

## INFORMACIÓ URBANÍSTICA

### URBANITZACIÓ DE BARONIA DEL MONTSENY. VALLGORGUINA

Les Normes Subsidiàries del Planejament de Vallgorguina, aprovades per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 7 de setembre de 1983, essent executives per resolució d'aquesta Comissió de data 27 de juny de 1984 qualifiquen les zones edificables de la urbanització de Baronia del Montseny amb la clau nº 3. EDIFICACIÓ AÏLLADA.

(art. 79)

Subzona 3d. Subzones en urbanitzacions.

(art. 80)

Condicions d'edificació i usos comuns a totes les subzones:

1.- Tipus d'ordenació	Edificació Aïllada
2.- Altura Reguladora Màxima	6 m.
	Planta Baixa + 1
3.- Edificacions Auxiliars	3 m. / Planta Baixa / màxim 5 %
4.- Cobertes	Màxim 50 % / ARM 9 m.
5.- Pendants Parcel·la	> 25 % reducció ocupació en 1/3
	> 50 % no edificable
6.- Tanques	0,60 massissa
	Fins 1,60 amb elements vegetals o transparents
7.- Arbrat	No és permesa l'eliminació indiscriminada, cal justificar els arbres eliminats i la seva substitució.
8.- Superfície mínima	S'admet reducció del 20 % de la SM si consta inscrita al Registre de la Propietat abans del 10.09.82
9.- Usos	Habitatge Unifamiliar / Bars i Restaurants / Comercial / Sanitari-assistencial / educatiu / socio-cultural / recreatiu i esportiu.

(art. 84)

Condicions Particulars Subzona 3d

1.- Superfície Mínima Parcel·la	400 m2
2.- Longitud Mínima Façana	15 m.
3.- Ocupació Màxima Parcel·la	30 %
4.- Edificabilitat Neta	0,60 m2 sostre / m2 sòl
5.- Separacions Mínimes	6 m. Respecte el Front de Vial
	3 m. Altres límits

(art. 148)

Planta soterrani

1.- Són tota planta enterrada o semienterrada, sempre que llur sostre sigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de la planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

2.- Si l'ús és de pàrking o d'elements tècnics propis de l'edifici, les plantes soterranis no compten en els índex d'edificabilitat.

3.- Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació en ús residencial o sanitari. Tanmateix, podran autoritzar-se d'altres usos que no siguin d'habitatge i de residència, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc..., i el desallotjament de les persones amb seguretat, en aquests casos.

4.- L'altura lliure de les plantes soterranis serà almenys de 2,20 m.

(art. 158)

Adaptació topogràfica i moviment de terres:

1.- Les plataformes d'anivellació a la vora dels límits de parcel·la no es podran situar a més de 1,50 m. per sobre (terraplenat), o a més de 2,20 m. per sota de la cota natural del límit (excavació)

2.- Les Plataformes d'anivellació en interior de parcel·la (menys als soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (altura:base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota dels límits. Els murs d'anivellació de terres als límits de parcel·la no podran arribar, en cap punt, a una altura superior a 1,50 m. per sobre de la cota natural de límit ni a una altura superior a 2,20 m. per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una altura de 2,50 m.

Els projectes, als efectes de justificar aquest apartat, contindran:

Una planta amb corbes de nivell de la parcel·la a escala mínima 1.200, grafiant tots els elements existents i arbrat.

La mateixa planta amb la implantació de l'edificació projectada i tots els elements d'urbanització, murs, tanques, plataformes i la topografia modificada a tals elements. Els arbres a eliminar.

Seccions longitudinals i transversals de la parcel·la amb la implantació de l'edificació i tots els elements i aterrasaments, grafiant el perfil del terreny natural i el modificat.