

**ZONA EN DENSIFICACIÓ URBANA SEMIINTENSIVA.**  
**Pla General metropolitana**  
**13b**

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

**Zona de densificació urbana: Subzona I, intensiva i subzona II, semiintensiva (13)**

**Definició. (art. 321)**

Aquesta zona comprèn els eixamples intensiu i semiintensiu, urbans, suburbans i d'extensió urbana, amb ús d'habitatge, prioritàriament, necessitats de millora urbana per a corregir la densificació congestiva i augmentar els nivells de dotacions, serveis i espais verds locals.

**Edificabilitat (art. 322)**

1. L'edificabilitat a les zones de densificació urbana es defineix per l'envolvent màxima de volum que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació en aquesta zona i dels paràmetres del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.
2. L'índex d'edificabilitat net per a les actuacions en aquesta zona mitjançant plans especials de reforma interior o estudis de detall, d'ordenació de volums, es fixa en 2,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s a la subzona I, intensiva, i 1,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s per a la subzona II, semiintensiva.
3. L'índex d'edificabilitat zonal és d'1,20 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>s per a la subzona I, intensiva, i d'1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s per a la subzona II, semiintensiva.

**Nombre màxim d'habitatges per parcel·la (art. 323)**

1. Les edificacions que s'aixequin a la subzona I, intensiva i a la subzona II, semiintensiva, no podran sobrepassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti, per excés, de dividir la superfície construïda pel mòdul de 80 m<sup>2</sup>.
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.

## Àrea de Serveis Territorials

### Departament d'informació Urbanística i Cadastre

#### Actuacions de reforma interior (art. 324)

1. Els sectors que no assoleixin els estàndards d'espais verds i de dotacions comunitàries en proporció a la densitat de població, podran ser objecte d'actuacions de reforma interior per a millorar aquells nivells o reduir el potencial edificable de manera homogènia en tota la zona o subzona.
2. El Pla Especial de Reforma Interior inclourà un estudi d'etapes per a l'execució de la reforma interior d'acord amb la major densificació i insuficiència d'espais lliures i dotacions del desenvolupament de l'edificació en els cinc anys anteriors en la unitat de zona, com també del grau de densificació assolit.

#### Estàndards en operacions de reforma interior (art. 325)

Els plans de reforma interior que s'elaborin per a actuacions en zones de densificació urbana hauran de respectar les determinacions següents:

| <i>Subzona</i>      | <i>Percentatge de vials i estacionaments</i> | <i>Percentatge d'espais verds locals i dotacions</i> |
|---------------------|--|--|
| Intensiva (13a)     | 28,80%                                       | 25,70%   |
| Semiintensiva (13b) | 24,50%                                       | 17,50%   |

Densitat neta màxima d'habitatges: la que resulti de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80 m<sup>2</sup>.

#### Tipus d'ordenació (art. 326)

A les subzones de la zona de densificació urbana el tipus d'ordenació és el d'edificacions segons alineacions de vial.

#### Condicions d'edificació: subzona II, semiintensiva (art. 328)

Les condicions que regeixen l'edificació a la subzona II, semiintensiva, de les zones de densificació urbana són les següents:

1a Alineacions: Només s'admet la reculada a l'alineació vial (en planta pis), regulada de conformitat amb les condicions generals del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

2a Alçades: L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determina segons l'amplada del vial al qual afronti l'edificació, d'acord amb el quadre següent:

| <i>Amplada de vial (metres)</i> | <i>Alçada reg. màxima (mts)</i> | <i>Nombre màxim de plantes</i> |
|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 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                       |

L'alçada mínima de la planta baixa serà l'establerta de manera general a les disposicions comunes al tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

## Àrea de Serveis Territorials

### Departament d'informació Urbanística i Cadastre

L'alçada màxima total, inclòs el forjat, ha de ser de 2,75 m. per planta pis, excepte a les edificacions amb façana a carrer de més de 15 m., a les quals serà obligada l'alçada mínima de 3,05 m.

**3a Façana mínima:** L'amplada mínima de façana permesa ha de ser de 6,50 m. excepte en les situacions existents en el moment d'aprovació d'aquest Pla general amb construccions laterals que impedeixin l'esmentada façana, per a les quals el mínim es redueix a 4,50 m.

**4a Cossos sortints:** Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats als edificis amb façana a vials de menys d'11 m. d'amplada.

**5a Espai lliure interior d'illa:** L'edificació a l'interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació segons alineacions de vial, no pot depassar l'alçada lliure de 3,30 m. amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora i haurà de cobrir-se mitjançant terrat.

## RÈGIM D'USOS:

### Zones en densificació urbana intensiva i semiintensiva (art. 303)

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

- 1r. Habitatge. Plurifamiliar i apartaments. S'admet l'habitatge unifamiliar quan per la disposició o superfície del solar aquest no pugui aprofitar-se per a l'habitatge plurifamiliar, per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, celoberts i patis de ventilació.
- 2n. Residencial. S'admet.
- 3r. Comercial. S'admet.
- 4t. Sanitari. S'admet.
- 5è. Recreatiu. S'admet.
- 6è. Esportiu. S'admet.
- 7è. Religios i cultural. S'admet.
- 8è. Oficines. S'admet.
- 9è. Indústria. S'admet l'ús industrial en la categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4 i categoria segona, en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b.

A les zones de densificació urbana, a què es refereix el gràfic adjunt a aquestes Normes, s'admetrà, a més, la indústria de tercera categoria en situacions 2-c, 3 i 4-b.

### 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.

## Àrea de Serveis Territorials

### Departament d'informació Urbanística i Cadastre

#### 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".

### **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.

## Àrea de Serveis Territorials

### Departament d'informació Urbanística i Cadastre

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

#### **Cossos i elements sortints:**

##### Del vol màxim dels cossos sortints.

Per a totes les zones qualificades d'ordenació segons alineació de vial, els vols màxims seran els que s'estableixen a continuació:

| <b>carrer</b> | <b>Cos obert</b> | <b>Cos tancat</b> |
|---------------|------------------|-------------------|
| 16 m. o menys | 0.50 m.          | No s'admet        |
| 16 m. a 21 m. | 1.00 m.          | 1.00 m.           |
| 21 m. o més   | 1.50 m.          | 1.50 m.           |

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

##### Del tamany i composició dels cossos tancats.

- 1.-Els cossos sortints tancats no podran ocupar més d'1/3 de la longitud total de façana. La seva construcció serà bàsicament amb tancament transparent de manera que la relació opac/transparent serà 1/2.
- 2.-Cada cos sortint no podrà superar una amplada superior a 3,60 mts.

##### Dels ràfecs.

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.

##### Dels murs de coronació i elements separadors a coberta.

- 1.-Damunt de les mitgeres els elements separadors podran ésser opacs fins a 1,80 mts. i calats fins a 2,50 mts. (art. 239.3d de les NU del PGM 76).
- 2.-Els elements separadors interiors a coberta podran ésser opacs fins a 1,00 mts. d'alçada i calats fins a 2,50 mts.

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 ).