



**CASC ANTIC.
SUBSTITUCIÓ DE L'EDIFICACIÓ ANTIGA.
SANTA COLOMA VELLA II.
12ca**

Disposicions comuns.

Per a la regulació d'aquesta zona seran d'aplicació les Normes Urbanístiques i les Ordenances del PGM excepte en els aspectes que s'assenyalen en els articles específics de cada zona.

Caldrà un estricte compliment de l'article 222 de les Normes Urbanístiques del PGM, i l'article 93 del Decret Legislatiu 1/1990. de 2 de juliol.

Definició.

Comprèn aquesta zona els entorns edificats amb front als carrers Dalt de la Ciutadella i R. Pare Benet, a més del nucli del carrer Major. Aquests espais, limiten amb l'àmbit del PE Santa Coloma Vella I i resten integrats en aquest segon, per la pròpia estructura de les illes que els defineixen, malgrat les seves característiques diferencials.

Les ordenances que regulen la volumetria de l'edificació són, en general, les que corresponen a les NU del PGM per aquesta zona, a més de les que específicament es determinen:

1. La profunditat edificable s'indica en els plànols corresponents.
2. Si per la pendent del carrer o bé per l'existència d'edificacions veïnes d'alçada diferent resten vistes parets mitgeres, caldrà realitzar les obres corresponents al tractament de façana o bé a la decoració de l'esmentat parament, a càrrec del promotor de la nova construcció.

Determinació del nivell de la 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 determinar el punt de referència per a la mesura de l'alçada reguladora màxima es tindrà en compte l'article núm. 240 de les NU del PGM.



Cossos i elements sortints.

Els vols màxims del cossos sortints seran els que s'estableixen a continuació:

carrer	Cos obert	Cos tancat
menys de 16 m.	0.50 m.	No s'admet
de 16 a menys de 20 m.	1.00 m.	1.00 m.
de 20 m. o més	1.50 m.	1.50 m.

A places i jardins el vol serà el que correspongui al carrer que forma l'espai públic.

Els cossos sortints tancats no podran ocupar més d'1/3 de la longitud total de la façana. La seva construcció serà bàsicament amb tancament transparent de manera que la relació opac/transparent serà 1/2.

Cada cos sortint no podrà superar una amplada superior a 3,60 m.

Els ràfecs damunt de balcons només podran volar fins al pla exterior d'aquests quan siguin construïts a partir del forjat superior i s'ajustaran al que diu el PGM en la resta de circumstàncies.

S'admetran a la façana posterior sigui quina sigui la dimensió del pati interior, únicament balcons amb un màxim de 20 cm. de vol i una amplada màxima del doble de l'obertura que correspongui.

Elements separadors.

Damunt les mitgeres els elements separadors podran ésser opacs fins a 1,80 m. i calats fins a 2,50 m. (art. 239.3d de les NU del PGM).

Els elements separadors interiors a coberta podran ésser opacs fins a 1,00 m. d'alçada i calats fins a 2,50 m.

Usos admesos

Les ordenances que regulen l'ús venen determinades en l'art. 303 de les NNUU del PGM i la 2ª Modificació puntual del Pla de millora urbana per a la regulació dels usos a Santa Coloma de Gramenet. Aquest últim es pot consultar a aquest enllaç:

<http://infourbanistica.gramenet.cat/ajuntament/arees-municipals/informacio-urbanistica/planejament-urbanistic/expedients-de-planejament-urbanistic-vigents/planejament-derivat-plans-especials-plans-de-millora-urbana/pu197-2a-modificacio-puntual-del-pla-de-millora-urbana-per-a-la-regulacio-dels-usos-a-santa-coloma-de-gramenet/>

Condicions estètiques.

1. Les obertures de façana s'aconsella que tinguin una disposició vertical en una proporció tal que la seva alçada sigui com a mínim una vegada i mitja l'amplada. Les superfícies totals de les obertures tendiran a no superar el 30 % de la superfície de la façana al carrer. Dita disposició no s'aplica a la planta baixa on aquest percentatge podrà arribar fins al 50 %.



