



3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ ZONA 12.5

TEMA : Correcció errada material en el Text refós de 25 de setembre del POUM 2003 en relació amb les separacions establertes per a l'edificació a la zona 12.5 a front de vial i fons de parcel.la.

INFORME TÈCNIC

Antecedents

A l'article 294.1 del POUM fixa les separacions mínimes per a les zones d'edificació aïllada unifamiliar (12). Són les següents:

Zona	Front de vial	Fons de parcel.la	Laterals	Entre edificacions
Intensitat 1	5 m	3 m	3 m	10 m
Intensitat 2	5 m	3 m	3 m	6 m
Intensitat 3	5 m	3 m	3 m	6 m
Intensitat 4	3 m	3 m	3 m	6 m
Intensitat 5	4 m	4 m	2 m	4 m

Situació urbanística contradictòria

Els serveis tècnics de l'àrea d'urbanisme, han detectat un error material en el redactat de la normativa del POUM:

- La separació de l'edificació a fons de parcel.la a la zona d'intensitat 5 ha de fixar-se en 2 metres i no de 4 metres com consta en l'article 294.1. Pel que fa al front de vial ha de ser de 3m.

Aquesta separació de 4m no respon a la realitat de les edificacions que ja es troben consolidades en les zones qualificades de 12.5 pel POUM, i tampoc resulta coherent amb les determinacions de l'article 294, que estableix unes separacions en funció de la dimensió de les parcel.les i les característiques de l'edificació:

Zona	Front mínim parcel.la	Superfície mínima parcel.la	Ocupació màxima	Edificabilitat m2/m2
Intensitat 1	24 m	1750 m2	20%	0,30
Intensitat 2	20 m	800 m2	20%	0,40
Intensitat 3	18 m	600 m2	20%	0,40
Intensitat 4	16 m	400 m2	30%	0,60
Intensitat 5	14 m	250 m2	40%	0,80

A la zona qualificada com a 12.5, la dimensió a mínima de parcel.la és reduïda, pel que el grau d'ocupació i d'edificabilitat és més elevat.

Resulta coherent amb aquestes determinacions que la separació de l'edificació a fons de parcel.la sigui més reduït que a les altres zones, així com ho és als laterals i entre edificacions. Tanmateix pel que fa a la separació a fons de vial es fixa amb el mateix



valor que a la zona d'intensitat 4, en 3m, per tal de donar una imatge unitària respecte l'espai públic.

Solució proposada

Vist l'error en les separacions a front de vial i fons de parcel·la de l'edificació a la zona 12.5, es proposa considerar i entendre que ens trobem davant d'un error material alhora de redactar l'articulat de la normativa del POUM, i en conseqüència, es proposa corregir l'errada material en l'article 294.1, substituint el redactat d'aquest punt pel següent:

1. Separacions mínimes

<i>Zona</i>	<i>Front de vial</i>	<i>Fons de parcel·la</i>	<i>Laterals</i>	<i>Entre edificacions</i>
<i>Intensitat 1</i>	<i>5 m</i>	<i>3 m</i>	<i>3 m</i>	<i>10 m</i>
<i>Intensitat 2</i>	<i>5 m</i>	<i>3 m</i>	<i>3 m</i>	<i>6 m</i>
<i>Intensitat 3</i>	<i>5 m</i>	<i>3 m</i>	<i>3 m</i>	<i>6 m</i>
<i>Intensitat 4</i>	<i>3 m</i>	<i>3 m</i>	<i>3 m</i>	<i>6 m</i>
<i>Intensitat 5</i>	<i>3 m</i>	<i>2 m</i>	<i>2 m</i>	<i>4 m</i>