

Aprobado por la Comisión de Urbanismo Tres  
vísma de Barcelona, en sesión de  
29 - XII - 64, con las "modificaciones de los Ordenanzas"  
(Anexo 6 - La Memoria) de fecha 12 - XII - 64.  
El Gerente del Plan Comarcal.

(fol. 188)

ESTO, AVISPAJEMENTO DE SANTA COLOMA DE GRAMANET

*M. Santillana*

PLAN PARCIAL DE EDIFICACION EN LA ZONA H.G. DE

SANTA COLOMA DE GRAMANET.

42 SCG 6

### ORDENANZAS DE EDIFICACION

#### ART. 1º.- Objeto.

1.- Las presentes Ordenanzas de Edificación del Polígono "Zona Noroeste de Santa Coloma de Gramanet", han sido redactadas para regular el desarrollo de sus construcciones, y tomando como directrices las Normas de la Comisión Comarcal de Urbanismo, y las Ordenanzas de Barcelona, (que son las que aplica el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramanet, en todo su término municipal); y según de aplicación en todas sus disposiciones, tanto generales como particulares, reglamentadas en los artículos siguientes.

2.- En todos los extremos, los cuales no hayan quedado suficientemente puntualizados en éstas Ordenanzas, se tomarán las del Municipio de Barcelona para lograrlo; siempre y cuando sean extremos que no se opongan a las presentes Ordenanzas de Edificación. Si se presentara el caso, que al fin así quedaría suficientementeclaro, aprobaré provisionalmente el Ayuntamiento, lo que crea más conveniente, para después someterlo a la aprobación definitiva de la Comisión Comarcal de Urbanismo.

CONSTITUCIÓN DE ZONASART. 2º.- Zonificación.

1.- El Polígono "Zona Noroeste de Santa Coloma de Gramenet", queda dividido, a los efectos de edificación, en las siguientes zonas :

6a. - Suburbana semiintensiva

6b. - " " " de bloques aislados

7a. - Suburbana extensiva

7b. - " " " de bloques aislados

8a. - Suburbana aislada

9a. - Ciudad Jardín intensiva

29a. - Comercio

30a. - Parque Urbano

32a. - Verde Privado

- Industria Preferente.

2.- Los límites de las anteriores zonas son los que resultan del Plan Parcial (Zonificación Propuesta).

ART. 3º.- Zonas de edificación.

1.- Suburbana semiintensiva (6a.) : Es un sector importante del polígono, que se saliente por sus características al tipo de Suburbana semiintensiva, previsto en el Plan Comarcal y que se regirá por tanto, por las Ordenanzas del Municipio de Barcelona.

Zona de edificación de viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

2.- Suburbana semiintensiva de bloques aislados (6b.)

Es análoga a la anterior, con la variante, que en el desarrollo del Plan Parcial, se m partido de un volumen de edificación máximo de 6 m<sup>3</sup>. por m<sup>2</sup>. de terreno, según estable-



7 Y - SANTA COLOMA DE GRAMANET

previsto en el avance del Plan de adaptación del Plan general de Santa Coloma de Gramanet al Plan Comarcal.

Zona de edificación de viviendas plurifamiliares.

3.- Suburbana extensiva (7a.) : Conjunto de edificaciones existentes y muy corrientes en el término municipal; corresponde al tipo de edificación contigua, con patio interior de manzana, en forma análoga a la establecida en las normas de alturas limitadas de los Ayuntamientos Municipales de Barcelona.

Zona de viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

4.- Suburbana extensiva de bloques aislados (7b.)

Corresponde esta clasificación, a un cierto tipo de edificaciones existentes, con anterioridad al Plan Comarcal, - las cuales no ha sido posible prácticamente adaptarlas a las normas previstas en él, debido al tipo de construcción y principalmente a su parcelación. Por todo ello se le ha buscado esta solución en forma de bloques, o fajos de edificación, de poco altura, que nos dé poca densidad de edificación. Su volumen se ha estudiado de acuerdo con las normas previstas en el avance del Plan de adaptación del Plan general de Santa Coloma de Gramanet al Plan Comarcal.