2. A la façana posterior la composició és lliure.
3. El material d'acabat de les façanes serà arrebossat i pintat amb els colors propis de la zona, s'admetrà únicament l'acabat amb pedra natural o artificial en el sòcol de la planta baixa, a les lloses dels balcons, als ràfecs, cornises i altres elements ornamentals. Altres condicions estètiques al respecte hauran de ser proposades i aprovades per l'Ajuntament.
4. Les baranes dels balcons en cap cas seran d'obra. S'aconsella que siguin en ferro i calades.

A la coberta inclinada, en cas de que difereixi de la de les finques veïnes, s'adaptarà el pendent malgrat no sigui del 30 %. I aquesta estarà realitzada amb material ceràmic, teula

Habitatge en Planta Baixa

Habitatges amb façana directa a carrer:

En aplicació de la Disposició addicional primera de la "2ª Modificació puntual del Pla de millora urbana per a la regulació dels usos a Santa Coloma de Gramenet", aprovat en data 08 d'abril de 2016; als Eixos Comercials Centrals -ECC, d'amplada igual o superior a 10 metres, queden prohibits els habitatges en planta baixa amb façana directe al carrer.

Es pot consultar el llistat dels Eixos Comercials Centrals - ECC al següent enllaç (*article 28.2*):

<http://infourbanistica.gramenet.cat/ajuntament/arees-municipals/informacio-urbanistica/planejament-urbanistic/expedients-de-planejament-urbanistic-vigents/planejament-derivat-plans-especials-plans-de-millora-urbana/pu197-2a-modificacio-puntual-del-pla-de-millora-urbana-per-a-la-regulacio-dels-usos-a-santa-coloma-de-gramenet/>

Resta de situacions:

A la resta de situacions serà d'aplicació les normes urbanístiques del PGM, "la modificació de les normes urbanístiques del PGM i de les ordenances metropolitanas d'edificació pel que fa al nombre màxim d'habitatges per parcel·la i a les condicions del estacionaments i aparcaments de Santa Coloma de Gramenet", aprovat en data 19 de novembre de 2008; així com la normativa específica del Pla sectorial que reguli l'àmbit on es troba la finca.

Finques situades dins un àmbit de Protecció.

Les finques situades dins un àmbit de protecció hauran de complir, a més a més del que dictamini la present normativa, el que estigui determinat de forma específica pel seu tipus de protecció i que ve regulat per l'expedient urbanístic que el defineix.

El tipus de protecció es pot consular en el següent enllaç:

<http://www.gramenet.cat/geoportal/?center=434216.0,4589187.5&scale=30000&thematic=tematic3>

Finques situades dins un polígon de gestió.

Les finques situades dins un polígon de gestió delimitan àmbits físics d'actuació per a l'execució del planejament.

Els àmbits i els tipus de gestió es pot consular en el següent enllaç:

<http://www.gramenet.cat/geoportal/?center=434216.0,4589187.5&scale=30000&thematic=tematic2>



Articulat del Pla General Metropolità per a la zona 12

Únicament es recull la normativa específica del PGM per a aquesta zona. També li és d'aplicació la normativa genèrica, compartida amb altres zones, com definicions de plantes, alçades, usos, habitabilitat, etc., que es poden consultar als enllaços a les pàgines web del final del document.

Art. 315. Definició.

