

Art. 78.1 - Subzona Ciutat jardí (claus CJ-1, CJ-2, CJ-3 CJ-4, CJ-19)-MONTBLANC**1. DEFINICIÓ**

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ**CJ-1****CJ-2**

Front mínim de parcel·la	10	10
Parcel·la mínima	250	250
Profunditat mínima de parcel·la	10	10

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**CJ-1****CJ-2**

Tipus d'ordenació:	<i>edificació aïllada</i>	
Edificabilitat màxima	<i>1 m2/m2 de sòl</i>	<i>1 m2/m2 de sòl</i>
Ocupació màxima	<i>40 %</i>	<i>50 %</i>
Planta Baixa	<i>d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la</i>	
Alçada reguladora màxima	<i>segons definició del nº de plantes</i> <i>PB+1 6'50 m</i> <i>PB+1.5 6'50 m, més la mitja planta tindrà una A.R.M de 2'80 m , aquesta planta només podrà ocupar el 50% màxim de la superfície de la planta immediatament inferior i es situarà respecte de les façanes a carrer i a pati d'aquesta planta, retrasada una distància no inferior d'¼ del total de la profunditat edificable</i> <i>PB+2 9'50 m</i>	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	<i>Planta baixa. Art 45 - Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota del terreny</i>	
Separacions mínimes		
· al carrer	<i>3'00 m</i>	<i>3'00 m</i>
· al fons de parcel·la	<i>2'00 m</i>	<i>2'00 m</i>
· als laterals de parcel·la	<i>2'00 m.</i>	<i>2'00 m.</i>
· entre edificacions		
Alçada construcció auxiliar	<i>3'00 m</i>	<i>3'00 m</i>
Ocupació construcció auxiliar	<i>5 % màxima ocupació de parcel·la es podrà situar al final de la parcel·la separada 2 m. del veí lateral. Coberta plana no accessible</i>	
Tanques	<i>part massissa 0'90 m.</i> <i>part calada fins a 1'80 m</i>	<i>part massissa 0'90 m.</i> <i>part calada fins a 1'80 m</i>
Accés a l'edifici		
Nombre màxim de plantes	<i>el marcat als plànols</i>	<i>el marcat als plànols</i>
Alçada lliure mínima:		
· soterrani	<i>2'50 m</i>	<i>2'50 m</i>
· planta baixa	<i>2'50 m</i>	<i>2'50 m</i>
· planta pis	<i>2'50 m</i>	<i>2'50 m</i>
Composició de façana	<i>lliure</i>	<i>Lliure</i>
Elements sortints	<i>només el ràfec de 40 cm</i>	
Cossos sortints	<i>no s'admeten dintre dels límits de les separacions a veïns i carrer</i>	
Material i color de façana	<i>s'admet tot tipus de material, colors terrosos</i>	
Material i color de la coberta	<i>teula aràbiga color terra</i>	
Fusteria	<i>s'admet tot tipus de material</i>	
Altres		

4. CONDICIONS D'US

CJ-1

CJ-2

Usos admesos	habitatge unifamiliar, bifamiliar, parejat amb projecte comú hotel·ler, comercial, oficines, magatzem, indústria fins a 2a cat., sanitari, socio-cultural, docent restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, garatge i aparcament	habitatge unifamiliar, bifamiliar, parejat amb projecte comú hotel·ler, comercial, oficines, magatzem, indústria fins a 2a cat., sanitari, socio-cultural, docent restauració i espectacles, recreatiu, esportiu, garatge i aparcament
Dotació mínima d'aparcament	1 aparcament / habitatge	1 aparcament / habitatge

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

CJ-3

CJ-4

Front mínim de parcel·la	10	20
Parcel·la mínima	600	800
Profunditat mínima de parcel·la	10	30

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

CJ-3

CJ-4

Tipus d'ordenació:	<i>edificació aïllada</i>	
Edificabilitat màxima	<i>0.60 m2/m2 de sol</i>	<i>0.50 m2/m2 de sòl</i>
Ocupació màxima	<i>40 %</i>	<i>35%</i>
Planta Baixa	<i>d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la</i>	
Alçada reguladora màxima	<i>segons definició del nº de plantes</i> <i>PB+1 6'50 m</i> <i>PB+1.5 6'50 m, més la mitja planta tindrà una A.R.M de 2'80 m , aquesta planta només podrà ocupar el 50% màxim de la superfície de la planta immediatament inferior i es situarà respecte de les façanes a carrer i a pati d'aquesta planta, retrasada una distància no inferior d'¼ del total de la profunditat edificable</i> <i>PB+2 9'50 m</i>	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	<i>Planta baixa Art 45</i>	
Separacions mínimes		
· al carrer	<i>3'00 m</i>	<i>3'00 m</i>
· al fons de parcel·la	<i>2'00 m</i>	<i>2'00 m</i>
· als laterals de parcel·la	<i>2'00 m.</i>	<i>3'00 m.</i>
· entre edificacions		
Alçada construcció auxiliar	<i>3'00 m</i>	<i>3'00 m</i>
Ocupació construcció auxiliar	<i>5 % màxima ocupació de parcel·la es podrà situar al final de la parcel·la separada 2 m. del veí lateral. coberta plana no accessible</i>	<i>5 % màxima ocupació de parcel·la es podrà situar al final de la parcel·la separada 3 m. del veí lateral. coberta plana no accessible</i>
Tanques	<i>part massissa 0'90 m. part calada fins a 1'80 m</i>	<i>part massissa 0'90 m. part calada fins a 1'80 m</i>
Accés a l'edifici		
Nombre màxim de plantes	<i>el marcat als plànols</i>	<i>el marcat als plànols</i>
Alçada lliure mínima:		
· soterrani	<i>2'20 m</i>	<i>2'20 m</i>
· planta baixa	<i>2'50 m</i>	<i>2'50 m</i>
· planta pis	<i>2'50 m</i>	<i>2'50 m</i>
Composició de façana	<i>Lliure</i>	
Elements sortints	<i>només el ràfec</i>	