



ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL BARRI DELS SAFAREIGS Rts

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 prèvia l'aprovació d'un Estudi de Detall.

Nombre de plantes.

El nombre de plantes també és indicat al plànol, i queda definit respecte a la rasant del carrer que dona accés a la finca.

Per les edificacions arreglerades a vial, en el cas que no s'esgoti l'alçada total i es construeixi tant sols la planta baixa, la coberta haurà de ser 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.

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 caldria dividir el nivell del terra de la planta baixa en 2 o més parts, de tal manera que en cap cas la diferència superi els 1,50 m.

Nombre màxim de habitatges.

El nombre màxim de habitatges per a cada parcel·la no podrà superar el màxim de l'edificabilitat permesa dividit entre 100m² i amb un mínim d'un habitatge per parcel·la.

Mitgeres.

Totes les parets mitgeres que quedin al descobert tindran el tractament de façana pel que es refereix als acabats.

Materials d'acabat.

Els materials d'acabat de les edificacions hauran de ser adequats per edificacions residencials. S'entén que no són materials adequats el fibrociment, la planxa metàl·lica i similars. No s'admetran els aplacats amb materials vidriats a les façanes.

Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació que el present Pla estableix a aquesta zona és el de tipologia de cases unifamiliars arreglerades al carrer, sobre parcel·la petita, sense que en tots els casos es formin illes 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 2ona. 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.

Alçada reguladora

L'alçada de l'edificació es mesurarà des de la rasant del carrer al ràfec de l'edifici (*veure croquis núm. 4*), entenent-se per ràfec l'element horitzontal que remata, al punt més alt, la façana de l'edifici. Als croquis adjunts a aquestes ordenances 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 (*veure croquis núm. 5*)

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

Alçada planta baixa

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,75 mts. 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.

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 m. i una amplada màxima del doble de l'obertura a què correspongui. La barana dels balcons serà calada i amb ferro, disposat verticalment.

MATERIALS

El material d'acabat de les façanes serà d'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 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, de color vermell.

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



Tanques

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

Es consideren dues situacions:

- a)- Tancament de patis posteriors de habitatge que donen al carrer (testers). L'alçada de les tanques serà de 2,5 m. màxim.
- b)- Tanques que donen a patis davanters de habitatge. L'altura màxima de les tanques serà de 2,50 m. amb un sòcol d'1,50 m. d'alçada màxima de material opac.

Edificacions auxiliars

Es permeten als patis interiors de parcel·la que quedin lliures d'edificació i que siguin majors de 20 m². de superfície. La seva alçada no haurà de superar la de la planta baixa de l'edificació principal a la parcel·la. L'ocupació en planta haurà d'ésser menor del 30% de la superfície lliure de la parcel·la amb un màxim construït de 30 m².

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

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

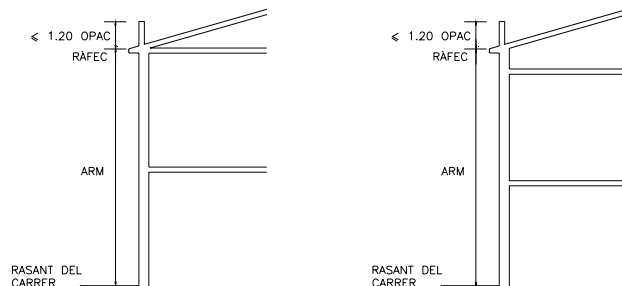
Les edificacions auxiliars queden expressament prohibides als patis davanters de parcel·la.

* PREVISIÓ DE PLACES D'APARCAMENT

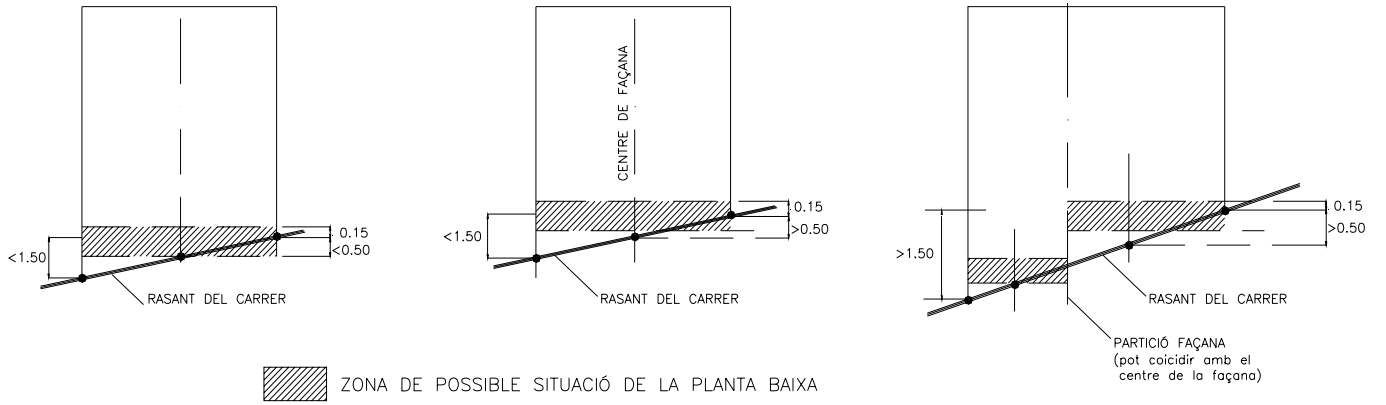
Es regulen en el " Pla Especial de modificació dels articles 225, 298, 299 i 300 de les NNUU del PGM per l'ús d'habitatge en planta baixa i previsió d'aparcament en els edificis " (veure PE-091).

CONDICIONS COMPLEMENTÀRIES PER A LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIA A LA ZONA R-TS.

- 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 colindats.
- 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 estètiques de les edificacions incloses en aquest Pla.

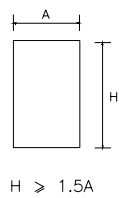


CROQUIS núm. 4
RÀFEC DE L'EDIFICI



CROQUIS núm. 1
DETERMINACIÓ DEL NIVELL DE LA PLANTA BAIXA

FINESTRES



CROQUIS núm. 6
COSSOS SORTINTS

BALCONS