1. Aquesta zona comprèn els nuclis urbans antics de les poblacions compreses a l'àmbit territorial de l'Entitat Municipal Metropolitana, que necessitin una millora urbana, però sense canviar substancialment les seves característiques urbanes, i el centre històric de Barcelona, objecte de preservació especial i protecció.
2. A la zona de nucli antic es distingeix una subzona I, en substitució de l'edificació antiga (12), d'aplicació a tots els nuclis antics diferents del de Barcelona, i una subzona II, de conservació del centre històric (12b), referida preferentment a aquell.
3. Per mitjà de Plans Especials es podran recollir les especials característiques tipològiques, morfològiques, parcel·làries o tradicionals que pel seu caràcter no s'adaptin a les condicions d'edificació definides amb caràcter general per aquestes Normes i dictar, per a aquestes, criteris normatius diferents sempre que es respectin les condicions bàsiques següents, definides pel Pla per a la zona: tipus d'ordenació, edificabilitat màxima i densitat màxima assenyalada per a la subzona respectiva.

Art. 316. Edificabilitat.

1. L'edificabilitat a les zones de nucli antic resulta de les condicions d'edificació definides per a cada subzona i de les genèriques als paràmetres del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

Art 317. Estàndards en operacions de reforma interior.

Nou redactat segons la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità i de les ordenances metropolitanas d'edificació pel que fa al nombre màxim d'habitatges per parcel·la i a les condicions dels estacionaments i aparcaments al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet, aprovada el 26 de novembre de 2008.

Els Plans de Reforma Interior que s'aprovin per a les actuacions en la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, hauran de respectar les determinacions següents:

- a.)- percentatge de sòl per a vials i estacionaments públics: 23,52 per 100
- b.)- percentatge de sòl per a espais verds locals i dotacions comunitàries: 16'48 per 100
- c.)- densitat neta màxima d'habitatges: la que resulti de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80 m².

Art. 318. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

Nou redactat segons la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità i de les Ordenances metropolitanas d'edificació pel que fa al nombre màxim d'habitatges per parcel·la i a les condicions dels estacionaments i aparcaments al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet, aprovada el 26 de novembre de 2008.



1. Les sol·licituds d'edificació a la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, hauran de limitar el nombre d'habitatges per parcel·la al que, per excés, resulti de dividir la superfície construïda pel mòdul de 80 m².
2. Als efectes d'aquest article, s'entén per superfície construïda la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici. S'inclouen els celoberts, els patis de ventilació i els entresolats, i s'exclouen els cossos sortints, la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària de les plantes pis i les parts de l'edificació ubicades per sobre de l'alçada reguladora màxima.

Art. 319. Tipus d'ordenació.

Correspon al d'edificació segons alineacions de vial vigents.

Art. 320. Condicions d'edificació.

1a. Alineacions.

L'edificació s'ha d'ajustar a l'alineació del vial en tot el frontal de la parcel·la que té caràcter obligatori excepte quan es produeixi la reculada de l'edificació segons alguna de les modalitats previstes a l'article 244; malgrat tot, la reculada serà obligada quan existeixin jardins i patis la preservació dels quals sigui preceptiva. Les reculades hauran de complir, pel que fa a la separació de paraments, les dimensions mínimes establertes per als patis de llums i celoberts.

Les parets mitgeres al descobert hauran d'acabar-se amb materials de façana. Es prohibeixen els acabats en envà pluvial vist i els arrebossats i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.

2a. Profunditat màxima edificable

A la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, la profunditat edificable resultarà d'una ocupació, a l'alçada reguladora, del 60 per 100 de la superfície de l'illa. Les majors restriccions per efecte de la grandària de l'espai lliure interior, o els casos particulars resultants d'illes totalment edificables, es regiran pel que és regulat amb caràcter general per al tipus d'ordenació segons alineació de vial.

A les agrupacions d'edificació en filera sense zonificació uniforme de tota l'illa, la profunditat màxima edificable serà la corresponent a la majoria dels edificis antics existents entre dos carrers consecutius. L'espai lliure interior d'illa no serà edificable en planta baixa. Es permetrà la construcció de soterranis per a aparcaments, sempre que s'asseguri la possibilitat d'enjardinament sobre la seva coberta.

