

REF. CADASTRAL	0401012DD7800A
CL BOSC 7	

ZONA CENTRO HISTORICO	
CALIFICACIÓ	N4
Normativa	

CATALEGS	
NOMBRE	CONJUNT URBA CENTRE HISTORIC
CODI	A1/- (1411338.06 m2)

Article 7.3.8. Regulació genèrica de la preservació ambiental N.

1. Tipus d'Obres o Intervencions. En tots els edificis N es podran realitzar les obres de Restauració i Conservació. A més, es podran realitzar obres de Consolidació, Rehabilitació ordinària i Reestructuració, mantenint els paràmetres edificatoris actuals, sempre que no es trobin fos d'ordenació segons les ordenances generals o no sobrepassin en més d'un 80% el volum permès pel Pla.

Es pot optar per la substitució (demolició + nova construcció) quan es garanteixi i justifiqui l'excepcionalitat de les substitucions d'immobles. En solars: Reconstrucció i Nova Construcció.

2. Volum i Aprofitament.

2.1. Edificis N a mantenir. Es pot conservar la volumetria actual de l'edifici sempre que compleixi les condicions assenyalades en l'apartat 1 d'aquest article. En aquests casos es poden, així mateix, establir forjats intermedis amb les condicions assenyalades per als edificis del Catàleg B.

Quan es modifiqui l'ús o el nombre d'habitatges, per divisió o subdivisió, s'ha d'eliminar qualsevol tipus d'afegit, ja sigui en planta o en altura. L'augment del nombre d'habitatges s'ha de regular pels mateixos criteris aplicats a la qualificació R i recollits en l'apartat 2 de l'article 7.3.6 anterior. Els porxos sempre es comptabilitzen com a planta.

2.2. Parcel·les N de nova construcció.

a) Disposició de l'edificació. La façana de l'edificació ha de coincidir amb l'alineació oficial. L'espai edificable de cada parcel·la es determina per una profunditat edificable constant mesurada a partir de l'alineació de façana. No

s'autoritzen, per tant, reculades a cap de les plantes ni voladissos que no s'ajustin a les condicions que s'assenyalaran més endavant.

b) *Altures.* L'altura edificable serà per a cada parcel·la el nombre de plantes assenyalat al plànol d'ordenació. El nombre que apareix al plànol d'ordenació inclou la planta baixa de l'edifici. Els attells units a la planta baixa no computen com a planta a parcel·les d'ample igual o inferior a vuit (8) metres. Els entresòls sempre es comptabilitzen com a planta.

c) *Profunditats edificables.* Per a les parcel·les d'ample inferior a catorze (14) metres es fixa en dotze (12) metres. Les parcel·les de més de catorze (14) metres d'ample poden optar pels dotze (12) metres de profunditat edificable o els setze (16) metres, obligant a un pati central i un vestíbul. S'entén per vestíbul una peça coberta a la primera crugia que dona accés a un espai descobert (pati) que té unes dimensions mínimes de quatre (4) metres per la profunditat de la primera crugia, i s'entén per pati un espai descobert central a la segona i posteriors crugies, si s'escau, al voltant del qual es desenvolupa l'edificació. Al pati s'ha de poder inscriure un cercle de cinc (5) metres.

Les profunditats edificables de les parcel·les N només són d'aplicació per a la nova construcció. En aquestes parcel·les regeix la normativa general d'aparcaments.

Així mateix, s'estableix per a les parcel·les N de nova construcció un índex d'intensitat d'ús residencial I_{rp} (habitatges per metre quadrat de sòl comprès dins la profunditat edificable), que és el següent per a les diferents altures permeses:

3. parcel·lació

a) *Parcel·la mínima.* Es consideren no edificables les parcel·les l'amplada de les quals mesurada en l'alineació de façana sigui inferior a quatre metres i les que tinguin una superfície d'ocupació permesa inferior a 40 m².

b) *Agrupació o divisió de parcel·les.* S'autoritza l'agrupació de parcel·les contigües a tot l'àmbit del centre històric, (llevat de la zona de les Avingudes, que es regeix per l'establert a l'art. 127), però únicament de tres parcel·les i sempre que l'ample resultant no sobrepassi els divuit (18) metres mesurats a la línia de façana. La unificació de parcel·les mai pot donar lloc a major profunditat edificable que la que tindrien cadascuna individualment. S'autoritza, així mateix, la divisió d'una parcel·la en altres de menor ample sempre que no resultin parcel·les d'ample inferior als cinc (5) metres i cinquanta (50) m² de superfície.

4. Condicions d'higiene i composició interior.

4.1. *Edificis N a mantenir.* S'ha d'aplicar el mateix criteri que per a la qualificació R (apartat 4 de l'article 7.3.6).

