

Àrea de Serveis Territorials
Departament d'informació Urbanística i Cadastre

ZONA EN DENSIFICACIÓ URBANA SEMIINTENSIVA
CASC ANTIC
13bsc

El tipus d'ordenació, usos permesos i paràmetres reguladors a aquesta zona són els mateixos que per la zona 13b estableix el PGM amb les següents particularitats:
Les alineacions anteriors i posteriors de l'edificació són grafiades al plànol d'ordenació.

El nombre de plantes és també indicat al mateix plànol.

L'alçada reguladora s'adaptarà a la rasant del carrer i als edificis confrontants existents, tal com s'ha indicat als croquis adjunts a les ordenances del pla especial.

Cossos sortints

Els vols màxims dels cossos sortints 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 20 m.	1.00 m.	1.00 m.
20 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.
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.

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.

Pati interior d'illa (PII)

El PII serà edificable en les condicions que determinen les NU del PGM, amb les següents particularitats:

La profunditat límit de l'edificació en el PII haurà de reduir-se en els casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa, de manera que l'edificació en l'espai lliure no sobrepassi un pla ideal, traçat a quaranta cinc graus (45°) des de 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 m. per sobre del punt de referència de l'ARM de la parcel·la situada a nivell inferior. Tampoc no sobrepassarà el pla traçat d'igual forma des del límit de parcel·la, de les parcel·les corresponents als altres fronts de l'illa.

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

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.

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.

Entresolats

Els entresolats que venen regulats a l'art. 225 es permeten únicament als edificis amb façana a l'av. Francesc Macià, quedant expressament prohibits a la resta.

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).