Zona de edificación de viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

5.- Suburbana aislada (8a.) : Se trata en esta zona, de dar solución a una ordenación existente en la zona Noroeste de la actual Iglesia Parroquial, y que esté aprobada por el Ayuntamiento, con anterioridad a la puesta en marcha del Plan Comarcal. Dicha zona, no se adap-

ta exactamente a las características de la Suburbana sisla-  
da, pero son muy análogas.

Zona de viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

6.- Ciudad Jardín Intensiva (vn.) : corresponde  
a un amplio sector de ésta zona que por la topografía del  
terreno hace aconsejable esta ordenación. No obstante se  
prevé en estas Ordenanzas la solución a la gran cantidad de  
edificaciones y solares existentes, que no cumplen con las  
normas de dicha zona.

Zona de viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

7.- Cementerio (295.) : Es el actual cementerio  
existente, adyacente a la Carretera de San Adrián a La Ro-  
ca.

8.- Parque Urbano (300.) : Espacios libres que  
se constituyen en zonas verdes, que pertenecen a las propiedades  
del Municipio, y de acuerdo con las Normas del Plan Comar-  
cal.

9.- Mercado Polivalente (320.): Reservado a la Clíni-  
ca Mental, con las prescripciones que establecen las Nor-  
mas del Plan Comarcal.

10.- Zona de Industria Preferente : Zona indus-  
trial de nueva creación, con características especiales y  
propias de ésta zona.

No se permitirán viviendas salvo las de vigilan-  
cia y cuidado de las industrias.

#### ART. 4º.- Uso de viviendas.

1.- En todo el sector se admite la vivienda, uni-  
familiar o plurifamiliar, según la zona de que se trate.

ART. 5º.- Uso de garajes.

1.- Los garajes colectivos (con capacidad superior para más de 4 automóviles), se permitirán en todo el polígono, excepto en las Zonas Cementerio (29º.), Parque Urbano (30º.) y Verde Privado (32º.).

ART. 6º.- Uso de comercios y almacenes.

1.- En las zonas suburbanas, se permitirán los comercios y almacenes en planta baja.

2.- En las de Ciudad Jardín e Industria Preferente se restringirán a las necesidades propias del barrio.

ART. 7º.- Uso de Industria.

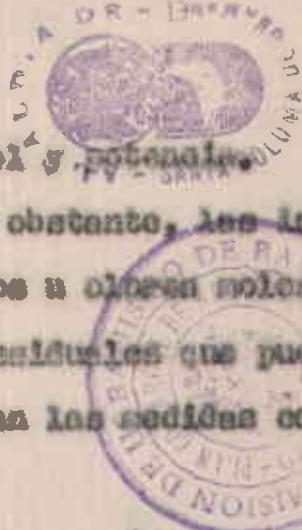
1.- Se acepta como denominador de industrias el Anexo núm. 3 de las Ordenanzas Municipales de Barcelona.

2.- En las Zonas Suburbanas -Intensiva (6º.), de Bloques Aislados (6º. y 7º.), Intensiva y Aislada (8º)- el uso de la industria se regulará por el ART. 22 de las Normas del Plan General, y de acuerdo con ellas se admitirán industrias de la 1ª. categoría en situaciones 1º., 2º., 3º. y 4º., y la de 2ª. categoría en situaciones 2º., 3º. y 4º., en cuyo último caso deberán situarse las medianeras de los edificios para evitar molestias a las viviendas colindantes.

3.- En la Zona de Ciudad Jardín Intensiva (9º.) se permitirán las industrias de categoría 1º. y 2º., en situaciones 1º. y 2º..

4.- En la zona de Industria Preferente, el uso de industrias se regulará por las siguientes condiciones :

a) Se unirán las industrias en las categorías 1º., 2º. y 3º. y únicamente con situación 3º., sin limitación en

6-2  
X

cuanto a superficie industrial y potencia.

b) Quedan excluidas, no obstante, las industrias de 3º. categoría que exitan riesgos a olor o molesto, así como las que producen tipos residuales que pueden impurificar el subsuelo, si no adoptan las medidas correctoras pertinentes.

c) Se permitirán los garajes públicos y almacenes en situación 5º..

d) En este zona se permitirán la construcción de una vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y cuidado de la industria, con una superficie total mínima destinada a vivienda, de 90 m<sup>2</sup>, por cada parcela industrial de 2.000 m<sup>2</sup>, ó fracción.

e) Se prohíbe el uso residencial y se limita el comercial a las necesidades de la propia industria.

f) La parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 metros cuadrados.

g) La superficie edificable podrá alcanzar hasta el 60 % de la total de la parcela. La superficie restante se destinará a espacio libre ajardinado. La superficie ocupada por patios interiores de la edificación, quedaría incluida en el 60 % de la total a edificar.

