

Àrea de Serveis Territorials
Departament d'informació Urbanística i Cadastre

CASC ANTIC. DE SUBSTITUCIÓ DE L'EDIFICACIÓ ANTIGA.
SANTA COLOMA VELLA II
12

Per a la regulació d'aquesta zona seran d'aplicació les NNUU i les Ordenances del PGM excepte en els aspectes que s'assenyalen en els articles específics següents:

Tota llicència d'enderroc d'un edifici haurà d'anar acompanyada de la sol·licitud de llicència de nova construcció, que es concedirà conjuntament. Queden exceptuades d'aquesta obligació les obres d'enderroc que suposin una millora de les condicions higièniques i estètiques de les edificacions incloses en aquest Pla.

Comprèn aquesta zona els entorns edificats amb front als carrers Dalt de la Ciutadella i R. Pare Benet, a més del nucli del carrer Major. Aquests espais, limiten amb l'àmbit del PE Santa Coloma Vella I i resten integrats en aquest segon, per la pròpia estructura de les illes que els defineixen, malgrat les seves característiques diferencials.

Les ordenances que regulen la volumetria de l'edificació són, en general, les que corresponen a les NU del PGM per aquesta zona, a més de les que específicament es determinen:

1. La profunditat edificable s'indica en els plànols corresponents.
2. Si per la pendent del carrer o bé per l'existència d'edificacions veïnes d'alçada diferent resten vistes parets mitgeres, caldrà realitzar les obres corresponents al tractament de façana o bé a la decoració de l'esmentat parament, a càrrec del promotor de la nova construcció.

Determinació del nivell de la planta baixa.

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.
2. Si la diferència entre el nivell de la rasant al punt mig de la façana i al punt més alt supera els 50 cm., el terra de la planta baixa es situarà a la franja compresa entre els 50 cm. per sota i els 15 cm. per sobre del punt més alt de la façana.
3. Per determinar el punt de referència per a la mesura de l'alçada reguladora màxima es tindrà en compte l'article núm. 240 de les NU del PGM.

Cossos i elements sortints.

Els vols màxims del cossos sortints seran els que s'estableixen a continuació:

carrer	Cos obert	Cos tancat
menys de 16 m.	0.50 m.	No s'admet
de 16 a menys de 20 m.	1.00 m.	1.00 m.
de 20 m. o més	1.50 m.	1.50 m.

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

A places i jardins el vol serà el que correspongui al carrer que forma l'espai públic.

Els cossos sortints tancats no podran ocupar més d'1/3 de la longitud total de la façana. La seva construcció serà bàsicament amb tancament transparent de manera que la relació opac/transparent serà 1/2.

Cada cos sortint no podrà superar una amplada superior a 3,60 m.

Els ràfecs damunt de balcons només podran volar fins al pla exterior d'aquests quan siguin construïts a partir del forjat superior i s'ajustaran al que diu el PGM en la resta de circumstàncies.

S'admetran a la façana posterior sigui quina sigui la dimensió del pati interior, únicament balcons amb un màxim de 20 cm. de vol i una amplada màxima del doble de l'obertura que correspongui.

Elements separadors.

Damunt les mitgeres els elements separadors podran ésser opacs fins a 1,80 m. i calats fins a 2,50 m. (art. 239.3d de les NU del PGM).

Els elements separadors interiors a coberta podran ésser opacs fins a 1,00 m. d'alçada i calats fins a 2,50 m.

Usos admesos

Les ordenances que regulen l'ús venen determinades en l'art. 303 de les NU del PGM.

Condicions estètiques.

1. Les obertures de façana s'aconsella que tinguin una disposició vertical en una proporció tal que la seva alçada sigui com a mínim una vegada i mitja l'amplada. Les superfícies totals de les obertures tendiran a no superar el 30 % de la superfície de la façana al carrer. Dita disposició no s'aplica a la planta baixa on aquest percentatge podrà arribar fins al 50 %.
2. A la façana posterior la composició és lliure.
3. El material d'acabat de les façanes serà arrebossat i pintat amb els colors propis de la zona, s'admetrà únicament l'acabat amb pedra natural o artificial en el sòcol de la planta baixa, a les lloses dels balcons, als ràfecs, cornises i altres elements ornamentals. Altres condicions estètiques al respecte hauran de ser proposades i aprovades per l'Ajuntament.
4. Les baranes dels balcons en cap cas seran d'obra. S'aconsella que siguin en ferro i calades.
5. A la coberta inclinada, en cas de que difereixi de la de les finques veïnes, s'adaptarà el pendent malgrat no sigui del 30 %. I aquesta estarà realitzada amb material ceràmic, teula àrab o similar.

