

SECCIÓN 2ª : ZONAS

SUBSECCIÓN 1ª: ZONA RESIDENCIAL (CLAVE RI)

Art. 21 Definición

Es la zona destinada a acoger la edificación de carácter residencial plurifamiliar y unifamiliar y los usos complementarios de la actividad residencial.

Art. 22 Sistema de ordenación

El sistema de ordenación de la edificación de la zona residencial es el de VOLUMETRIA ESPECIFICA en la modalidad de configuración flexible.

Art. 23 Edificabilidad

EL Plan Parcial establece para cada uno de los edificios de las zonas, el techo máximo edificable sobre rasante así como el techo máximo a destinar a los usos complementarios, de acuerdo con las cantidades establecidas en la relación siguiente:

RESIDENCIAL					
MANZANA ----- BLOQUE	TECHO MÍNIMO COMERCIAL P.B. m²t	TECHO MÁXIMO RESIDENCIAL m²t	TECHO TOTAL EDIFICABLE m²t	Nº MÁXIMO PLANTAS	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
2 a	0,00	960,00	960,00	PB+1PP	8
b	0,00	836,32	836,32	PB+1PP	7
c	0,00	960,00	960,00	PB+1PP	8
d	0,00	240,00	240,00	PB+1PP	2
4 a	1.275,00	5.100,00	6.375,00	PB+4PP	48
b	1.115,74	4.600,72	5.716,46	PB+4PP	44
c	636,96	4.604,08	5.241,04	PB+4PP	44
5 a	0,00	1.940,00	1.940,00	PB+1PP	16
b	1.115,74	4.600,72	5.716,46	PB+4PP	44
c	0,00	6.155,50	6.155,50	PB+4PP	55
d	0,00	3.612,54	3.612,54	PB+4PP	35
6 a	1.309,00	5.236,00	6.545,00	PB+4PP	48
b	1.115,74	4.600,72	5.716,46	PB+4PP	44
c	636,96	5.127,24	5.764,20	PB+4PP	49
7 a	0,00	1.940,00	1.940,00	PB+1PP	16
b	1.115,74	4.600,72	5.716,46	PB+4PP	44
c	0,00	6.155,50	6.155,50	PB+4PP	55
d	0,00	4.094,06	4.094,06	PB+4PP	40
TOTALES	8.320,88	65.364,12	73.685,00		607



Art. 24 Forma y medidas de la parcela

1- La forma y medida obligatoria de las parcelas son las definidas en el plano de ordenación correspondiente "ESPACIOS DE DOMINIO PRIVADO. PARCELACIÓN".

2- Las parcelas definidas conforme a los criterios establecidos en el apartado anterior constituirán las áreas de referencia obligatorias para la redacción de los anteproyectos de edificación que se regulan en el apartado 3 del presente artículo. No obstante y, a los efectos de posibilitar la gestión de la edificación por módulos o unidades de tamaño inferior, en los Proyectos de Parcelación Urbanística se podrán subdividir las parcelas iniciales en parcelas de tamaño inferior respetando en todo caso las condiciones siguientes:

a) El ámbito mínimo del Proyecto de Parcelación Urbanística será el de la parcela inicial definida en el Plan Parcial y, en caso de incluir más de una, siempre serán completas.

b) A todas y cada una de las parcelas resultantes de la parcelación se les asignará el techo máximo edificable de manera que no sobrepase el techo máximo asignado globalmente a la parcela inicial establecido en el Plan Parcial.

c) Las parcelas interiores no edificables de las manzanas constituirán una única parcela indivisible de gestión y utilización mancomunada a cargo de la totalidad de los titulares de las parcelas edificables colindantes. Esta vinculación tendrá carácter indefinido, su propiedad será en proindiviso entre las parcelas colindantes en proporción al techo edificable de cada una de ellas, y se deberá de inscribir en el Registro de la Propiedad.

3- Unidad mínima de anteproyecto

a) Para el desarrollo de una parte de los bloques será preceptiva la redacción de un anteproyecto que se deberá de tramitar ante el Ayuntamiento. El anteproyecto no será necesario si el proyecto de edificación comprende la totalidad del bloque de la parcela.

b) Los anteproyectos serán, en su caso, aprobados por la Corporación Municipal y se deberán de respetar en los proyectos de edificación que se redacten para completar la edificación de cada uno de los bloques.

4- Unidad mínima de proyecto en edificaciones unifamiliares agrupadas.

