



13brv / 13brv*

DENSIFICACIÓ URBANA SEMI INTENSIVA. BARRI DEL RAVAL

VARIANTS:

13brv Densificació urbana semi intensiva. Barri del Raval.

13brv* Densificació urbana semi intensiva. Barri del Raval amb paràmetres determinats.

Les claus urbanístiques seguides 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

Al [plànol nº 7](#) del "Pla Especial de Reforma Interior del barri del Raval" es pot consultar els quadres explicatius de la present normativa.

art 11 - Regulació de la nova edificació residencial. Disposicions comuns per a totes les zones:

a) - Paràmetres reguladors de l'edificació per a tots els tipus d'ordenació:

a.1) - Alineació de façanes anterior i posterior.

No s'admetran reculades de l'alineació anterior a no ser que es faci per tot un tram de carrer li després de l'aprovació d'un Estudi de Detall.

a.2) - Nombre de plantes.

El nombre de plantes és indicat al plànol d'ordenació, i queda definit respecte a la rasant del carrer que dona accés a la finca, i no respecte al total de plantes sobreposades.



a.3) - Determinació del nivell de la planta baixa. (veure croquis núm.1).

El terra de la planta baixa es situarà, entre el nivell de la rasant del carrer al punt mitjà de la façana i el nivell definit per una línia traçada a 15 cms per damunt del punt més alt de la rasant del carrer al tram de façana de la parcel·la.

Si la diferència entre el nivell de la rasant al punt mitjà de la façana i al punt més alt supera els 50 cms, el terra de la planta baixa es situarà a la franja compresa entre els 50 cms per sota i els 15 cms per sobre del punt més alt de la façana.

Si entre dos punts de la façana hi ha diferències de nivell superiors a 1,50 mts caldrà dividir el nivell del terra de la planta baixa en 2 o més parts de tal manera que en cap cas la diferència no superi els 1,50 mts.

a.4) - Definició de planta soterrani. (veure croquis núm. 2):

Seccions amb desnivell topogràfics.

Es considera planta soterrani, a l'efecte del que diu l'article 226.3 de les NU, tota planta o part d'ella que estigui soterrada més d'1.5 mts. respecte al plànol que uneix la intersecció de la façana amb la vorera i la intersecció de la façana posterior amb el nivell natural del terreny.

a.5) - Nombre màxim de habitatges.

Nou redactat com a conseqüència de 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).

Extracte del redactat:

- A les zones d'habitatge plurifamiliar, el nombre màxim d'habitatges que podrà construir-se en una determinada parcel·la, no serà superior al que resulti, per excés, de dividir la superfície total construïda de l'edifici pel mòdul de vuitanta metres quadrats (80 m²).
A les zones subjectes a ordenació volumètrica específica que comptin amb un planejament anterior al Pla general metropolità en el que s'estableixin limitacions específiques de densitat, s'aplicarà també la determinació anterior.
- Als efectes del present article, a les zones de casc antic i de densificació urbana, s'entén per superfície construïda de l'edifici, en actuacions de nova planta, la compresa entre els tancaments exteriors. 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 edificable, els soterranis i les parts de l'edificació ubicades per sobre de l'alçada reguladora màxima.
Quan es tracti d'actuacions de rehabilitació, s'adoptarà el mateix criteri que en les obres de nova planta, si bé la superfície de planta baixa que no s'inclougui als efectes de superfície construïda serà la que ultrapassi el cos principal de l'edificació i es consideraran tancaments exteriors aquells que corresponguin al volum principal de l'edifici.
- A la resta de zones, per al càlcul de la superfície construïda de l'edifici, s'adoptaran els mateixos criteris que estableixen les Normes urbanístiques del Pla general metropolità per al còmput de l'edificabilitat



art 12 - Regulació de la nova edificació a la zona residencial semi intensiva del barri del Raval:

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:

a) - Usos permesos.

A més a més dels que estableix l'art. 303 de les NU del PGM, no es permetrà l'ús d'habitatge a les plantes situades per sota de la planta baixa en el cas de seccions amb desnivells topogràfics.

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

b) - Paràmetres reguladors de l'edificació:

b.1) - Alçada de la planta baixa.

Considerada des de la cota de referència de la planta baixa, fins al pla superior de l'element resistent del forjat sostre de la planta baixa.

Alçada màxima - **3,75**

Alçada mínima - **3,50**

b.2) - Alçada reguladora màxima (ARM).

Amidada des de la rasant del carrer al punt mitjà de cada tram de façana amb distinta cota de referència de la planta baixa.

PB+1	PB+2	PB+3	PB+4
7 m.	10 m.	13 m.	16 m.

b.3) - Alçada mínima de les plantes.

Entre plans superiors dels elements resistents dels forjats. Alçada mínima: 3 m.

b.4) - Patis de ventilació.

Nou redactat com a conseqüència de la "Ordenança complementària de l'edificació de Santa Coloma de Gramenet", aprovada el 31 de gener de 1994 (DOGC de 11/04/1994).