Àrea de Serveis Territorials Departament d'informació Urbanística i Cadastre

Condicions generals per a la zona 12 del Pla General Metropolità.

Articulat del PGM amb les modificacions incorporades al Terme Municipal de Santa Coloma de Gramenet

Definició (art. 315)

1. Aquesta zona comprèn els nuclis urbans antics de les poblacions compreses a l'àmbit territorial de l'Entitat Municipal Metropolitana, que necessitin una millora urbana, però sense canviar substancialment les seves característiques urbanes, i el centre històric de Barcelona, objecte de preservació especial i protecció.
2. A la zona de nucli antic es distingeix una subzona I, en substitució de l'edificació antiga (12), d'aplicació a tots els nuclis antics diferents del de Barcelona, i una subzona II, de conservació del centre històric (12b), referida preferentment a aquell.
3. Per mitjà de Plans Especials es podran recollir les especials característiques tipològiques, morfològiques, parcel·làries o tradicionals que pel seu caràcter no s'adaptin a les condicions d'edificació definides amb caràcter general per aquestes Normes i dictar, per a aquestes, criteris normatius diferents sempre que es respectin les condicions bàsiques següents, definides pel Pla per a la zona: tipus d'ordenació, edificabilitat màxima i densitat màxima assenyalada per a la subzona respectiva.

Edificabilitat (art. 316)

1. L'edificabilitat a les zones de nucli antic resulta de les condicions d'edificació definides per a cada subzona i de les genèriques als paràmetres del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.
2. A la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, es defineix un índex d'edificabilitat net, entre alineacions vigents, d'1,40 m² sostre/m² sòl, d'aplicació a les actuacions de reforma interior o de composició de volums d'una illa per mitjà d'estudis de detall.
3. A la subzona II, de conservació del centre històric, no s'admeten les ordenacions de volums que impliquin modificacions de l'ordenació existent o de les alçades usuals.
4. Els Plans Especials de Reforma Interior que incloguin la reordenació global d'un sector, s'han de subjectar al límit de 0,84 m² sostre/m² sòl.

Estàndards en operacions de reforma interior (art. 317)

Modificat al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet. Queda redactat:

Els Plans de Reforma Interior que s'aprovin per a les actuacions en la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, hauran de respectar les determinacions següents:

- a.)- percentatge de sòl per a vials i estacionaments públics: 23,52 per 100
- b.)- percentatge de sòl per a espais verds locals i dotacions comunitàries: 16'48 per 100
- c.)- densitat neta màxima d'habitatges: la que resulti de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80 m².

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

Nombre màxim d'habitatges per parcel·la (art 318)

Modificat al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet. Queda redactat:

1. Les sol·licituds d'edificació a la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, hauran de limitar el nombre d'habitatges per parcel·la al que, per excés, resulti de dividir la superfície construïda pel mòdul de 80 m².
2. Als efectes d'aquest article, s'entén per superfície construïda la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici. 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 de les plantes pis i les parts de l'edificació ubicades per sobre de l'alçada reguladora màxima.

Tipus d'ordenació (art. 319)

Correspon al d'edificació segons alineacions de vial vigents.

Condicions d'edificació (art. 320)

1a. Alineacions.

L'edificació s'ha d'ajustar a l'alineació del vial en tot el frontal de la parcel·la que té caràcter obligatori excepte quan es produeixi la reculada de l'edificació segons alguna de les modalitats previstes a l'article 244; malgrat tot, la reculada serà obligada quan existeixin jardins i patis la preservació dels quals sigui preceptiva. Les reculades hauran de complir, pel que fa a la separació de paraments, les dimensions mínimes establertes per als patis de llums i celoberts.

Les parets mitgeres al descobert hauran d'acabar-se amb materials de façana. Es prohibeixen els acabats en envà pluvial vist i els arrebossats i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.

2a. Profunditat màxima edificable

A la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, la profunditat edificable resultarà d'una ocupació, a l'alçada reguladora, del 60 per 100 de la superfície de l'illa. Les majors restriccions per efecte de la grandària de l'espai lliure interior, o els casos particulars resultants d'illes totalment edificables, es regiran pel que és regulat amb caràcter general per al tipus d'ordenació segons alineació de vial.