En el caso de la realización de edificaciones unifamiliares agrupadas en hilera, las unidades mínimas de Proyecto serán las que quedan definidas por las parcelas grafiadas en el plano O.4 ESPACIOS DE DOMINIO PRIVADO. PARCELACIÓN, previendo la inclusión de elementos de gestión i utilización comunitaria para todas las viviendas de dicha parcela (aparcamientos,



instalaciones, espacios libres, recogida selectiva de residuos, etc.)

Art. 25 Ocupación máxima de la parcela

1. La ocupación máxima de la parcela en planta baja y plantas piso será la resultante de aplicar las alineaciones de edificación obligatorias o, en su caso, la máxima ocupación permitida en los perímetros reguladores definidos gráficamente y numéricamente en los planos de ordenación del Plan Parcial "CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. PERIMETROS REGULADORES DE LAS PLANTAS BAJAS" y "CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. PERIMETROS REGULADORES DE LAS PLANTAS PISO".
2. Las plantas sótano resultantes de rebajas, nivelaciones, o excavaciones podrán sobrepasar la ocupación máxima de la parcela en planta baja.
3. Las plantas sótano podrán ocupar la totalidad de la superficie definida por el perímetro regulador de la edificación y además podrán ocupar hasta un 30% del correspondiente al espacio libre de edificación que sea propiedad privada, computándose como tal tanto el que corresponde a la parcela privada, como la parte proindivisa correspondiente a la parcela de la zona comunitaria.

Art. 26 Regulación de la forma de la edificación

CONFIGURACIÓN FLEXIBLE.

1. Alineaciones obligatorias de la edificación

Todos los edificios de la zona residencial respetarán las alineaciones de edificación obligatorias señaladas gráficamente en los planos de ordenación correspondientes. Las alineaciones de la edificación establecen la posición obligatoria de las fachadas que dan a viales públicos y los testeros que delimitan la longitud máxima de los bloques. Las fachadas posteriores que dan al interior de manzana se regulan mediante perímetro regulador que define la profundidad edificable máxima.

Se admiten los cuerpos y elementos salientes que podrán sobrepasar las alineaciones de edificación en las condiciones establecidas en los epígrafes siguientes.

2. Cuerpos salientes

Son cuerpos salientes aquellos que sobresalen de la alineación de fachada, y tienen el carácter de ocupables o habitables. Son cuerpos salientes los miradores, tribunas, terrazas, balcones, y otros similares.



Los cuerpos salientes solo se admiten en las fachadas anterior y posterior excepto en los bloques 4A, 4B, 5B, 6A, 6B y 7B en los que se permite también en las fachadas laterales, y podrán sobresalir hasta un máximo determinado por la menor de las distancias siguientes:

- 1,20 metros.
- 1/10 del ancho del vial al cual dan fachada o 1/20 del diámetro del máximo círculo inscribible en el espacio interior de manzana.
- El ancho de la acera contigua menos 0,60 metros.

La longitud frontal máxima en planta del conjunto de cuerpos salientes cerrados no sobrepasará 1/3 del ancho de la fachada de la edificación. El conjunto de cuerpos salientes cerrados y abiertos no sobrepasará, con el mismo criterio de medida, los 2/3 del ancho de la fachada correspondiente, y no podrán situarse a una distancia inferior a su vuelo de las paredes medianeras o de las fachadas de cerramiento de los testeros.

3. Elementos salientes

Los elementos salientes son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la alineación de fachada. Son elementos salientes, los zócalos, pilares, marquesinas, aleros de cubierta y otros similares fijos.

Respetando la composición de las fachadas, se podrán autorizar la construcción de elementos salientes limitando su vuelo a lo dispuesto por los cuerpos salientes, con las particularidades siguientes:

- Se admiten los elementos salientes en Planta baja frente a la calle, siempre que no sobresalgan más de 1/50 del ancho de la calle, 1/10 del ancho de la acera, o de 0,40 m cuando afecten a menos de la quinta parte del ancho de la fachada o de 0,15 m si no ocupan más de la quinta parte.
- Los aleros de cubierta podrán volar un máximo de 0,45 m. En calles de ancho inferior a 20 m. Y hasta un máximo de 0,90 m en calles de ancho superior.
- De manera singular, en los bloques que definen la plaza central de la ordenación, se permitirá un vuelo máximo de 0,90 m. en toda la longitud de la fachada determinada como alineación obligatoria de la edificación, que incluye también las fachadas de estos bloques que giran por las calles B y F en una longitud de 20,50 m.

