

un pendent inferior 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 no habitables.

3. Espai lliure de parcel·la

S'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars als espais lliures no edificables de la parcel·la, amb les següents condicions:

- Adossar-se a l'edificació principal o al límit posterior de la parcel·la.
- No superar el 20 % de la superfície total del pati no edificat.
- Limitar l'alçada màxima a 3,5 metres.

4. Cossos sortints

No s'admeten cossos sortints tancats amb obra de fàbrica. Seran oberts, rectangulars i la barana serà d'elements de ferro.

El vol s'ajustarà al que prescriu l'article 64 d'aquestes Normes.

Art. 106.- 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 dos 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. 107 .- Composició estètica dels edificis

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'art. 80. d) d'aquestes Normes.

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.

Capítol cinquè - Regulació de les zones d'ordenació segons edificació aïllada

Art. 108.- Paràmetres específics

Aquest tipus d'ordenació es caracteritza per la disposició aïllada de l'edificació en la seva parcel·la amb un alt percentatge d'espais lliures d'ús privat i una baixa densitat d'habitatges, el que repercuteix en l'obtenció d'unes òptimes condicions ambientals.

Els paràmetres propis d'aquest tipus d'ordenació són:

- a) Forma i mida de la parcel·la
- b) Ocupació màxima de la parcel·la
- c) Alçada reguladora màxima
- d) Nombre màxim de plantes
- e) Separacions mínimes
- f) Edificacions auxiliars.

Art. 109.- Forma i mida de la parcel·la

Es precisaran en el detall de la regulació de cada zona.

Art. 110.- Edificabilitat

- 1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la inclosos els vols dels cossos sortints es desenvoluparà en una sola unitat d'edificació principal, podent destinar part d'aquest volum a edificacions auxiliars.
- 2. Es respectarà el nombre màxim d'unitats independents de residència o d'habitatge que es fixa per a cada zona, encara que això comporti no esgotar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

Art. 111.- Ocupació màxima de parcel·la

- 1. L'ocupació màxima de parcel·la que es podrà edificar és l'establerta en les normes aplicables en la zona. Aquesta ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints.
- 2. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la.

Art. 112.- Sòl lliure d'edificació

Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a



espais lliures al servei de l'edificació o edificacions auxiliars en la parcel·la.

Es podra construir instal·lacions esportives descobertes que es situïn amb el seu paviment amb variació màxima d'un metre en relació amb el terreny natural en cada punt, sense computar-ne la seva superfície als efectes d'edificabilitat, ocupació i volum. Quan el paviment es situï amb variació major d'un metre en relació al terreny natural en cada punt, es comptabilitzarà la seva superfície a tots els efectes.

Art. 113 .- Alçada màxima i nombre de plantes

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En aquells casos en que, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap cas, les cotes de referència de les plantes baixes podran ser establertes amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació a la cota del terreny natural en cada punt.

2. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:

- a) la coberta definitiva de l'edifici de pendent constant no superior al 30 %, l'arrencada de la qual es situa sobre línies horitzontals que siguin paral·leles als paraments exteriors de totes les façanes, situades a alçada no superior a un metre per sobre del sostre de l'última planta encara que això suposi quedar per sota de l'alçada reguladora màxima. Les golfes resultants no seran habitables llevat dels habitatges unifamiliars. En cap cas l'alçada màxima del límit de la coberta sobrepassi els 2 metres per sobre de l'alçada reguladora màxima.
- b) els elements tècnics de les instal·lacions
- c) els coronaments exclusivament decoratius de les façanes.

3. Els valors de les alçades màximes i el nombre límit de plantes es determinen en la regulació de cada zona.

Art. 114.- Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la i a les seves partions laterals són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints.

2. Aquestes separacions s'estableixen per a cada zona i es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.
3. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions del terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la.

Art. 115.- Edificacions auxiliars.

1. És permesa en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions auxiliars al servei de l'edificació principal, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, bugaderies, rebosts hivernacles i d'altres per l'estil.
2. L'espai, sostre i volum de les edificacions auxiliars, llevat del cas de les piscines i les pistes esportives quan tinguin l'enràs amb una variació màxima d'un metre en relació amb el terreny natural en cada punt, computen a efectes d'ocupació i edificabilitat màximes i s'ajustaran a les següents normes:
 - a) La superfície que podran ocupar exclusivament en planta baixa no serà superior al 5 % de la parcel·la, percentatge que s'entén inclòs en l'ocupació màxima de la parcel·la que s'estableixi per a cada zona.
 - b) L'alçada màxima sobre el terreny natural serà de 3 metres i s'acumularà en un sol cos d'edificació per a cada parcel·la.
 - c) No envairà la zona de retranqueig a les finques veïnes en cap cas.
 - d) No envairà la zona de retranqueig a la façana de la via pública, excepte en el cas de quedar totalment empostrada en un marge natural existent i sense ocupar una longitud superior al 50 % de la façana de la parcel·la.

En el cas que es situés l'aparcament amb aquesta situació només s'admetrà un gual per parcel·la.

Art. 116.- Tanques

1. Les tanques amb front a vies públiques, dotacions i espais lliures, es regularan, quant a alçades i a materials, segons les disposicions establertes per a cada zona, i es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests espais públics.
2. L'alçada màxima de les tanques opaques al límits restants en cap cas no podrà ultrapassar l'alçada de 1,60 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

Art. 117.- Adaptació topogràfica i moviment de terres

Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% situades en zones per a les quals és obligat aquest tipus d'ordenació, regiran les següents variacions del percentatge d'ocupació permès:

Del 30 al 50 per 100 es disminueix en 1/3
Del 50 al 100 per 100 es disminueix en 1/2

Si és més del 100 per 100 es prohibeix l'edificació.

En casos en que sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

1. Les plataformes d'anivellació de la vora dels límits no es podran situar a més de 1,50 m. per sobre o a més de 2,20 m. per sota de la cota natural del límit.
2. Les plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats desde les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs d'anivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 m. per sobre de la cota natural del límit ni a una alçada superior a 2,20 m. per sota de la cota natural de límit. Per sobre dels murs de nivellació als límits, es podrà col·locar una barana amb materials calats o vegetació d'un metre d'alçada màxima. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,70 metres.

Art. 118.- Zones

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

Zona 5 Extensió urbana amb edificació aïllada

Subzona I	clau 5a
Subzona II	clau 5b
Subzona III	clau 5c

Zona 6 Indústria aïllada

ZONA D'EXTENSIÓ URBANA AMB EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 119.- Definició i subzones

Correspon a les àrees del Municipi allunyades dels nuclis urbans i desenvolupades a partir de 1960 per un procés de parcel·lació en ciutat-jardí i destinat principalment a l'habitatge de segona residència.

Distingirem tres subzones: