

**Àrea de Serveis Territorials**  
Departament d'informació Urbanística i Cadastre

**VERD PRIVAT PROTEGIT**  
**8a**

**Definició**

Comprèn aquesta zona el sòl urbà amb edificacions aïllades, generalment amb un entorn amb jardí de interès.

**Edificabilitat**

Es defineix en relació amb la edificació actual existent que es mantè, i només es permet augmentar aquesta edificabilitat fins a un màxim del 10% per mitjà d'obres de millora que siguin compatibles amb el caràcter protegit de l'edifici i espais ajardinats del seu entorn.

S'admet en aquesta zona el manteniment dels usos originals existents compatibles amb la protecció de l'edifici i el seu entorn. També s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar i, en el seu cas, per mitjà de l'aprovació d'un Pla Especial, podran autoritzar-se aquells usos culturals, recreatius, docents i assistencials compatibles amb la protecció i d'acord amb les condicions establertes en la secció 7<sup>a</sup> del capítol 4 del PGM.

En les parcel·les de més de tres mil metres quadrats ( 3000 m<sup>2</sup> ), i per mitjà d'un Pla Especial, s'autoritza una nova edificació que no podrà sobrepassar els cinc-cents metres quadrats ( 500 m<sup>2</sup> ) de sostre edificable per cada dos mil cinc-cents metres quadrats ( 2.500 m<sup>2</sup> ) d'excés sobre els tres mil metres quadrats ( 3000 m<sup>2</sup> ), que s'ajustarà, pel que fa a les seves condicions d'edificació, a la protecció de les característiques de la zona que interessa conservar i estan subjectes als criteris que s'assenyalen a continuació:

**Tipus d'ordenació**

Correspon al tipus d'edificació aïllada amb les especialitats derivades de les propies característiques de l'edificació que es pretén protegir.

**Condicions d'edificabilitat**

En els edificis existents s'admeten les obres de conservació, consolidació, reparació, modernització i millora. Les obres de millora s'ajustaran al disposat respecte de la edificabilitat.

Els plans especials que s'han d'elaborar per a la modificació de l'ús actual així com per a l'autorització de noves edificacions contindran les següents determinacions mínimes:

- A.** Base informativa de les característiques de les edificacions i jardins.
- B.** Justificació de la compatibilitat de la solució arquitectònica, uso i programa funcional proposat amb les construccions i jardins existents.

## Àrea de Serveis Territorials

### Departament d'informació Urbanística i Cadastre

- C. Justificació de la compatibilitat entre la reparcel·lació per sobre dels 3000 m<sup>2</sup> amb parcel·les mínimes de 2500 m<sup>2</sup> respecte de les condicions de parcel·lació i característiques originals de la finca.
- D. Les obres d'ampliació sobre edificis existents s'ajustaran al disposat sobre condicions d'edificabilitat.
- E. Les obres de nova planta s'ajustaran a les següents condicions:

Superfície màxima de sostre edificable: 500 m<sup>2</sup> per parcel·la mínima.

Alçada màxima permesa: 9 m.

Distància mínima a vial: 6m.

Distància mínima a partions de parcel·la: 4 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 ).