

ACORD DEL CONSELL METROPOLITA DEL 9 D'ABRIL DE 1987

Aprovar definitivament, amb el quòrum de la majoria absoluta legal que estableix l'art. 47.3.i) de la Llei 7/1985, del 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, el Pla Especial de Reforma Interior del carrer de la Circumval·lació, de Santa Coloma de Gramenet, aprovat inicialment per l'Ajuntament Ple d'aquest municipi en sessió del 19.9.86 i provisional en la del 28.11.86. Requerir aquest Ajuntament -- que fixi i incorpori al Pla d'Etapes i Estudi Econòmic la programació de l'actuació per expropiació de la parcel·la destinada a jardí urbà de nova creació, clau 6b, ubicada al carrer dels Pirineus, 114. Publicar aquest acord, conjuntament amb les Normes Urbanístiques del P.E.R.I., al Butlletí Oficial de la Província. Comunicar aquest acord a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

(Aquest acord ha estat publicat en el B.O.P. núm.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

3



Urbanisme i Habitatge.

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CARRER CIRCUMVAL.LACIO

DILIGENCIA, ^{INICIALMENTE}
Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno, en sesión celebrada el
19 Setembre 1986 de 19
22 Setembre 1986
Santa Coloma de Gramenet
El Secretario,



SECRETARIA

Equip redactor:

Ferran Navarro i Acebes Cap del Servei
d'Urbanisme i
Habitatge.

Lluís Falcón i Gonzalvo Auxiliar del
Negociat de
Disciplina
Urbanística.

DILIGENCIA, ^{PROVISIONALMENTE}
Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno, en sesión celebrada el
día 28 Novembre 1986 de 19
Santa Coloma de Gramenet, 11 DIC. 1986
El Secretario,

setembre 1.986





PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CARRER CIRCUMVAL-LACIO

INDEX

I.-Memòria

- 1.- Introducció
- 2.- Objectius i criteris.
- 3.- Ordenació proposada.
- 4.- Resum numèric del Pla.
- 5.- Execució i finançament.
- 6.- Conclusió.

II.- Normativa urbanística

DILIGENCIA./ *INICIALMENTE*
Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno, en sesión celebrada el
día 19 Setembre 1986 de 19
Santa Coloma de Gramenet, 22 Setembre 1986



El Secretario,

DILIGENCIA./ *PROVISIONALMENTE*
Aprobado por el Ayuntamiento
Pleno, en sesión celebrada el
día 28 Novembre 1986 de 19
Santa Coloma de Gramenet, 11 DIC 1986



El Secretario,



PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CARRER CIRCUMVAL-LACIO

Memòria

1.- Introducció

1.1.- Ambit del Pla

Aquest Pla abarca les quatre illes del casc urbà de Santa Coloma de Gramenet, limitades pels carrers Circumval-lació, Sant Pasqual, Pirineus i Núria.

1.2.- Situació

Aquesta porció del casc urbà està situada en la vessant nord de la Serra d'en Mena, de la qual el Carrer Circumval-lació constitueix avui la carena i el límit del terme municipal entre Santa Coloma de Gramenet i Badalona.

1.3.- Descripció

La seva estructura física es caracteritza bàsicament per l'esmentada carena i per el fort pendent del terreny que oscil·la entre el 15 i el 20% en gran part de l'àmbit de planejament.

Aquestes circumstàncies varen determinar l'esquema vial actual constituït per dos carrers sensiblement paral·lels (Circumval-lació i Pirineus) que acaben convergint sobre la mateixa carena (mitjançant el carrer Sant Pasqual), i en alguns carrers transversals traçats a on el



Aprovat definitivament pel Consell Metropolità en
data 9.4.87 amb les observa-
cions de la notificació de l'acord apro-
vat i publicat en el B.O.P.
data 27.6.87
EL SECRETARI GENERAL



pendent i les connexions amb la resta del casc urbà ho permetien i aconsellaven (Núria, Olot, Passatge Pirineus i Passatge Sant Pasqual, aquest darrer resolt amb escales).

