



**EDIFICACIÓ RESIDENCIAL.  
BARRI DEL RAVAL.  
Rrv**

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

**Regulació de la nova edificació residencial. Disposicions comuns per a totes les zones:**

**Alineació de façanes anterior i posterior.**

Són les indicades al plànol d'ordenació d'aquest Pla.

No s'admetran reculades de l'alineació anterior a no ser que es faci per tot un tram de carrer prèvia l'aprovació d'un Estudi de Detall.

**Nombre de plantes.**

El nombre de plantes també és indicat al plànol d'ordenació d'aquest Pla, i queda definit respecte a la rasant del carrer que dóna accés a la finca, i no respecte al total de plantes sobreposades.

Per les edificacions arrencades a vial, en el cas que no s'esgoti l'alçada total i es construeixi tant sols la planta baixa, la coberta haurà de ser plana. Les cambres d'aire i elements de cobertura per damunt del forjat tindran una alçada màxima total de 60 cm. tal com queda especificat a l'art. 239 de les NU.

**Determinació del nivell de la planta baixa. (veure croquis núm. 1).**

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.

Si la diferència entre el nivell de la rasant al punt mig de la façana i al punt més alt supera els 50 cms, el terra de la planta baixa es situarà a la franja compresa entre els 50 cm per sota i els 15 cms per sobre del punt més alt de la façana.

Si entre dos punts de la façana hi ha diferències de nivell superiors a 1,50 m caldria dividir el nivell del terra de la planta baixa en 2 o més parts, de tal manera que en cap cas la diferència superi els 1,50 m.

**Definició de planta soterrani. (veure croquis núm. 2).**

Es considera planta soterrani, a l'efecte del que diu l'article 226.3 de les NU, tota planta o part d'ella que estigui soterrada més d'1.5 m. respecte al plànol que uneix la intersecció de la façana amb la vorera i la intersecció de la façana posterior amb el nivell natural del terreny.



### **Nombre màxim de habitatges.**

*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.*

El nombre màxim de habitatges per a cada parcel·la no podrà superar el màxim de l'edificabilitat permesa dividit entre 80 m<sup>2</sup>.

### **Regulació de la nova edificació residencial. Disposicions específiques:**

#### **Tipus d'ordenació,**

El tipus d'ordenació que el present Pla estableix a aquesta zona és el de tipologia de cases unifamiliars arrencades al carrer, sobre parcel·la petita, sense que en tots els casos es formin illes tancades.

#### **Usos permesos.**

Els usos es regularan segons l'article 303 de les NU del PGM. A més a més, l'ús d'habitatge unifamiliar es permetrà a totes les plantes, incloses les situades per sota de la planta baixa, sempre que no siguin plantes soterranis tal i com queden definides a les disposicions comunes per a totes les zones.

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/>

#### **Alçada de la planta baixa.**

Amidada des de la cota de referència de la planta baixa fins al pla superior de l'element resistent del forjat sostre de la planta baixa.

Alçada màxima - **3,50 m.**

Alçada mínima - **3,00 m.**

#### **Alçada reguladora màxima (ARM ).**

6,75 m. (PB+1).

Mida presa des de la rasant del carrer del punt mig de cada tram de façana amb distinta cota de referència de la planta baixa.



### **Alçada mínima de les plantes.**

Entre plans superiors dels elements resistents dels forjats. Alçada mínima: 2,75 mts.

### **Edificacions auxiliars.**

Als patis interiors de parcel·la que quedin lliures d'edificació es permeten construccions auxiliars en planta baixa, amb una alçada màxima que no superi la de la planta baixa de l'edificació principal, i una ocupació en planta menor del 30% de la superfície lliure de la parcel·la, amb un màxim construït de 30 m<sup>2</sup><sub>st</sub>.

Quant als materials d'aquests coberts regiran els mateixos criteris que l'edificació principal.

L'ús d'aquestes construccions serà magatzems o garatge, quedant expressament prohibit l'ús d'habitatge.

### **Coberta.**

A les edificacions de planta baixa que donin façana al carrer, la coberta serà plana.

### **Cossos sortints.**

Només es permeten cossos sortints oberts amb vol màxim de 0,50 m. i la longitud total d'aquestes cossos no podrà superar la meitat de la longitud de la façana.

