



DENSIFICACIÓ URBANA: SUBZONA I - INTENSIVA BARRI DEL RAVAL 13arv

El tipus d'ordenació, usos permesos i paràmetres reguladors a aquesta zona són els mateixos que per a la zona **13a** estableix el PGM, amb les particularitats següents:

Estudi de Detall.

En cas de substitució de l'edificació existent s'haurà de redactar un Estudi de Detall que respectarà la tipologia de la zona 13brv amb un índex d'edificabilitat neta màxima de 2 m2 sostre / sòl.

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 consultar 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 delimiten àmbits físics d'actuació per a l'execució del planejament.

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

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

Articulat del Pla General Metropolità

Únicament es recull la normativa específica del PGM per a aquesta zona. També hi 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

Zona de densificació urbana: Subzona I, intensiva (13a)

Art. 321. Definició.

Aquesta zona comprèn els eixamples intensius urbans, suburbans i d'extensió urbana, amb ús d'habitatge, prioritàriament, necessitats de millora urbana per a corregir la densificació congestiva i augmentar els nivells de dotacions, serveis i espais verds locals.



Art. 322. Edificabilitat.

1. L'edificabilitat a les zones de densificació urbana es defineix per l'envolvent màxima de volum que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació en aquesta zona i dels paràmetres del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.
2. L'índex d'edificabilitat net per a les actuacions en aquesta zona mitjançant plans especials de reforma interior o estudis de detall, d'ordenació de volums, es fixa en 2,20 m²st/m²s a la subzona I, intensiva.
3. L'índex d'edificabilitat zonal és d'1,20 m² st/m²s per a la subzona I, intensiva, i d'1,00 m²st/m²s.

Art. 324. Actuacions de reforma interior.

1. Els sectors que no assoleixin els estàndards d'espais verds i de dotacions comunitàries en proporció a la densitat de població, podran ser objecte d'actuacions de reforma interior per a millorar aquells nivells o reduir el potencial edificable de manera homogènia en tota la zona o subzona.
2. El Pla Especial de Reforma Interior inclourà un estudi d'etapes per a l'execució de la reforma interior d'acord amb la major densificació i insuficiència d'espais lliures i dotacions del desenvolupament de l'edificació en els cinc anys anteriors en la unitat de zona, com també del grau de densificació assolit.

Art. 325. Estàndards en operacions de reforma interior.

Els plans de reforma interior que s'elaborin per a actuacions en zones de densificació urbana hauran de respectar les determinacions següents:

Subzona	Percentatge de vials i estacionaments	Percentatge d'espais verds locals i dotacions
Intensiva (13a)	28,80%	25,70%

Densitat neta màxima d'habitatges: la que resulti de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80 m².

Art. 326. Tipus d'ordenació.

A les subzones de la zona de densificació urbana el tipus d'ordenació és el d'edificacions segons alineacions de vial.

Art. 327. Condicions d'edificació: subzona II, intensiva.

Les condicions que regeixen l'edificació a la subzona I, intensiva, de les zones de densificació urbana són les següents:

1a Alineacions: Només s'admet la reculada a l'alineació vial (en planta pis), regulada de conformitat amb les condicions generals del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

2a Alçades: L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determina segons l'amplada del vial al qual afronti l'edificació, d'acord amb el quadre següent:



Amplada de vial (mts)	Alçada reg. màxima (mts)	Nombre màxim de plantes
De menys de 8 m.	8,55	PB + 1 PP
De 8 a menys de 12 m.	11,60	PB + 2 PP
De 12 a menys de 15 m.	14,65	PB + 3 PP
De 15 a menys de 20 m.	17,70	PB + 4 PP
De 20 a menys de 30 m.	20,75	PB + 5 PP
De 30 m. en endavant.	23,80	PB + 6 PP

L'alçada 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 màxima total, inclòs el forjat, ha de ser de 2,75 m. per planta pis, excepte a les edificacions amb façana a carrer de més de 15 m., a les quals serà obligada l'alçada mínima de 3,05 m.

3a Façana mínima: L'amplada mínima de façana permesa ha de ser de 6,50 m. excepte en les situacions existents en el moment d'aprovació d'aquest Pla general amb construccions laterals que impedeixin l'esmentada façana, per a les quals el mínim es redueix a 6 m.

4a Cossos sortints: Modificat com a conseqüència de l' Ordenança Complementària de l'Edificació al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet (veure PU-035 / NOP).

5a Espai lliure interior d'illa: L'edificació a l'interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació segons alineacions de vial, no pot depassar l'alçada lliure de 4,50 m. amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora i haurà de cobrir-se mitjançant terrat.

Art. 303. Règim d'usos en Zones en densificació urbana intensiva.

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

- 1r. Habitatge. Plurifamiliar i apartaments. S'admet l'habitatge unifamiliar quan per la disposició o superfície del solar aquest no pugui aprofitar-se per a l'habitatge plurifamiliar, per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, celoberts i patis de ventilació.
- 2n. Residencial. S'admet.
- 3r. Comercial. S'admet.
- 4t. Sanitari. S'admet.
- 5è. Recreatiu. S'admet.
- 6è. Esportiu. S'admet.
- 7è. Religios i cultural. S'admet.
- 8è. Oficines. S'admet.
- 9è. Indústria. S'admet l'ús industrial en la categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4 i categoria segona, en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b.

A les zones de densificació urbana, a què es refereix el gràfic adjunt a aquestes Normes, s'admetrà, a més, la indústria de tercera categoria en situacions 2-c, 3 i 4-b.



Consultar també la 2^a 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/>

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/>