Les primeres edificacions, habitatges unifamiliars i petits blocs unifamiliars, s'adaptaren al terreny en una utilització més extensiva que no pas intensiva, que resulta en la quasi colmatació de la superfície de dos de les quatre illes.

En la actualitat les noves edificacions, de caràcter plurifamiliar quasi exclusivament, fan ús intensiu de les superfícies i els volums que el planejament vigent contempla, amb tendència a l'agrupació de parcel·les per tal de fer actuacions de major superfície i rendibilitat econòmica.

La codificació urbanística que li es d'aplicació a ran del Pla General Metropolita d'Ordenació Urbana (P.G.M.) es d'edificació segons vial, zona en densificació urbana semiintensiva (13b).

1.4.- Motius de redacció d'aquest Pla Especial

a) Resoldre els problemes actuals en l'aplicació del planejament vigent:

La tendència edificatòria apuntada mes amunt, juntament amb la configuració topogràfica del terreny, fa que l'aplicació del planejament vigent sigui particularment complexa en l'àmbit d'aquest Pla Especial.

Com a conseqüència del fort desnivell existent entre carrers, el pati interior d'illa (P.I.I.) esdevé en un seguit de patis de ventilació a on l'element dominant són els murs de contenció i els de tancaments de plantes de soterrani dels edificis de cota alta envers els de cota baixa, amb el que aquests darrers no obtenen del P.I.I. l'assollament ni la ventilació que caldria.

b) Requalificar punts particulars allà on el planejament vigent previst, o bé resulti d'interès per tal de millorar les condicions del sector.

c) Regular algunes alineacions a fi de millorar l'esquema vial i regularitzar el perímetre de les diferents illes.



2

1.5.- Justificació legal

Per les raons abans esmentades i a l'empar del que disposa l'article 17 de les NN.UU. del vigent Pla General d'Ordenació, es redacta aquest Pla Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) amb els objectius de descongestionar l'àmbit d'aplicació i millorar les seves condicions urbanístiques.



2.- Objectius i criteris del Pla

2.1.-Regular el volum edificatori principal i les seves façanes interior i exterior

L'ocupació actual de les quatre illes afectades pel P.E.R.I. es en general molt heterogènea, alternant-se petites edificacions unifamiliars, sovint d'autoconstrucció, amb edificis plurifamiliars, de major tamany com mes moderns.

A fi de superar en tot el possible l'aspecte d'agrupament caòtic que actualment presenten aquestes edificacions, es disposa un volum edificatori principal homogeni en el qual cada unitat edificada es regula en relació a les altres, definint les respectives cotes de referència de l'Alçada Reguladora Màxima (A.R.M.) i el nombre màxim de plantes a edificar. Així mateix s'estableix la relació dels nous edificis a bastir en el futur amb els actuals, amb els que es fan coincidir enrasant forjats i d'altres elements horitzontals.

Quant a la façana interior, i atès que per efecte del fort pendent, part d'aquestes façanes seran visibles des de l'exterior de les illes, s'estableix una regulació particularitzada amb la doble intenció d'oferir d'una banda un aspecte el mes homogeni possible, i d'un altre d'aconseguir unes peces edificables el mes regulars possibles.

El volum edificatori queda, doncs, definit per la seva alineació a vial, l'estructura parcel·laria actual, i els paràmetres d'A.R.M. i línia de profunditat màxima edificable (P.M.E.) que s'estableixen a les Normes Urbanístiques i Plànols d'aquest P.E.R.I.

2.2.- Regular i homogeneïtzar l'ocupació dels patis interiors d'illa

Aquests patis son avui difícilment reconeixibles, i tendeixen a presentar problemes greus de ventilació i assolellament, sobre tot en les intervencions mes modernes.

El fort desnivell del terreny crea unes situacions força conflictives entre parcel·les confrontants amb front a diferents carrers, que el planejament actual difícilment aconsegueix resoldre.



