

Article 170 ZONA DE NUCLI ANTIC, CLAU 1

Per la seva especial situació de les illes del nucli antic, la creació de noves illes al seu voltant en les que es planteja mantenir les característiques ambientals i d'acabats, es planteja 3 subzones :

- 1a Sub-zona Nucli Antic històric
- 1b Sub-zona Nucli Antic proximitat
- 1hpp. Sub-zona Nucli antic proximitat Habitatge Protecció Pública

Subzona amb **clau 1a. Nucli Antic històric**

1. DEFINICIÓ

Correspon al nucli més antic de Riudarenes.

L'ordenació dominant és entre mitgeres amb alineació de vial, per bé que amb distorsions puntuals.

El seu estat de conservació no es massa bo, però el seu caràcter de conjunt i de centre viu de la població fan que sigui desitjable, l'ocupació d'espais no construïts amb edificacions de nova planta.

Preservar les seves característiques arquitectòniques i de conjunt és una de les determinacions d'aquesta normativa específica.

2. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

Superfície mínima de parcel·la	150 m ²
Front mínim de parcel·la	5 m
Fondària mínima de parcel·la	10 m
Densitat màxima	1 Habitatge / 90 m ² sostre

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació	alineada a vial
Tipologia	unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres
Fondària edificable	La indicada a la documentació gràfica d'ordenació

Fondària planta baixa La indicada a la documentació gràfica d'ordenació.

En les finques segregades anteriorment al 1984 es mantindrà l'existent.
En finques de segregació posterior serà de 5,60 m.

Façana mínima

Alçària reguladora màxima 10 m

En cas de substitucions, nova planta o edificacions entre edificis existents confrontats, no es poden sobrepassar el nombre de plantes ni l'ARM fixada a la documentació gràfica.

Nombre màxim de plantes PB + 2

S'estableix amb caràcter general Planta Baixa més dues plantes pis, no permetent-se plantes soterranis excepte en el cas que s'acompanyi informe tècnic de l'autor pel projecte que justifiqui les possibilitats tècniques i urbanístiques de realitzar-lo i el promotor es compromet a emprar els mitjans adients i necessaris per executar-los, sense causar perjudicis als edificis pròxims.

Alçària lliure planta soterrani fixada en l'Article 85

Alçària lliure planta baixa fixada en l'Article 84

Alçària lliure planta pis fixada en l'Article 86

Ocupació màxima planta soterrani 100 %

Pendent coberta 30 %

Material coberta Teula àrab o similar de color terra

Elements sortints fixada en l'Article 92

La volada màxima dels ràfecs serà de 30 cm., i adoptaran solucions tradicionals d'entre les existents en els edificis de la zona

Cossos sortints fixada en l'Article 90

Només s'admeten els balcons amb baranes de barrots de ferro senzilles.

4. CONDICIONS D'ÚS

Ús global

Habitatge

Usos admesos

Comercial
Magatzem
Educatiu
Sanitari-assistencial
Sociocultural
Recreatiu
Esportiu
Tallers artesans
Oficines
Públic-Administratiu

Nombre places aparcament

fixat en l'article 135

En el cas de densificació o divisió horitzontal, en edificacions existents o en substitució de les mateixes, amb un ample de façana menor de 10 metres i una fondària menor de 20 metres, es podrà reduir el nombre de places mínimes fixades en l'article 135 sense reduir les places d'aparcament existents.

5. ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Composició de façanes

Les obertures de les plantes pis no hauran de sobrepassar l'ample de 1,50 metres i, en el seu conjunt, no comprendre més que la meitat de l'ample de façana.

Es mantindrà en cada obertura una relació aproximada màxima de 1/1,5 (horitzontal / vertical)

Proporcions de les obertures

Les obertures de les façanes tindran proporcions verticals i s'ordenaran segons eixos de composició verticals. La superfície total de les obertures de façana no superarà el 30% de tot el pla de façana. Es prohibeix la concentració de més del 50% de la superfície de forats en una sola planta.

Com a excepció a la planta superior es podrà admetre una composició tipus porxo o assecador basada en els elements d'aquesta classe ja existents al sector.

Obertures

Les obertures es separaran un mínim de 60 cm. de les mitgeres.

Porxos

No podran modificar-se les característiques dels porxos existents.

Materials d'acabat de façana

Podran utilitzar-se materials tradicionals, estucs, arrebossats...

NORMES URBANÍSTIQUES

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE RIUDARENES. Text refòs. Març 2009.

Queda prohibida l'utilització de materials com acer, alumini, plàstic, pissarra, obra vista.

Els projectes d'obres deuran especificar amb tota classe de deteniment les característiques cromàtiques i la textura dels materials de façana dels edificis, justificant la seva elecció.

Color de façana

Es permet l'ús de colors amb tonalitats idèntiques a les existents, colors des del blanc fins ocres.

Fusteries

Es recomana l'ús de la fusta, en colors naturals.

6. SUBSTITUCIONS

Quan l'estat de conservació d'una edificació faci impossible la seva conservació o restauració s'admetrà la substitució de l'edifici sotmès a les següents condicions:

- L'ocupació en planta serà la mateixa que tenia l'edifici substituït, i en tot cas, la que assenyalen els plànols a escala 1/1.000.

- Quan en la substitució d'un edifici es proposi el manteniment de la façana, les alçades lliures entre forjats seran les de l'edifici substituït amb la limitació que no podran situar-se habitatges en plantes que no tinguin una alçada lliure mínima de 2,5 m. excepte en plantes sota teulada que podran tenir l'origen de la teulada a 2,10 m. sobre el paviment, sempre que la cambra on això es doni tingui una alçada mitja de 2,50 m.

No s'estableix parcel·la mínima, declarant-se Indivisibles les existents.

7. EDIFICACIÓ DE NOVA PLANTA

Amb caràcter general i amb eficàcia immediat defineix les condicions d'edificació que han de regular la substitució puntual de les edificacions i s'estableix les mesures adequades per a preservar les edificacions d'interès historicoartístic.

Així mateix, com a desenvolupament facultatiu d'aquestes Normes, poden formular-se un o varis Plans Especials, orientats a aconseguir els objectius abans esmentats per aquesta Zona. Aquests Plans Especials hauran de ser d'iniciativa pública.

En cas d'edificacions de nova planta, si limiten amb una edificació existent, l'alçada de la construcció serà la de la casa veïna. Si la nova edificació es trobés entre dues cases existents i la diferència d'alçada entre aquestes fos menor de dos metres, l'alçada reguladora serà la mitja aritmètica de les alçades de les dues cases veïnes, mesurades a les arestes verticals que, en el front de vial, limiten amb el solar a edificar.

En cap cas es podrà superar l'alçada de 10,0 m. és a dir, planta baixa, dos pisos.