



Rb

RESIDENCIAL EN FILERA

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

DISPOSICIONS PARTICULARS

Definició.

Zona d'ús prioritari residencial de baixa densitat urbana. Es tracta d'edificacions de poca alçada.

Tipus d'ordenació.

Correspon al de volumetria específica formada per edificacions entre mitgeres, arrencades o no al carrer, sense formar illes tancades en tots els casos, ja que es permet que a les cantonades les edificacions es separin per rengles, sense que quedin mitgeres al descobert.

Edificabilitat.

L'edificabilitat màxima permesa serà la definida per l'envolten màxima de volum assenyalada al plànol d'ordenació i, en el seu defecte, l'edificabilitat màxima serà d' $1 \text{ m}^2_{\text{st}}/\text{m}^2_{\text{sòl}}$.

Densitat màxima.

Nou redactat com a conseqüència de 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).

Extracte del redactat:

- A les zones d'habitatge plurifamiliar, el nombre màxim d'habitatges que podrà construir-se en una determinada parcel·la, no serà superior al que resulti, per excés, de dividir la superfície total construïda de l'edifici pel mòdul de vuitanta metres quadrats (80 m²).
A les zones subjectes a ordenació volumètrica específica que comptin amb un planejament anterior al Pla general metropolità en el que s'estableixin limitacions específiques de densitat, s'aplicarà també la determinació anterior.
- Als efectes del present article, a les zones de casc antic i de densificació urbana, s'entén per superfície construïda de l'edifici, en actuacions de nova planta, la compresa entre els tancaments exteriors. S'inclouen els celoberts, els patis de ventilació i els entresolats i s'exclouen els cossos sortints, la superfície de planta



baixa que ultrapassi la fondària edificable, els soterranis i les parts de l'edificació ubicades per sobre de l'alçada reguladora màxima.

Quan es tracti d'actuacions de rehabilitació, s'adoptarà el mateix criteri que en les obres de nova planta, si bé la superfície de planta baixa que no s'inclogui als efectes de superfície construïda serà la que ultrapassi el cos principal de l'edificació i es consideraran tancaments exteriors aquells que corresponguin al volum principal de l'edifici.

- A la resta de zones, per al càlcul de la superfície construïda de l'edifici, s'adoptaran els mateixos criteris que estableixen les Normes urbanístiques del Pla general metropolità per al còmput de l'edificabilitat

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 mínima al carrer de 3 m.
- 2.-La façana posterior de l'edificació principal no podrà sobrepassar la línia d'àmbit màxim d'edificació, quan aquesta estigui grafiada al plànol d'ordenació. En els altres casos, la separació de l'edificació principal al fons de parcel·la serà tal que permeti la inscripció d'un cercle de 3 metres de diàmetre.
- 3.-Quan les partions de la parcel·la formin un angle inferior a 60° 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.

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.

Alçada regulador de PB+2 i PB+3: (1)

Només quan en el plànol d'ordenació aparegui grafiada una volumetria de B+2 o B+3, la ARM serà:

B+2: 10 mts.

B+3: 13 mts.

(1) la "Modificació puntual del PGM per a la millora urbanística del sector sud", aprovada en data 16/03/2024 (DOGC de 04/05/2004), defineix uns àmbits situats al carrer de Sant Jordi i carrer de Pau Claris qualificats de "Rb" amb una volumetria de PB+2 i PB+3 sense concretar la seva alçada reguladora màxima (ARM). Aquesta volumetria s'assimilarà a la qualificació urbanística majoritària que l'envolta que dona front al vial (13brv).

Façana mínima.

La longitud mínima de façana serà de 6 m., excepte per habitatges unifamiliars, en que es permet l'edificació en parcel·les de façana no inferior als 4,50 m.

Planta baixa.

- 1.-En cas que existeixi sòcol, la planta baixa serà la situada immediatament per sobre.
- 2.-En els altres casos el terra de la planta baixa es situarà entre el nivell de la rasant del carrer al punt mig de la façana i el nivell definit per una línia traçada a 15 cm. per damunt del punt més alt de la rasant del carrer al tram de façana de la parcel·la.
- 3.-Si la diferència entre el nivell de la rasant al punt mig de la façana i el punt més alt supera els 50 cm., el terra de la planta baixa es situarà a la franja compresa entre les 50 cm. per sota i els 15 cm. per sobre del punt més alt de la façana.
- 4.-Si la planta baixa supera en més d'1,50 m. la rasant del carrer, s'haurà de fraccionar.
- 5.-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, tret que existeixi sòcol.

Alçada lliure de les plantes.

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

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 m.

Cossos sortints.

- 1.-A la façana al carrer s'admeten únicament els cossos sortints oberts, amb un vol màxim de 50 cm.
- 2.-L'amplada màxima de cada cos serà el doble de l'obertura a que correspongui.
- 3.-L'amplada total d'aquests cossos no podrà superar la meitat de l'amplada de la façana.

Tanques.

- 1.-L'alineació de les tanques és la indicada al plànol d'ordenació.
- 2.-Es consideren dues situacions:
 - a)- Tancament de patis posteriors d'habitatges. L'alçada de les tanques serà de 2,50 m. màxim i podran ser opaques.
 - b)- Tanques que donen a patis davanters d'habitatge. L'altura màxima de les tanques serà de 2,50 m., amb una alçada màxima de material opac d'1,50 m.

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 30m² 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.
- 3.-Les construccions auxiliars no podran adossar-se al cos principal.
- 4.-L'alçada màxima, inclòs forjat, de les construccions auxiliars serà de 3 m. 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 permesos, 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 1ª i 2ª categories.
- 3.-En planta baixa i pis s'admet l'ús residencial, d'oficines, religiós, cultural i industrial de 1ª categoria.

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

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](#).

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](#).