En conseqüència, es fa una regulació exhaustiva, parcel·la a parcel·la, dels quatre patis interiors d'illa de manera que s'eliminin les grans diferències d'alçades que en la actualitat apareixen.

En aquest sentit es defineix en cada cas l'ús de la part de la parcel·la corresponent al P.I.I. i la seva cota d'alçada màxima, la qual es determina amb el criteri d'evitar murs excessivament alts envers les parcel·les de cota baixa, i d'homogeneïtzar el conjunt salvant els grans desnivells.

2.3.- Procurar un bon nivell d'assolellament per els edificis ubicats en les cotes mes baixes

El P.G.M. preveu una amplada de 15 m. per el carrer Circumval·lació (Lepanto al Municipi de Badalona) la qual cosa suposa, amb una qualificació 13b, una A.R.M. de 16,70 m.

Aquesta alçada amb la profunditat edificable prevista pel mateix P.G.M. per a cada illa, representa que les primeres plantes pis del front oposat d'illa (Carrer Pirineus) queden sense sol durant una bona part de l'any.

Per evitar aquesta manca d'assolellament, el nou Pla determina la nova A.R.M. en aquell carrer sobre la base de l'inclinació del sol mes desfavorable (30º el dia 21 de gener) de manera de l'ombra projectada en aquest moment pels edificis del carrer Circumval·lació arribi com a màxim fins a un metre per damunt del sostre de planta baixa dels edificis del carrer Pirineus de manera que aquests darrers disposin al menys d'una hora de sol de migdia a l'hivern.

2.4.- Regular la densitat de població d'habitatges

Segons les dades contingudes en el darrer padró de la Ciutat l'àmbit del present Pla Especial conté una població total de 2.150 habitants el que suposa una densitat de 354 hab/Ha.

Quant a habitatges, i referit al mateix padró, la xifra total es de 585, el que representa ja en aquests moments, quan el volum edificable previst en el P.G.M. està lluny d'esgotar-se, una ocupació de 282 habitatges per hectàrea del sòl edificable.



10

Es obvi que cas de colmar-se l'edificabilitat prevista pel planejament vigent les xifres d'habitatges per Hectarea rebasaran en molt el limit imposat pel mateix planejament (250 habitatges/Ha., Art. 323).

Es objectiu doncs del present P.E.R.I. reduir les xifres abans esmentades a fi de no agreujar mes el que ja constitueix un dels problemes bàsics de tot el sector, la congestió.

2.5._ Definir unitats d'actuació per tal de facilitar el desenvolupament del planejament proposat

Aquestes unitats d'actuació s'han establert en funció del tamany i la morfologiaa de les parcel·les, especialment l'amplada de les façanes i la possibilitat de crear ventil·lació creuada, i en funció del tipus i estat de l'edificació que les ocupa, procurant d'evitar l'aparició de parcel·les residuals que pogueren impedir el total desenvolupament del P.E.R.I.

3.-Ordenació proposada

La ordenació que es proposa recull les alineacions de vial actuals les quals defineixen el primeetre de cada illa, i de les que només es redefeixen alguns punts particulars.

La propera connexió del carrer Circunval·lació amb el Pont del Molinet i accés a Sant Adrià i Badalona incrementarà considerablement la circul·lació rodada a través d'aquell carrer. Per això sembla oportú de disposar d'una via alternativa interna a aquest sector de la ciutat, constituïda pels carrers Sant pasqual i Pirineus.

Les redefinicions puntuals de les alineacions s'orienten bàsicament a millorar les condicions de visibilitat i circul·lació en gir i xamfrans en la forma expressada als plànols del Pla.

A l'intern de les illes definides, el Pla disposa i regula l'edificació amb lògica d'alineació de vial pero establint de manera precisa els paràmetres bàsics per a cada parcel·la:



- Cota del pla de planta baixa (i de referència per l'A.R.M.).
- (A.R.M.) Alçada Reguladora Màxima.
- (P.M.E.) Profunditat Màxima Edificable.
- Edificació en (P.I.I.) Pati Interior d'Illa.
- Cotes de nivel·lació al P.I.I.