4.2. Parcel·les N de nova construcció. Regeixen les ordenances generals del Títol III i IV del Pla. L'altura lliure entre forjats acabats pot ser com a màxim:

Ample fins a 8 metres		Ample superior a 8 metres	
Planta baixa amb altell	5,5-6m	Planta baixa	3-4m
Planta baixa sense altell	3-4m	Planta intermitja	2,5-3m
Planta intermitja	2,5-3m	Planta superior	2,5-3m
Planta superior	2,5-3m		

5. Estètica i Composició Exterior.

5.1. En edificis N que es mantenen. Aquests edificis s'ajustaran a les mateixes condicions previstes en la regulació de preservació ambiental r.

5.2. En parcel·les N de nova edificació.

a) Composició de façanes

- La façana principal de l'edifici s'ha de resoldre sobre el pla definit pel mur de tancament que ha de mantenir l'alineació exacta del carrer a totes les seves plantes. No es permeten reculades a planta o a secció, ni en cossos volats tancats de fàbrica.

- La composició dels buits sobre el pla de façana s'ha de dur a terme articulant els esmentats buits sobre eixos verticals.

- Els buits han de ser rectangulars i el seu eix vertical ha de ser el de major mida. Es poden exceptuar d'aquesta regla els buits de planta baixa i planta porxo.

- Els buits situats sobre un mateix eix no poden anar en augment de mida a partir de la planta primera cap a la planta superior. Aquesta regla no és d'aplicació als buits de la planta baixa o de l'entresòl, que poden ser de menor mida que els de la planta primera. Malgrat la regla anterior, sobre els buits es poden aplicar balcons en qualsevol posició a partir de la primera planta.

- Quan a planta baixa es doni accés a un garatge, l'ample màxim ha de ser de tres (3) metres per a amplades de carrer inferiors a 4 m. L'obertura del buit de la porta pot ser de 4 m.

- S'ha de posar especial esment a mantenir a tota la façana la continuïtat formal del pla de tancament, que es pot trencar exclusivament mitjançant cornises.

b) Solució dels buits a façana. Sobre cadascun dels buits es pot adoptar la solució d'acabat que es consideri més convenient en funció de les necessitats internes de l'edifici o de la composició definitiva de la façana. Les solucions adoptades s'han d'adaptar o integrar a l'entorn urbà en què s'ubiquen.

- Instal·lació d'aire condicionat: conforme regulació Capítol VI següent.

- Els conductes de fums hauran d'estar sempre ocults en façana, i sobreeixint de la coberta el mínim necessari per al seu correcte funcionament.

c) Cobertes a la nova edificació.

- S'han de resoldre amb teula àrab i el ràfec de mínima volada ha de ser igual a cinquanta (50) centímetres a tota la longitud de façana, del carrer. El ràfec pot resoldre's amb bigam de fusta o sobre cornisa amb motlures.

- El pendent màxim autoritzat és de 30° sobre el pla horitzontal.

d) Construccions sobre coberta. Sobre el pla de terrat no s'autoritza cap construcció llevat de:

- La caseta de protecció de la caixa d'escala que no pot sobrepassar en cap cas una superfície horitzontal coberta de nou (9) m² i una altura total de tres (3) metres.

- La caseta de maquinària d'ascensors, que ha d'ocupar la superfície a planta mínima que assenyalen les normes del C.T.E , les quals s'han de justificar degudament, i no es pot situar en cap dels seus punts a una distància inferior a quatre (4) metres de la línia de façana del carrer, mesurats en planta. L'altura màxima mesurada sobre el pla de forjat de terrat: serà la mínima permesa pel C.T.E sobre aparells elevadors, el qual s'ha de justificar degudament. La instal·lació d'ascensor ha de quedar oculta a la vista des de l'exterior.

- Altres instal·lacions, al servei de l'habitatge o l'edificació, que per raons tècniques s'hagin d'ubicar a l'aire lliure. Aquestes instal·lacions han de justificar l'ocupació de la superfície estrictament necessària i han de quedar ocultes a la vista des de l'exterior.

Es podran admetre plaques fotovoltaïques si s'integren en la coberta inclinada i no alteren la imatge urbana de l'edifici.

e) Materials. Es recomana en general l'ús dels materials d'acabat i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals, també a la nova construcció, encara que en aquesta darrera no suposi necessàriament una repetició exacta d'aquelles.

6. A les zones d'equipaments el percentatge d'ocupació de l'edificació sobre la superfície de la parcel·la es pot situar a qualsevol lloc de la parcel·la, sense que necessàriament s'hagi de definir per les seves profunditats edificables.

No és d'aplicació en aquestes zones la regulació general de l'apartat 4.2 d'aquest article. Es fixen les altures lliures entre forjats acabats, per a tots els tipus de plantes, entre dos metres i mig (2,5 m) i quatre (4 m) metres.

Amb l'informe previ favorable de la CCHCPU es poden exonerar del compliment de:

1. L'apartat 5.2 c d'aquest article.

2. La regulació de l'apartat 5.2.a referent al nombre d'eixos verticals en funció de l'ample de la façana.

3. L'apartat 5.2.e, materials

7. Usos. S'ha d'aplicar la regulació d'usos (article 7.2.12) de la Zona d'Intervenció en l'Edificació. L'ús principal és el residencial plurifamiliar