

Àrea de Serveis Territorials
Departament d'informació Urbanística i Cadastre

ZONA EN DENSIFICACIÓ URBANA SEMIINTENSIVA
BARRI DELS SAFAREIGS.
13bs

El tipus d'ordenació, usos permesos i paràmetres reguladors a aquesta zona són els mateixos que per a la zona 13b estableix el PGM, amb les particularitats següents:

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 dona accés a la finca.

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.

Nombre màxim de habitatges.

El nombre màxim de habitatges per a cada parcel·la no podrà superar el màxim de l'edificabilitat permesa dividit entre 80 m².

Mitgeres.

Totes les parets mitgeres que quedin al descobert tindran el tractament de façana pel que es refereix als acabats.

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

Materials d'acabat.

Els materials d'acabat de les edificacions hauran de ser adequats per edificacions residencials. S'enten que no són materials adequats el fibrociment, la planxa metàl·lica i similars. No s'admetran els aplacats amb materials vidriats a les façanes.

Usos permesos

Els que estableix l'art. 303 del PGM.

Alçada de la planta baixa.

Mesurada 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 - **3,75**
Alçada mínima - **3,50**

Alçada reguladora màxima (ARM).

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

PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5
7 m.	10 m.	13 m.	16 m.	19 m.

Per a la determinació de les alçades de l'illa compresa entre l'Avinguda Generalitat i l'Avinguda Torre Roja, i les de la façana nord al Parc de la Torre Roja, seran d'aplicació els croquis núm. 2 i 5.3 del pla especial

Alçada mínima de les plantes.

3m. Mesurada entre plans superiors dels elements resistents dels forjats.

Patis de ventilació.

Els patis de ventilació dels nous edificis s'adaptaran al de les edificacions existents col·lindants, sempre que aquests es trobin dins l'ordenació que el present Pla proposa.

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:

carrer	Cos obert	Cos tancat
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.

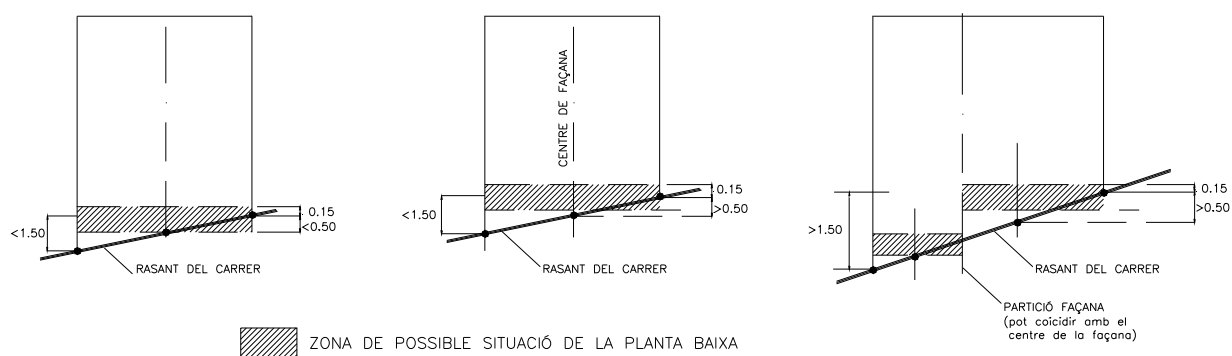
Es regulen en la "Modificació de les normes urbanístiques del PGM i de les ordenances metropolitanas d'edificació pel que fa al nombre màxim d'habitatges per parcel·la i a les condicions dels aparcaments al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet", aprovada el 26 de novembre de 2008. (veure PE-160).

Altres disposicions.

Per a les zones 13b que es trobin a l'entorn d'una edificació protegida (amb codi EP al plànol d'ordenació) seran d'aplicació els paràgrafs *composició de façana, materials i coberta* de la "zona residencial tradicional barri dels Safareigs" - clau Rts.

L'entorn de protecció d'aquestes edificacions és grafiat al plànol d'ordenació.

Àrea de Serveis Territorials
Departament d'informació Urbanística i Cadastre



CROQUIS núm. 1
DETERMINACIÓ DEL NIVELL DE LA PLANTA BAIXA