



## EDIFICACIÓ RESIDENCIAL. UNIFAMILIAR. **Ra**

*Aquest document incorpora les modificacions i ordenances aprovades posteriorment al terme municipal.*

### **Definició.**

Comprèn aquesta zona àrees de sòl urbà, de baixa densitat d'habitatges, doncs es tracta d'edificacions unifamiliars, preferentment aïllades.

### **Tipus d'ordenació.**

Correspon al de volumetria específica, ja que si bé s'estableix com a principal l'habitatge unifamiliar aïllat, s'admeten també col·locats de forma agregada o adossada, segons sigui el tamany de la parcel·la i la situació de les veïnes.

### **Edificabilitat neta.**

L'índex d'edificabilitat neta per parcel·la serà de  $0,75 \text{ m}^2_{\text{st}}/\text{m}^2_{\text{sòl}}$ .

### **Parcel·la mínima.**

La parcel·la mínima serà de 6 mts. d'amplada mitja i  $150 \text{ m}^2$  de superfície.

S'exceptuen únicament d'aquesta limitació les parcel·les existents que no es puguin agrupar amb les veïnes, per estar aquestes ja consolidades per l'edificació, i sempre i quan no es tracti d'una parcel·la inclosa en una Unitat d'Actuació delimitada expressament per l'agrupació de parcel·les.

### **Ocupació màxima.**

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

### **Alineació de l'edificació.**

- 1.-En els casos en que l'alineació del cos principal de l'edificació estigui fixada en els plànols d'ordenació, es respectarà aquesta alineació. En els altres casos, el cos principal mantindrà una separació al carrer de 3 mts.
- 2.-La façana posterior de l'edificació principal no podrà sobrepassar l'alineació fixada als plànols d'ordenació o, en el seu defecte, un pla ideal traçat a 16 mts. paral·lel a la façana principal de l'edificació.
- 3.-Quan les partions de la parcel·la formin un angle inferior a  $60^\circ$  amb la línia d'alineació del cos principal, la façana serà ortogonal a una de les partions i tindrà un dels seus extrems en contacte amb l'esmentada alineació.



### **Separacions a les partions.**

1. El cos principal mantindrà una separació a les partions laterals d'un sisè (1/6) de l'amplada mitja de la parcel·la amb l'excepció de les parcel·les de menys de 8 m. d'amplada, que podran adossar-se a una de les partions laterals, sempre que la parcel·la veïna sigui també inferior als 8 m. d'amplada. A l'altre costat el cos principal respectarà les separacions establertes.
2. Entre la façana posterior de l'edificació i el fons de parcel·la serà possible inscriure un cercle de 3 mts. de diàmetre.
3. El cos principal estarà obligat a adossar-se a les mitgeres de les edificacions existents veïnes, amb l'objecte de cobrir-les, quan les esmentades mitgeres estiguin situades dins de la franja d'edificació possible del cos principal, en més d'un 50% de la seva llargària, amb les següents condicions:
  - a) Als dos costats, quan la parcel·la tingui menys de 8 mts. d'amplada i existeixin edificacions de les característiques descrites a les dues parcel·les veïnes.
  - b) A un costat, en els altres casos. A l'altre costat, el cos principal respectarà les separacions establertes.
- 4.- En cap cas es podrà situar l'edificació adossada a la partió lateral, quan la parcel·la veïna estigui edificada i aquesta edificació mantingui la separació establerta a la partió.

### **Alçada màxima.**

L'alçada màxima del cos principal serà de 6,50 mts., corresponent a PB+1, que es mesurarà a partir del terra de la planta baixa fins el ràfec o cantell superior del forjat, segons la coberta sigui inclinada o plana.

### **Planta baixa.**

- 1.-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.
- 2.-La planta baixa estarà situada, en la seva totalitat, entre 1m. per sobre i 1m. per sota de la rasant definitiva del terreny.
- 3.-En els casos en què el pendent pugi de fons de parcel·la a carrer, serà possible prolongar la planta baixa de l'edificació fins a l'alineació del carrer, sempre que no es superi en cap punt la rasant del carrer.

### **Plantes soterrani.**

- 1.-Tindran la consideració de planta soterrani les que estiguin per sota de la planta baixa.
- 2.-Les plantes soterrani no podran sobrepassar la projecció del cos principal edificat, tret que existeixi sòcol.



### **Alçada lliure de les plantes.**

- 1.-L'alçada lliure de la planta baixa serà 2'75 mts. com a mínim i de 3'20 mts. com a màxim.
- 2.-L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2'50 mts.

### **Cossos sortints.**

- 1.-Es permeten els cossos sortints oberts a la façana principal, amb un vol màxim d'1/3 de la separació de l'edificació al carrer.
- 2.-Quan la façana principal estigui situada a l'alineació del carrer, el vol màxim dels cossos sortints oberts es regularà segons l'amplada del carrer a què dona front:

<b>carrer</b>	<b>Vol màxim</b>
16 m. o menys	0.50 m.
16 m. a 20 m.	1.00 m.
20 m. o més	1.50 m.

