

La dimensió mínima dels patis de ventilació serà la que permeti d'inscriure, com a mínim, un cercle sempre superior a 2 metres i amb una superfície mínima de 5 metres quadrats.

Capítol tercer - Regulació de les zones d'ordenació unitària

Art. 68.- Paràmetres específics

1. Aquest tipus d'ordenació es defineix per la conservació del nucli antic de la població quan a llur volumetria i disposició de les edificacions sobre la parcel·la, de forma que es mantinguin els tipus edificatoris, la divisió parcel·lària i els valors històrics i ambientals del conjunt.
2. La morfologia parcel·lària, les alineacions de l'edificació i l'alçada màxima determinen les característiques d'aquest tipus d'ordenació.
 - a) No es podrà modificar l'actual divisió parcel·lària que figura al plànol III.8 d'alineacions i rasants, si prèviament no es redacta conjuntament amb el corresponent projecte de parcel·lació, un estudi justificatiu d'adequació de les noves parcel·les a la forma i magnituds de les existents.
 - b) Les alineacions de l'edificació coincidirà amb les actualment existents amb les excepcions que s'assenyalen al plànol III.8 d'alineacions i rasants.
 - c) Les alçades es regulen pel promig de les existents al tram de carrer que es pretén edificar, ajustant-se al nombre de plantes al que fixa el plànol III.8 d'alineacions i rasants.

Art. 69.- Zones

Les zones que es regeixen per aquest tipus d'ordenació són:

- Zona 1 Edificis i jardins a protegir
- Zona 2 Nucli històric

ZONA D'EDIFICIS I JARDINS A PROTEGIR

Art. 70.- Definició

Comprèn aquelles edificacions de valor històric, que conjuntament amb els seus jardins i elements auxiliars són objecte d'especial protecció per aquest Pla.

Art. 71.- Tipus d'obres permeses

1. Es conservarà, en aquesta zona, l'edificació actual, admetent-se obres de conservació i millora.
2. L'ampliació de volum es restringirà a un màxim del 5% respecte la superfície total existent, sense alterar el caràcter arquitectònic de l'edifici.
3. En cap cas l'Ajuntament concedirà llicència d'enderroc de les edificacions en aquesta zona.

Art. 72.- Condicions d'ús

1. Són permesos els usos d'habitatge unifamiliar residencial.
2. S'admet i es considera convenient la progressiva adscripció d'aquests edificis a l'ús d'equipament.
3. La modificació de l'ús de l'edifici o dels jardins actuals haurà d'adequar-se al seu caràcter històric i restarà sotmès a la corresponent llicència municipal.

Art. 73.- Condicions d'edificació

1. S'estableixen com a condicions d'edificació les actualment existents.
2. Les obres d'ampliació no podran afectar als elements fonamentals de l'edifici i justificaran la seva integració amb el conjunt.
3. No es podran realitzar soterranis.

Art. 74 .- Documents obligats de les sol·licituds de llicència.

1. Les sol·licituds de llicència, s'hauran d'acompanyar amb els plànols e. 1/50 de totes les edificacions existents a la parcel·la amb plantes, façanes, seccions i càlcul del volum i la superfície actuals.
2. En el cas que les obres previstes afectin a l'exterior de l'edifici, hauran de presentar-se plànols de plantes i façanes de les edificacions veïnes i les del davant.
3. Serà obligatòria la presentació de fotografies de l'edifici que es pretén edificar i del seu entorn, el que inclou les edificacions veïnes i les del davant.
4. S'acompanyaran detalls constructius de façanes, cobertes, fusteria i cerralleria, a escala adequada indicant la classe i color de tots els materials a emprar a l'exterior, fins la seva definició en forma inequívoca. Els junts de treball necessaris als paraments vistos es detallaran als plànols de façanes.

5. La resta de documents s'especifiquen al capítol segon del Títol VI d'aquestes Normes, el qual regula les intervencions en l'activitat dels particulars.

Art. 75.- Conservació de l'edificació

En cas de deteriorament de les construccions actuals, l'Ajuntament requerirà dels propietaris l'execució de les obres necessàries per a la seva conservació en el termini que s'estableixi, d'acord amb el que preveu l'article 251 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

De no executar-se aquestes obres en el termini concedit, l'Ajuntament podrà ordenar l'execució subsidiària de les obres de conservació i de reforma que s'executaran a costa dels propietaris si es continguessin en el límit del deure de conservació que els correspon.

ZONA DE NUCLI HISTÒRIC

Art. 76.- Definició

1. El nucli històric es correspon amb el conjunt de parcel·lació i edificació irregular que es va formar pels voltants del segle XI, flanquejant el Castell a l'entorn dels carrers Amadeu Vives i de Dalt i ocupant el sector comprès entre la plaça de l'Església i l'arc d'en Bros.
2. El Pla General s'ha formulat l'objectiu de preservar aquest nucli primitiu, patrimoni urbanístic i arquitectònic de Collbató, de forma que es mantinguin les seves qualitats urbanes, ambientals i representatives.

Art. 77.- Tipus d'obres permeses

1. S'admetran les obres de conservació i millora de l'edificació actual.
2. S'admetran les obres d'ampliació sense alterar l'estructura de suport, els nivells dels sostres i el caràcter de l'edificació existent, complint les limitacions i condicions establertes per les obres de substitució i nova planta.
3. La substitució de l'edificació s'admetrà quan es trobi en estat manifest de ruïna irreparable o bé es justifiqui per la baixa qualitat arquitectònica de l'edifici.

En aquest cas no podrà enderrocar-se l'edifici fins que no es compti amb la corresponent llicència municipal de l'edifici de nova planta que el substituirà, el qual mantindrà les característiques tipològiques i arquitectòniques del poble de Collbató acomplint:

- El manteniment de l'alineació de carrer que tenia l'edificació anterior.