Aquests paràmetres estan reflexats en les Normes Urbanístiques i als plànols del present P.E.R.I.

Així mateix, el Pla requalifica la parcel·la situada a la cantonada entre el carrer Pirineus-114 i el Passatge Pirineus 3. Finca inclosa en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Santa Coloma de Gramenet amb el núm de fitxa J-8 en raó del seu interès paisatgístic i ambiental dins d'una zona molt congestionada, es la única parcel·la lliure i arbrada en el sector i apta per ésser transformada en jardí públic. Per aquesta raó se la qualifica de "6b-jardí urbà de nova creació de caràcter local" en compliment del que es disposa a l'article 26.6 de l'esmentat Pla Especial de Protecció del Patrimoni.



12

4.- Resum numèric del Pla i Comparació amb el P.G.M.

Superfície total de l'àmbit
del Pla Especial..... 32.563,5 m2.

Qualificacions i paràmetres P.G.M.

Sup. zona 13 b..... 25.171,0 m2.

Sup. vials 5 i 5b..... 7.392,5 m2.

Superfície Total..... 32.563,5 m2.s.

Densitat neta màxima d'ha-
bitatges per parcel·la en
13b..... 250 htg/Ha.

Estandars en operacions de Reforma Interior:

Edificabilitat neta sobre
la rasant (Art.322.2).... 1,80 m2.t/m2.s.

Edificabilitat zonal (ar-
ticle 322.3)..... 1,00 m2.t/m2.s.

Densitat neta màxima d'ha-
bitatges en 13b (art.325). 175 htg/Ha.

Reserves mínimes de sòl per a ús públic (Art. 325
s/. 32.563,5 m2:

Vials 24,5%..... 7.978,0 m2.s.

Verd i dotacions 17,5%.. 5.698,6 m2.s.

Qualificacions i paràmetres d'aquest P.E.R.I.

Sup. zona 13b-cv..... 24.182,50 m2.

Sup. vials 5 i 5b..... 7.988,50 m2 (24,47%)



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

Sup. verd i dotacions
(dins l'àmbit del Pla)

394,50 m2.



13



Com es pot comprovar, l'estàndar mínim per espais verds i dotacions no es pot complir dins l'àmbit del Pla, ja que, com s'ha explicat abans, es tracta d'un àrea pràcticament consolidada. Tantmateix, al Pla Especial del Parc del Motocross, que s'ha redactat precisament per absorbir el dèficit que en aquesta matèria pateixen els barris del Fondo, Santa Rosa i Rava, es contempen les previsions necessàries per complir aquest estàndar.

Previsions del Pla Especial del Parc del Motocross

a) Zones d'ús públic	53.253,60 m2.
E.Escolar públic	23.017,-- m2.
J.Parc i jardí públic	13.402,-- m2.
P.Plaça Pública.	3.707,-- m2.
S.Equipament Esportiu	2.010,-- m2.
V.Vials Interiors Peatonals i Perimetrals	9.852,60 m2.
H.P. Habitatge de promoció pública.	1.265,-- m2.
	<hr/>
	53.253,6 m2.
b) Zones d'ús i titularitat privada.	2.876,-- m2.
	<hr/>
Total.....	56.129,60 m2.



Coeficient net d'edificabilitat a la zona 13b
cv..... 1,28 m2.st/m2.s

Coeficient brut d'edificabilitat a tot l'àmbit
del Pla..... 0,82 m2.st/m2.s

Aquest coeficient correspon també a
l'aprofitament urbanístic a tenir en compte per
la gestió del Pla.

Densitat màxima..... 120 htg/Ha.



