

- c) Els coronaments exclusivament decoratius de les façanes.

#### **Art. 87.- Regles sobre mitgeres**

1. La mitgera és la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta.
2. Quan a conseqüència de diferents alçades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres vistes, s'hauran d'acabar amb el mateix acabat de la façana principal.
3. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 25°.

En els altres casos per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada.

#### **Art. 88.- Profunditat edificable**

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior edificació.
2. La profunditat edificable es determina al plànol III.8 d'alineacions i rasants segons criteris adaptats a la profunditat dels edificis preexistents i a l'ordenació prevista.
3. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos i elements sortints.
4. Les parts de la parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part de l'espai lliure interior de la parcel·la.

#### **Art. 89.- Espai interior**

1. És l'espai lliure d'edificació que resulta d'aplicar la profunditat edificable a la parcel·la i que només és edificable en planta baixa.
2. El percentatge de l'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's, referit a la rasant de carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre els dos carrers confrontats.  
La resta de la parcel·la no podrà edificar-se a més alçada que la que correspon a un solar amb front a l'alineació oposada.

#### **Art. 90.- Zones**

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

- |        |  |
|--------|--|
| Zona 3 | Cases en filera                          |
| Zona 4 | Extensió urbana amb edificació en filera |

#### **ZONA DE CASES EN FILERA**

### **Art. 91.- Definició**

Correspon al creixement suburbà recolzat a l'antiga xarxa de camins rurals produït en la segona meitat del segle passat, coincidint amb el període de màxima activitat agrícola del municipi.

Es tracta de parcel·les estretes i allargades, edificades amb cases entre mitgeres de profunditats variables i ocupació de la resta del terreny per horts i d'altres construccions auxiliars.

Aquests grups són:

- a) El grup de cases situat a banda i banda del camí dels Closos, actualment carrer Nou.
- b) El grup de cases situat al camí de la Vinya Nova, actualment carrer Pau Bertran, perllongació del nucli històric per la plaça de l'Església.
- c) Els dos grups de cases situades sobre els camins dels Morts i La Fumada, actualment carrer Bonavista i Sant Antoni.
- d) El grup de cases a redós del nucli històric recolzades en el carrer de la Salut.

### **Art. 92 .- Condicions d'ús**

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar. S'admetrà l'habitatge bifamiliar quan el nombre de plantes màxim sigui de baixa i dos pisos, i es donin les següents condicions:
  - que el sostre edificable a cada planta pis sigui major de 65 m2., computant pel càlcul les dimensions d'una façana mínima o indivisible i la fondària màxima edificable
  - que es situï un habitatge a cadascuna de les plantes primera i segona
  - que la planta baixa es destini als usos admesos a la zona, amb exclusió del d'habitatge
- b) Residencial
- c) Comercial limitat a planta baixa i fins a 200 m2 de superfície total.
- d) Oficines
- e) magatzems i indústries limitat a planta baixa i a la categoria primera
- f) Tots els usos propis del sistema d'equipaments

### **Art. 93.- Condicions de parcel·lació**

1. No es podrà modificar l'actual divisió parcel·lària que figura en plànol III.8, exceptuant aquells casos i en que es justifiqui per l'adequació de les noves parcel·les a la forma i magnituds de les existents al tram de carrer de que es tracti i sempre que la mida resultant de l'agrupació o segregació es situï entre els 5 i els 10 metres d'amplada.

#### **Art . 94 .- Edificabilitat**

1. L'edificabilitat es regirà per l'ordenació volumètrica establerta i definida pel plànol d'ordenació III.8 d'alineacions i rasants.

#### **Art. 95 .- Condicions d'edificació**

1. Alineacions de l'edificació

L'edificació seguirà les alineacions que figuren en el plànol d'ordenació III.8 d'alineacions i rasants, el qual regula la relació de l'edificació amb el sistema d'espais viaris i l'espai lliure de parcel·la, amb l'única excepció dels cossos sortints previstos per aquestes Normes:

2. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.

