



**DENSIFICACIÓ URBANA: SUBZONA II – SEMIINTENSIVA.
AVINGUDA PALLARESA.
13bp**

Disposicions generals

Per a la seva regulació seran vigent les normes que recull la normativa del PGM en els articles 246, 264, 333, 334, 335 i 336. Les determinacions fixades per aquestes NNUU complementen la regulació existent del PGM.

Condicions d'Edificació

Modifiquen parcialment les anteriors condicions vigents en el mateix tipus d'articulat, per adaptar-se a les característiques de l'ordenació.

Tipus d'actuació

Actuació d'Iniciativa i Titularitat Privada.

Tipus d'ordenació

Volumetria Específica en Modalitat Flexible.

Manteniment del volum i façanes alineades al carrer i a la qualificació.

Paràmetres reguladors de l'ordenació

Actuació amb Execució Unitària amb els següents Paràmetres Reguladors:

EDIFICABILITAT BRUTA

Edificabilitat amb coeficient de 3,50m²st/m²sol.

Sostre Edificable de 3.345,0 m²st., en Planta Baixa +5/6 Plantes Pis, inclosos cossos sortints.

Planta Soterrani no computa a efectes d'edificabilitat sobre rasant.

NOMBRE D'HABITATGES

Es dedueix d'aplicar el sostre previst per 100 m²st/construït.

El nombre màxim serà de 34 Unitats d'habitatge.

OCUPACIÓ MÀXIMA

Destinació de total d'ocupació (100%) en totes les plantes excepte Planta 6PP.

Planta soterrani pot ocupar els espais de cessió obligatòria de l'actuació al 100%

ALINEACIÓ I VOLUMS

Planta Baixa i la resta de Plantes Pis no es poden retrassar de l'alineació de vial a l'Av. Pallaresa i c. d'en Baró.

La façana amb la nova plaça s'accepten retranqueigs per caixes d'escala i accessos.

La profunditat edificable fixada és de 16,00 m. Respecte l'Av. Pallaresa.

Perímetre de volums ve fixat en el plànol normatiu B-3b d'Alineació i Volums i Cotes i Rasants.



CONDICIÓ DE LLICÈNCIA; URBANITZACIÓ, ACCÉS ALS HABITATGES I ACCÉS APARCAMENT

Es destina l'accés als espais comuns d'habitatges i accés aparcament al c. Baró o l'espai públic urbanitzat.

Obligatorietat d'urbanitzar conjuntament l'espai públic amb l'accés a habitatges.

Accés als habitatges i aparcament es resolen dins del perímetre d'ocupació edificable.

Reserva del front de l'Av. Pallaresa amb accés a l'ús comercial.

PERFIL REGULADOR

Alçada màxima Planta Baixa de 4,00 m. en el punt superior de l'Av. Pallaresa, i no pot superar la cota de $\pm 0,50$ m. l'edifici lindant existent a l'Av. Pallaresa, nº 14.

Planta Baixa pot situar-se a $\pm 0,50$ m. respecte la cota del terreny, si garanteix l'accessibilitat segons la Normativa Vigent.

Alçada a tot el perímetre edificable fins una alçada màxima de 20,00 metres per a PB + 5PP.

La Planta Àtic (+6PP) aplicant al perímetre edificable una separació a façana de 3,00 m.

La Planta Àtic (+6PP) admet una altura màxima de la coberta de 4,00 m. respecte la cota de forjat del PB + 5PP.

USOS PERMESOS

Ús residencial principal.

1. Planta Baixa

- Només admet residencial en un 50 % amb façana al nou espai públic.
- Es permet els següents usos complementaris a Planta Baixa i 1er. Pis: oficines i serveis, comercial, social i cultural i sanitari.

2. Planta Soterrani

- Es pot destinar a usos complementaris, si es garanteixen els criteris d'accessibilitat i d'activitat a la normativa vigent.
- L'ús principal és d'aparcament amb el compliment de l'ordenança municipal vigent corresponent sobre reserves d'aparcament.
- Es permet el magatzem dels habitatges superiors amb compliment de la normativa vigent.

COSSOS I ELEMENTS SORTINTS

Estan comptabilitzats a efectes d'edificabilitat global del projecte.

Només s'admeten si son majoritàriament vidriats i de tractament lleuger i el projecte ho justifica.

Han de respectar una distància mínima de 5,00 m. de la façana lateral de l'edifici existent.

Av. Pallaresa – S'admeten amb un vol màxim de 0,80 m.

C. Baró – S'admeten amb un vol màxim de 0,40 m., en la cantonada amb Av. Pallaresa en 5,00 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/>