

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:

- Subzona I Plurifamiliar limitada a un màxim de quatre habitatges per parcel·la i que coincideix fonamentalment amb l'antic eixample al sud del nucli històric.
- Subzona II Unifamiliar de parcel·la de 400 metres que coincideix amb la major part de les urbanitzacions aprovades, bosc del Misé, Can Dalmases i La Fumada.
- Subzona III Unifamiliar de parcel·la de 800 metres que coincideix amb un sector de Can Dalmases.

Subzona I. Plurifamiliar en parcel·la de 600 m2.

Art. 120.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar i plurifamiliar limitat a quatre habitatges per parcel·la. S'admetrà també l'agrupació de quatre habitatges unifamiliars fins a un màxim de quatre.
- b) Residencial amb un limitat a una superfície màxima de 500 m2 per establiment o instal·lació.
- c) Comercial limitat a planta baixa i fins a 300 m2 per establiment o instal·lació.
- d) Oficines.
- e) Magatzem i industrial limitat a planta baixa i categoria primera.
- f) Garatges limitats als de caràcter particular, situat a la planta soterrani o baixa dels edificis i amb una superfície màxima de 300m2.
- g) Recreatiu limitat a una superfície màxima de 300 m2 per establiment o instal·lació.
- h) Tots els usos propis del sistema d'equipaments limitat a una superfície màxima per establiment o instal·lació de 450 m2.
 - docent
 - esportiu
 - sanitari assistencial
 - socio cultural
 - religiós
 - públic administratiu

Art. 121.- Condicions de parcel·lació

La superfície mínima de la parcel·la és de 600 m2. Pel cas de parcel·les incloses en el supòsit de l'art. 58 aquest mínim es fixa en 400 m2.

L'amplada mínima per a poder edificar serà de 16 m. Pel cas de parcel·les incloses en el supòsit de l'art. 58 aquest mínim es fixa en 14m.

Art. 122 .- Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,80 m². de sostre per m². de sòl.

Art. 123 .- Condicions d'edificació

1. Ocupació màxima de parcel·la

El percentatge d'ocupació màxima de parcel·la per a l'edificació serà del 35 %.

2. Desenvolupament del volum edificable

El volum màxim edificable per parcel·la es fixa en 1.500 m³. Pel càlcul del volum es prendrà la superfície tancada i la meitat de les terrasses i porxos tancats en més de dos costats així com la de les golfes d'alçada major d'1,50 m.

Aquest volum es desenvoluparà en una sola unitat d'edificació.

3. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima permesa serà de 7 metres i el nombre màxim de plantes és de planta baixa i pis.

Per damunt de l'alçada màxima es podran construir golfes, regulades segons art. 113 d'aquestes Normes.

Es construirà la coberta amb un pendent inferior al 30 %. Es podrà construir terrasses planes sempre que es situïn a partir dels 2 metres de l'arrencada de la coberta en qualsevol de les façanes de l'edifici i no superin el 20 % de la superfície total de la coberta.

4. Separacions mínimes

La separació de les edificacions a les partions de la parcel·la respectarà les distàncies mínimes següents:

- separacions a carrers 6 metres
- separacions a partions laterals i passos de vianants 3 metres

5. Edificacions auxiliars

No s'admet la construcció d'edificacions auxiliars que no formin unitat constructiva amb l'edificació principal.

Art. 124.- 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 de 1,00 m. des de la rasant del carrer en cada punt.
Es pot arribar als 1,60 m. mitjançant materials calats o vegetació.
3. L'alçada màxima de les tanques cegues als límits restants, en cap cas ultrapassaran l'alçada de 1,60 m. amidats des de la cota natural del terreny en cada punt.

