

Àrea de Serveis Territorials
Departament d'informació Urbanística i Cadastre

ZONA EN DENSIFICACIÓ URBANA SEMIINTENSIVA
CARRER CIRCUMVAL.LACIÓ
13bcv

Ordenació de l'edificació

- 1.- L'ordenació general per a tot l'àmbit serà la d'edificació segons alineació de vial.
- 2.- Les alineacions de vial són les expressades al plànol d'ordenació.

Paràmetres d'edificació del volum principal

- 1.- Seran paràmetres bàsics per a la definició del volum edificatori principal, els següents:

- Cota del pla de planta baixa.
- Alçada reguladora màxima (ARM).
- Nombre màxim de plantes.
- Profunditat màxima edificable (PME).

- 2.- La cota del pla de planta baixa i de referència establerta per a cada parcel·la, la indicada en els plànols nº. 4 a 7 del P.E.R.I.

- 3.- L'alçada reguladora màxima (ARM) a aplicar a la cota de referència establerta per a cada parcel·la, i el nombre màxim de plantes seran els especificats a continuació:

- a)-ARM = 10,60 mts. (PB + 2). Carrers Circumval.lació, Pirineus, Sant Pasqual, Núria i Olot.
- b) ARM = 7,55 mts. (PB + 1). Passatge Pirineus i Sant Pasqual.

En el plànol d'ordenació s'especifica el nombre màxim de plantes per a cada parcel·la i unitat d'actuació.

- 4.- La profunditat màxima edificable (PME) serà per a cada parcel·la la que s'estableix en el plànol d'ordenació.

El seu valor s'aplicarà des del centre de la línia de vial al centre de la línia de PME en el tram que pertorqui a cada parcel·la.

Composició de façanes

- 1.- Les façanes dels edificis nous hauran de compondre-se mitjançant sostres, coberta i d'altres elements horitzontals amb les façanes dels edificis existents, especialment a nivell de la coronació dels edificis nous amb els sostres dels existents.

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

- 2.-El dimensionat precís de l'alçada de planta baixa i plantes pis per a cada edifici, es farà en base a l'expressat al paràgraf 1.
- 3.- Quan sigui precís s'utilitzaran ràfecs, baranes d'obra o altres elements similars, per tal d'aconseguir la composició esmentada entre la coronació de l'edifici projectat i els sostres de l'edifici existent.
- 4.-La condició de composició de façanes s'haurà d'expressar explícitament als plànols del projecte. En aquest sentit, al plànol de façanes del projecte d'un nou edifici s'haurà de grafiar l'edifici veí de cada costat amb les alçades bàsiques acotades.

Edificacions al Patí interior d'illa (PII)

L'edificació en pati interior d'illa es registrarà, 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.

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".

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 metropolitanès 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).