### **Tanques.**

L'alineació de les tanques al carrer és la indicada al plànol d'ordenació. Es consideren dues situacions:

- \* Tancament de patis posteriors d'habitatge-testers: l'altura de les tanques serà de 2,5 m. màxim d'alçada.
- \* Tanques que donen a patis davanters d'habitatge. L'altura màxima de les tanques serà de 2,5 m. amb un sòcol d'1,50 mts. d'alçada màxima de material opac.

### **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 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>

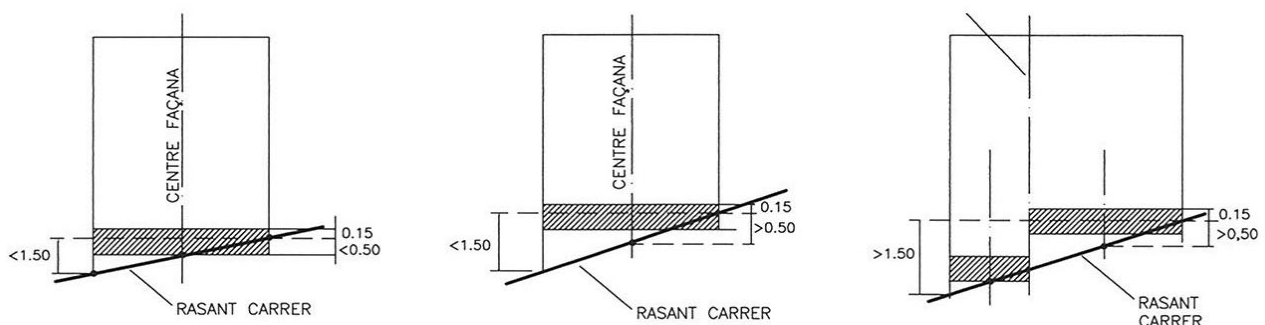
- Modificacions de la Normativa urbanística metropolitana al municipi de Santa Coloma de Gramenet, que es pot consultar al següent enllaç:

<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/>

### Croquis núm. 1



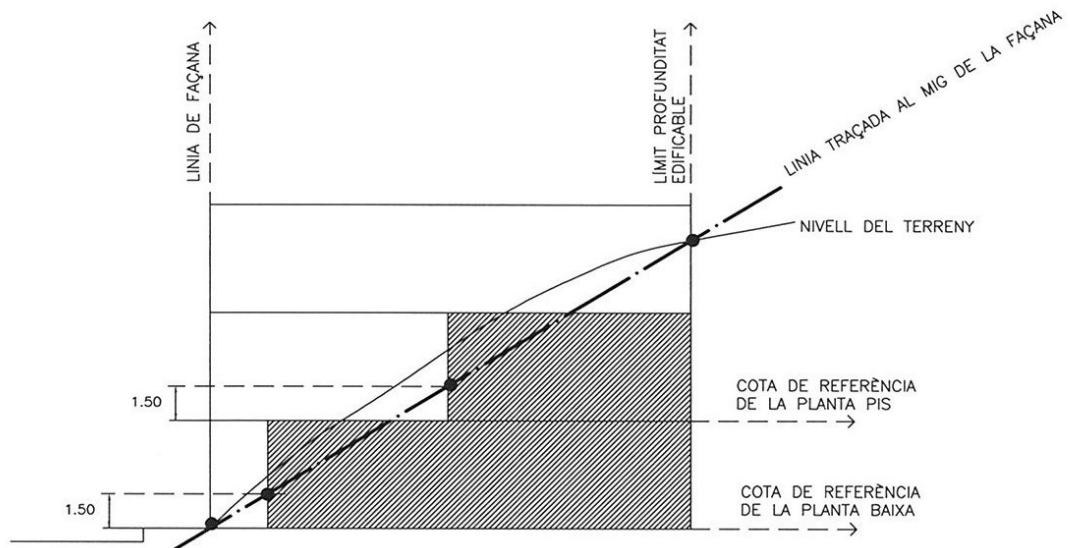
**CROQUIS núm. 1**

DETERMINACIÓ DEL NIVELL DE LA PLANTA BAIXA

 zona de possible situació de la Planta Baixa



**Croquis núm. 2**



**CROQUIS núm. 2**  
DEFINICIÓ DE PLANTA SOTERRANI