

2 - Subtipus.

Els subíndex, 1, 2, 3, 4 i 5 diferencien les possibilitats d'aixecar una, dues, tres, quatre o cinc plantes, comprès la baixa, i així resulten els subtipus 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 i 4.5.

3 - Parcel·la.

Façana mínima. Subtipus 4.2, 4.3 6,5 m.

Subtipus 4.4, 4.5 8,0 m.

4 - Aprofitament.

- Densitat neta màxima referida a la sup. ocupable (no la qualificada).

Subtipus 4.1 0 habit.

Subtipus 4.2 1 habit./50 m2.

Subtipus 4.3 1 habit./30 m2.

Subtipus 4.4 1 habit./25 m2.

Subtipus 4.5 1 habit./20 m2.

En l'illa delimitada pel carrer Closa d'en Llop-Ptge. Closa d'en Llop-77-Ptge Modigliani i qualificació 10b, en Planta Pis es permetrà un sol habitatge per cada taller o magatzem existent en Planta Baixa.

5 - Edificació.

- Alineació davantera.

Obligatòria.

- Alineació posterior.

No obligatòria. Té caràcter de màxima.

- Alineació a parcel·les veïnes.

Obligatori adossar-se al veí.

- Alçària màxima de la planta baixa.

4m. sota forjat.

- Nombre màxim de plantes i alçària màxima total:

Subtipus 4.1 - Planta baixa, 4,30 m.

Subtipus 4.2 - Planta baixa i 1 pis, 6,70 m.

Subtipus 4.3 - Planta baixa i dos pisos, 9,60 m.

Subtipus 4.4 - Planta baixa i tres pisos, 12,50 m.

Subtipus 4.5 - Planta baixa i quatre pisos, 15,40 m.

- Cossos volats.

Possibles segons normes generals, en totes les alineacions. Quan l'alineació de l'edificació no coincideixi amb la d'un carrer o espai públic, la volada màxima serà de 100 cm.

6 - Estètica.

Les parts de planta baixa corresponents al subtipus 4.1 que es cobreixin en terrassa plana tindran un acabat de rajola ceràmica o altres materials d'apariència agradable.

Es prohibeix l'aplatat de pedra amb peces planes irregulars imitant mamposteria.

7 - Usos permesos.

Usos permesos en planta baixa. A tots els subtipus:

Oficines.

Comercial.

Hotels.

Tallers de servei.

Magatzems.

Indústria compatible.

Lleure.

Equipaments comunitaris.

Serveis Tècnics públics.

Aparcament col·lectiu.

A m,s, als subtipus 4.2 i 4.3, habitatge plurifamiliar.

Usos permesos a plantes pisos: Habitatge plurifamiliar.

Oficines.

Hotels.

Aparcament col·lectiu.

8 - Aparcament.

Subtipus 4.1, 4.2 i 4.3, no tenen requeriment d'aparcaments.

Subtipus 4.4 i 4.5, una plaça d'aparcament per cada habitatge dins de la pròpia parcel·la. En el cas d'hotels, una plaça per a cada quatre llits.

ART. 106.- CLAU 5 - ZONA DE HABITATGES UNIFAMILIARS AÏLLADES.

1 - Tipus d'edificació i informes generals.

Correspon al concepte més clàssic de ciutat jardí, és a dir, edificis UNIFAMILIARS amb una IMPLANTACIÓ LLIURE dins d'una parcel·la exclusiva per a cada habitatge.

2 - Subtipus.

Segons l'aprofitament edificatori que es permet, s'estableixen 4 subtipus, distingits amb les claus 5a, 5b, 5c, 5d. D'ara endavant, la normativa ve dividida en aquestes 4 intensitats.:

	5a(***)	5b(***)	5c	5d
3- Parcel·la.				
Parcel·la mínima	1.000 m ²	600 m ²	400 m ²	300 m ²
Façana mínima	6 m	6 m	6 m	6 m
4- Aprofitament.				
Densitat neta	1v / 1.000 m ²	1v / 600 m ²	1v / 400 m ²	1v / 300 m ²
Edificabilitat(*)	0,3 m ² /m ²	0,3 m ² /m ²	0,35 m ² /m ²	0,4 m ² /m ²
5- Edificació.				
Ocupació total	20%	25%	30%	32%
Separació carrers	4 m	4 m	3 m	3 m
Separació veïns	4 m	3 m	3 m	3 m
Alçada màxima principal	7,5 m (***)	7,5 m	7,5 m	7,5 m
Separació carrers auxiliar	4 m	3 m	3 m	3 m
Separació veïns auxiliar	4 m	3 m	0(**)	0(**)

6 - Estètica.

