



## **ZONA EN DENSIFICACIÓ URBANA SEMIINTENSIVA BARRI DELS SAFAREIGS. 13bs**

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 d'aquest Pla.

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 d'aquest Pla, i queda definit respecte a la rasant del carrer que dona accés a la finca.

Per les edificacions arrengrades 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 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 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.

### **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 100m<sup>2</sup> i amb un mínim d'un habitatge per parcel·la.

### **Mitgeres.**

Totes les parets mitgeres que quedin al descobert tindran el tractament de façana pel que es refereix als acabats.

### **Materials d'acabat.**

Els materials d'acabat de les edificacions hauran de ser adequats per edificacions residencials.

S'enten que no són materials adequats el fibrociment, la planxa metàl·lica i similars. No s'admetran els aplacats amb materials vidriats a les façanes.



### **Usos permesos**

Els que estableix l'art. 303 del PGM.

### **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.

<b>PB+1</b>	<b>PB+2</b>	<b>PB+3</b>	<b>PB+4</b>	<b>PB+5</b>
7 m.	10 m.	13 m.	16 m.	19 m.

Per a la determinació de les alçades de l'illa compresa entre l'Avinguda Generalitat i l'Avinguda Torre Roja, i les de la façana nord al Parc de la Torre Roja, seran d'aplicació els croquis núm. 2 i 5.3 del pla especial

### **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 col.lindants, 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 " ( PE-035 ).

### **Cossos sortints.**

Els cossos sortints a façana carrer es regulen a " l'Ordenança Complementària de l'Edificació de Santa Coloma de Gramenet " ( PE-035 ).

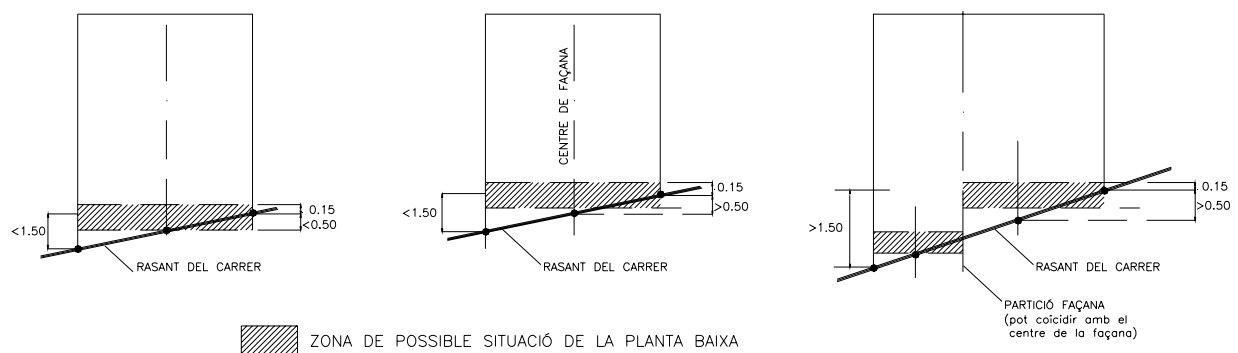
Els cossos sortints a l'espai interior d'illa ( PII ) no s'admetran tancats que superin les alineacions grafiades al plànol d'ordenació.



### Altres disposicions.

Per a les zones 13b que es trobin a l'entorn d'una edificació protegida ( amb codi EP al plànol d'ordenació ) seran d'aplicació els paràgrafs *composició de façana, materials i coberta* de la "zona residencial tradicional barri dels Safareigs" - clau Rts.

L'entorn de protecció d'aquestes edificacions és grafiat al plànol d'ordenació.



**CROQUIS núm. 1**

DETERMINACIÓ DEL NIVELL DE LA PLANTA BAIXA

### \* 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 ).