

Àrea de Serveis Territorials
Departament d'informació Urbanística i Cadastre

**ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR
D'ÀMBIT MUNICIPAL
20a9m**

Disposicions generals

S'aplicaran les Normes del PGM corresponents a la zona 20a/9, excepte en els aspectes continguts en aquest articles.

Tipologies admeses

Blocs plurifamiliars i fileres d'habitatges unifamiliars, sempre que tots els habitatges tinguin façana i accés des del carrer.

En cap cas s'admetrà la subdivisió de la propietat en parcel·les individuals vinculades a vivendes unifamiliars, excepte les existents en el moment de l'aprovació del Pla.

Sòcol

- 1.-El sòcol és un annex a l'edificació principal que ocuparà la banda situada entre l'alineació del vial i la del cos principal d'edificació, en la seva totalitat i sense recular respecte a les parcel·les veïnes.
- 2.-L'obligació de fer un sòcol es determina en els plànols d'ordenació. No es podrà fer sòcol quan aquest no sigui obligatori.
- 3.-El sòcol no computarà als efectes de calcular el sostre edificable.
- 4.-El sòcol es podrà estendre com a soterrani del cos principal fins a la façana posterior d'aquest, ocupant tota l'amplada de la parcel·la.
- 5.-L'alçada del sòcol mesurada des de la cota del carrer fins al pla superior del forjat, serà la mitjana de les dels sòcols de les edificacions veïnes, amb un màxim de 3,50 m. i un mínim de 2,60 m.
- 6.-La coberta del sòcol serà plana.
- 7.-Ús prohibit com a habitatge.

Planta baixa

En cas que existeixi sòcol, la planta baixa serà la situada immediatament per sobre. En els altres casos, s'aplicaran els criteris establerts a l'article 251 de les NU del PGM.

Usos admesos

Els usos permesos seran els mateixos de l'article 308 de les NU del PGM i l'industrial de 2a. categoria en situació 2a, 2b i 2c, excepte els tallers mecànics i de reparació d'automòbils.

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

Condicions generals per a la zona 20a/9 del Pla General Metropolità.

Tipus d'ordenació

Segons edificació aïllada.

Edificabilitat

1 m² de sostre/ 1 m² de sòl.

Superfície mínima de parcel·la i longitud mínima de façana

400 m² de superfície i 14 m. de façana.

Com excepció, s'admeten parcel·les de superfície i longituds de façana inferiors quan tinguin origen en un dels casos següents:

1. Quan procedeixin de segregacions o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de la Llei de 12-5-56 sobre règim del sòl i ordenació urbana i que no hagin sofert segregació posterior.
2. Quan s'ajustin al Pla comarcal de 1953 o als plans parcials que el desenvoluparen i procedeixin de parcel·lació o segregació amb llicència i que no hagin sofert segregació posterior a l'aprovació d'aquest Pla general.
3. Parcel·les existents entre altres ja construïdes o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.
4. En aquests casos, l'índex d'edificabilitat es reduirà en la mateixa proporció en què la parcel·la té reduïda la seva superfície respecte de la mínima. Malgrat això, s'exceptuen d'aquesta reducció d'edificabilitat les parcel·les en les quals es construeixi únicament un habitatge.

Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació principal no podrà ocupar més del 40 % de la superfície neta de la parcel·la.

Alçades

Alçada màxima autoritzada: 9.15 metres comptats a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

Nombre màxim de plantes: planta baixa més dues plantes pis.

Separació de les edificacions a parts de parcel·la

3 metres.

Separació entre edificacions en una mateixa parcel·la

1 vegada l'alçada del més alt.

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

Nombre màxim d'habitatges per parcel·la

No superarà el que resulti de dividir l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la pel mòdul de 80 m².

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).