A les agrupacions d'edificació en filera sense zonificació uniforme de tota l'illa, la profunditat màxima edificable serà la corresponent a la majoria dels edificis antics existents entre dos carrers consecutius. L'espai lliure interior d'illa no serà edificable en planta baixa. Es permetrà la construcció de soterranis per a aparcaments, sempre que s'asseguri la possibilitat d'enjardinament sobre la seva coberta.

A la subzona II, de conservació del centre històric, la profunditat edificable serà, com a màxim, la de les edificacions contigües existents, mentre es redacti la determinació en particular i en detall al pla especial. Mentre no s'aprovi el Pla Especial, i per als casos de substitució de l'edificació, en el càlcul de la profunditat edificable, només es tindrà en compte la de les finques confrontants quan siguin iguals o inferiors a la que resultaria d'aplicar les normes del pla sobre la zona; en tot cas caldrà complir l'establert sobre dimensions mínimes de patis de parcel·les i espai lliure interior d'illa. El límit de la profunditat edificable ha de tenir en compte de manera especial, la forma i disposició de les parcel·les i l'existència de patis interiors. Als casos de parcel·lació irregular i no normal a l'alineació, aquest límit podrà reajustar-se per mitjà de l'esmentat pla especial o d'un estudi de detall.

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

3a. Alçades

A la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determinen segons l'amplada del vial al qual doni l'edificació d'acord amb el quadre següent:

Amplada de vial (metres)	Alçada reguladora màxima (metres)	Nombre màxim de plantes
De menys de 8 m.	7,55	PB + 1 P
De 8 a menys de 12 m.	10,60	PB + 2 P
De 12 a menys de 15 m.	13,65	PB + 3 P
De 15 metres en endavant	16,70	PB + 4 P

Això no obstant, als solars amb una longitud de façana inferior a 6,50 m., l'alçada màxima permesa mai no podrà depassar la de 10,60 m., corresponent a planta baixa i dos pisos.

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà l'establerta de manera general a les disposicions comunes al tipus d'ordenació segons alineacions de vial. L'alçada mínima del sostre de la planta baixa sobre la cota de referència de l'alçada reguladora a la qual fa referència l'article 225□3 serà de 4 m., excepte pel cas d'habitatges unifamiliars als quals podrà reduir-se fins a 3,30 m. L'alçada total mínima, inclòs el forjat, serà per planta pis de 3,05 m.

L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes establerts al quadre anterior hauran de respectar-se conjuntament, això no obstant, es permetrà reajustar el valor d'aquella fins a un màxim del 10 per 100 per tal d'aconseguir una millor integració de l'edifici tot mantenint la unitat de tancaments existents amb els adjacents l'interès dels quals així ho aconselli.

A la subzona II, de conservació del centre històric, l'alçada en un tram de vial serà la mitjana de les edificacions existents, sense que entrin al còmput les façanes dels solars no edificats. El nombre màxim de plantes admès serà, un cop fet el còmput de l'alçada, el que resulti per defecte de suposar una alçada mínima de planta baixa de 4 m. i una alçada mínima, inclòs el forjat, de 3,05 m. per planta pis.

4a. Façana mínima

La longitud mínima de façana serà de 6,50 m. excepte per a habitatges unifamiliars en els quals s'admet l'edificació en solars de façana no inferior als 4,80 m. Per a les parcel·les existents amb construccions laterals compostes com a mínim de planta baixa i un pis, que impedeixin els esmentats valors, s'admet una reducció de façana mínima fins a 4,50 m.

5a. Cossos i elements sortints (modificat parcialment pel PERI STCV II / PE-049)

A la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, es prohibeixen els cossos i elements sortints amb les excepcions següents:

- S'admeten els balcons que no sobresurtin més de 20 cm. en carrers de menys de 6 m., i 45 cm. en els de més de 6 m. i menys de 12 m.
- S'admeten els sortints de cornises i ràfecs de coberta amb un vol màxim de 45 cm.
- S'admeten els sortints de terrats i cobertes planes amb un vol màxim de 45 cm.
- S'admeten cossos sortints a les edificacions que donen a vies de més de 12 metres d'amplada, sempre que no depassin de la línia de façana un vintè de l'amplada del carrer.

