



ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL SANTA COLOMA VELLA I Rscv

Tipus d'ordenació

Seguint la classificació per tipus que estableix el PGM, a aquesta zona li correspon el de volumetria específica (art. 256 i següents de les normes) amb configuració unívoca, i, més concretament, el de la tipologia de cases unifamiliars arrencades al carrer, sobre parcel·la petita i allargada, sense que en tots els casos es formin il·les tancades.

Usos permesos

L'ús principal en aquesta zona és el d'habitatge, que es permet a totes les plantes excepte a les plantes soterrani.

Altres usos permesos:

- A la planta baixa: comercials, artesanals, recreatius, culturals, terciaris, industrials (1a i 2a categories) i de magatzem i aparcament. Als edificis ubicats a carrers per vianants es recomanen els usos comercials i artesanals.
- A la planta soterrani: aparcament i magatzem.

Alineació de façanes anterior i posterior

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

Alçada reguladora i nombre de plantes

- El nombre de plantes és indicat al plànol d'ordenació.
- L'alçada de l'edificació es mesurarà des de la rasant del carrer al ràfec de l'edifici (*veure croquis núm 4*), entenent per ràfec l'element horitzontal que remata, al punt més alt, la façana de l'edifici.
- Als croquis adjunts a les ordenances del PERI Santa Coloma Vella s'ha grafiat la línia que hauran de seguir els ràfecs dels edificis nous, per cada tram de carrer, de manera que aquella queda definida tant respecte als edificis colindants com a la rasant del carrer (consultar PE-012).
- L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,75 m. 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 parcel·la.
- L'alçada lliure màxima de la part de planta baixa situada a la façana posterior però formant part de l'edifici principal, serà de 3,20 m, comptats des de la cota de referència de la planta baixa a la façana principal.

Determinació del nivell de la planta baixa. (*veure croquis núm. 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.
- 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.
- Si entre dos punts de la façana hi ha diferències de nivell superiors a 1,50 m., caldrà dividir el nivell del terra de la planta baixa en parts iguals, de tal manera que en cap cas la diferència superi els 1,50 m.

Composició de la façana. (*veure croquis núm. 6*)

OBERTURES

Les obertures a la façana a carrer tindran 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 no superarà el 30% de la superfície de la 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 és 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 balcons a la planta pis.

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

Els balcons tindran un vol màxim de 0,50 mts. i una amplada màxima del doble de l'obertura a que correspongui.

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

MATERIALS

El material d'acabat de les façanes serà arrebossat i pintat amb els colors propis de la zona.

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 dels forjats quedin reflexades a la façana.

coberta

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

Es formarà amb material ceràmic, teula àrab o similar.

Als edificis de planta baixa, la coberta podrà ser plana.

tanques

L'alineació de les tanques és la indicada al plànol d'ordenació. L'altura de les tanques serà de 3 mts, amb un sòcol d'1,50 mts d'alçada de material opac -amb acabat de pedra o arrebossat i pintat-, fins als 3 mts. 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 del carrer.

Edificacions al pati interior de parcel·la.

A la part de parcel·la que quedi lliure d'edificació es permeten construccions auxiliars en planta baixa, amb una alçada màxima de 3,50 m. i una ocupació en planta que no superi el 30% de la superfície lliure de parcel·la amb un màxim de 30 m²_{st}.

Els materials d'aquests coberts seguiran els mateixos criteris que l'edificació principal.

L'ús d'aquestes construccions serà magatzem ó garatge, quedant expressament prohibit l'ús d'habitatge.

Les edificacions auxiliars queden expressament prohibides als patis davanters de parcel·la, excepte quan es grafien al plànol d'ordenació. En aquest cas l'ús serà magatzem, garatge o comercial, quedant prohibit l'ús d'habitatge.

*** PREVISIÓ DE PLACES D'APARCAMENT**

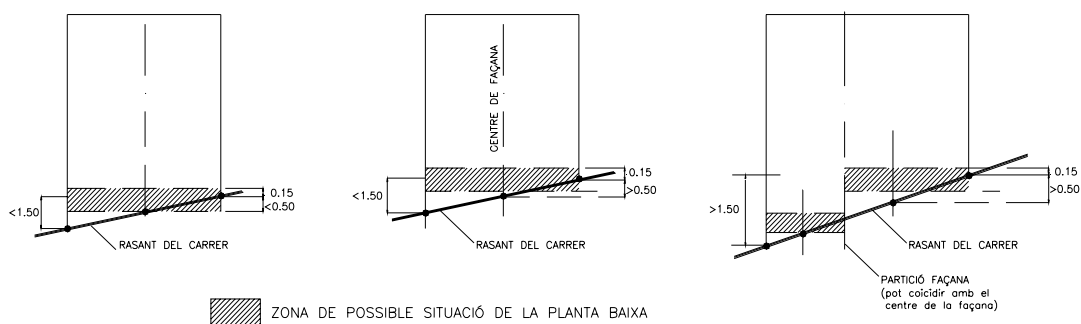
Es regulen en el " Pla Especial de modificació dels articles 225, 298, 299 i 300 de les NNUU del PGM per l'ús d'habitatge en planta baixa i previsió d'aparcament en els edificis " (PE-091).

CONDICIONS COMPLEMENTÀRIES PER A LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIA A LA ZONA Rscv.

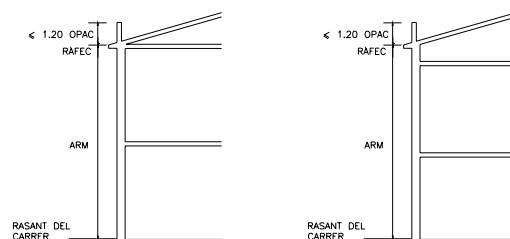
- a) Tota sol·licitud de llicència de nova construcció d'un edifici, o bé d'ampliació d'una planta, haurà d'anar acompanyada, a més a més d'allò que ja s'estableix a les OM d'Edificació, d'un plànol a escala 1/100 on quedi palesa la relació amb les façanes dels edificis veïns, per tal de justificar l'adaptació del nou als colindants.



- b) Tota llicència d'enderroc d'un edifici haurà d'anar acompanyada de la sol·licitud de llicència de nova construcció, que es concedirà conjuntament. Queden exceptuades d'aquesta obligació les obres d'enderroc que suposin una millora de les condicions higièniques i estàtiques de les edificacions incloses en aquest Pla.

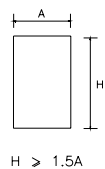


CROQUIS núm. 1
DETERMINACIÓ DEL NIVELL DE LA PLANTA BAIXA



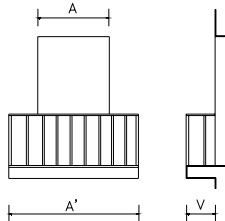
CROQUIS núm. 4
RAFEC DE L'EDIFICI

FINESTRES



$H > 1.5A$

BALCONS



$A' < 2A$
 $V < 0.50 \text{ m.}$

CROQUIS núm. 6
COSSOS SORTINTS