5.-Execució i finançament

El present Pla Especial no precisa d'estudi econòmic ni pla d'etapes. Atès que el sòl qualificat d'espai lliure es ja de titularitat pública o esdevindrà públic per cessió gratuïta del mateix, queda únicament la parcel·la qualificada com a 6b (jardí públic), que s'obtindrà pel sistema d'expropiació per part de l'Ajuntament en el moment en que aquest ho consideri necessari.



6.- Conclusió

Les xifres relatives al volum edificable projectat són el resultat d'haver definit aquell en funció dels objectius exposats en capítols anteriors.

Malgrat que en principi aquestes xifres poden fer pensar en una dràstica disminució de l'edificabilitat i el nombre màxim d'habitatges previst pel Pla (291 contra 630 del P.G.M.), s'ha de considerar l'evolució que probablement segueixi l'edificació de l'àmbit del P.E.R.I. per constatar que aquestes previsions restrictives només podran contenir l'increment de l'actual densitat considerant un termini mig de temps (vint anys), depenent ja d'un termini molt més llarg, de factors aliens a l'urbanisme, la seva reducció.

En el termini abans esmentat, s'estima que l'ocupació de tot el sòl disponible i la renovació de tota l'edificació més antiga, suposarà la construcció d'uns 160 habitatges nous front a la desaparició d'uns 95 vells. Tenint en compte que les edificacions bastides a l'empar d'aquest Pla Especial hauran de conviure amb les més modernes de les ja bastides a l'empar de planejament anteriors, la substitució de les quals suposarà un termini molt més llarg, aquest increment absolut de 65 nous habitatges situarà la densitat neta, a vint anys vista, sobre els 270 htg/Ha, front als 320 htg/Ha. que resultarien de l'aplicació del P.G.M.

Santa Coloma de Gramenet, setembre del 1.986

EL CAP DE SECCIÓ DE
DE PLANEJAMENT,

EL CAP DEL SERVEI
D'URBANISME I HABITATGE,

Sg:

Sg: Ferran Navarro i A.



PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DEL CARRER CIRCUMVAL-LACIO

II.-NORMES URBANISTIQUES

Cap. I.-Disposicions Generals

Art. 1.-Ambit del Pla.



Aprovat definitivament pel Consell Metropolità
sessió de data 9.4.87, amb les obser-
cions expressades en la notificació de l'acord ap-
rovat a l'Ajuntament. Acord publicat en el B.O.
num. 153 de data 27.6.87
EL SECRETARI GENERAL.

Composen l'àmbit d'aquest pla les quatre illes
del casc urbà de Santa Coloma de Gramenet
compreses entre els carrers de Circumval-lació,
Sant Pasqual, Pirineus i Núria.

L'àmbit es indica als plànols d'ordenació
d'aquest Pla.

Art. 2.-Documents que formen aquest Pla.

Escrits:

Memòria.
Normes Urbanístiques.

Gràfics:

- 1.-Plànol de situació.
- 2.-Plànol de comparació amb el P.G.M.
- 3.-Plànol d'ordenació.
- 4.-Plànol d'alçats i seccions de l'illa 2-30.
- 5.-Plànol d'alçats i seccions de l'illa 2-31.
- 6.-Plànol d'alçats i seccions de l'illa 2-37.
- 7.-Plànol d'alçats i seccions de l'illa 2-38.

Art. 3.-Aplicació supletòria del P.G.M.

Per tots aquells aspectes no regulats
específicament per aquest Pla serà d'aplicació
les determinacions del Pla General Metropolità de
Barcelona.



19

Art. 4.-Administració actuant.

La iniciativa per a la gestió i execució de les actuacions de caràcter públic previstes en aquest Pla correspon a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i altres entitats de dret públic.

El control del compliment de les determinacions del Pla pels particulars o d'altres organismes o entitats de l'administració correspon al mateix Ajuntament.



Cap. II.-Regulació específica dels sistemes i de les zones d'ús públic

Art. 5.-Legitimació per a l'obtenció del sòl

1) Aquest Pla Especial implica la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació de tots els terrenys destinats a espais lliures, d'acord amb allò que preveu en l'article 64 de la Llei del Sòl i les Normes del P.G.M.