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

En projecció horitzontal, amb la finalitat que siguin miradors, no podran ocupar en la seva amplada total més de la meitat de la longitud de la façana, ni cadascun dels cossos sortints podrà tenir una amplada superior a 3,60 m.

A la subzona II, de conservació del centre històric, seran d'aplicació els criteris fixats a la subzona I, mentre no siguin objecte de regulació de detall basada en els caràcters compositius de cada part de carrer.

Edificacions al Pati interior d'illa (PII)

L'edificació en pati interior d'illa es regirà, a més del que disposa al respecte el PGM, pels següents articles:

De les diferències d'alçada entre edificacions veïnes:

En general no seran admissibles les edificacions en PII que superin en més de 3,60 m. mesurats entre cantells superiors de forjats, l'alçada màxima edificable en PB de les parcel·les veïnes.

De les parcel·les veïnes amb desnivell no superior a 3,60 mts:

Quan el desnivell entre les cotes de referència de l'ARM de parcel·les veïnes no superi els 3,60 mts., l'edificació al PII s'ajustarà a allò que disposa el PGM.

De les parcel·les veïnes amb desnivell superior a 3,60 mts:

Quan el desnivell entre les cotes de referència de l'ARM de parcel·les veïnes superi els 3,60 mts., a les finques ubicades a la cota superior serà admissible l'edificació al PII amb les següents condicions:

- 1.- Que el PII. sigui edificable segons PGM.
- 2.- Cap edificació podrà superar un pla ideal traçat des de la cornisa definida per la intersecció del pla vertical que conté el límit de parcel·la, o el centre del PII en el seu cas, i un pla horitzontal situat a 7,20 mts. per sobre del punt de referència de l'ARM de la parcel·la situada a nivell inferior, fins a una línia horitzontal situada al pla de façana posterior de la finca de més cota i a 4 mts. per sobre del seu punt de referència de l'ARM.
El cos edificat així obtingut tindrà la consideració de planta baixa o planta soterrani depenent del que determinen al respecte els articles 225 i 226 de les NU del PGM.
En el cas que no s'edifiqui en el PII, el nivell definitiu del terreny s'ajustarà a les mateixes determinacions que en aquest títol es reglamenten pels cossos edificats.

De les baranes al PII

- 1.-Les baranes i elements separadors entre parcel·les dins del PII podran ésser opaques fins a 1,80 mts., i calades fins a 2,50 mts., mesurats des del nivell superior del forjat corresponent.
- 2.-Als límits posteriors, quan la diferència de nivell entre els respectius forjats, o entre forjat i coronació de mur de contenció, sigui de 3,60 mts. o més, la barana damunt del forjat de cota alta o el mur de contenció serà sempre calada, podent tallar vistes amb elements de jardineria.

Per més detall cal consultar "l'Ordenança complementària de l'Edificació a Santa Coloma de Gramenet".

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

Celoberts:

De la confrontació de celoberts:

Quan existeixin edificis que tinguin celoberts situats a les mitgeres, i si aquests celoberts no compleixen les dimensions mínimes establertes pel PGM, es recomana que els nous edificis veïns col·loquin els seus celoberts confrontats amb els de l'edifici existent de manera que la figura resultant sigui el més regular possible i que l'edifici existent es serveixi del nou celobert per a obtenir ventilació i il·luminació. Serà obligatori fer-ho així quan els celoberts del nou edifici es situïn sobre la mitgera o al costat d'ella.

En cap cas aquesta confrontació implicarà la mancomunació de celoberts.

Els nous patis sempre s'ajustaran a les dimensions mínimes establertes pel PGM.

De la superfície conjunta celoberts i patis de ventilació:

En el càlcul de la superfície mínima conjunta de celoberts i patis de ventilació del nou edifici, d'acord amb l'art. 235 de les NU del PGM (12% de la superfície edificable a l'ARM), es podrà computar la part de celoberts de les parcel·les veïnes que resultin confrontats.

Per més detall cal consultar "l'Ordenança complementària de l'Edificació a Santa Coloma de Gramenet".

Ús d'habitatge en planta baixa, previsió d'aparcament i densitat d'habitatges.

Es regulen en la "Modificació de les normes urbanístiques del PGM i de les ordenances metropolitanas d'edificació pel que fa al nombre màxim d'habitatges per parcel·la i a les condicions dels aparcaments al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet", aprovada el 26 de novembre de 2008. (veure PE-160).