Art. 125.- 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 seran els següents:

- Fàbriques de maó ceràmic cara vista de qualsevol mida i tipus
- Bloc de formigó vist
- Aplacats de marbre, pedra, rajola de València, qualsevol element artificial
- Gelosies ceràmiques i vidre
- Pavès vítric o similar de més d'un metre quadrat
- Plafons plàstics o metàl·lics
- Imitacions de pedra (arrebossats, pintures ...)
- Arrebossats de pòrtland vistos
- Arrebossats de pòrtland pintats de color blanc o amb tonalitats fosques que contrastin amb el paisatge
- Canvis de color en superfície d'una mateixa façana o en diferents d'un mateix edifici fora d'una gamma o tonalitat
- Fusteria de PVC
- Fusteria metàl·lica sense pintar
- Persianes de PVC de color blanc
- Baixants i canalons de PVC sense pintar
- Cobertes de pissarra

Els materials i elements que es recomanen són:

- Pedra natural
- Estucs monocapa acabat raspant en colors clars de la gamma dels terrosos i els ocres
- Arrebossats en colors clars de la gamma dels terrosos i els ocres
- Baranes de ferro, de dibuixos senzills i color tradicional als balcons
- Baixants i desguassos vistos de coure, ceràmica, zenc, xapa esmaltada al foc o ferro fos
- Fusteria de fusta pintada color similar al de façana o envernissada color natural. Persianes de PVC color marfil
- Coberta de teula àrab de color tradicional
- La volumetria de l'edificació, suma dels materials i elements que la formen serà senzilla i compacta, no admetent-se formes complexes i distorsionades.

SUBZONA II Unifamiliar en parcel·la de 400 m2

Art. 126.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

a) Habitatge unifamiliar

S'admet la construcció d'habitatges aparellats, sempre i quan es situin sobre una superfície major de 800 metres quadrats i es presenti un projecte de conjunt de composició unitària pels dos habitatges.

Només es podrà concedir la llicència pel conjunt del projecte, a fi d'evitar l'aparició de mitgeres vistes en aquesta zona d'edificació aïllada.

b) Residencial amb una superfície màxima per establiment o instal·lació de 400 m²

c) Comercial limitat a planta baixa i fins a un màxim de 100 m² de superfície

d) Magatzem i industrial limitat a planta baixa i categoria primera

e) Garatges limitats als de caràcter particular, amb una superfície màxima de 80 m²

f) Tots els usos propis del sistema d'equipaments amb una superfície màxima per establiment o instal·lació de 450 m².

Art. 127.- Condicions de parcel·lació

La superfície mínima de la parcel·la és de 400 m². Pel cas de parcel·les incloses en el supòsit de l'art. 58, aquest mínim es fixa en 300 m²

L'amplada mínima per a poder edificar serà de 14 m. Pel cas de parcel·les incloses en el supòsit de l'art. 58, aquest mínim es fixa en 12 metres.

Art. 128 .- Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,60 m². de sostre per m². de sòl.

Art. 129 .- Condicions d'edificació

1. Ocupació màxima de parcel·la

El percentatge d'ocupació màxima de parcel·la per a l'edificació serà del 35 %.

2. Desenvolupament del volum edificable

El volum màxim edificable per parcel·la es fixa en 1.100 m³.



En cas d'edificar habitatges aparellats aquest volum podrà ser augmentat fins a 1.300 m³

Pel càlcul del volum es prendran les superfícies tancades i la meitat de les terrasses i porxos tancats en més de dos costats.

3. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima permesa serà de 7 metres i el nombre màxim de plantes és de planta baixa i pis.

Per damunt de l'alçada màxima es podran construir golfes, regulades segons l'art. 113 d'aquestes Normes.

4. Separacions mínimes

La separació de les edificacions a les pertions de la parcel·la respectarà les distàncies mínimes següents:

- separacions a carrers 6 metres
- separacions a partions laterals i passos de vianants 3 metres

5. Edificacions auxiliars

Regulades segons art.115.

No s'admet la construcció d'edificacions auxiliars que no formin una unitat constructiva amb l'edificació principal.

Art. 130.- 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 de 1,00 m. des de la rasant del carrer en cada punt.

Es pot arribar als 1,60 mts. mitjançant materials calats o vegetació.

3. L'alçada màxima de les tanques cegues als límits restants, en cap cas ultrapassaran l'alçada de 1,60 m. amidats des de la cota natural del terreny en cada punt.

Art. 131.- 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. 125 d'aquestes Normes.

SUBZONA III Unifamiliar de parcel·la de 800 m2

Art. 132.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

a) Habitatge unifamiliar

S'admet la construcció d'habitatges aparellats, sempre i quan es situïn sobre una superfície major de 1600 metres quadrats i es presenti un projecte de conjunt conjunt de composició unitària pels dos habitatges.

