



18

SUBJECTA A ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA. i SUBJECTA A L'ANTERIOR ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA.

Inclou la normativa de les zones qualificades com a “*subjectes a ordenació volumètrica específica*” aprovades a posteriori de l'aprovació del PGM i les zones qualificades com a “*subjectes a l'anterior ordenació volumètrica específica*” vigents abans de l'entrada en vigor del PGM.

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

L'és d'aplicació les [Normes i Ordenances del PGM](#) i de forma particular els apartats següents :

- [Capítol 1er](#) del títol IV de les NNUU del PGM: “*Disposicions generals*”.
- [Secció 1a](#) del capítol 2n del títol IV de les NNUU del PGM: “*Normes aplicables a tots els tipus d'ordenació de l'edificació*”.
- [Secció 4a](#) del capítol 2n del títol IV de les NNUU del PGM: “*Normes aplicables al tipus d'ordenació segons volumètrica específica*”.
- [Secció 5a](#) del capítol 4t del títol IV de les NNUU del PGM: “*zona subjecta a ordenació volumètrica específica*”
- [Capítol 3er](#) del títol III de les OOMM del PGM: “*Disposicions aplicables a la zona subjecta a anterior ordenació volumètrica específica*”

Articulat del Pla General Metropolità (PGM):

Secció 4a del capítol 2n del títol IV de les NNUU del PGM: “Normes aplicables al tipus d'ordenació segons volumètrica específica”:

art. 256. Objectius d'aquest tipus d'ordenació.

La composició o ordenació de volums, pròpia d'aquest tipus d'ordenació, es realitzarà per a cada sector en el Pla Parcial o en el Pla Especial que correspongui segons la qualificació del sòl.

Aquests Plans hauran d'aplicar les condicions urbanístiques establertes per a cada zona. Una vegada que per aplicació d'aquestes condicions es determini o fixi el destí concret del sòl, operaran els paràmetres propis del tipus d'ordenació per volumetria específica, a fi d'aconseguir els següents resultats:



- a) la distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les;
- b) l'ordenació, precisa o flexible, però inequívoca, de la forma de l'edificació, i
- c) la col·locació relativa de l'edificació amb un criteri d'uniformitat.

art. 257. Distribució de l'edificabilitat neta.

1. La distribució de l'edificabilitat neta es fixarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada de l'índex d'edificabilitat corresponent.
2. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les són els següents:
 - a) forma i grandària de la parcel·la;
 - b) ocupació màxima de parcel·la, i
 - c) longitud mínima de façana.
3. La superfície mínima de parcel·la i de front mínim a via pública es regula en les Normes aplicables en cada zona.

art. 258. Ordenació de la forma de l'edificació.

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà en el Pla Parcial o en el Pla Especial, segons els casos, mitjançant una de les següents modalitats:
 - a) a través de la fixació de:
 - alineacions d'edificació;
 - cotes de referència de la planta baixa;
 - altura màxima i número màxim de plantes;
 - b) a través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.
2. La superposició de la forma de l'edificació, determinada amb subjecció a un de les maneres establertes en el número anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les parets que hauran de construir-se en règim de mitgeria.
3. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de l'ordenació, precisa o flexible, de la forma de l'edificació són els següents:
 - a) l'alineació d'edificació;
 - b) les cotes de referència de la planta baixa;
 - c) l'altura màxima;
 - d) el número màxim de plantes;
 - e) el perímetre regulador, i
 - f) el perfil regulador.
4. La col·locació relativa de les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres.
 - a) separació mínima entre edificacions, i
 - b) separació mínima de l'edificació dels límits de la zona i als eixos del vial.

art. 259. Configuracions de l'ordenació.

1. L'ordenació de la forma de l'edificació podrà adoptar una de les següents modalitats:
 - a) configuració d'una sola manera. És l'anomenada configuració unívoca o precisa. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
 - alineacions d'edificació;
 - altura màxima;
 - número màxim de plantes;
 - b) configuració flexible o variable. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
 - perímetre regulador;
 - perfil regulador.



2. La cota de referència de la planta baixa és un paràmetre comú a les modalitats unívoca o precisa i flexible o variable.

art. 260. Ocupació màxima de parcel·la.

1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general, per a tots els tipus d'ordenació. Les normes de cada zona fixen, en el seu cas, els valors màxims o mínims admesos.
2. Com a excepció al que es disposa en el número anterior, es fixa específicament, per a aquest tipus d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa.

