



**EDIFICACIÓ AÏLLADA: SUBZONA IVa - PLURIFAMILIAR.  
ÀMBIT MUNICIPAL.  
20a9m**

**Disposicions generals.**

S'aplicaran les Normes del PGM corresponents a la zona 20a/9 ( subzona IVa ), excepte en els aspectes continguts en aquest articles:

**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.

**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.

**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.

**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.

Consultar també i la 2<sup>a</sup> Modificació puntual del Pla de millora urbana per a la regulació dels usos a Santa Coloma de Gramenet. Aquest últim es pot consultar a aquest enllaç:

<http://infourbanistica.gramenet.cat/ajuntament/arees-municipals/informacio-urbanistica/planejament-urbanistic/expedients-de-planejament-urbanistic-vigents/planejament-derivat-plans-especials-plans-de-millora-urbana/pu197-2a-modificacio-puntual-del-pla-de-millora-urbana-per-a-la-regulacio-dels-usos-a-santa-coloma-de-gramenet/>



## **Condicions generals per a la zona 20a9 del Pla General Metropolità:**

*Nou redactat incorporant les modificacions posteriors del planejament:*

### **Art. 337. Definició.**

Aquesta zona compren àrees de sol urbà, urbanitzades o en procés d'urbanització, amb elements suficients per a la qualificació com a sol urbà, d'edificació, envoltades de vegetació i amb densitat d'habitatges variable, segons subzones.

### **Article 338. Subzones.**

- 1.- A la zona d'ordenació en edificació aïllada s'estableixen diferents subzones, que responen a la varietat originària.
- 2.- Aquesta Subzona es = Plurifamiliar IVa ( 20 a/9 )
- 3.- Als Estudis de Detall referents a les subzones unifamiliars no podrà augmentar-se el nombre d'habitatges que, per efecte de la grandària mínima de parcel·la, correspongui a una zona.

### **Art. 339. Tipus d'ordenació.**

A totes les subzones el tipus d'ordenació aplicable es el d'edificació aïllada.

S'admeten en aquesta zona els habitatges aparionats i els adossats en filera amb espais lliures individualitzats o mancomunats, com a subtipus d'ordenació derivats de l'edificació aïllada i que hauran d'ajustar-se a les condicions d'edificació assenyalades a les subzones respectives.

### **Art. 340. Edificabilitat.**

- 1.- Els índexs d'edificabilitat neta per a cada una de les subzones. En aquest cas és de:

Subzona IVa = neta 1 m<sup>2</sup> de sostre/ 1 m<sup>2</sup> de sol.

- 2.- A les subzones unifamiliars, l'índex d'1,00 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sol, es redueix a 0,75 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sol, per a aquelles parcel·les de superfície inferior a la mínima 400 m<sup>2</sup>.

### **Art. 341. Actuacions de reforma interior.**

- 1.- Els sectors que no assoleixin els estàndards d'espais verds i de dotacions comunitàries en proporció adequada a la densitat de població, podran ser objecte d'operacions de reforma interior.
- 2.- El Pla de Reforma Interior, a partir dels actuals nivells d'espais lliures i dotacions, haurà de preveure els espais i les dotacions necessaris, en consonància amb els potencials d'edificació i la densitat zonal.



3.- Els Plans de Reforma Interior han de respectar els estàndards que s'estableixen de la manera següent:

Subzona Plurifamiliar IVa:

- densitat neta màxima= 100 habitatges/ha.
- %de sòl per a vials i estacionaments= 20
- % de sòl per a espais verds i dotacions= 12.

**Art. 342. Condicions d'edificació de les subzones plurifamiliars.**

1.- Superfície mínima de parcel·la i longitud mínima de façana:

Subzona IVa = 400 m<sup>2</sup> de superfície i 14 m. de façana.

Com excepció, s'admeten parcel·les de superfície i longituds de façana inferiors quan tinguin origen en un dels casos següents:

- a)- Quan procedeixin de segregacions o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de la Llei de 12-5-56 sobre règim del sòl i ordenació urbana i que no hagin sofert segregació posterior.
- b)- Quan s'ajustin al Pla comarcal de 1953 o als plans parcials que el desenvoluparen i procedeixin de parcel·lació o segregació amb llicència i que no hagin sofert segregació posterior a l'aprovació d'aquest Pla general.
- c)- Parcel·les existents entre altres ja construïdes o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

En aquests casos, l'índex d'edificabilitat es reduirà en la mateixa proporció en què la parcel·la té reduïda la seva superfície respecte de la mínima. Malgrat això, s'exceptuen d'aquesta reducció d'edificabilitat les parcel·les en les quals es construeixi únicament un habitatge.

