

Article 173 ZONA D'HABITATGES AÏLLATS, CLAU 4

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació en forma de ciutat jardí segons diferents densitats i parcel·la mínima, corresponents a les diferents claus de les NNSS i de les seves característiques físiques i de consolidació.

2. SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

- 4a Subzona habitatges aïllats, parcel·la petita en nucli (suburbana extensiva)
- 4b Subzona habitatges aïllats, parcel·la mitjana nucli (can Maleta)
- 4c Subzona habitatges aïllats, parcel·la mitjana nucli (can Gonac)
- 4d Subzona habitatges aïllats, parcel·la mitjana nucli i Can Fornaca
- 4e Subzona habitatges aïllats, parcel·la gran

3. CONDICIONS GENERALS DE TOTES LES SUBZONES

3.1.- Els cossos edificats en Planta Baixa que no corresponguin a l'edificació principal no superaran el 3 m. d'altura. Aquests cossos no superaran el 5 % de la superfície de la parcel·la i estaran inclosos en l'edificabilitat de cada zona.

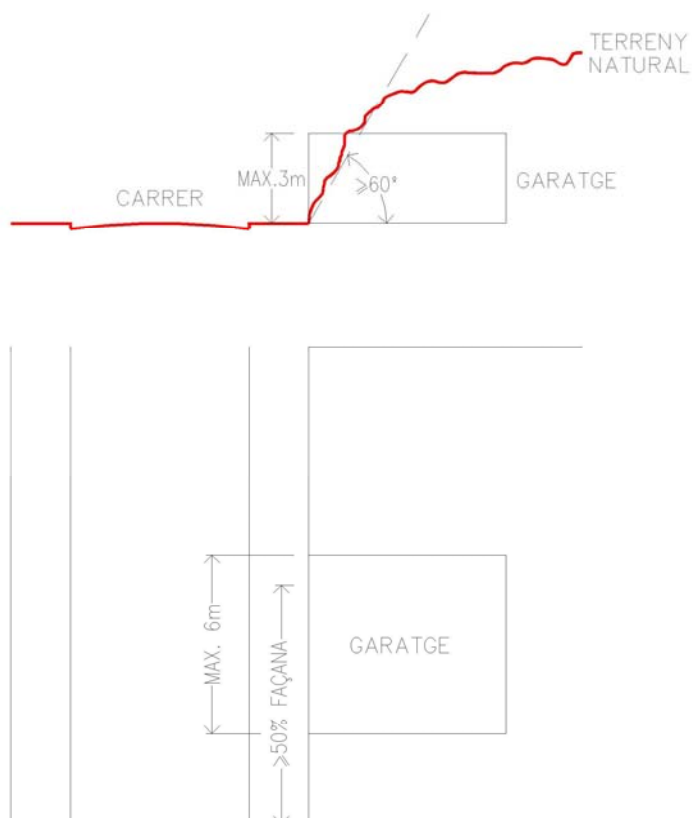
3.2.- En el cas de parcel·les situades en xamfrà entre dos carrers les distàncies que caldrà deixar a carrer es deixaran únicament a un sol carrer, considerant-se preferentment el que l'espai de separació al carrer sigui el de millor orientació al sol. La distància al carrer secundari serà la mateixa que cal deixar a les finques veïnes.

3.3.- Als efectes d'evitar la construcció de rampes importants i amb fort pendent, així com grans moviment de terres per l'accés de vehicles, en el cas de parcel·les amb pendent ascendent des del carrer, sempre i quan el terreny natural formi un talús superior a 60 ° mesurat ortogonalment des del pla horitzontal del carrer, almenys en un 50 % de la seva façana al carrer, es permetrà la construcció del garatge adossat al carrer, en la part on es produeix aquest angle major de 60 °.

L'altura del garatge no superarà l'altura de 3,00 metres mesurats des de la part central del mateix. Tindrà una longitud màxima de 6 metres, tots inclosos en l'espai d'angle superior a 60 °.

Quan es construeixi aquests garatges adossats a façana no es podran construir en la parcel·la, rampes d'accés de vehicles a un nivell superior.

L'edificació principal haurà de retirar-se la distància que es determina en cada subzona.



CARACTERÍSTIQUES QUE HAN DE COMPLIR LES CONSTRUCCIONS NO TRADICIONALS, AMB ELEMENTS ESTRUCTURALS I DE TANCAMENT INDUSTRIALITZATS O PREFABRICATS.

Atesa la proliferació de diferents tipologies de cases prefabricades, amb elements industrialitzats, tant parcials com totals, als efectes de garantir la qualitat de la construcció (les normatives existents sovint fan referència al compliment de condicions per habitatges amb construcció tradicional), als efectes també de garantir un control d'execució i la qualitat necessària hauran de disposar d'assegurança decenal d'acord amb el previst a la Llei d'Edificació, encara que es tracti d'un promotor particular.

A tal efecte s'hauran d'aportar tots els documents de control de qualitat, informes de l'OCT respecte el projecte.

Caldrà a més a més que en el projecte s'incorpori, a més a més dels justificants del compliment de les normatives emesos per l'arquitecte redactor del projecte, certificat emès per un laboratori homologat per la Generalitat de Catalunya en el que s'acrediti l'assaig dels diferents elements que componen les solucions constructives, d'estructura i tancaments diferents a les tradicionals.

En tot cas s'hauran de complir les condicions de materials i acabats de cada subzona específica.

NORMES URBANÍSTIQUES

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