

Àrea de Serveis Territorials
Departament d'informació Urbanística i Cadastre

ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL
BARRI DEL RAVAL
Rrv

Alineació de façanes anterior i posterior.

Són les indicades al plànol d'ordenació.

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, i queda definit respecte a la rasant del carrer que dóna accés a la finca i no respecte al total de plantes sobreposades.

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 cm., el terra de la planta baixa es situarà a la franja compresa entre els 50 cm per sota i els 15 cm. 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.

Definició de planta soterrani (veure croquis núm. 2).

Es considera planta soterrani, a l'efecte del que diu l'article 226.3 de les NU, tota planta o part d'ella que estigui soterrada més d'1.5 m. respecte al plànol que uneix la intersecció de la façana amb la vorera i la intersecció de la façana posterior amb el nivell natural del terreny.

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

Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el de tipologia de cases unifamiliars arrencades al carrer sense que en cap cas es formin illes tancades.

Àrea de Serveis Territorials

Departament d'informació Urbanística i Cadastre

Usos permesos

Els usos es regularan segons l'article 303 de les NU. A més a més, l'ús d'habitatge unifamiliar es permetrà a totes les plantes, incloses les situades per sota de la planta baixa, sempre que no siguin plantes soterranis tal i com queden definides a les disposicions comunes per a totes les zones.

Alçada de la planta baixa

Amidada 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 - 3,50 m.

Alçada mínima - 3,00 m.

Alçada reguladora màxima (ARM)

6,75 m. (PB+1).

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

Alçada mínima de les plantes

Entre plans superiors dels elements resistents dels forjats. Alçada mínima: 2,75 mts.

Edificacions auxiliars

Als patis interiors de parcel·la que quedin lliures d'edificació es permeten construccions auxiliars en planta baixa, amb una alçada màxima que no superi la de la planta baixa de l'edificació principal, i una ocupació en planta menor del 30% de la superfície lliure de la parcel·la, amb un màxim construït de 30 m²_{st}.

Quant als materials d'aquests coberts regiran els mateixos criteris que l'edificació principal.

L'ús d'aquestes construccions serà magatzems o garatge, quedant expressament prohibit l'ús d'habitatge.

Coberta

A les edificacions de planta baixa que donin façana al carrer, la coberta serà plana.

Cossos sortints

Només es permeten cossos sortints oberts amb un vol màxim de 50 cms. i la longitud total d'aquests cossos no podrà superar la meitat de la longitud de la façana.

Tanques

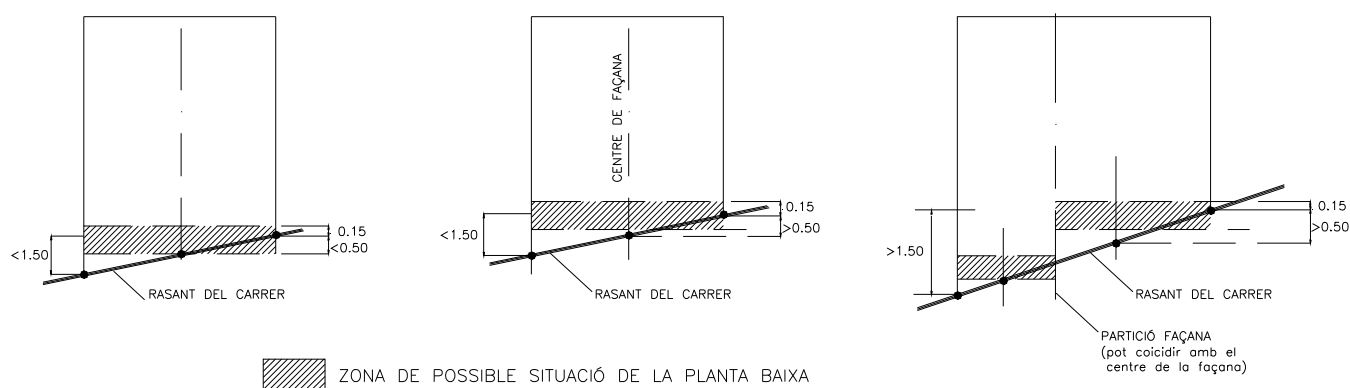
L'alineació de les tanques al carrer és la indicada al plànol núm. 4. Es consideren dues situacions:

- * Tancament de patis posteriors d'habitatge-testers: l'altura de les tanques serà de 2,5 m. màxim d'alçada.
- * Tanques que donen a patis davanters d'habitatge. L'altura màxima de les tanques serà de 2,5 m. amb un sòcol d'1,50 mts. d'alçada màxima de material opac.

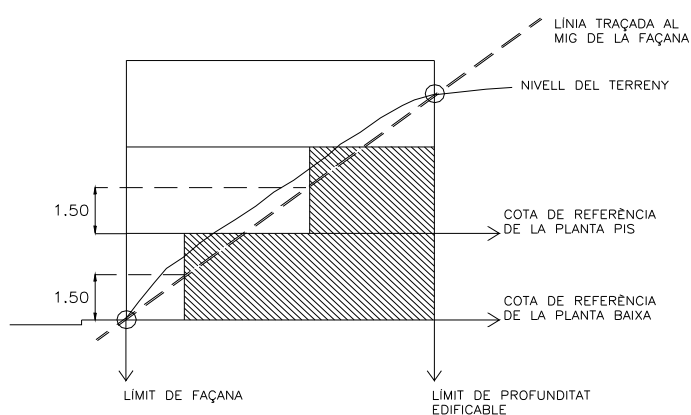
Àrea de Serveis Territorials
 Departament d'informació Urbanística i Cadastre

Previsió de places d'aparcament

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).



CROQUIS núm. 1
 DETERMINACIÓ DEL NIVELL DE LA PLANTA BAIXA



CROQUIS núm. 2
 DEFINICIÓ DE LA PLANTA SOTERRANI