A la subzona II, de conservació del centre històric, la profunditat edificable serà, com a màxim, la de les edificacions contigües existents, mentre es redacti la determinació en particular i en detall al pla especial. Mentre no s'aprovi el Pla Especial, i per als casos de substitució de l'edificació, en el càlcul de la profunditat edificable, només es tindrà en compte la de les finques confrontants quan siguin iguals o inferiors a la que resultaria d'aplicar les normes del pla sobre la zona; en tot cas caldrà complir l'establert sobre dimensions mínimes de patis de parcel·les i espai lliure interior d'illa. El límit de la profunditat edificable ha de tenir en compte de manera especial, la forma i disposició de les parcel·les i l'existència de patis interiors. Als casos de parcel·lació irregular i no normal a l'alineació, aquest límit podrà reajustar-se per mitjà de l'esmentat pla especial o d'un estudi de detall.

3a. Alçades

A la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determinen segons l'amplada del vial al qual doni l'edificació d'acord amb el quadre següent:



Amplada de vial (metres)	Alçada reguladora màxima (metres)	Nombre màxim de plantes
De menys de 8 m.	7,55	PB + 1 P
De 8 a menys de 12 m.	10,60	PB + 2 P

Això no obstant, als solars amb una longitud de façana inferior a 6,50 m., l'alçada màxima permesa mai no podrà depassar la de 10,60 m., corresponent a planta baixa i dos pisos.

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà l'establerta de manera general a les disposicions comunes al tipus d'ordenació segons alineacions de vial. L'alçada mínima del sostre de la planta baixa sobre la cota de referència de l'alçada reguladora a la qual fa referència l'article 225.3 serà de 4 m., excepte pel cas d'habitatges unifamiliars als quals podrà reduir-se fins a 3,30 m. L'alçada total mínima, inclòs el forjat, serà per planta pis de 3,05 m.

L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes establerts al quadre anterior hauran de respectar-se conjuntament, això no obstant, es permetrà reajustar el valor d'aquella fins a un màxim del 10 per 100 per tal d'aconseguir una millor integració de l'edifici tot mantenint la unitat de tancaments existents amb els adjacents l'interès dels quals així ho aconselli.

A la subzona II, de conservació del centre històric, l'alçada en un tram de vial serà la mitjana de les edificacions existents, sense que entrin al còmput les façanes dels solars no edificats. El nombre màxim de plantes admès serà, un cop fet el còmput de l'alçada, el que resulti per defecte de suposar una alçada mínima de planta baixa de 4 m. i una alçada mínima, inclòs el forjat, de 3,05 m. per planta pis.

4a. Façana mínima

La longitud mínima de façana serà de 6,50 m. excepte per a habitatges unifamiliars en els quals s'admet l'edificació en solars de façana no inferior als 4,80 m. Per a les parcel·les existents amb construccions laterals compostes com a mínim de planta baixa i un pis, que impedeixin els esmentats valors, s'admet una reducció de façana mínima fins a 4,50 m.

Altra normativa urbanística aplicable a aquesta clau:

- **Pla General Metropolità:**

Normativa urbanística metropolitana (Normes i Ordenances del Pla General Metropolità, Ordenances de Rehabilitació i Ordenances de Publicitat) que es pot consultar al següent enllaç:
<http://www.amb.cat/web/territori/gestio-i-organitzacio/numamb>

- **Modificacions de la Normativa urbanística metropolitana al municipi de Santa Coloma de Gramenet, que es pot consultar al següent enllaç:**

<http://infourbanistica.gramenet.cat/ajuntament/arees-municipals/informacio-urbanistica/planejament-urbanistic/normativa-urbanistica/normes-urbanistiques/>

- **Ordenances d'àmbit municipal i modificacions de les Ordenances del Pla General Metropolità que es poden consultar en aquest enllaç:**

<http://infourbanistica.gramenet.cat/ajuntament/arees-municipals/informacio-urbanistica/planejament-urbanistic/normativa-urbanistica/ordenances-urbanistiques/>