2) L'obtenció per part de l'administració actuant del sòl qualificat de vial serà bàsicament per cessió gratuïta dels mateixos per part dels propietaris en el moment de sol.licitar llicència d'obres majors, llevat del sòl qualificat de parc, l'obtenció del qual es farà per expropiació.

Art. 6.-Els espais lliures.

Aquest Pla qualifica d'aquesta manera terreny amb les següents finalitats:

- Vials, els ja existents més les porcions de parcel·les ratllades al plànol núm. 3.
- Parcs i jardins urbans, clau 6b al plànol núm 3.

Art. 7.- Ús transitori dels espais qualificats de parc i jardí.

- 1) En tant aquest sòl romangui de titularitat privada, els propietaris podran fer ús del mateix sense disminuir mai la vegetació arbòria existent ni produir danys reals ni aparents de cap mena.
- 2) Per a qualsevol intervenció en aquesta vegetació, en tant el sòl sigui de titularitat privada, s'haurà de demanar llicència municipal.



Cap. III.-Regulació de les condicions d'edificació i ús de les zones destinades a l'aprofitament privat.

Art. 7.-Ordenació de l'edificació

- 1.-L'ordenació general per a tot l'àmbit serà la d'edificació segons alineació de vial.
- 2.-Les alineacions de vial són les expresades al plànol n.º 3.

Art. 8.-Paràmetres d'edificació del volum principal

- 1.-Seràn paràmetres bàsics per a la definició del volum edificatori principal els següents:

- Cota del Pla de planta baixa.
- Alçada Reguladora Màxima (A.R.M.)
- Nombre màxim de plantes.
- Profunditat màxima edificable (P.M.E.)

- 2.-La cota del Pla de planta baixa, i de referència establerta per a cada parcel·la, la indicada en els plànols 4 a 7.

- 3.-L'alçada reguladora màxima (A.R.M.), a aplicar a la cota de referència establerta per a cada parcel·la, i el nombre màxim de plantes seràn els especificats a continuació:

- a) A.R.M. = 10,60 metres, (PB+2).
Carrers Circumval·lació, Pirineus, Sant Pasqual, Núria i Olot.
- b) A.R.M. = 7,55 metres, (PB+1).
Pasatge Pirineus, i Sant Pasqual.

En el plànol n.º 3, s'especifica ell nombre màxim de plantes per a cada parcel·la i unitat d'actuació.

- 4.-La profunditat màxima edificable (P.M.E.) serà per a cada parcel·la, la que s'estableix en el plànol n.º 3.



El seu valor s'aplicarà des del centre de la línia de vial al centre de la línia de P.M.E. en el tram que pertoqui a cada parcel·la.

La línia de P.M.E. serà per a cada cas la que s'estableix en el plànol núm 3.

Art. 9.- Composició de façanes.

- 1.-Les façanes dels edificis nous hauràn de compondre-se mitjançant sostres, coberta i d'altres elements horitzontals amb les façanes dels edificis existents, especialment a nivell de la coronació dels edificis nous amb els sostres dels existents.
- 2.-El dimensionat precís de la (l'alçada de planta baixa i plantes pis per a cada edifici es farà en base a l'expressat al paràgraf 1.
- 3.-Quan sigui precís s'utilitzaran ràfecs, baranes d'obre, o d'altres elements similars per tal d'aconseguir la composició esmentada entre la coronació de l'edifici projectat i els sostres de l'edifici existent.
- 4.-La condició de composició de façanes s'haurà d'expressar explícitament als plànols del projecte.

En aquest sentit al plànol de façanes del projecte d'un nou edifici s'haurà de grafuar l'edifici veí de cada costat amb les alçades bàsiques acotades.

Art. 10.-Paràmetres d'edificació al pati interior d'illa (P.I.I.).