Aquest percentatge és l'establert per les Normes per a cada zona, i en defecte d'això, el que estableixen els Plans que s'aprovin per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General.

L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

3. És aplicable a aquest tipus d'ordenació el que es disposa en l'article 250 d'aquestes Normes referent al sòl lliure d'edificació.

4. *Text modificat per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, de 12 de novembre de 1992.*

Queda redactat:

Les plantes soterranis resultants de desmunts, anivellaments o excavacions podran excedir l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa. En defecte de previsions expresses del corresponent Pla parcial o Pla Especial, podrà ocupar fins a un trenta per cent (30 %) en planta sotterrani del corresponent a l'espai lliure d'edificació, que sigui propietat privada. L'ocupació en subsòl podrà assolir la totalitat de l'espai lliure de l'edificació quan aquesta ampliació es destini totalment a aparcament. En aquest cas s'haurà de garantir el tractament enjardinat de la superfície i el seu manteniment pels titulars de l'aparcament.

art. 261. Cota de referència de la planta baixa.

1. El Pla Parcial o el Pla Especial, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions del Pla General i establirà, en tot cas, en el que calgués per a completar l'ordenació continguda en aquest Pla, les següents prescripcions o determinacions:

a) regulació respecte del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització; i

b) cotes de referència dels plans d'anivellament i aterrament en què se sistematitzi el sòl edificable.

Aquestes dades es fixaran en els plans d'anivellaments i rasants i en els d'ordenació de l'edificació, sense perjudici de fixar també els anivellaments o rasants de les vies, places i altres espais lliures en aquells plans. Podrà adoptar-se com a pla d'anivellament, la cota natural del terreny, quan per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació calgués modificar la configuració natural del terreny.

2. Les cotes de referència podran ser diverses per a un mateix edifici. Les cotes de referència fixen la base de mesurament de l'altura màxima de l'edificació, qualsevol que sigui la modalitat de precisió de la planta baixa.
3. Les cotes fixades en el Pla Parcial o en el Pla Especial hauran de ser respectades. No obstant això, podran augmentar-se o disminuir-se sense depassar en l'un o l'altre cas els seixanta centímetres (0,60 m), quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o reajustament, dins d'aquests límits, o una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

La variació requerirà l'elaboració d'un Estudi de Detall, amb els documents precisos per a justificar el canvi de cota. També podrà incorporar-se aquesta documentació al projecte d'edificació, però en aquest cas, prèviament a l'atorgament de la llicència, haurà de seguir-se la tramitació establerta en l'article 41 de la Llei del Sòl, corresponent l'aprovació, fins i tot la definitiva, a la Corporació Municipal competent per a l'atorgament de la llicència. L'aprovació i l'atorgament de la llicència podrà resoldre's en unitat d'acte.

art. 262. Paràmetres en la configuració unívoca.

Es tindran en compte en aquesta modalitat de l'ordenació de la forma de l'edificació les següents regles:

1a alineacions d'edificació:

Són alineacions d'edificació les precisades en el Pla Parcial o en el Pla Especial, segons els casos, que determinen els límits de la planta baixa.



A la falta de regla especial en el Pla Parcial o en el Pla Especial sobre reculades, s'aplicaran en el compatible amb la regulació específica, les Normes aplicables al tipus d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial.

2a altura màxima i nombre de plantes:

- a) l'altura màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa.
Quan l'edificació es desenvolupi escalonadament, a causa del pendent de terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cadascuna de les plantes, o part de la planta, conceptuades com a baixes, s'ajustaran a l'altura màxima que correspongui per raó de cadascuna d'aquestes plantes o parts de planta. L'edificabilitat total no superarà el que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
- b) Les altures màximes i el número màxim de planta, en cada zona, són les establertes en aquestes Normes i, en defecte d'això, les que han d'establir-se en el Pla Parcial o en el Pla Especial, que respectaran, en tot cas, les prescripcions d'aquestes Normes.
- c) Per sobre de l'altura màxima només es permetrà:
 - la coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30 %) i les arrencades del qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes situades a altura no superior a la màxima i el vol màxim de la qual no superi el dels ràfecs; El sota coberta (golfa) resultant no serà habitable;
 - les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb altura total de seixanta centímetres (60 cm);
 - les baranes fins a una altura màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m);
 - els elements tècnics de les instal·lacions;
 - la coronació de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.
- d) Es tindrà en compte, en determinades zones, la facultat d'edificar de manera palafítica, i en aquest cas la planta baixa no computarà a l'efecte d'edificabilitat, en la part que es trobi totalment oberta. Els volums que interfereixen eventualment la continuïtat de l'espai obert, com ara cossos d'escala, caixes d'ascensor, els volums tècnics, els espais de consergeria o de recepció, els garatges, els locals comercials i altres cossos d'edificació, s'inclouran a l'efecte del càlcul de la superfície màxima de sostre edificable.

art. 263. Paràmetres de la configuració flexible.

1. Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.
2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el Pla Parcial o en el Pla Especial per a determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran de comprendre's dins d'aquesta figura poligonal. «L'ocupació de l'edificació en planta baixa serà l'assenyalada pel Pla o Estudi de Detall dins del perímetre regulador.»
3. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envolupant de volum dins del qual pugui inscriure's el volum de l'edificació que correspon a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació; aquest perfil no podrà ser sobrepassat i haurà de mantenir-se dins del gàlib definit: la coberta definitiva de l'edifici i els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions.
Quan es pretén que l'envolupant vingui limitat superiorment per un pla horitzontal, bastarà limitar l'altura d'aquest pla. Quan aquest límit superior tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta serà suficient la fixació del perfil d'aquest límit. En altres casos el Pla Parcial o el Pla Especial adoptarà els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions citades.
En les zones per a les quals aquestes Normes fixen altura màxima, l'envolupant del volum màxim no podrà depassar-la. En els altres casos, el perfil regulador no podrà aconseguir altures que superin més de tres plantes pisos, nombre de plantes que resultaria d'esgotar en cada planta trepitjo la superfície compresa dins del perímetre regulador.



art. 264. Localització relativa de l'edificació.

1. Els paràmetres que regulen la localització relativa de les edificacions són els següents:

- a) separacions mínimes entre edificacions; i
- b) separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona.

El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article, completat en el seu cas per les determinacions del Pla Parcial o del Pla Especial.

2. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenients nivells d'il·luminació i assolellament.

a) A l'efecte de preservació de la intimitat la distància mínima entre dos edificis pròxims és la següent:

- Edificis de Pb, Pb+1 P i Pb + 2P = 04 metres.
- Edificis de Pb + 3P i Pb + 4P = 10 metres.
- Edificis de Pb + 5P, Pb + 6P i Pb + 7P = 18 metres.
- Edificis d'altura superior a Pb + 7P = 20 metres.

b) A l'efecte d'il·luminació i assolellament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb l'altura d'aquestes, determinats tots dos paràmetres en el Pla Especial o en el Pla Parcial, serà tal que s'asseguri a tota planta d'edificació, com a mínim, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any.

Els angles d'altitud i azimut del sol per a l'àrea metropolitana de Barcelona, en el dia indicat són els següents:

HORA	ALTITUD	AZIMUT
10 hores	24 graus	149 graus
11 hores	28 graus	164 graus
12 hores	30 graus	180 graus
13 hores	28 graus	196 graus
14 hores	24 graus	211 graus

La condició d'una hora de sol a tota planta d'edificació es mesurarà de la següent manera:

b.1) En els edificis la profunditat edificable dels quals o ampla sigui inferior a setze metres (16 m), la seva disposició serà tal que no quedi sense assolellament, en una longitud de façana superior a cinc metres (5 m), una de les façanes situades en la direcció del llarg de l'edificació, una vegada projectades a diferents hores les ombres de les edificacions pròximes.

No obstant això, quan es disposi habitatges sense ventilació creuada (sense donar enfront de dues façanes oposades), l'anterior consideració haurà de complir-se per a les dues façanes de l'edificació en la direcció del seu llarg.

b.2) En els edificis la profunditat edificable dels quals o ample sigui superior a setze metres (16 m), hauran de complir-se les anteriors condicions d'assolellament en totes les façanes de l'edificació, en la direcció del seu llarg.

b.3) Quan una edificació es projecti amb reculades en la seva façana, aquests hauran de complir les dimensions dels patis de ventilació, sense que els siguin aplicable als plans d'edificació que els delimiten, les anteriors condicions d'assolellament.

