



## **ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL NUCLI ANTIC Rc**

### **Definició**

Zona d'ús prioritari residencial de baixa densitat urbana en zona de casc antic.

### **Tipus d'ordenació**

Correspon al de volumetria específica per edificacions unifamiliars o plurifamiliars, arreglades al carrer, sobre parcel·la petita, sense que en tots els casos es formin illes tancades.

### **Densitat màxima**

El nombre màxim d'habitatges per a cada parcel·la no podrà superar el màxim de l'edificabilitat permesa dividit entre 100 m<sup>2</sup>.

### **Alineació de façanes anterior i posterior**

Són les indicades al plànol d'ordenació. No s'admeten reculades de l'alineació anterior a no ser que es faci per tot un tram de carrer prèvia l'aprovació d'un Estudi de Detall.

### **Alçada màxima**

El nombre de plantes és indicat al plànol d'ordenació.

L'alçada de l'edificació es mesurarà des de la rasant del carrer al punt mig de la parcel·la fins al ràfec de l'edifici.

L'alçada reguladora màxima serà la promig de les veïnes més properes que tinguin el mateix nombre de plantes, amb la limitació, en tot cas, de 7'55 m. per a PB+1 i 10'60 m. per a PB+2.

Els forjats de les noves edificacions s'adaptaran, en qualsevol cas, als de les edificacions colindants.

### **Planta baixa**

1. El terra de la planta baixa es situarà entre el nivell de la rasant del carrer al punt mig de la façana i el nivell definit per una línia traçada a 15 cm. per damunt del punt més alt de la rasant del carrer al tram de façana de la parcel·la.
2. Si la diferència entre el nivell de la rasant al punt mig de la façana i al punt més alt supera els 50 cm., el terra de la planta baixa es situarà a la franja compresa entre els 50 cm. per sota i els 15 cm. per sobre del punt més alt de la façana.
3. Per la determinació del punt de referència per la medició de l'alçada reguladora màxima es tindrà en compte l'article núm. 240 de les NU del PGM.

### **Plantes soterrani**

1. Tindran la consideració de planta soterrani les que estiguin per sota de la planta baixa.
2. Les plantes soterrani no podran sobrepasar l'ocupació del cos principal.



### **Alçada lliure de les plantes**

1. L'alçada lliure de la planta baixa serà 3,00 m. com a mínim i de 3,50 m. com a màxim. Només es podran exceptuar d'aquesta limitació els edificis nous situats entre dos edificis existents i que per mantenir l'homogeneïtat de la façana del carrer hagin de rebaixar aquesta alçada, així com els coberts permesos al pati interior de la parcel·la.
2. L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 m.

### **Composició de la façana**

Les obertures a la façana a carrer s'aconsella tinguin una disposició vertical, en una proporció tal que la seva alçada sigui, com a mínim, una vegada i mitja l'amplada. La superfície total de les obertures tendiran a no superar el 30 % de la superfície de façana al carrer. Per a la superfície de façana corresponent a la planta baixa, aquest percentatge serà inferior al 50 %.

A la façana posterior la composició es lliure, admetent-se la solució de galeria de vidre a tota la façana, sense que aquesta solució pugui superar l'alineació interior.

### **Cossos sortints**

A la façana al carrer s'admeten únicament els cossos sortints oberts, amb un vol màxim de 50 cm.

A la façana interior no s'admeten els cossos sortints.

L'amplada màxima de cada cos serà el doble de l'obertura a que correspongui.

L'amplada total d'aquests cossos no podrà superar la meitat de l'amplada de la façana.

La barana dels balcons serà calada i amb ferro, disposat verticalment.

### **Materials**

El material d'acabat de les façanes serà arrebossat i pintat amb colors terrosos.

S'admet l'acabat amb pedra natural o artificial als següents elements:

- al sòcol de la planta baixa.
- a les lloses dels balcons.
- als ràfecs i altres elements ornamentals.

Es prohibeix expressament que les línies de forjats quedin reflectides a la façana.

Altres condicions estètiques al respecte deuran ser proposades i aprovades per l'Ajuntament.

### **Coberta**

La coberta serà inclinada a dues aigües, amb un pendent aproximat del 25 %, adaptant-se, sempre que sigui possible, als edificis veïns.

L'espai sota coberta que resti aprofitable, podrà ser incorporat a l'habitatge annex que correspongui, sempre amb el compliment de les mesures d'habitabilitat exigibles al seu ús.

No s'admeten capelles, o bé altre tipus d'alteracions del pla inclinat de la coberta, amb l'excepció de finestres (planes, seguin la pendent) que permetin la ventilació del espai sota coberta.

Es formarà amb material ceràmic, teula àrab o similar, de color vermell.

Als edificis de planta baixa, la coberta serà plana. Les cambres d'aire i elements de cobertura per damunt del forjat tindran una alçada màxima total de 60 cm. tal com queda especificat a l'art. 239 de les NU.

### **Tanques**

L'alineació de les tanques es la indicada al plànol d'ordenació.

L'altura de les tanques serà de 3 m., amb un sòcol d'1,50 m. d'alçada de material opac - amb acabat arrebossat i pintat-. Fins als 3 m. es farà amb barana de ferro calada.

Per a cada tram de carrer amb edificacions reculades de l'alineació i amb tanques, la primera sol·licitud de llicència de nova construcció haurà d'adjuntar un croquis de la tanca per a tot el tram de carrer.



### **Construccions auxiliars**

Permeten construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 30 % de la superfície lliure de la parcel·la i amb un màxim de 30 m<sup>2</sup>. de sostre.

1. Les construccions auxiliars es situaran per darrera de l'alineació posterior del cos principal.
2. Les construccions auxiliars no podran adossar-se al cos principal.
3. L'alçada màxima de les construccions auxiliars serà de 3 m.
4. Els materials d'aquests coberts seguiran els mateixos criteris que l'edificació principal.
5. L'ús d'aquestes construccions serà magatzem o garatge, quedant expressament prohibit l'ús d'habitatge.

### **Usos admesos**

Les ordenances que regulen l'ús venen determinades en l'art. 303 de les NU del PGM.

### **Casos singulars**

Pels casos singulars no previstos en aquest apartat, que poguessin donar lloc a una ordenació volumètrica alternativa, aquesta serà possible mitjançant un Estudi de Detall d'Iniciativa Municipal, que no alteri el sostre construït ni l'alçada reguladora.

### **\* ÚS D'HABITATGE EN PLANTA BAIXA I PREVISIÓ D'APARCAMENT**

Es regulen en el " Pla Especial de modificació dels articles 225, 298, 299 i 300 de les NNUU del PGM per l'ús d'habitatge en planta baixa i previsió d'aparcament en els edificis "  
( veure PE-091 ).