- 1.-Seràn edificables a l'interior del P.I.I. les parcel·les marcades "E" en el plànol núm. 3.

No seràn edificables totes les demés, marcades "N.E." al mateix plànol núm. 3.

Aquestes coses d'edificació tindran la consideració d'edificacions auxiliars.



23

- 2.-Les edificacions al P.I.I. es cobriràn mitjançant coberta plana.
- 3.-L'alçada màxima d'aquestes edificacions, inclòs el forjat del sostre serà de 3,30 metres medits des de la cota de planta baixa.
- 4.-En les parcel·les de cota més alta, la línia redefinida per la intersecció entre el perfil de la part d'una parcel·la i una de veïna no podrà superar-se en una alçada major de 6,60 metres, mesurats en la línia divisòria de parcel·les, a les cotes de planta baixa de les parcel·les veïnes de cota més baixa si aquestes son edificables en P.I.I. o de 3,30 metres, mesurats de la mateixa manera, si les darreres no són edificables en P.I.I.
- 5.-En les parcel·les de cota més alta, el perfil final de la part corresponent al P.I.I. no podrà rebasar un plànol ideal inclinat entre la línia definida en el punt anterior i la cota de planta baixa d'aquestes parcel·les, traçat en la forma indicada al plànols de secció.
- 6.-Quan en parcel·les de cota més alta es construeixin plantes de soterrani, aquestes podràn ocupar el P.I.I. de la següent manera:
 - a) Si la diferència d'alçada entre la línia definida al punt 4 i la cota de planta baixa es inferior a 5.00 metres, el perfil de la part de parcel·la en P.I.I. tindrà un pendent màxim del 10% des del límit de parcel·la fins a la P.M.E. Les plantes soterrani podràn ocupar la part inferior al perfil així descrit.
 - b) Si la diferència d'alçada abans esmentada es igual o superior a 5,00 metres, el perfil de la part de parcel·la al P.I.I. no rebasará el pla inclinat descrit al punt 5. Les plantes de soterrani podràn construir-se en la forma indicada als plànols de secció.



24

Art.11.- Unitats d'actuació.

- 1.-Són les marcades "U.A." al plànol nùm. 3.
- 2.-No podran bastir-se noves edificacions en parcel·les aïllades que formin part d'una unitat d'actuació sense procedir abans a l'agrupació d'aquelles.

Art.12.- Us de la planta baixa.

- 1.-La planta baixa no serà utilitzable com habitatge en els carrers de 7,50 metres d'amplada o més, ni en els edificis de nova construcció amb una alçada equivalent a tres plantes (B+2).

Sí serà utilitzable comm habitatge en els carrers de menys de 7,50 metres d'amplada i en edificis de dues plantes (B+1).

- 2.-En aquelles parcel·les a on coincideixi la possibilitat d'utilitzar la planta baixa com habitatge i d'edificar en el P.I., s'haurà de separar el cos d'edifici auxiliar del principal en una distància igual a una vegada i mitja l'amplada de la parcel·la.

- 3.-Les edificacions auxiliars bastides al P.I.I. no podran utilitzar-se com habitatges.

Santa Coloma de Gramenet, setembre del 1.986.

EL CAP DE SECCIÓ
DE PLANEJAMENT,

EL CAP DEL SERVEI
D'URBANISME I HABITATGE,

Sg:

Sg: Ferran Navarro i A.

DILIGENCIA./

INICIALMENTE

Aprobado por el Ayuntamiento

Pleno, en sesión celebrada el

día 19 de Setembre 1986

de 19

Santa Coloma de Gramana, 22 de Setembre 1986

El Secretario,



[Handwritten signature]

DILIGENCIA./

PROVISIONALMENTE

Aprobado por el Ayuntamiento

Pleno, en sesión celebrada el

día 28 de Novembre 1986

de 19

Santa Coloma de Gramanet, 11 de DIC. 1986

El Secretario,



[Handwritten signature]