Queda redactat:

Per a tot el no especificat en la present normativa serà d'aplicació les determinacions del PGM i la "Ordenança Complementària de l'Edificació a Santa Coloma de Gramenet". Es pot consultar [aquí](#).

b.5) - Construccions a l'espai lliure interior d'illa (PII).

Nou redactat com a conseqüència de la "Ordenança complementària de l'edificació de Santa Coloma de Gramenet", aprovada el 31 de gener de 1994 (DOGC de 11/04/1994).

Queda redactat:

Per a tot el no especificat en la present normativa serà d'aplicació les determinacions del PGM i la "Ordenança Complementària de l'Edificació a Santa Coloma de Gramenet". Es pot consultar [aquí](#).

b.6) - Cossos sortints

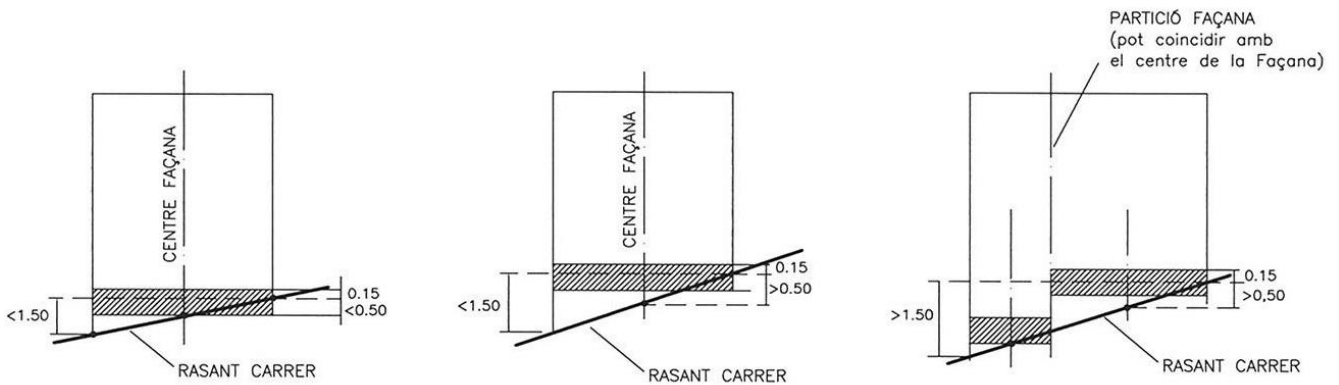
Nou redactat com a conseqüència de la "Ordenança complementària de l'edificació de Santa Coloma de Gramenet", aprovada el 31 de gener de 1994 (DOGC de 11/04/1994).

Queda redactat:

Per a tot el no especificat en la present normativa serà d'aplicació les determinacions del PGM i la "Ordenança Complementària de l'Edificació a Santa Coloma de Gramenet". Es pot consultar [aquí](#).

CROQUIS NÚM. 1

(art. 11 punt a.3)



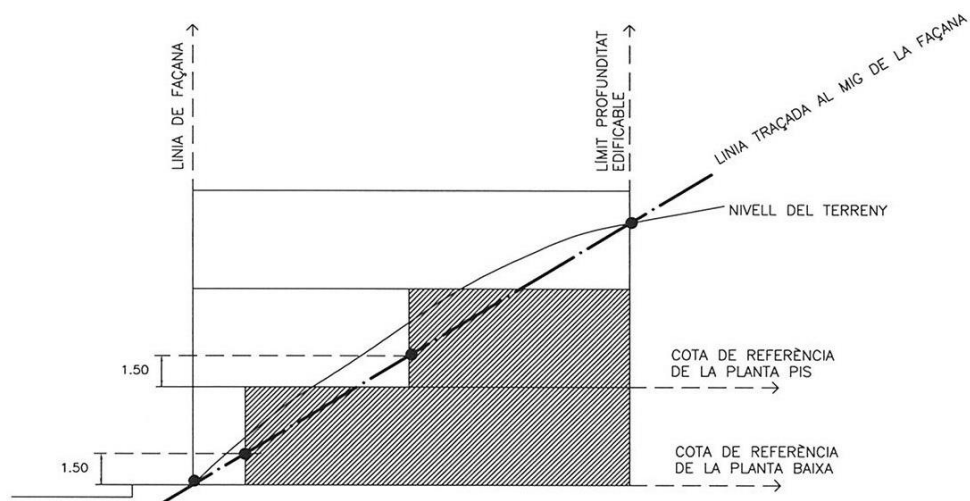
CROQUIS núm. 1

DETERMINACIÓ DEL NIVELL DE LA PLANTA BAIXA

zona de possible situació de la Planta Baixa

CROQUIS NÚM. 2

(art. 12 punt a.4)



CROQUIS núm. 2

DEFINICIÓ DE PLANTA SOTERRANI



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.

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](#).