element d'obra massís d'un metre d'alçada mitjà sobre el nivell del carrer, amb un màxim d'1,50 metres en el punt més alt. Sobre aquest element massís es permet la plantació de vegetació, reixes o elements vegetals secs fins a un màxim de 0,80 metres més.



En cas que el terreny natural estigui a més d'un metre d'alçada sobre la vorera es permetrà un màxim de 30 centímetres de massís per sobre del terreny natural, a més de les plantacions, reixes o vegetals secs de 80 centímetres.

6.11. Verd privat.

Serà obligat l'enjardinament de les zones d'ús privat o comunitari.

En aquestes zones es permetrà la construcció de piscines, sempre que la làmina d'aigua se separi un mínim de 1,50 metres de la parcel·la veïna.

Les barbacoes hauran de separar-se de la parcel·la veïna un mínim de 3 metres i 5 metres del carrer.

6.12. Aparcament.

És obligatòria la construcció d'una plaça d'aparcament per habitatge, com a mínim.

6.13. Usos.

Sols està permès l'ús residencial unifamiliar. Com accessori a aquest ús, es permetrà el de despatx professional.

6.14. Barreres Arquitectòniques.

Caldrà l'acompliment de la normativa específica de supressió de barreres arquitectòniques.

6.15. Condicions estètiques.

S'admet la lliure composició arquitectònica en general sempre que els materials que s'utilitzin i formes que resultin harmonitzin amb l'arquitectura tradicional del Penedès.

Es prohibeix expressament la construcció de lloses de pissarra.

La composició dels habitatges aparellats respondrà a criteris unitaris i es desenvoluparà en un projecte d'obres únic.

La composició de conjunts de més de dos habitatges respondrà als mateixos criteris.



