

ZONA RESIDENCIAL "C"

Art. 230 Definició.

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per construccions aïllades d'ús residencial.

Art. 231 Condicions d'urbanització.

1. Paràmetres

a) Edificabilitat bruta màxima.

L'edificabilitat bruta és de 0,45 m²s/m²s.

Aquesta edificabilitat es pot desglossar segons la seva adscripció a l'ús residencial o d'altres usos compatibles. L'edificabilitat bruta adscrita als altres usos compatibles no pot superar el 0,05 m²s/m²s.

b) Densitat.

La densitat màxima de habitatges es fixa en 15 habitatges per Ha.

c) Distribució del sòl

La distribució del sòl en relació al aprofitament privat i a les cessions obligatòries per a vialitat, estacionament, equipaments i espais lliures per a parcs i jardins públics es fixen per a cada sector en les fitxes incloses en el Capítol Setè.

Aquestes exigències s'entendran com a mínimes. Quan el Pla General per mitjà de les seves determinacions físiques incrementi les superfícies reservades per sistemes a través de la seva indicació gràfica en els plànols d'ordenació, a més de la seva reserva en disposició semblant a la proposada, és obligada la seva cessió per concentració de l'aprofitament privat atorgat a aquells sòls.

2. Vialitat i comunicacions.

1. Excepte en els casos indicats expressament en els plànols, i en la regulació específica dels sectors, els carrers definits pels plans parcials tindran les amplades mínimes següents:

Carrers de relació intersectorial: 12 metres
Carrers secundaris: 10 metres

Excepcionalment , quan no sigui possible aquesta amplada per l'existència d'un edifici o per dificultats topogràfiques, l'amplada pot ser de 8 metres.

2. Els Plans Parciais també podran establir a l'interior de la xarxa de carrers formes d'ocupació basades en el clos públic. Quan aquest tingui accés rodat a habitatges, la seva dimensió serà tal que s'hi pugui inscriure un cercle de 35 m. de diàmetre.

3. Dimensió de les illes

La regulació de la dimensió de l'illa serà a través de la seva profunditat, mesurada perpendicularment a les façanes que suporten, majoritàriament, la parcel·lació.

Aquesta profunditat serà, com a mínim, de 50 metres quan es disposin dues franges d'edificació en una mateixa illa i de 30 metres quan es disposi una única franja.

4. Parcel·la i amplada mínima.

La parcel·la mínima serà de 400 m², i l'amplada mínima de 15 m.

Art. 232 Condicions d'edificació.

Per a la distribució dels volums edificables es fixen les condicions següents que hauran d'ésser desenvolupades en el corresponent Pla Parcial.

1. Ordenació de l'edificació

En aquesta zona el tipus d'edificació és el de habitatges unifamiliars aïllades i en conseqüència es regula pel tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

No obstant, el Pla Parcial podrà admetre la construcció d'edificis aparellats en les condicions establertes a l'apartat 2.2 d'aquest article.

2. Situació de l'edifici a la parcel·la i definició dels espais lliures privats.

La situació de l'edifici a la parcel·la és fixada per l'ocupació màxima i les separacions als partions veïns.

2.1. Ocupació màxima

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 40 %.

La part de parcel·la no ocupada per l'edificació haurà de mantenir-se com a espai lliure i no podrà ésser segregada.

2.2. Separacions

L'edificació haurà de separar-se dels lindars les següents distàncies mínimes:

- Façana 5 metres
- Laterals 3 metres
- Fons 3 metres.

No obstant, el Pla Parcial podrà admetre la construcció d'edificis aparellats, localitzadament o en situació genèrica. En aquests casos, la condició d'aparellament serà per unitats de dues parcel·les, essent la separació mínima a l'altre partió lateral de 6 metres.

El Pla Parcial podrà fixar també separacions obligatòries de façana, per tot un front d'illa, igual o superior a les mínimes, així com coronaments obligatoris, pels fronts d'illa.

4. Alçada màxima i nombre de plantes.

L'alçada màxima admesa serà de 6,5 metres, corresponents a planta baixa i una planta pis.

Es permetran golfes habitables en un 50% de la superfície de coberta incloses en el volum de teulada per sobre de l'última planta.

Art. 233 Condicions d'ús.

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

1. Habitatge. S'admet l'habitatge unifamiliar.
2. Hoteler.
3. Bars i restaurants.
4. Comercial. S'admet en sostre inferior a 100 m² i situat en la planta baixa.

5. Oficina.

6. Magatzem. S'admet en planta baixa.

7. Sanitari-assistencial. S'admet en la modalitat d'ambulatori o d'assistència bàsica.

8. Educatiu.

9. Cultural.

10. Religiós.

11. Esportiu.

12. Administratiu.

13. Aparcament. Només s'admet aparcament públic en superfície, convenientment arbrat i ajardinat.