



20a9m

EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR. ÀMBIT MUNICIPAL

REFÓS DE NORMATIVA

Nou redactat incorporant les modificacions aprovades posteriorment del planejament.

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 al municipi, així com a qualsevol altra normativa vigent en el moment de dur a terme l'actuació.

DISPOSICIONS PARTICULARS

art.15 Disposicions particulars.

S'aplicaran les Normes del PGM corresponents a la zona 20a/9, excepte en els aspectes continguts en els següents articles:

art.16 Tipologies admeses.

Blocs plurifamiliars i fileres d'habitatges unifamiliars, sempre que tots els habitatges tinguin façana i accés des del carrer.

En cap cas s'admetrà la subdivisió de la propietat en parcel·les individuals vinculades a vivendes unifamiliars, excepte les existents en el moment de l'aprovació del Pla.

art. 17 Sòcol.

- 1.-El sòcol és un annex a l'edificació principal que ocuparà la banda situada entre l'alineació del vial i la del cos principal d'edificació, en la seva totalitat i sense recular respecte a les parcel·les veïnes.
- 2.-L'obligació de fer un sòcol es determina en els plànols d'ordenació. No es podrà fer sòcol quan aquest no sigui obligatori.
- 3.-El sòcol no computarà als efectes de calcular el sostre edificable.
- 4.-El sòcol es podrà estendre com a soterrani del cos principal fins a la façana posterior d'aquest, ocupant tota l'amplada de la parcel·la.
- 5.-L'alçada del sòcol mesurada des de la cota del carrer fins al pla superior del forjat, serà la mitjana de les dels sòcols de les edificacions veïnes, amb un màxim de 3,50 m. i un mínim de 2,60 m.
- 6.-La coberta del sòcol serà plana.
- 7.-Ús prohibit com a habitatge.



art. 18 Planta baixa.

En cas que existeixi sòcol, la planta baixa serà la situada immediatament per sobre. En els altres casos, s'aplicaran els criteris establerts a l'article 251 de les NU del PGM.

art. 19 Usos admesos.

Els usos permesos seran els mateixos de l'article 308 de les NU del PGM i l'industrial de 2a. categoria en situació 2a, 2b i 2c, excepte els tallers mecànics i de reparació d'automòbils.

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

Normativa del Pla General Metropolità (PGM) de la zona 20a/9 a que fa referència l'art. 15 del Pla:

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

- [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 3ª](#) del capítol 2n del títol IV: "*Normes aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada*".
- [Secció 6ª](#) del capítol 4t del títol IV: "*Zona d'ordenació en edificació aïllada (20a)*".
Correspon a la subzona plurifamiliar IVa.



ALTRES DISPOSICIONS

Parcel·les existents inferiors a 400 m2 de superfície i 14 de façana:

S'haurà de complir l'art 342 de les normes urbanístiques del PGM.

Quan una parcel·la no compleixi alguna d'aquestes condicions però si compleixi alguna de les condicions recollides a l'art 342 de les normes del PGM, es podrà acollir com a excepció.

En aquest casos es podrà construir un habitatge unifamiliar seguin la normativa vigent del municipi: [Ra "edificació residencial unifamiliar"](#).

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](#).