

## ANNEX

Normes urbanístiques de rectificació d'errades materies del Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de la Torre de Fontaubella

## NORMES URBANÍSTIQUES DE RECTIFICACIÓ D'ERRADES MATERIALS DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE LA TORRE DE FONTAUBELLA

### SECCIÓ 1- EDIFICACIÓ

#### Article 44. Forma de la coberta

Tret que les ordenances específiques d'una zona admetin expressament la singularitat, les cobertes al municipi de la Torre de Fontaubella estan subjectes a les determinacions següents:

- . La coberta serà inclinada.
- . El carener se situarà:
  - paral·lel a la façana de l'edifici al carrer en l'edificació alineada a vial
  - en la mateixa direcció de les corbes de nivell. Coincidint amb la direcció de la façana de major longitud en l'edificació aïllada.

### ZONA EN SÒL URBÀ

#### Article 93. Zona del Nucli Antic (clau NA)

#### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació:	Edificació alineada a vial
Fondària edificable	<p>Es pot edificar tota la parcel·la en PB excepte en els solars indicats amb un "0" al plànol N1.</p> <p>En les plantes pis la fondària edificable mai podrà ser superior als 16 m admetent-se, amb l'objectiu de mantenir la diversitat volumètrica del nucli, que la façana posterior pugui ser bé un pla paral·lel a l'alineació de vial (façana principal) o bé un pla normal a la paret mitgera o lateral de càrrega de separació amb la finca veïna. En aquesta darrera opció els 16 m es mesuraran en el punt mig del pla de la façana posterior.</p> <p>Les illes han de complir les condicions d'edificació i habitabilitat establertes en el Capítol I del Títol II i els annexos d'aquesta normativa.</p> <p>L'espai de verd privat, indicat amb un "0" en els plànols d'ordenació, no admet edificació i es podrà dedicar exclusivament a jardí, hort o pati per a ús dels habitants de l'edifici amb el que està vinculat.</p>

DILIGÈNCIA: Aquests fulls corresponen a la rectificació d'errades aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 24-5-2007.

La Secretària de la CTUT

Alçada reguladora i nombre de plantes	<p>L'ARM no podrà ultrapassar en cap cas els 10,50 m corresponent a planta baixa i dues plantes pis.</p> <p>En el cas de finques que tinguin façana a més d'un vial, i en el cas que la distància entre les dues façanes sigui menor a 20 m, la rasant de referència per a l'aplicació de l'alçada reguladora és la del carrer amb la cota més baixa. Si la distància entre les dues façanes és major a 20 m, es calcularà l'ARM en cada carrer de manera independent.</p> <p>Els edificis preexistents en el moment d'aprovar inicialment el present POUM, podran mantenir en tot cas l'alçada i el nombre de pisos existent, que consta al plànol I-4, de parcel·lació urbana. Però en els casos en que aquests edificis es puguin veure afectats per qualsevol tipus d'obra nova o rehabilitació integral de l'edifici, obra que n'afecti l'estructura o el volum de l'immoble, a excepció feta d'obres de reforç de l'estructura, la llicència municipal per aquestes obres restarà subjecta als paràmetres establerts per aquesta clau.</p>
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referits al carrer.
Coberta	<p>Coberta inclinada, de pendent menor al 30%. Les cobertes inclinades es revestiran amb una teula aràbiga de colors terrosos.</p> <p>Es permetrà la construcció de terrats plans amb una superfície màxima del 25% de la planta coberta, com a interrupció de l'espai sotacoberta, admetent-ne la seva arribada fins al pla de la façana, però recomanant-ne que el tram inicial de 2 metres de la coberta, mesurats horitzontalment, siguin inclinats, per tal de continuar amb l'estètica de ràfec pròpia del nucli antic.</p>
Sotacoberta habitable	Com a ampliació del programa de l'habitatge del pis inferior
Elements sortints	<p>Volada ràfec = volada cossos sortints</p> <p>Volada resta elements &lt;10 cm</p>
Cossos sortints	Només s'admetran si són totalment oberts i compleixen les següents condicions: vol no superior a 20 cm en carrers de menys de 6 m d'ample, de 45 cm als de 6 m i més. No s'admeten cossos sortints en els patis interiors d'illa.

5. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos	Residencial unifamiliar i plurifamiliar Comercial i taller només a les plantes baixes. Docent, sanitari, sociocultural, magatzem i restauració. Cellers. Hoteler.
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça per habitatge quan l'amplada del carrer i de l'habitatge possibilitin aquest ús

Article. 94 Cases en filera (clau CF)

4. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos	Habitatge unifamiliar, oficines, tallers artesanals i serveis privats només a les plantes baixes i vinculats a l'habitatge. Hoteler.
Dotació mínima d'aparcament	Una plaça per habitatge.

