

Àrea de Serveis Territorials
Departament d'informació Urbanística i Cadastre

ZONA EN DENSIFICACIÓ URBANA SEMIINTENSIVA
RAMBLA DEL FONDO I ENTORN
13bf

Generalitats.

1. La zona d'aprofitament privat en l'àmbit del P.E. és, tal com s'assenyala en el plànol d'ordenació, i correspon a la qualificació 13b del PGM, zona en densificació urbana semiintensiva, de les NU.
2. Per a la regulació de la dita zona seran d'aplicació les NU i Ordenances del PGM, excepte en els aspectes que assenyalen els articles següents.

Fondària edificable.

La fondària edificable serà l'assenyalada en el plànol d'ordenació. Per darrera d'aquesta fondària només es permetrà la planta baixa, quan el pati interior d'illa sigui edificable.

Nombre màxim de plantes.

El nombre màxim de plantes serà l'assenyalat en el plànol d'ordenació. L'alçada reguladora màxima es determinarà segons el nombre de plantes, d'acord amb el següent quadre:

PB + 1 pis	7,55 m.
PB + 2 pisos	10,60 m.
PB + 3 pisos	13,65 m.
PB + 4 pisos	16,70 m.

Pati interior d'illa (PII)

El pati interior d'illa serà edificable en les condicions que determinen les NU del PGM.

Les baranes i elements separadors entre parcel·les en els patis interiors d'illa, podran ésser opacs fins a 1,80 m. i calats fins a 2,50 m. mesurats des de la cara superior del forjat.

Celoberts.

Quan existeixin edificis amb celoberts situats a les mitgeres que no compleixin les dimensions mínimes establertes pel PGM, els edificis que s'hi adossin hauran de situar els seus celoberts confrontats amb els existents. Això no suposarà, en cap cas, la mancomunitat dels celoberts.

Pel que fa a la forma i tamany, les parts noves d'aquests celoberts hauran d'acomplir el que estableix l'art.233 de les NU.

En el còmput de la superfície mínima conjunta de celoberts del nou edifici (12% de la superfície) es podran incloure els celoberts de l'edifici existent que s'hi incorporin de la forma abans descrita.

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

Tractament de mitgeres.

Quan, per limitació de l'alçada reguladora màxima o de la profunditat edificable màxima, la construcció o remodelació d'un edifici suposi la permanència o aparició de parets mitgeres vistes, aquestes hauran de ser tractades amb materials i acabats propis de les façanes de l'edifici.

En aquests casos, quan la diferència d'alçada amb els edificis contigus sigui superior a una planta, podran autoritzar-se per sobre de l'alçada reguladora màxima elements ornamentals, oberts i no opacs que, millorant les condicions estètiques del front de carrer, tendeixin a dissimular aquestes diferències.

Cossos sortints.

Els vols màxims dels cossos sortints serà:

<i>carrer</i>	<i>Cos obert</i>	<i>Cos tancat</i>
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.

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 inferior a 1/2.

Cada cos sortint no superarà una amplada de 3,60 m.

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).