Los elementos salientes no permanentes, como son toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares, no se incluyen en el concepto de elementos salientes regulados en estas normas. Regirá al respecto de los mismos lo establecido en las Ordenanzas Municipales.



4. Altura y número máximo de plantas

- a) El número máximo de plantas de la edificación está definido en los planos correspondientes de ordenación del espacio privado.

La altura máxima correspondiente al número máximo de plantas será la establecida en la relación siguiente:

MANZANA	BLOQUE	ALTURA MÁXIMA	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS
2	A B C D	7 m	PB + 1PP
4	A B C	16,50 m	PB + 4PP
5	A	7 m	PB + 1PP
	B C D	16,50 m	PB + 4PP
6	A B C	16,50 m	PB + 4PP
7	A	7 m	PB + 1PP
	B C D	16,50 m	PB + 4PP

La altura máxima se medirá verticalmente desde la cota de referencia de la planta baja hasta el plano horizontal correspondiente a la cara superior del forjado estructural de la planta más alta de las autorizadas.

- b) Cuando la edificación se desarrolle escalonadamente debido a la pendiente del terreno, los volúmenes de edificación que se constituyen sobre cada una de las plantas o partes de plantas calificadas de bajas, se ajustaran a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de estas plantas o partes de plantas. La edificabilidad total no superará la resultante de edificar en un terreno horizontal.
- c) Se destinará obligatoriamente el 50% de la superficie de la cubierta de los edificios plurifamiliares a usos comunitarios. Esta parte de cubierta será accesible desde los elementos comunes del edificio, incluido el ascensor.
- d) Por encima de la altura máxima solo se permitirá:
- La cubierta definitiva del edificio de teja y de pendiente inferior al 30%, la salida de la cual se sitúa sobre una línea horizontal que sea paralela a los paramentos exteriores de las fachadas, situada a una altura no superior a la máxima y el vuelo de la cual no supere el máximo admitido por los aleros, quedando el resto de la edificación bajo la cubierta inclinada. El desván resultante no será habitable.
 - Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con la altura total de 60 cm.
 - Las barandillas hasta una altura máxima de 1,80 m
 - Elementos técnicos de las instalaciones.
 - Los remates de la edificación exclusivamente decorativos.



Art. 27 Cota de referencia de la Planta baja

La cota de referencia de la planta baja se situará en el intervalo definido por la rasante de la acera contigua a la edificación y hasta 60 cm por encima o por debajo de esta y se considerará en el punto medio de la anchura de la fachada de la parcela, si como consecuencia de la pendiente de la calle, resulta una diferencia de cotas superior a 1,20 m entre las rasantes de la acera en los extremos de la fachada del edificio. En este caso la planta baja se subdividirá en los tramos necesarios para que no se produzca la circunstancia mencionada y cada tramo de la planta baja resultante adoptará su respectiva cota de referencia de acuerdo con el criterio antes establecido.

Art. 28 Altura libre mínima entre plantas

La altura libre mínima entre plantas, medida verticalmente desde el pavimento hasta el techo de la planta correspondiente será la siguiente:

- Vivienda: 2,50 m
- Locales comerciales: 3,00 m
- Garajes : 2,25 m
- Oficinas y servicios: 2,50 m

Art. 29 Condiciones de uso

Se autorizarán únicamente los usos relacionados a continuación:

1. Con carácter de uso global y predominante:

- Vivienda unifamiliar y plurifamiliar

2. Con carácter de usos complementarios:

- Comercial al detalle
- Industrial, 1ª categoría
- Oficinas, Despachos, servicios profesionales y personales
- Salas de reunión y espectáculos
- Recreativo, bares y restaurantes
- Garaje y aparcamiento en planta baja y planta sótano.
- Todos los usos propios del sistema de equipamientos relacionados en el artículo 225 de las NNUU del vigente Plan General de Ordenación de Vilafranca del Penedés, excepto cementerios.
- La presente Modificación de Plan Parcial permite la ubicación de locales comerciales en Planta Baja en las edificaciones que dan frente a la variante de la carretera N-340, para de esta manera poder adaptarse a las previsiones del Avance de la Revisión del



Plan General en relación con la ubicación de áreas comerciales y terciarias a lo largo de dicha variante.

Los otros usos no incluidos en la relación del epígrafe anterior se entenderán expresamente prohibidos.

Art. 30 Espacios comunitariós

En los espacios comunitarios solo se permitirá utilizar pavimentos impermeables hasta un máximo de un 50 % de la superficie.