3. Les edificacions que segons el Pla Parcial o el Pla Especial puguin aixecar-se amb enfront de la xarxa viària bàsica o pròximes als límits de zona, hauran de preveure's en aquells Plans de manera que, ateses l'altura i la distància al vial o al límit de zona, els volums quedin compresos dins d'angles traçats de la següent forma: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ells, i recta passant pel mateix punt situat en pla vertical que contingui a l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus (60 %).



Secció 5a del capítol 4t del títol IV de les NNUU del PGM: “zona subjecta a ordenació volumètrica específica”:

art. 333. Definició.

Compren aquesta zona àrees de sòl urbà, urbanitzades o en procés d'urbanització amb elements suficients per a la qualificació de sòl urbà, en què l'edificació correspon al tipus d'ordenació d'illa definitivament aprovats, o amb concreció de volum específic.

art. 334. Ordenació del volum edificable.

1. A les zones qualificades com subjectes a ordenació volumètrica que comptessin amb planejament anterior aprovat o amb concreció de volum específic aprovat, s'aplicaran les següents condicions:
 - a)- L'edificació es regirà pel disposat en els plans parcials o ordenacions d'illa.
Pel no especificat en aquells s'aplicaran les normes urbanístiques del Pla General i, en especial, les contingudes en els articles 225-4, 229, 233, 234 y 262-2a c).
 - b)- La superfície de sostre edificable serà la que resulti de l'ordenació volumètrica establerta.
 - c)- No obstant el disposat en el paràgraf anterior, prevaldran les alineacions establertes en Pla General, quan fossin diferents de les fixades en el pla parcial u ordenació d'illa.
2. A les zones no incloses en el número anterior s'hauran de redactar plans especials en consonància amb l'articulat de les Ordenances metropolitanas d'edificació i els seus annexos.

art. 335. Tipus d'ordenació.

Correspon al de composició de volums o edificació volumètrica específica.

art. 336. Modificació de l'ordenació

1. Hauran d'aprovar-se plans especials i, si escau, estudis de detall.
 - a) Quan aquest Pla general modifiqui alguna de les determinacions del Pla parcial o ordenació d'illa, que no siguin aquelles a què es refereixen els articles esmentats a l'article 334.1.
 - b) Quan resulti aconsellable la modificació de volums o de la seva ordenació.
 - c) Quan als sectors no urbanitzats totalment, sigui aconsellable l'augment dels sistemes o de les dotacions.
 - d) Quan es determini que sigui objecte de revisió per aquest Pla general.
2. Els plans especials i, si escau, els estudis de detall no podran augmentar la superfície de sostre edificable ni alterar el tipus d'ordenació fixats als plans l'ordenació dels quals es modifiqui.

Capítol 3er del títol III de les OOMM del PGM: “Disposicions aplicables a la zona subjecta a anterior ordenació volumètrica específica”:

art. 187. Règim de l'edificació.

1. A la zona subjecta a ordenació volumètrica anterior (18), l'edificació es regirà per la reglamentació específica del corresponent pla parcial o ordenació d'illa o de la concreció de volum específic aprovada.
2. A efectes del que disposa el paràgraf anterior, es considera reglamentació específica la regulació normativa pròpia del pla, de l'ordenació d'illa o de la concreció de volum específic, només en allò que l'edificació resultant de la regulació s'hagi tingut en compte en l'edificabilitat fixada expressament, en coeficient o en superfície de sostre o volum total, o en la deduïble de la formalització de l'ordenació volumètrica establerta. No s'entendrà inclosa en aquesta reglamentació la derivada de la mera remissió a les normes del Pla de 1953 o a les respectives ordenances generals d'edificació en tot allò que resulten modificades per les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.
3. En allò no especificat en l'esmentada reglamentació s'aplicaran les normes del Pla general metropolità, en especial els articles 225.4, 229, 233, 234 i 262.2 c., i també els articles 256 a 264 ambdós inclosos, que regulen el tipus d'ordenació segons volumetria específica.



art. 188. Classificació de les zones.

Les zones subjectes a anterior ordenació volumètrica es classifiquen, a efectes del que disposa aquest capítol, en els grups següents:

- a) sectors amb planejament aprovat i que es relacionen per municipis a l'annex I
- b) polígons d'actuació pública relacionats per municipis a l'annex II
- c) sectors no compresos en els grups anteriors, que es relacionen, també per municipis, a l'annex III.

art. 189. Plans especials i Estudis de detall.