ADICION  
12-12-61

h) El coeficiente de edificación podrá alcanzar como máximo 4 m<sup>2</sup>. por m<sup>2</sup>. de superficie total de la parcela.

i) Las edificaciones distarán un mínimo de 10 mts. de la alineación de calles u otros límites.

j) Todo proyecto será objeto de control en cuanto al valor estético de sus fachadas por parte de los servicios técnicos municipales.

b) La construcción de fachadas deberá llevarse a cabo mediante el empleo de materiales de reconocida permanencia y nobleza.

**Art. 8º.- Industrias existentes en Zona no industrial.**

1.- A las industrias que estuvieren legalmente instaladas en el momento de entrar en vigor el Plan Comarcal, se las podrá permitir el aumento de superficie edificada destinada a industria y potencia instalada, en el terreno que ocupan hasta un 50 % de la superficie y de potencia que tienen autorizadas al 3 de diciembre de 1953, aunque ya rebasaría los límites en las Normas del Plan de Ordenación de Barcelona y su zona de influencia.

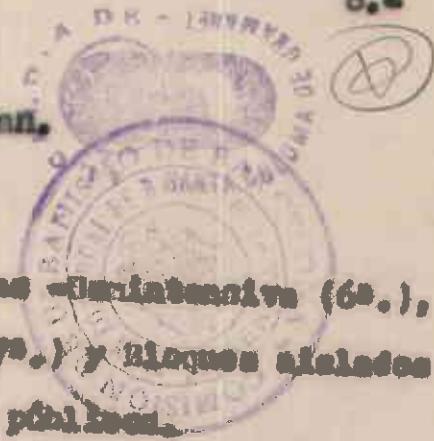
No será de aplicación en este caso la condición de artículo 22 de las Normas que admite un aumento de un 50 % del valor de la potencia, si se instalan notores - esplados directamente.

En ningún caso se admitirá la ampliación sobre terrenos adquiridos posteriormente a la indicada fecha, ni siquiera en utilización como patios o almacenes de materiales.

No se autorizará la realización de nuevas instalaciones cuando las molestias o peligros que éstas causaran, unidas a los que ya presentara la industria, superasen los que puedan admitirse en la zona. Si las molestias o peligros existentes antes de la ampliación proyectada ya rebasaren los límites permitidos en la zona, esta ampliación sólo podrá ser autorizada si no implica nuevos tipos de molestias o peligros y si no aumenta el

*viento diez*

8.-



volumen de aquellos que ya existieran.

ART. 9º.- Usos públicos.

1.- En las Zonas Suburbanas Semintensiva (6º.), Bloques aislados (6º.), Intensiva (7º.) y Bloques aislados (7º.) se permitiría todos los usos públicos.

2.- En las Zonas Suburbanas aislada (8º.) y Ciudad Jardín Intensiva (9º.), se permitiría todos los usos, restringiéndose los militares, sanitarios, benéficos y comerciales, a los propios del barrio.

3.- En las Zonas Cementerios (2º.), Parque Urbano (3º.) y Verde privado (32º.), salvo lo previsto en el Plan General.

4.- En la zona de Industria preferente, no se permitiría ningún uso público.

ANEXO VIII AL SOLAR X PARCELA.

ART. 10º.- Longitud de fachadas.

1.- Las fachadas de cada solar, para que éstos sean edificables, medidas en la alineación oficial, tendrán para cada zona, las longitudes mínimas siguientes :

Zona.- Suburbana Semintensiva : 7,- m. (6º.)

Suburbana Bloques aislados : 7,- m. (6º.)

Suburbana Intensiva : 6,- m. (7º.)

Suburbana Bloques Aislados : 6,- m. (7º.)

Suburbana Aislada : 8 m. (8º.)

Ciudad Jardín Intensiva : 10 m. (9º.)

