



ZONA EN DENSIFICACIÓ URBANA SEMIINTENSIVA BARRI DEL RAVAL 13brv

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.

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.

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 caldrà 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 100 m².

Usos permesos

A més a més dels que estableix l'art. 303 de les NU del PGM, no es permetrà l'ús d'habitatge a les plantes situades per sota de la planta baixa en el cas de seccions amb desnivells topogràfics.



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.

Planta baixa + 1 planta pis : 7m.

Planta baixa + 2 planta pis : 10m.

Planta baixa + 3 planta pis : 13m.

Planta baixa + 4 planta pis : 16m.

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 confrontants, sempre que aquests es trobin dins l'ordenació que el present Pla proposa.

Construccions a l'espai lliure interior d'illa (PII).

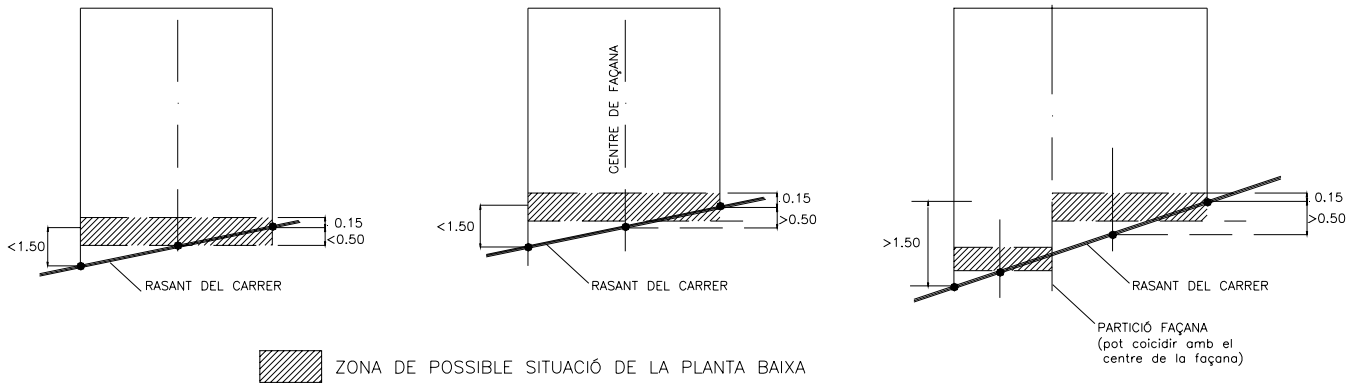
Es regulen a " l'Ordenança Complementària de l'Edificació de Santa Coloma de Gramenet "
(veure PE-035).

Cossos sortints.

Els cossos sortints a façana carrer es regulen a " l'Ordenança Complementària de l'Edificació de Santa Coloma de Gramenet "

(veure PE-035).

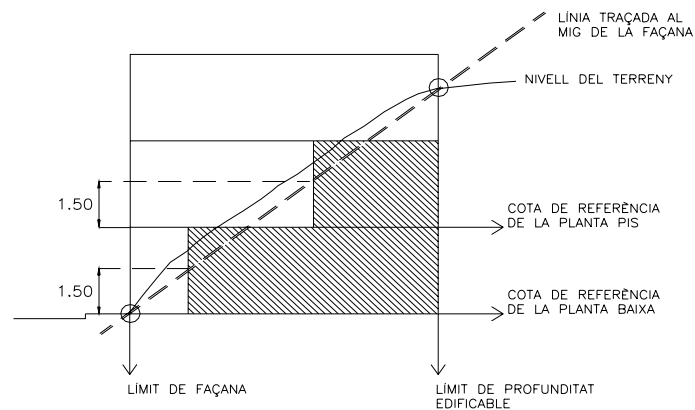
Els cossos sortints a l'espai interior d'illa (PII) no s'admetran tancats que superin les alineacions grafiades al plànol d'ordenació.



 ZONA DE POSSIBLE SITUACIÓ DE LA PLANTA BAIXA

CROQUIS núm. 1

DETERMINACIÓ DEL NIVELL DE LA PLANTA BAIXA



CROQUIS núm. 2

DEFINICIÓ DE LA PLANTA SOTERRANI

*** ÚS D'HABITATGE EN PLANTA BAIXA I PREVISIÓ D'APARCAMENT**

Es regulen en el " Pla especial de modificació dels articles 225, 298, 299 i 300 de les NNUU del PGM per l' ús d'habitatge en planta baixa i previsió d'aparcament en els edificis " (veure PE-091).