1. Hauran d'aprovar-se plans especials i, si és el cas, estudis de detall, en els supòsits següents:

- 1º Quan el Pla general metropolità modifiqui alguna de les determinacions del pla parcial, ordenació d'illa o concreció de volum específic que no siguin les regulades als articles esmentats al 334.1 de les Normes urbanístiques de tal Pla general.
- 2º Quan el Pla general en determina la revisió.
- 3º Quan l'Ajuntament o, si és el cas, la Corporació Metropolitana així ho estableixi per concórrer-hi les circumstàncies assenyalades als apartats b) i c) del paràgraf 1 de l'article 336 de les normes del Pla general.
- 4º Quan en els sectors relacionats a l'annex I hagin de completar-se determinacions de l'ordenació anterior que no siguin les esmentades a l'article 334.1 d'aquestes normes.
- 5º Quan es modifiqui l'ordenació preexistent en els sectors relacionats a l'annex II.
- 6º Quan es tracti de sectors relacionats a l'annex III.

2. En el supòsit 1 del paràgraf anterior, l'edificabilitat assignada pel pla especial o estudi de detall no superarà, excepte en casos excepcionals degudament justificats, la definida en coeficient o establerta en ordenació volumètrica pel planejament anterior en cada una de les unitats de zona qualificades pel Pla general com a subjectes a ordenació volumètrica anterior.

art. 190. Normativa aplicable.

1. El pla especial o l'estudi de detall s'ajustaran al que disposen els articles següents en els casos que s'enuncien a continuació:

- a) en el supòsit 2 de l'article anterior
- b) en el supòsit 3, quan així ho exigeixi l'acord que ordeni la revisió
- c) en el supòsit 6, quan existeixi indeterminació en la normativa anterior per no haver-se aprovat un pla, ordenança o disposició municipal o no s'hagi atorgat llicència o autorització d'edificació preexistent que assenyalin amb precisió suficient els elements bàsics de l'ordenació.

2. Amb caràcter subsidiari s'aplicarà el que disposen els articles següents, amb referència a la reglamentació específica de l'anterior ordenació, en tots els supòsits en què és preceptiva l'aprovació d'un pla especial o estudi de detall d'acord amb l'article anterior.

art. 191. Contingut de la normativa.

La normativa a aplicar, amb caràcter principal o subsidiari segons el que disposa l'article anterior i en funció de les antigues zones del Pla d'ordenació urbana de Barcelona i la seva comarca, de 3 de desembre de 1953, serà el següent:

a) Zones d'exemple intensiu, residencial urbana intensiva i comercial:

Edificabilitat neta	1,50 m2 sostre/m2 sòl
Densitat màxima	150 habitatges/ha
Ocupació màxima	60 per 100
Altura màxima	27,45 m.
Nombre màxim de plantes	PB + 7 pisos
Altura mínima entre sostres	3,05 m.

b) Zones d'exemple semiintensiu, nucli antic, residencial urbana semiintensiva i tolerància d'habitatge i indústria:

Edificabilitat neta	1,25 m2 sostre/m2 sòl
---------------------	-----------------------



Densitat màxima	125 habitatges/ha
Ocupació màxima	40 per 100
Altura màxima	18,30 m.
Nombre màxim de plantes	PB + 4 pisos
Altura mínima entre sostres	3,05 m.

c) Zones suburbanes i de ciutat jardí:

Edificabilitat neta	0,50 m2 sostre/m2 sòl
Densitat màxima	50 habitatges/ha
Ocupació màxima	30 per 100
Altura màxima	11 m.
Nombre màxim de plantes	PB + 2 pisos
Altura mínima entre sostres	2,75 m.

art. 192. Tipus d'ordenació.

1. A les zones d'edificació aïllada definida en l'anterior ordenació s'aplicaran les normes del Pla general referents al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, i en aquelles en què existeixi indefinició de l'edificació segons l'anterior ordenació, les normes del tipus d'ordenació segons volumetria específica.
2. Malgrat allò establert amb caràcter general al paràgraf anterior, els plans especials i estudis de de- tall podran autoritzar l'aplicació de qualsevol altre tipus d'ordenació previst al Pla General.

art. 193. Limitacions.

1. Els plans especials, i, si és el cas, els estudis de detall, no podran augmentar la superfície de sostre edificable ni alterar el tipus d'ordenació, així com tampoc augmentar el nombre d'habitatges fixats en el planejament anterior quan modifiquin aquest.
2. S'aplicarà la mateixa limitació quan regeixin els paràmetres definits a l'article 191 amb caràcter subsidiari de l'ordenació anterior.

art. 194. Àmbit del planejament.

