

Article 132.- Zona de conservació de masies vora els nuclis vells dels pobles, clau 1d

### 1. Definició

Comprèn les masies amb les seves edificacions complementàries pròximes als nuclis vells, on l'edificació no s'ordena al llarg d'un carrer, sinó que per la gran dimensió de la parcel·la s'estructuren la casa i els diversos magatzems agrícoles entorn d'un pati interior.

En aquesta zona es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificatòria i, per tant, aquestes Normes regulen tan la preservació de l'edificació d'interès arquitectònic, urbanístic, cultural i històric, com la possible substitució volumètrica d'una edificació o l'ampliació de l'edificació existent.

### 2. Condicions de la parcel·lació

Es consideren parcel·les edificables les parcel·les existents fins al moment de l'aprovació del Pla, encara que incompleixin les condicions que es fixen seguidament. Aquestes condicions són d'aplicació a les noves parcel·les resultants de les segregacions posteriors a l'aprovació del Pla.

- a) Superfície de parcel·la mínima: 500 m<sup>2</sup>
- b) Front mínim de parcel·la: 12 m
- c) Fondària mínima de parcel·la: 12 m

### 3. Condicions de l'edificació

- a) Tipus d'ordenació: Es d'aplicació el tipus d'ordenació segons alineació de vial.
- b) Índex d'edificabilitat net: 1,20 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>
- c) Ocupació màxima: 60%. S'ha de conservar un pati no edificat del 40%.
- d) Nombre màxim de plantes i alçada màxima: El nombre màxim de plantes és planta baixa i dues plantes pis.
- e) L'alçada de la planta baixa serà similar a la de les cases veïnes.
- f) Composició i materials de façanes: Les façanes s'han de compondre seguint els criteris compositius dels edificis del mateix carrer o de l'entorn, respectant les prescripcions següents:
  - 1. Es recomana el manteniment de la façana existent. En el cas de creació de nova façana o d'addició de noves obertures es compondran sobre eixos verticals de simetria i seran planes sense cossos sortints tancats i semitancats.
  - 2. Els materials, textures i colors dels elements de la façana i de les tanques dels solars, seran similars als existents, en especial els de les parets, arrebossades i pintades segons la carta de colors aprovada, o bé estucades amb acabats llisos o raspats dels mateixos colors. Els murs mitgers al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana. Es prohibeixen els acabaments amb envà pluvial vist i els revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.
  - 3. En les obres de reforma, el tractament de material i color en les plantes baixes serà similar al de la resta de l'edifici, no permetent-se aplacats que desvirtuïn els materials que eren característics de l'edifici original.
  - 4. La proporció de les obertures de les plantes pis serà rectangular, essent la dimensió major, la vertical. La proporció de les obertures de les plantes pis ha de ser proporcional i decreixent en alçada. Les obertures es separaran un mínim de 60 centímetres del límit del solar. Les fusteries, persianes i reixes seran similars en acabat extern a les pròpies de l'entorn. Els envernissats

seran de tonalitat fosca.

- g) Cossos sortints. No es permeten els cossos sortints tancats i semitancats. S'admeten els cossos sortints oberts en carrers de més de 4 m d'amplada, amb un vol màxim d'1/15 part de l'amplada del carrer, i fins a un màxim total de 60 cm.

Els cossos sortints se situen a la façana per sobre dels 4 m d'alçada

Les baranes han de ser de ferro de característiques similars a les existents.

- h) Coberta: Serà una teulada a dues vessants amb la directriu horitzontal paral·lela al carrer i amb un pendent màxim del 30%. No es permeten els terrats en la vessant al carrer, a excepció d'aquells existents i integrats en edificis tradicionals del nucli. La teulada serà de teula àrab de colors i textures similars a les teules tradicionals de l'entorn.

El ràfec s'ha d'adaptar en els materials i en el vol als de les cases veïnes.

- i) Elements tècnics de les instal·lacions: Els elements tècnics de les instal·lacions (aparells d'aire condicionat, antenes parabòliques i similars) no seran visibles des del carrer i espais públics, i no produiran molèsties (aigua, aire calent, soroll...) als vianants i als veïns.

#### 4. Condicions d'ús

- a) Ús principal: residencial unifamiliar, plurifamiliar i oficines.
- b) Usos compatibles: Hoteler, bar, restaurant, comercial (el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el PTSEC), sanitari, assistencial, educatiu, esportiu, sociocultural, religiós, recreatiu i industrial en categories 1a i 2a, i en les situacions de 2a, 2b i 4b.
- c) Proporció d'usos en planta baixa: Els usos compatibles poden ocupar el 100% del sostre.
- d) Proporció d'usos en plantes pis: Els usos compatibles es podran autoritzar fins a una ocupació màxima del 50% del sostre de les plantes pis; si es supera aquesta ocupació caldrà acompanyar al projecte d'obra un estudi d'usos del conjunt de l'illa que acrediti que no s'excedeix aquesta proporció. En el cas que els usos compatibles sobrepassin a l'illa aquesta ocupació màxima permesa caldrà, per a que pugui ser autoritzada la llicència, que es justifiqui el compliment a nivell de zona.
- e) Aparcament: No són d'obligat compliment les normes sobre previsió de places de garatges en actuacions de rehabilitació o reforma que no comportin l'enderrocament de l'edifici.
- En actuacions de substitució d'edificis amb més de 8 habitatges i en parcel·les d'amplada mínima de 10 m caldrà preveure un mínim d'una plaça d'aparcament per cada dos habitatges.
- En actuacions de substitució d'edificis amb més de 12 habitatges s'aplicarà la regulació general.