- 3.-A la façana posterior o als laterals no es permetran cossos sortints que sobrepassin les separacions mínimes establertes a les partions, ni la ocupació màxima permesa de la parcel·la.

### **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 el promig de les dels sòcols de les finques veïnes, amb un màxim de 3,5 m. i un mínim 2,6 m.
- 6.-La coberta del sòcol serà plana.
- 7.-La barana serà calada i d'una alçada màxima d'1,20 mts.

### **Construccions auxiliars.**

- 1.-Es permeten construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 30% de la superfície lliure de la parcel·la i amb un màxim de 30m<sup>2</sup> de sostre.
- 2.-Les construccions auxiliars es situaran per darrera de l'alineació posterior del cos principal i mantindran les separacions a les partions establertes per l'edificació principal.



Departament d'informació Urbanística

- 3.-Les construccions auxiliars no podran adossar-se al cos principal.
- 4.-L'alçada màxima, inclòs forjat, de les construccions auxiliars serà de 3 mts. per sobre del perfil definitiu del terreny.
- 5.-L'ús d'aquestes construccions serà magatzem o garatge, quedant expressament prohibit l'ús d'habitatge.

### **Adaptació topogràfica i moviment de terres.**

Quant a l'adaptació topogràfica i al moviment de terres permessos, serà d'aplicació l'article 255 de les NU del PGM.

### **Casos singulars.**

Pels casos singulars no previstos en aquesta Secció, que poguessin donar lloc a una ordenació volumètrica alternativa, aquesta serà possible mitjançant un Estudi de Detall d'Iniciativa Municipal, que no alteri el sostre construït ni l'alçada reguladora.

### **Usos Admesos.**

- 1.-L'ús principal és el d'habitatge, que es permet a totes les plantes, excepte al sòcol i soterranis.
- 2.-A la planta baixa o al sòcol quan existeixi i en plantes inferiors, s'admet l'ús comercial, recreatiu, esportiu, d'oficines, religiós, cultural i industrial de 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categories.
- 3.-En planta baixa i pis s'admet l'ús residencial, d'oficines, religiós, cultural i industrial de 1<sup>a</sup> categoria.

Consultar també la 2<sup>a</sup> Modificació puntual del Pla de millora urbana per a la regulació dels usos a Santa Coloma de Gramenet:

<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/>

### **Agrupacions en filera.**

S'admetran ordenacions d'edificis unifamiliars adossats en filera, sempre que compleixin les condicions següents:

- 1.-L'execució del conjunt sigui unitària.
- 2.-L'ordenació quedi definida de forma unitària mitjançant un Estudi de Detall, que prevegi un màxim de 6 habitatges i 36 mts. de façana, i on a més a més s'estableixi la parcel·lació. Les parcel·les resultants estaran obligades a tenir algun dels seus límits en contacte directe amb la via pública.
- 3.-El conjunt d'edificis es situï dins el conjunt de parcel·les de forma que respecti les distàncies establertes a l'apartat "alineació de l'edificació 1) i 2)" i la filera sigui paral·lela al carrer.



Departament d'informació Urbanística

- 4.-L'edificabilitat sigui, com a màxim, la que resulti d'aplicar l'índex de  $0,75 \text{ m}^2_{\text{st}}/\text{m}^2_{\text{sòl}}$  al conjunt de les parcel·les de l'operació.
- 5.-L'alçada reguladora sigui 6,50 mts. corresponent a PB+1PP.

### **Tanques.**

*Les tanques amb front a vials públics, dotacions i espais verds, es regularan, pel que fa a alçades i a materials, de conformitat amb les disposicions establertes per a cada zona o sector en què es divideixi, a les ordenances del Pla Parcial o Especial.*

*Les tanques amb front a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva llargària, a les alineacions i rasants d'aquests; tanmateix, en determinats casos, es permetrà tirar-les enrera o recular-les en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública, haurà de mantenir-se, sistematitzat amb jardineria, a càrrec del propietari d'aquest sòl.*

*L'alçada màxima de les tanques opaques a les llindes restants en cap cas podrà depassar l'alçada d'1,50 m., amidats des de la cota natural del terreny a l'esmentada llinda, i podran elevar-se fins a un màxim de 2,50 m. sobre aquest punt, amb reixes, tela metàl·lica o elements calats.*

### **Altra normativa a complir.**

*Per a tots aquest aspectes no definits en la present normativa serà d'aplicació els articles 246 a 255 de les NU del PGM (normativa aplicable al tipus d'ordenació d'edificació aïllada).*

### **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 consular 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 consular 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/>