Els plans especials o estudis de detall hauran de comprendre una unitat de zona completa i contindran les normes adequades per assegurar que els edificis construïts fraccionadament tinguin una unitat compositiva.

art. 195. Usos.

Els admesos en aquesta zona seran els definits a l'article 306 de les Normes urbanístiques del Pla General metropolità.

Finques amb planejament aprovat ABANS de l'entrada en vigor del PGM, en aplicació

de l'art. 187 de les OOMM del PGM:

Cada unitat de zona aprovada abans de l'entrada en vigor del PGM té una normativa específica que cal consultar a l'expedient urbanístic que el regula:

- **Finques situades a l'àmbit de l'av. Santa Coloma, 61 a 93 i carrer Cultura, 5 a 35:**

Pla Urbanístic vigent en data de construcció:

Pla Especial d'ordenació de la Torre Balldovina. (PU-827 = 1975 / 000584 / M).

Data Aprovació: 24/04/1975.

Data publicació: 13/06/1975.



Paràmetres Urbanístics:

<i>Zonificació:</i>	Suburbana semiintensiva Especial. (zona 6).
<i>Tipus ordenació:</i>	edificacions unifamiliars i plurifamiliars.
<i>Longitud de Façana:</i>	segons plànol d'ordenació
<i>Separacions:</i>	segons plànol d'ordenació
<i>Sup. Edificable:</i>	segons plànol d'ordenació.
<i>Nº màxim Plantes:</i>	segons plànol d'ordenació
<i>ARM:</i>	determinat pel número de plantes de l'edifici.
<i>Alçada Plantes:</i>	PB: mínim 3 mts (2,50 si és habitatge) , màxim 4 mts. PP: mínim 2,50 mts, màxim 2,80 mts.

• **Finques situades a l'àmbit de l'av. Generalitat, 64 a 86 i Mossèn Jacint Verdaguer, 15 a 27:**

Pla Urbanístic vigent en data de construcció:

Pla Parcial de la Torre Balldovina i Can Jané. (PU-810 = 1967 / 000352 / M).

<i>Data Aprovació:</i>	23/03/1067,
<i>Data publicació:</i>	11/05/1967.

Paràmetres Urbanístics:

<i>Zonificació:</i>	Suburbana semiintensiva Especial. (zona 6).
<i>Tipus ordenació:</i>	edificacions unifamiliars i plurifamiliars.
<i>Longitud de Façana:</i>	segons plànol d'ordenació
<i>Separacions:</i>	segons plànol d'ordenació
<i>Sup. Edificable:</i>	segons plànol d'ordenació.
<i>Nº màxim Plantes:</i>	segons plànol d'ordenació
<i>ARM:</i>	determinat pel número de plantes de l'edifici.
<i>Alçada Plantes:</i>	PB: mínim 3 mts (2,50 si és habitatge) , màxim 4 mts. PP: mínim 2,50 mts, màxim 2,80 mts.

• **Finques situades a l'àmbit de l'av. Generalitat, 85 a 97 i carrer Angel Guimerà, 2 a 8:**

Pla Urbanístic vigent en data de construcció:

Pla General d'ordenació urbana de Barcelona i la seva àrea d'influència. (PU-801 = 1953 / 000011 / M).

<i>Data Aprovació:</i>	03/12/1953.
<i>Data publicació:</i>	05/12/1953.

Paràmetres Urbanístics:

<i>Zonificació:</i>	Ciutat Jardí intensiva.(zona 9).
<i>Tipus ordenació:</i>	Edificacions aïllades.
<i>Parcel.la mínima:</i>	250 m2.
<i>Ocupació:</i>	màxim 40% del total de la parcel.la.
<i>Longitud de Façana:</i>	10 mts.
<i>Separacions:</i>	mínim mts a carrer i 3 mts a finques colindants.
<i>Separacions edificis:</i>	4 mts.
<i>Nº màxim Plantes:</i>	PB + 2 PP.
<i>ARM:</i>	11 mts.

En compliment del PERI del barri del Raval (PU-010 = 1986 / 002518 / M) és obligatori fer un estudi de Detall per al conjunt de l'àmbit indicat amb una edificabilitat màxima de 1, 25 m2 sostre/sòl.



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](#).

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](#).