

NORMATIVA URBANÍSTICA
URBANITZACIÓ LA GOBA

Situació: Ur. La Goba,

Condicions de parcel·lació i ocupació:

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.

Separació de l'edificació i límits de la parcel·la:

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:

1. L'alçada màxima de l'edificació principal serà de 7'5 m des de qualssevol 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:

L'índex d'edificabilitat neta resultant de les anteriors condicions de volum és de 0'4m²t/m²s.

Condicions d'ús:

1. S'admeten habitatges unifamiliars aïllats, amb les característiques i condicions regulades en les Disposicions Comunes.
2. 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.
3. S'admeten usos residencials de caràcter col·lectiu, en règim de pensió, residència, hotel, aparthotel i els de caràcter comunitari amb finalitat religiosa.
4. 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.
5. Queda prohibit qualsevol ús industrial, magatzem o comerç al major, acceptant-se l'ús comercial al detall, en la planta baixa de l'edificació.
6. 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:

La composició estètica es lliure però en 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.