

Article 133.- Zona d'edificació en illes tancades, clau 2

1. Definició

Comprèn aquesta zona els anomenats eixamples urbans, intensius i semiintensius, de densificació urbana, l'ús prioritari de la qual és l'habitatge o en els que l'habitatge alterni amb petites i mitjanes indústries, així com amb magatzems.

2. Condicions de la parcel·lació

- a) Superfície mínima de parcel·la: 100 m²
- b) Front mínim de parcel·la: 6,50 m

3. Condicions de l'edificació

- a) Tipus d'ordenació: En el plànol d'ordenació es fixen els principals paràmetres de l'ordenació com són l'alineació principal, la fondària edificable màxima i el nombre de plantes.

Es d'aplicació el tipus d'ordenació segons alineació de vial.

- b) Tipologia: Residencial plurifamiliar entremetgeres.
- c) Fondària edificable màxima: És la fixada en el plànol d'ordenació.
- d) Nombre màxim de plantes i alçades de l'edificació: El nombre màxim de plantes es fixa en el plànol d'ordenació. Les alçades màximes permeses són:

Planta baixa	5,10 m
Planta baixa més dues plantes	10,00 m
Planta baixa més tres plantes	13,00 m
Planta baixa més quatre plantes	16,75 m
- e) Espai lliure a l'interior de l'illa: L'edificació a l'interior de l'illa, quan fos permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació, segons alineacions de vial, no sobrepassarà en cap dels seus punts exteriors l'alçada total de sis metres (6m) mesurats des de la cota de referència de l'altura reguladora, havent de retirar al menys tres metres (3 m) de la línia de façana corresponent a la profunditat màxima edificable. És cobrirà amb un terrat o teules, excloent les plaques de fibrociment.
- f) Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1 habitatge cada 75 m² de sostre construït. Aquest sostre construït inclou els celoberts i patis de ventilació, i s'exclouen els cossos sortints i la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària de les plantes pis.
- g) Cossos sortints: Es prohibeixen els cossos que sobresurtin tancats o semitancats a edificis que donin front a vials de menys de 8 m d'amplada.

4. Condicions d'ús

- a) Ús principal: residencial unifamiliar, plurifamiliar i oficines.
- b) Usos compatibles: Hotelers, 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 categoria 1a, en situacions 1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 3a i 4a categoria; i la categoria 2a en les situacions de 2a, 2b, 2c, 3 i 4b. En les zones de densificació urbana, al que es refereix el gràfic adjunt a aquestes normes, s'admetrà a més, la indústria de 3^a categoria en les situacions 2c, 3 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 què pugui ser autoritzada la llicència, que es justifiqui el compliment a nivell de zona.

e) Aparcaments: Segons la regulació general.