Industria Preferente : Salvo lo que se fija la parcería mínima y sus condiciones de edificación.

2.- Se exceptuarán únicamente :

a) Aquellos solares existentes entre edificios ya con-



truidos o con imposibilidad material de obtener los mínimos exigidos en el párrafo anterior.

b) Aquellos solares inscritos en el Registro de la Propiedad, con anterioridad a la Ley de 3 de diciembre de 1953, sobre régimen del suelo y Ordenación Urbana, y que no hayan sufrido segregación posterior.

3.- La solución de las excepciones del párrafo anterior (2.-) se regulará de la siguiente forma :

a) En las Zonas Suburbana Semintensiva y Intensiva (6<sup>a</sup> y 7<sup>a</sup>), tendrán la misma profundidad edificable y altura reguladora, que los demás solares.

b) En las Zonas Suburbana aisladas (6<sup>b</sup>, y 7<sup>b</sup>), tendrán la misma altura reguladora, y su profundidad edificable variará delimitada por las dimensiones anterior y posterior de cada bloque respectivo.

c) En la Suburbana Aislada (8<sup>a</sup>) no existe el caso, pues la parcelación ya se hace de tal forma que cumplen todas las parcelas el mínimo de fachada exigido.

d) En la Ciudad Jardín Intensiva (9<sup>a</sup>), cuando se presenten las excepciones previstas en el párrafo 2.- de este artículo, la edificación será del tipo Suburbana, pero manteniendo de esta zona: el tanto por cien de ocupación del terreno, la altura reguladora, y las demás condiciones que nos fijen su volumen, de acuerdo con la superficie del solar.

~~SUSTITUIDO~~

12-12-64

e) Cuando en una manzana situada en Zona Ciudad Jardín Intensiva (9<sup>a</sup>), la suma del número de solares (o sus superficies), que se encuentren en las excepciones previstas en el párrafo 2.- de este artículo, sea los solares del

~~casas, pasen del 60 % del total de la manzana, se edificarán en su totalidad como Suburbio extensivo, pero sin poder edificarse el patio central de la misma. Cuando no se llegue al 60 %, se edificarán mediante la agrupación de varias de estos solares (con las condiciones fijadas en el apartado d) de este párrafo, para su conjunto), y el resto se edificará como Ciudad Jardín, a la que pertenezcan,~~

#### Art. 11º.- Parcelaciones, segregaciones y reparcelaciones.

1.- Para efectuar parcelaciones y divisiones, segregaciones o agregaciones de parcelas será necesario obtener previamente la correspondiente licencia municipal.

2.- El Ilmo. Ayuntamiento podrá prohibir la edificación de aquellas parcelas que, por sus condiciones, no fueran aptos para la edificación. En este caso, será necesaria la previa parcelación.

3.- Los actos a que se refiere el párrafo primero se efectuarán de acuerdo con lo dispuesto en los artículos del 77 al 83 y concordantes de la Ley de 12 de mayo de 1956.

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

#### Art. 12º.- Alineaciones, rasantes y líneas de edificación.

1.- Se entenderá por alineación oficial, el límite entre los espacios públicos destinados a calles, plazas, jardines, etc., y las parcelas de propiedad particular, de acuerdo con el plano de alineaciones.

2.- Se entenderá por líneas de edificación aquella que deberán seguir las fachadas de los edificios, y puede coincidir o no con la alineación oficial.

3.- Los edificios y las obras definitivas se -



ajustarán a las alineaciones o límites de edificación, según proceda a las rasantes oficiales.

**ART. 132.- Superficie edificable (edificio principal).**

De acuerdo con el criterio que se ha seguido en todos los artículos de estos Ordenanzas, los cuales reflejan exactamente los del Municipio de Barcelona, se fija la superficie edificable de la siguiente forma :

1.- En las Zonas Suburbanas Semintensiva (6<sup>a.</sup>) y Extensiva (7<sup>a.</sup>), será edificable el 75 % del área total de la parcela, con un mínimo de 6.000,- m<sup>2</sup>, si tiene una extensión superior a 10.000,- m<sup>2</sup>, y el 60 % si no llega a tal superficie. El resto se destinará a patio central de manzana.