Només es podrà concedir la llicència pel conjunt del projecte, a fi d'evitar l'aparició de mitgeres vistes en aquesta zona d'edificació aïllada.

b) Residencial amb una superfície màxima per establiment o instal·lació de 500 m2

c) Comercial limitat a planta baixa i fins a un màxim de 100 m2 de superfície

d) Magatzem i industrial limitat a planta baixa i categoria primera

e) Garatges limitats als de caràcter particular, amb una superfície màxima de 80 m2

f) Tots els usos propis del sistema d'equipaments amb una superfície màxima per establiment o instal·lació de 500 m2.

- docent
- esportiu
- sanitari assistencial
- socio cultural
- recreatiu
- religiós
- públic administratiu

Art. 133.- Condicions de parcel·lació

La superfície mínima de la parcel·la és de 800 m2. Pel cas de parcel·les incloses en el supòsit de l'art. 58, aquest mínim es fixa en 600 m2.

L'amplada mínima per a poder edificar serà de 18 m. Pel cas de parcel·les incloses en el supòsit de l'art. 58, aquest mínim es fixa en 14 metres.

Art. 134.- Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,40 m2. de sostre per m2. de sòl.

Art. 135 .- Condicions d'edificació

1. Ocupació màxima de parcel·la

El percentatge d'ocupació màxima de parcel·la per a l'edificació serà del 25 %.

2. Desenvolupament del volum edificable

El volum màxim edificable per parcel·la es fixa en 1.500 m³.

Pel càlcul del volum es prendran les superfícies tancades i la meitat de les terrasses i porxos tancats en més de dos costats, així com la de les golfes d'alçada major d'1,50 m.

3. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima permesa serà de 7 metres i el nombre màxim de plantes és de planta baixa i pis.

Per damunt de l'alçada màxima es podran construir golfes, regulades segons l'art. 113 d'aquestes Normes.

4. Separacions mínimes

La separació de les edificacions a les partions de la parcel·la respectarà les distàncies mínimes següents:

- separacions a carrers..... 10 metres
- separacions a partions laterals i passos de vianants... 5 metres

Per les parcel·les edificables en virtut del supòsit de l'art. 58 d'aquestes Normes, i de superfície compresa entre 600 i 700 m², les separacions mínimes seran les següents:

- separacions a carrers 6 metres
- separacions a partions laterals.. 3 metres

Per les parcel·les edificables en virtut del supòsit de l'art. 58 d'aquestes Normes, i de superfície compresa entre 700 i 800 m², les separacions mínimes seran les següents:

- separacions a carrers..... 8 metres
- separacions a partions laterals.... 5 metres

A les parcel·les a les quals tot i tenint superfície mínima, resultin amb una edificabilitat u ocupació anormalment reduïda per raó de la seva forma, es podrà reduir les separacions mínimes al carrer en la mateixa proporció en la que quedaria reduïda l'ocupació respectant els mínims següents

- separacions a carrers 6 metres
- separacions a partions laterals i passos de vianants.. 3 metres

5. Edificacions auxiliars

Les edificacions auxiliars es regiran pel que s'estableix a l'article 115 d'aquestes Normes.

Art. 136.- 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 de 1,00 m. des de la rasant del carrer en cada punt.

Es pot arribar als 1,60 mts. mitjançant materials calats o vegetació.

3. L'alçada màxima de les tanques cegues als límits restants, en cap cas ultrapassaran l'alçada de 1,60 m. amidats des de la cota natural del terreny en cada punt.

Art. 137.- 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. 125 d'aquestes normes.

ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA

Art. 138.- Definició

Comprèn aquelles àrees destinades a indústries o tallers localitzats en construccions aïllades dedicades prioritàriament a l'ús industrial i de magatzem, i que s'ordenen segons les pròpies exigències de l'activitat industrial.

Art. 139.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Magatzem i indústria en totes les categories.
- b) Habitatge limitat a un sol habitatge per indústria instal·lada.

Art. 140.- Condicions de parcel·lació

La superfície mínima de parcel·la serà de 800 m².

L'amplada mínima de parcel·la per a poder edificar serà de 20 metres.

Art. 141.- Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1.1 m² de sostre per m² de sòl.