Composició lliure.

7 - Usos permesos.

Habitatge unifamiliar.

A la banda oest del carrer Palau, entre el carrer Figueres i el Margarida, hi han unes parcel·les qualificades de 5d, en les que es permetran els usos d'oficines i comercial en Planta Baixa, només en la profunditat que es grafia en el plànol 13, E:1/1000.

En la zona 5d s'admet l'habitatge plurifamiliar d'agregació de com a màxim 4 habitatges. En aquest cas no es fixa parcel·la mínima, que serà la resultant d'aplicar dins cada promoció la densitat prevista de 1 habitatge/300 m². La separació d'aquesta edificació agrupada a límits de parcel·la serà sempre de 3 metres, i de 6 metres a altres edificacions de la mateixa promoció.

8 - Aparcament.

Obligatòria la previsió de com a mínim una plaça d'aparcament dins de la parcel·la, coberta o descoberta.

NOTES (*) Cal veure a l'article 62 les reduccions d'edificabilitat i les condicions especials per a l'edificació secundària que s'apliquen en funció de les pendents de la parcel·la.

(**) A la clau 5c i 5d es permet l'edificació auxiliar que només es podrà adossar a una de les mitgeres, sent la seva dimensió paral·lela a aquesta, com a màxim de set (7,00) metres. Si aquesta dimensió, en el seu fons fa cantonada amb una altra mitgera, aquest fons no podrà superar els tres (3,00) metres, la seva alçada no superarà els 3 metres i sense que el sostre pugui ser accessible per tal d'evitar problemes de vistes a veïns.

En cap cas, es contempla l'increment de l'ocupació i l'edificabilitat prevista en la normativa de cada qualificació, si no que caldrà contabilitzar-la de l'ara vigent.

(***) A prop de les Ruïnes d'Empúries apareixen les qualificacions 5a' i 5b que es diferencien de les 5a i 5b en què l'alçada d'edificació no pot ultrapassar una sola planta i 4,00 m. d'alçada i, a més, ha d'acomplir la resta de requeriments específics dimanants de la normativa especial dels voltants d'Empúries.

ART. 107.- CLAU 7 - ZONA D'HABITATGES PLURIFAMILIARS AÏLLADES.

1- Tipus d'edificació i normes generals.

Correspon a les àrees on es poden fer edificis d'habitatge plurifamiliar amb una IMPLANTACIÓ LLIURE, és a dir, desvinculada de l'alineació de carrers i de les mitgeres amb els veïns.

2- Es preveuen 5 subtipus. Les claus són 7b, 7c, 7d, 7e, i 7h.

	7b	7c	7d	7e	7h(***)
3- Parcel·la.					
Parcel·la mínima	1.200 m ²	600 m ²	400 m ²	400 m ²	600 m ²
4- Aprofitament.					
Densitat neta	1/300	1/180	1/90	1/60	1/180
Edificabilitat(*)	0,3 m ² /m ²	0,5 m ² /m ²	1 m ² /m ²	1,5 m ² /m ²	0,6 m ² /m ²
5- Edificació.					
Ocupació total	20%	30%	35%	40%	40%
Separació a carrer (**)	H/2 3	H/2 3	H/2 3	0	H/2 3
Separació a veïns (**)	H/2 3	H/2 3	H/2 3	H/2 3	H/2 3
Separació entre edificis (**)	H 3	H 3	H 3	H 3	H 3
Alçada màxima	9,60	9,60	9,60	12,50	9,60
Nombre màxim de plantes	PB 2	PB 2	PB 2	PB 3	PB 2