

Article 136.- Zona d'edificació aïllada plurifamiliar existent, clau 3a

1. Definició

Comprèn les àrees en les que s'han produït iniciatives edificatòries de conjunt, amb edificis plurifamiliars amb un marcat caràcter unitari.

Per la seva ordenació singular i unitària, el POUM tractarà de facilitar-ne la millora de forma conjunta, bé mantenint els aspectes específics de cada unitat, o bé facilitant la renovació d'aquells elements necessaris pel conjunt.

2. Condicions de la parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: 600 m² o l'existent.
- b) Front mínim de parcel·la: 10 m o l'existent

3. Condicions de l'edificació

- a) Tipus d'ordenació: L'edificació és aïllada, situant-se lliurement dins del solar.
- b) Tipologia: Residencial plurifamiliar aïllada.
- c) Actuacions en l'edificació existent: S'admeten obres de millora, consolidació, rehabilitació i reforma dels edificis actuals, sempre que no suposin increment de volum. Quan aquestes actuacions afectin a les façanes o les cobertes de l'edifici, s'hauran de plantejar conjuntament per a tot l'edifici.
- d) Substitució de l'edificació existent: Per la substitució d'un o més edificis caldrà formular un projecte conjunt amb les prescripcions següents:
 - El sostre edificable màxim serà el de l'element substituït.
 - No es permet l'increment del nombre d'habitatges actual.
 - L'alçada màxima i el nombre de plantes seran les dels elements substituïts, complint també les condicions de la zona 2, que relacionen el nombre de plantes i l'amplada dels carrers.
 - S'haurà de justificar explícitament la coherència de la proposta amb la trama urbana que l'envolta.
 - Es procurarà mantenir el caràcter unitari de cada edifici o del conjunt d'edificis .
- e) Índex d'edificabilitat net: L'existent
- f) Ocupació màxima: 50% o l'existent
- g) Nombre màxim de plantes: Les existents
- h) Alçada reguladora màxima: En funció del nombre de plantes
- i) 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.
- j) Separació de l'edificació als límits: 5,00 metres als carrers i 3,00 metres a la resta. Les separacions entre edificacions serà igual a l'alçada de la més gran d'elles, però mai inferior a 6 m.
- k) Tanques: Els espais comunitaris entre els edificis s'han de protegir dels carrers públics amb tanques com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.

4. Condicions d'ús

- a) Ús propi: Residencial plurifamiliar i oficines
- b) Usos compatibles: Comercial (el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el PTSEC), oficines, sanitari, religiós, cultural, assistencial i hotelier. S'admet l'ús industrial en categoria 1a situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4; i categoria 2^a en situacions 2-a, 2-b, 3 i 4-b.

- 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 d'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: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.