2.- En las Zonas Suburbanas de Bloques aislados (6<sup>a.</sup> y 7<sup>a.</sup>), no se fija la superficie edificable, ya que su ordenación se fija mediante el coeficiente límite de ocupación de 6,- m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, en la Suburbana Semintensiva y de 5,- m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, en la Suburbana Extensiva.

3.- En la Zona Suburbana Aislada (8<sup>a.</sup>), las construcciones deberán retirarse de la alineación oficial de la calle un mínimo de 3,- m. y 1,50 m. de los demás límites de parcela. Superficie edificable el 50 % de la parcela.

4.- En la Zona Ciudad Jardín Intensiva (9<sup>a.</sup>) las construcciones deberán retirarse un mínimo de 3,- m. de las alineaciones oficiales y 2,- m. de los demás límites de la parcela. Superficie edificable el 40 % de la parcela.

5.- En las zonas Suburbanas Semintensiva (6<sup>a.</sup>) y Extensiva (7<sup>a.</sup>), la superficie edificable vendrá determinada por la alineación oficial o la línea de edificación an-

**ADICIÓN**

12-12-64



terior a las distancias que se fijaría en cada manzana, de acuerdo con el párrafo 1.<sup>o</sup> del presente artículo.

6.- Las plantas bajas podrán edificarse en toda la manzana, en las zonas Suburbana Semientusiática (6<sup>a</sup>.) y Entusiática (7<sup>a</sup>.).

#### Art. 14<sup>o</sup>.- Separaciones y retranquesos de las líneas de edificación.

1.- En la zona Suburbana Semientusiática (6<sup>a</sup>.) y Entusiática (7<sup>a</sup>.), será obligatorio que las construcciones ocupen todo el ancho de la Zona de la calle.

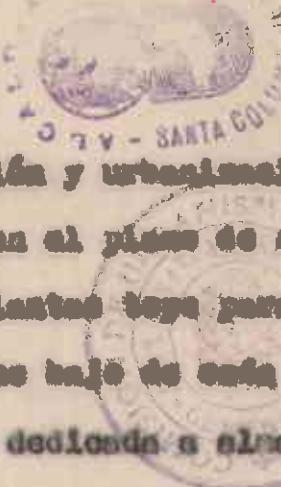
2.- No se autorizarán los retranquesos, con relación a la alineación oficial, ni a la posterior, de las construcciones en las plantas bajas, pero si en las plantas superiores a condición de que no queden medianeras al desahuciado, para lo cual correrá a cargo del propietario que se retire la decoración de los muros colindantes.

#### Art. 15<sup>o</sup>.- Volumen edificable.

1.- En todos los casos el volumen edificable vendrá determinado por la superficie edificable, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 13, (y por el párrafo 4.<sup>o</sup> del artículo 7<sup>o</sup>. (Zona de Industria preferente)), y por las alturas permitidas, de acuerdo con el artículo 16<sup>o</sup>, cuando se las construcciones permitidas en el Artículo 13<sup>o</sup>.

2.- En la zona de Industria preferente, vendrá determinado por el párrafo 4.<sup>o</sup> del Artículo 7<sup>o</sup>.

3.- En las Zonas de Bloques Aislados (6<sup>a</sup>. y 7<sup>a</sup>.), vendrá determinado (siempre cumpliendo el techo de 6,-- m3./m2. en la Zona 6<sup>a</sup>. y 9,-- m3./m2. en la Zona 7<sup>a</sup>.), por las dimensiones marcadas en el plano de Ordenación, las cuales se



fijación y asectoría en una ordenación y urbanización definitiva; y las alturas determinadas en el pliego de ordenación, en el cual se fija la altura de plantas topo para uso de viviendas, en el bien entendido que bajo de cada uno de los bloques podrá situarse una planta dedicada a almacenes o locales comerciales.

4.- En la Zona Suburbana de Bloques aislados (6º.) será obligatoria edificar según las alineaciones oficiales y a la altura reguladora mencionada. En la Suburbana de Bloques aislados (7º.) serán obligatorias las alineaciones de cada bloque, pero no lo será la altura reguladora máxima.

ADICION

12-12-64

✓ 5

Art. 16a.- Alturas y número de plantas.