2.- Ocupació màxima de parcel·la:

L'ocupació principal no podrà ocupar més del 40 % de la superfície neta de la parcel·la.

3.- Alçada màxima autoritzada:

L'alçada màxima autoritzada i el nombre límit de plantes s'estableix en *9,15 m.* i en *planta baixa mes dues plantes pis.*

8.- Separació de les edificacions a partions de parcel·la:

La separació de l'edificació a les llindes de parcel·la. la i la separació entre edificacions a la parcel·la han de respectar les distàncies mínimes següents:

- *Frontal* = 3 metres.
- *Lateral* = 3 metres.
- *Fons* = 3 metres.
- *Separacions entre edificacions d'una mateixa parcel·la en relació amb les alçades* = 1.



**9.-Construccions auxiliars:**

No s'admeten.

**10.- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la:**

*Nou redactat segons 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 26 de novembre de 2008.*

No superarà el que resulti de dividir l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la pel mòdul de 80 m<sup>2</sup>. Aquest límit haurà de respectar-se fins i tot en el supòsit d'habitatges de superfície reduïda o apartaments, el nombre màxim dels quals no podrà superar la densitat resultant de la regla anterior.

**11.- Agrupació d'habitatges:**

Amb la finalitat de controlar i acotar la grandària excessiva d'algunes promocions, a les zones plurifamiliars es limita l'agrupació màxima d'habitatges sobre una mateixa parcel·la, a la que resulta d'aplicar una superfície de sostre edificable corresponent a tres parcel·les distribuïda en una o mes edificacions independents.

Les parcel·les que, per la seva major superfície donin lloc a un sostre edificable que superi l'assenyala't al paràgraf anterior, hauran de tractar-se com si fossin dues o mes parcel·les independents que no superin individualment la màxima agrupació d'habitatges per parcel·la assenyalada. En aquests casos cada agrupació haurà de tenir accés independent des de vial públic. L'espai lliure d'edificació quedarà sistematitzat amb jardineria i podrà establir-se un regim d'us mancomunat d'aquest. No es permeten solucions de passatges particulars o anàlegs per a l'accés comú a parcel·les diferents.

**12.- Habitatges adossat el filera:**

A les zones plurifamiliars s'admeten els desenvolupaments d'habitatges adossats en filera amb espais lliures mancomunats o individualitzats com a tipus d'ordenació derivat de l'edificació aïllada, d'acord amb les condicions següents:

- a)- S'hauran de complir les condicions de màxima agrupació d'habitatges per parcel·la que s'assenyalen al numero anterior.
- b)- Caldrà aplicar la densitat màxima d'habitatges, l'índex net d'edificabilitat, el percentatge d'ocupació màxima de parcel·la, l'alçada i el nombre de plantes que s'assenyalen per a la subzona respectiva.
- c)- Cada agrupació independent d'habitatges adossats ha d'estar dotada d'accés rodat des de la via pública.
- d)- L'edificació s'haurà de produir ordenadament pel que fa a les alineacions oficials de la parcel·la a la via pública.
- e)- Amb la finalitat de controlar i acotar l'impacta excessiu d'algunes promocions, no es permetran agrupacions que comportin un front edificat, continu o reculat, superior a 30 m.; quan això s'esdevingui, s'haurà de fraccionar una agrupació en dos o mes cossos independents que no superin aquesta dimensió i que hauran de separar-se entre si proporcionalment a la seva alçada respectiva amb un mínim de quatre metres.



### **Finques situades dins un àmbit de Protecció.**

Les finques situades dins un àmbit de protecció 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 i que ve regulat per l'expedient urbanístic que el defineix.

El tipus de protecció es pot consultar en el següent enllaç:

<http://www.gramenet.cat/geoportal/?center=434216.0,4589187.5&scale=30000&thematic=tematic3>

### **Finques situades dins un polígon de gestió.**

Les finques situades dins un polígon de gestió delimiten àmbits físics d'actuació per a l'execució del planejament.

Els àmbits i els tipus de gestió es pot consultar en el següent enllaç:

<http://www.gramenet.cat/geoportal/?center=434216.0,4589187.5&scale=30000&thematic=tematic2>

### **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/>