



**ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA.  
HABITATGE PROTEGIT AMB EQUIPAMENT EN PLANTA BAIXA.  
18-HP / 7b**

**DISPOSICIONS GENERALS:**

**Paràmetres bàsics d'ordenació**

La zona d'ordenació volumètrica es regirà pel que disposen les NNUU del PGM per a aquesta zonificació, llevat el que expressament estableixen aquestes Normes.

L'edificació formalitzarà un conjunt edificat coherent amb els objectius bàsics i criteris d'ordenació determinats a la memòria i als plànols d'ordenació.

La forma de l'edificació es determina als plànols amb referència O-02 del Pla que el regula (*"Modificació puntual del PGM als sectors 2-3 de l'eix Bruc"*).

El tipus d'ordenació és el de volumetria específica de configuració flexible, que ve definida per uns gàlils màxims dins els quals s'ha d'inscriure l'edificació en planta i en volum.

Els paràmetres específics per aquest tipus d'ordenació són:

Perímetre regulador:

delimitat en el plànol O-2A del Pla que el regula (*"Modificació puntual del PGM als sectors 2-3 de l'eix Bruc"*).

Perfils reguladors:

en els plànols O-2B i O-2C del Pla que el regula (*"Modificació puntual del PGM als sectors 2-3 de l'eix Bruc"*) defineixen l'alçada màxima dels volums edificats.

Cotes de referència de planta baixa:

En els plànols O-2B i O-2C del Pla que el regula (*"Modificació puntual del PGM als sectors 2-3 de l'eix Bruc"*) es fixen les cotes de referència de planta baixa.

Cossos sortints:

El vol màxim respecte a l'alineació principal de l'edificació resultant es fixa en un metre i mig (1,50 m). El terra dels cossos sortints es situarà com a mínim 4,00 metres per sobre del paviment definitiu de planta baixa.

Cobertes:

Han de ser planes i sense maquinària d'instal·lacions per sobre del volum màxim definit pel perfil regulador. Els elements de servei o instal·lacions ubicats a la coberta de l'edifici es preveuran en el projecte arquitectònic com a composició conjunta amb tot l'edifici.



### Ocupació màxima:

100% del perímetre regulador en planta baixa i planta tipus. En planta soterrani es podrà ocupar la totalitat de la parcel·la.

### **Condicions especials d'ordenació.**

#### Espais lliures privats:

Els espais lliures privats no edificats que puguin resultar entre la vialitat o l'espai públic i l'alineació de l'edificació resultant hauran de ser oberts (sense tanques) i integrats a la urbanització del sector.

#### Regulació dels patis:

Per tal de millorar la qualitat dels projectes i flexibilitzar la distribució del sostre previst, la superfície dels celoberts i dels patis de ventilació que excedeixi de la mínima exigible d'acord amb les normes urbanístiques del Pla general metropolità, no computarà a efectes d'edificabilitat. Per a la resta de criteris, s'aplicarà allò que estableixen els articles 233 i 234 de les Normes urbanístiques del PGM.

#### Edificació auxiliar:

s'admeten únicament les destinades a centre de transformació, que seran computables als efectes d'ocupació i edificabilitat màximes. Aquestes edificacions hauran de situar-se dins l'àmbit delimitat pel perímetre regulador i integrades al cos principal d'edificació.

#### Unitat de Projecte:

S'estableixen 4 unitats de projecte corresponents cada una de les zones.

#### Plantes soterrani:

Les plantes soterrani se situaran per damunt de la cota 45 i les fonamentacions dels edificis no podran anar més avall d'aquesta cota, d'acord amb informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat.

### **Nombre màxim d'habitatges**

El nombre màxim d'habitatges s'ajustarà a allò previst en l'article 180.1 de la normativa metropolitana al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet (exp. DGU: 2008/034185/M).

### **Aparcament de vehicles**

Seràn d'aplicació les determinacions que estableixen els articles 298 a 300 de les normes urbanístiques del Pla General Metropolita en el terme municipal de Santa Coloma de Gramenet.

Ateses les característiques de la UE-3 i les condicions d'accessibilitat determinades per les característiques físiques de la xarxa viària del sector, la reserva d'aparcament d'aquesta unitat es podrà substituir per la seva previsió en planta soterrani vinculada a la resta les Unitats d'Edificació de l'àmbit de la MPPGM, d'acord amb allò previst en els articles 299.6 i 299.7.



Així mateix, caldrà donar compliment a l'article 12 del Decret 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009, en virtut del qual la dotació de places d'aparcament a partir de 1.300 m<sup>2</sup> de superfície comercial ha de ser de 2 places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats.

## **DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES:**

### **Superfície de les zones i sostre edificable màxim.**

Superfície en clau 18-HP (*18-HP1, 18-HP2, 18-HP3/7b, 18-HP4*): 2.313,67 m<sup>2</sup> de sòl.

Edificabilitat màxima: 10.524,00 m<sup>2</sup> de sostre.

El sòl qualificat amb la clau 18-HP correspon a les 4 unitats de projecte (*HP-1, HP-2, HP-3/7b i HP-4*) en els que s'ordena l'edificabilitat de l'àmbit.

### **Condicions d'edificació.**

- a)- Promoció pública.
- b)- Superfície de zona 18-HP3/7b: 339,94 m<sup>2</sup>s.
- c)- Sostre màxim en clau 18-HP3: 1.450,00 m<sup>2</sup>st
- d)- El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica en la seva modalitat flexible.
- f)- El perímetre i perfil regulador queda definit als plànols O-02A i O-02C del Pla que el regula (*"Modificació puntual del PGM als sectors 2-3 de l'eix Bruc"*).
- g)- L'ús permès a les plantes pis serà només el d'habitatge protegit.

En planta baixa confrontant a l'espai lliure a cota inferior s'admetrà únicament l'ús d'equipament que es podrà estendre sota la zona 18/6b.

En planta baixa a nivell de l'espai públic a cota superior (passatge Pirineus) s'admetran els usos d'equipament (per a garantir la connectivitat i accés a l'equipament des d'ambdós nivells) i habitatge.

L'ús de garatge o aparcament, només es permetrà a les plantes soterrani.



**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/>