



## DENSIFICACIÓ URBANA: SUBZONA II - SEMIINTENSIVA 13b

*Aquest document recull la normativa del PGM i incorpora les modificacions i ordenances aprovades posteriorment al terme municipal.*

### **Articulat del Pla General Metropolità**

*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. 321 Definició.**

Aquesta zona comprèn els eixamples semiintensius, 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 1,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s per a la subzona II, semiintensiva.
3. L'índex d'edificabilitat zonal és d'1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s per a la subzona II, semiintensiva.

#### **Art. 323 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 edificacions que s'aixequin a la subzona I, intensiva i a la subzona II, semiintensiva, no podran sobrepassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti, per excés, de dividir la superfície construïda pel mòdul de 80 m<sup>2</sup>.
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. 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.

*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'elaborin per a actuacions en zones de densificació urbana hauran de respectar les determinacions següent:

SUBZONA	Percentatge de vials i estacionaments	Percentatge d'espais verds locals i dotacions
Intensiva (13a)	28,80 %	25,70 %
Semintensiva (13b)	24,50 %	17,50 %

Densitat neta màxima d'habitatges: la que resulti de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80 m<sup>2</sup>.

### 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.328 Condicions d'edificació: subzona II, semiintensiva.

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

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.

Alçades: L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determina en funció de l'amplada del vial al qual doni front l'edificació, d'acord amb el quadre següent:



<b>Amplada de vial (m)</b>	<b>Alçada reg. màxima (m)</b>	<b>Nombre màxim de plantes</b>
De menys de 8 m.	7,55	PB + 1 PP
De 8 a menys de 12 m.	10,60	PB + 2 PP
De 12 a menys de 15 m.	13,65	PB + 3 PP
De 15 metres en endavant	16,70	PB + 4 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 total mínima, inclòs forjat, serà de 2,75 m. per planta pis, excepte a les edificacions amb front a carrers de més de 15 m., a les quals serà obligada l'alçada mínima de 3,05 m.

**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 4,50 m.

**Cossos i elements sortints:**

Regulat per "l'Ordenança Complementària de l'Edificació a Santa Coloma de Gramenet", que es pot consultar a aquest enllaç:

[http://infourbanistica.gramenet.cat/fileadmin/Files/Ajuntament/informacio\\_urb/Normes\\_i\\_Ordenances/Ordenances\\_urbanistiques/Ord.%20municipal%20compl%20d%27edificacio.pdf](http://infourbanistica.gramenet.cat/fileadmin/Files/Ajuntament/informacio_urb/Normes_i_Ordenances/Ordenances_urbanistiques/Ord.%20municipal%20compl%20d%27edificacio.pdf)

**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 3,30 m. amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora i haurà de cobrir-se mitjançant terrat.

## 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.



### **Usos admesos**

Consultar l'art. 303 de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità i la 2<sup>a</sup> 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/>

### **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>

### **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/>