



13bm / 13bm*

DENSIFICACIÓ URBANA SEMI INTENSIVA. ÀMBIT MUNICIPAL

VARIANTS:

13bm Densificació urbana semi intensiva d'àmbit municipal.

13bm* Densificació urbana semi intensiva d'àmbit municipal amb paràmetres determinats.

La clau urbanística seguida d'un asterisc, a més de les determinacions pròpies de la seva clau, tenen una regulació especial motivada per l'aprovació d'un expedient de planejament urbanístic derivat que regula determinats paràmetres de caràcter paisatgístics, d'usos o paràmetres concrets.

Cal consultar l'expedient urbanístic que el regula per saber quins són aquest paràmetres determinats

DISPOSICIONS GENERALS

Les condicions d'ordenació urbanística es detallen a continuació.

Per aquells aspectes no regulats específicament en la present normativa serà d'aplicació les determinacions de Pla General Metropolità (PGM) i el que es disposa en les [Normes](#) i [Ordenances](#) Urbanístiques vigents del municipi, així com a qualsevol altra normativa vigent en el moment de dur a terme l'actuació.

DISPOSICIONS PARTICULARS

Disposicions generals.

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

Edificabilitat.

Les ordenances que regulen les alçades de l'edificació són les corresponen a les NU del PGM per a aquesta zona. La fondària edificable serà l'assenyalada al plànol d'ordenació. Per darrera d'aquesta fondària només es permetrà la planta baixa, quan el pati interior d'illa (PII) sigui edificable.

Pati interior d'illa (PII).

El PII serà edificable en les condicions que determinen les NU del PGM, amb les següents particularitats:

La profunditat límit de l'edificació en el PII haurà de reduir-se en els casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa, de manera que l'edificació en l'espai lliure no sobrepassi un pla ideal, traçat a quaranta cinc graus (45º) des de la intersecció del pla vertical que conté el límit de parcel·la, o el centre del PII en el seu cas, i un pla horitzontal situat a 7,20 m. per sobre del punt de referència de l'ARM de la parcel·la situada a nivell inferior. Tampoc no sobrepassarà el pla traçat d'igual forma des del límit de parcel·la, de les parcel·les corresponents als altres fronts de l'illa.



Celoberts.

Quan existeixin edificis que tinguin celoberts situats a les mitgeres, i si aquests celoberts no compleixen les dimensions mínimes establertes pel PGM, es recomana que els nous edificis veïns col·loquin els seus celoberts confrontats amb els de l'edifici existent de manera que la figura resultant sigui el més regular possible i que l'edifici existent es serveixi del nou celobert per a obtenir ventilació i il·luminació. Serà obligatori fer-ho així quan els celoberts del nou edifici es situïn sobre la mitgera o al costat d'ella.

En cap cas, aquesta confrontació implicarà la mancomunicació de celoberts.

Els nous patis sempre s'ajustaran a les dimensions mínimes establertes pel PGM.

En el càlcul de la superfície mínima conjunta de celoberts i patis de ventilació del nou edifici, d'acord amb l'art. 235 de les NU del PGM (12% de la superfície edificable a l'ARM), es podrà computar la part de celoberts de les parcel·les veïnes que resultin confrontats.

Cossos sortints.

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

Carrer	Cos obert	Cos tancat
16 m. o menys	0.50 m.	No s'admet
de 16 m. a 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 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.

Elements separadors.

Damunt de 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.



ALTRES DISPOSICIONS

Condicions dels estacionaments i aparcaments.

Quan el planejament que regula la qualificació no indiqui un número de places d'aparcament, serà d'aplicació 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 19 de novembre de 2008 (DOGC de 02/12/2008). Es pot consultar [aquí](#).

Regulació dels usos.

Els usos permesos seran els específicament indicats en la normativa que regula la qualificació i les determinacions de les normes urbanístiques del PGM.

També s'hauran de complir les determinacions del Pla d'usos vigent del municipi en el moment de dur a terme l'actuació.

Densitat màxima d'habitatges (nombre màxim d'habitatges)

Quan el planejament vigent no hagi concretat el nombre màxim d'habitatges, serà d'aplicació 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 19 de novembre de 2008 (DOGC de 02/12/2008) amb les prescripcions indicades a l'acord d'aprovació. Es pot consultar [aquí](#).

Habitatge en Planta Baixa:

edificacions d'obra nova:

Quan el planejament que regula la qualificació no indiqui de forma expressa que s'admet l'habitatge en planta baixa, serà d'aplicació i 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 19 de novembre de 2008 (DOGC de 02/12/2008). Es pot consultar [aquí](#).

edificacions existents:

En edificis existents, la transformació (canvi d'ús) de plantes baixes i grans rehabilitacions en habitatges, de locals d'oficines, industrials, comercials, o d'altre tipus, estaran regulats per la *"Modificació puntual del PGM per a l'obtenció d'habitatge assequible"*, aprovada el 13 de juny de 2022 (DOGC de 16/06/2022). Es pot consultar [aquí](#).

Finques situades dins un àmbit de Protecció.

Les finques situades dins un àmbit de protecció (patrimoni, natural, infraestructura, inundabilitat, ...) 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. Es pot consultar si una finca està situada dins d'un àmbit de protecció [aquí](#).

Finques situades dins un polígon de gestió.

Les finques situades dins un polígon de gestió delimiten àmbits d'actuació per a l'execució conjunta del planejament. Les condicions a complir, el tipus i la modalitat de gestió ve regulat per l'expedient que el defineix. Es pot consultar si una finca està situada dins d'un polígon de gestió [aquí](#).