- a) L'alçada màxima sobre el solar es fixa de la següent forma:

- 9 metres en les zones de planta baixa i dos pisos que fixa el plànol d'ordenació III.8 d'alineacions i rasants.
- 7 metres en les zones de planta baixa i un pis que fixa el plànol d'ordenació III. 8 d'alineacions i rasants.

- b) La distribució de l'alçada de les diferents plantes s'ajustarà el millor que es pugui a la següent relació:

- planta baixa 4 metres
- planta primera 3 metres
- planta segona 2 metres

justificant qualsevol modificació en aquests nivells, per l'adequació de la façana que dona front al carrer a la resta d'edificis existents en aquest mateix tram de carrer.

En tot cas, la planta superior sempre tindrà menor alçada.

No es podran realitzar soterranis, llevat del cas que es compleixin les següents condicions:



- que per la construcció del soterranis no es precisi fer un buidat de terres d'alçada major d'1 m., considerant tant el terreny propi, com el paviment de les finques veïnes.
  - que s'aprofitin buidats existents, que ja tenen resolta la contenció de terres.
  - que el buidat es pugui fer emprant mitjans manuals o mecànics convencionals amb exclusió de l'ús de martells trencadors.
  - que es destinin exclusivament per a ús de magatzem i garatge.
- c) La coberta dels edificis serà de teula àrab color tradicional inclinada a dues vessants, amb la directriu horitzontal en el carrer i amb pendent no superior al 30% els arrancaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada màxima de 80 cm. per sobre del sostre de l'última planta pis, encara que això suposi que quedi per sota de l'alçada reguladora màxima. L'espai sotacoberta resultant, es podrà destinar a golfes vinculades a l'habitatge inferior.

#### **Art. 96.- Tanques**

1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions i rasants que fixa el plànol d'ordenació III.8 d'alineacions i rasants.
2. Aquests tancaments es construiran amb murs arrebossats i pintats o amb pedra natural fins a una alçada màxima d'un metre des de la rasant del carrer en cada punt.

Es pot arribar als 2 metres mitjançant materials calats o vegetació.

3. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants serà d'1,80 metres amidats des de la cota natural del terreny en cada punt.

#### **Art. 97 .- Composició estètica dels edificis**

Per les obres d'ampliació, substitució i nova planta, s'estableixen els següents criteris compositius:

- a) La composició de la façana principal guardarà el tradicional predomini de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures i dels plens sobre els buits a les façanes de edificació.

En conseqüència, els buits de tot el pla de façana no podran superar el 50 % de la seva superfície, havent de superar l'alçada al seu ample.

b) La proporció de les obertures serà proporcional i decreixent des de la planta baixa fins a la planta superior.

c) Materials i colors de l'edifici

Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic del poble de Collbató.

Els materials i elements no admesos i recomanats a l'exterior dels edificis es regiran pel que disposa l'article 80.d) d'aquestes Normes.

d) Quan es constati l'existència d'algun element arquitectònic singular, com arcs, jambes i dintells de pedra o altres d'interès, la seva conservació serà obligatòria.

### **Art. 98 .- Documents obligats per a les sol·licituds de llicència**

1. Les sol·licituds de llicència s'hauran d'acompanyar d'un plànol a escala mínima 1:100 de les construccions existents en les finques veïnes, en el que consti les plantes i alçats de les façanes principals, a fi d'adaptar l'alçada i profunditat de la nova edificació a la de les edificacions actuals.

Pel que fa a les plantes s'acceptarà el dibuix dels murs exteriors que delimiten el volum edificat.

2. La resta de documents s'especifiquen al capítol segon del Títol VI "Intervenció en l'activitat dels particulars" d'aquestes mateixes Normes.

3. 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.

### **Art. 99.- Conservació de l'edificació**

En cas de deteriorament evident 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.

### **Art. 100.- Edificacions existents**

Les edificacions anteriors a aquest Pla General que ultrapassin les condicions d'edificabilitat establertes per aquestes Normes podran ser objecte de consolidació i millora de llurs condicions estètiques i higièniques.

Quan es procedeixi a la seva demolició total o parcial, la reconstrucció s'ajustarà a la present normativa.