1.- En todo el polígono la altura reguladora se medirá, desde la rasante oficial en el centro de la fachada hasta la intersección de la cubierta (altura reguladora) con el pavimento de fachada. Con las siguientes excepciones : en la Suburbana de Bloques aislados (6º.), Suburbana aislado (8º.), y Ciudad Jardín Intensiva (9º.), la altura reguladora se medirá en el centro de cada bloque o conjunto de bloques (si están unidos entre sí).

2.- En la Zona Suburbana Socialista (6º.), la altura reguladora y número mínimo de plantas topo serán las siguientes:

Altura de la calle	Altura reguladora	Planta topo
De menos de 11 m.	12,20 m.	Bajos y 2 pisos
De 11 m. a menos de 15 m.	15,25 m.	Bajos y 3 pisos
De 15 m. en adelante	18,30 m.	Bajos y 4 pisos

3.- En la Zona Suburbana Intensiva (7º.), Suburb-

C.P.V - SANTA BARBARA

baza de Bloques Aislados (7%). (los que se están fijados en el plano de ordenación), Suburbios Aislados (8%) y Ciudad Jardín intensiva (9%), la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas teóp. será de 11,-- m. correspondientes a bajos y 2 pisos.

4.- En las Zonas Suburbanas de Bloques aislados (6%) y Suburbios de Bloques aislados (7%) (donde están fijados con plantas), el número de plantas máximo será el de bajos centrales y el número de plantas de pisos que se fija para cada caso en el plano de Ordenación.

5.- La altura máxima de los edificios en el patio interior de manzana (donde lo haya), será de 5,50 m..

6.- Las alturas libres para cada planta serán las siguientes:

a) Mínimo 3,- m. y máximo 4,- m. (solamente en las Zonas de Bloques aislados, en las cuales se ha fijado el número de plantas y no la altura reguladora). Podrá reducirse a 2,50 m., si se destinan a viviendas.

b) Entre 2,50 m. y 2,80 m. las plantas de pisos (y si se incluyen los forjados estaría entre 2,75 m. y 3,05 m.)

7.- En todos los casos la planta baja podrá ser substituida por escaleras y estrechamiento, excepto en los Bloques aislados que se fija en el número de plantas y no se fija la altura reguladora. En todas las manzanas que su ordenación sea cerrada, su edificación será total, pero no podrán edificarse viviendas fuera de su profundidad edificable.

8.- Para los edificios de frente en una sola vía, si la fachada de la calle, tomada en la alineación, es tal que la diferencia de niveles entre el centro de la fachada



y el punto de cota más elevado de dicha resalte, en el tramo correspondiente a la mencionada fachada, en menor de 0,60 m., la altura reguladora máxima se tomará en el eje de la fachada a partir de la resalte de la acera en este punto. Si, por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor de 0,60 m., la mencionada altura se tomará a partir de 0,60 m., por debajo del punto de cota más elevado de la resalte en la posición antes indicada.

Cuando la aplicación de esta regla dé lugar a diferencias de elevación de altura reguladora máxima sobre la resalte de la acera, entre determinados puntos de la fachada superiores a 3 m., se considerará tal fachada dividida en los tramos necesarios para que ello no suceda.

9.- Cuando se trate de edificios con frente a dos o más vías de igual anchura, formando espaldas o alas si se proyecta dar a todo el edificio la misma altura, se operará con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola, en igual forma que la prevista en el apartado anterior. Si por el contrario, dada la resalte de los callejones se prefiere, o resulte obligado o en virtud de lo establecido en el artículo anterior, dar al edificio alturas distintas, podrán considerarse subdivisiones las fachadas en dos o más secciones y se operará con ellas independientemente, con arreglo a lo regulado en dicho apartado.

10.- Cuando se trate de edificios con frente a dos o más vías de distinta anchura, formando espaldas o alas, si se proyecta dar al edificio una altura única, ésta vendrá determinada por la altura reguladora máxima correspon-



diente a la fachada o la vía de menor anchura, siempre que ésta, por razón de las resonancias de los edificios, no produzca en ninguna fachada un exceso de altura superior a 3 m., si así fuera deberá rebajarse la altura a este límite máximo.