Article 95. Unifamiliar aïllada (clau CJ)

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

	CJ-1	CJ-2	CJ-3
Tipus d'ordenació	Edificació aïllada		
Edificabilitat	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Derivada de l'ocupació existent
Ocupació	25%	20%	Existent = 413'60 m <sup>2</sup>
Alçada reguladora	6,50		
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres referits a edificació aïllada		
Nombre màxim de plantes	Planta baixa més una planta pis		
Separacions mínimes:			
. al carrer	5m	8m	Existent
. als laterals	3m	5m	Existent
. al fons de la parcel·la	5m	8m	Existent
Alçada construcció auxiliar	4m. L'edificació podrà disposar-se aïllada o adossada a l'edifici principal, mai adossada a carrer o veí.		
Ocupació construcció auxiliar	5%	4%	No s'admet

Tanques	<b>CJ-1 CJ-2</b> Seran elements d'obra massissa amb una alçària màxima de 0,90 m. El mur serà horitzontal i continu, excepte en els casos en què el pendent del carrer l'obligui a anar esglaonat. Per sobre només podran aixecar-se vegetació de tancament incorporant o no filat, fins a una alçària de 1,60m. <b>CJ-3</b> S'evitaran sempre que sigui possible, en tot cas s'admet la tanca opaca fins a 0,60 m. La resta i fins a un màxim total de 1,60 m haurà de ser forçosament transparent, admetent-se que s'hi recolzi la vegetació.
Material i color de façana	Els materials de recobriment de les façanes seran l'arrebossat i pintat, els aplacats de pedra natural i d'altres propis de la zona. Els colors seran els propis de la zona.
Pendent màxim coberta	30%
Material i color de coberta	Les cobertes seran de teula ceràmica d'una tonalitat similar a la teula manual vella.
Espai lliure de parcel·la	<b>CJ-1 CJ-2</b> La superfície de parcel·la no ocupada amb edificació passarà a ser protecció de verd privat i quedarà vinculada a les construccions que hi donin façana. <b>CJ-3</b> Almenys el 70% de la parcel·la es mantindrà obligatòriament cultivat o enjardinat preservant la vegetació existent. Aquest espai passarà a ésser protecció de verd privat i quedarà vinculat a les construccions que hi donin façana.

## 4. CONDICIONS D'ÚS.

	CJ-1	CJ-2	CJ-3
Usos admesos	Habitatge unifamiliar, oficines, tallers artesanals i serveis privats només a les plantes baixes i vinculats a l'habitatge. Hotel·ler. En el cas de <b>CJ-3</b> s'admet un màxim de 3 habitatges sobre l'ocupació històrica de l'edificació.		
Dotació mínima d'aparcament	Una plaça per habitatge		

## Article 96. Plurifamiliar aïllada (clau BA)

## 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Front mínim de parcel·la	45 m.
Parcel·la mínima	La grafiada als plànols
Profunditat mínima de parcel·la	10 m.



**Article 102. PMU 1. Era de la Miquela****1. OBJECTIUS**

Possibilitar la implantació d'un petit creixement residencial al sud est del nucli urbà de La Torre de Fontaubella.

Millorar la xarxa viària i la connexió de vials ja urbanitzats. Cobriment d'un petit tram de la riera

**2. ÀMBIT**

Situat al sud del nucli urbà.

**3. RÈGIM DEL SÒL I SUPERFÍCIES**

Sòl urbà consolidat.

Sistema viari (SV)	676,00 m <sup>2</sup>	30,49 %
Residencial (CJ1)	1239,00 m <sup>2</sup>	55,89 %
Residencial (NA)	302,00 M <sup>2</sup>	13,62 %
<b>Total PMU</b>	<b>2.217,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

**1. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.**

L'ús serà residencial i s'ordenarà amb els paràmetres de les zones NA i CJ1.

En el tràmit del Pla de millora urbana es pot plantejar una ordenació alternativa a la continguda en els plànols d'ordenació.

**2. EDIFICABILITAT, CESSIONS I DENSITAT:**

L'índex d'edificabilitat neta és de 0'35 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

La densitat màxima establerta és de 6 habitatges.

Cessió de vials d'acord amb els percentatges del quadre de superfícies.

**3. CONDICIONS DE GESTIÓ:**

Reparcel·lació: modalitat compensació bàsica.