Si se desean dar al edificio alturas diferentes, se permitirá que las alturas reguladoras máximas correspondientes a las calles de mayor ancho puedan correrse por las calles más estrechas adyacentes hasta una profundidad indicada en el plano de alturas del Plan Parcial y que, salvo en los casos señalados en dicho plano de alturas, viene dada por la profundidad edificable de la manzana.

#### ART. 171.- Voladizos y cuerpos salientes.

1.- En todas las zonas el saliente de los voladizos no sobrepasará el 10 % del ancho de la calle o de la distancia entre líneas de edificación, con un máximo absoluto de 1,50 m. si son paralelos a la fachada, y 2,- m. si no lo son.

2.- Los marquesines, así como los aleros y soledizos decorativos de las instalaciones comerciales, se sitúan siempre en forma que ninguno de los puntos ni de los elementos que de ellos puedan depender se hallen en todo lugar a menos de 2,50 m. de altura sobre la resalte de la casa al pie de la fachada. Su vuelo no excederá de ninguna de las siguientes dimensiones: del 10 % del ancho de la calle o de la distancia entre líneas de edificación; de 1,50 si su perímetro exterior está limitado por una recta paralela a la fachada, y de 2 metros en los demás casos; del ancho mínimo de la acera frente a dichos elementos no-

nes de 0,60 m.. Cuando se trate de marquesinas, y éstas sean traslúcidas, la única medida limitativa del quale será la indicada en último lugar, sin que dicho vuelo o saliente, a contar de la alineación de fachada, sea en exceso, superior a tres metros. Ninguno de estos elementos, si su vuelo es superior a un metro, vertará sus aguas a la vía pública.

3.- En las Zonas de Bloques aislados, se considerarán a los efectos de los dos párrafos anteriores, las distancias entre sí de las casas próximas; y en la Suburbana aislada (8%.) y Ciudad Jardín Intensiva (9%.), se considerarán en cuanto a fachadas a calles, las alineaciones oficiales de la calle y en cuanto a los demás linderos, la distancia mínima entre edificios, que es de 4,- m. en la (8%) y de 6,- m. en la (9%). Cualquier exceso en estas medidas se considerará cuerpo principal a todos sus efectos de separaciones mínimas. (Como ejemplo sirve el siguiente: En la Ciudad Jardín (9%), la separación mínima entre edificios es de 4,- m., luego podrán hacerse voladizos de 0,40 m.. Si se quiere aumentar el voladizo, deberá aumentarse la distancia mínima entre ellos).

#### ART. 18º.- Construcciones sobre la altura reguladora.

1.- Sobre la altura reguladora señalada en el Plan Parcial, (y sobre el éste de las zonas donde sea permitido) podrán construirse:

1º) Las pendientes de cubierta.

2º) Aquellos elementos no habitables, como barandas, chimeneas, etc.

3º) Las cajas de escalera y los cuartos de depósitos

adosados a ellas, de la menor dimensión posible, con altura máxima de 3,- m..

ADICIÓN  
12-12-64

2.- Se permitirá un ático (con las mismas condiciones de alturas libres que los fijados en el artículo 16 y retirándose 3,- m. de alineación oficial de la calle e de la edificación. Cuando el patio central de manzana sea menor de 1.000 m<sup>2</sup>. también se retirará de la alineación posterior.

ART. 19º.- Limitaciones de la edificación motivadas por la forma del solar.

1.- Cuando los límites del solar no sean normales a la alineación sólo se permitirán construir si el ángulo que aquellas forman con la normal a la alineación oficial, en su punto de intersección sea inferior o igual a 25º; cuando dicho ángulo sea mayor de 25º no se permitirán construir ninguno de los dos solares colindantes, debiendo procederse previamente a su regularización.

2.- El Ilmo. Ayuntamiento podrá imponer la regularización cuando, por especiales circunstancias de los solares, resulten condiciones deficientes para la construcción o impidan el aprovechamiento de las parcelas.

3.- Los casos particulares motivados por alineaciones curvas o quebradas, solares en ángulo, etc., serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

CONEXIONES ESTÉREAS

ART. 20º.- Composición de los edificios.

Será libre completamente, excepto en la Zona Sub-

urbana de Bloques aislados, que debe servirse para cada bloques o conjunto de bloques ligados entre si, y para la Zona de Industria preferente, que estará sujeta a aprobación del Ayuntamiento, como está previsto en el párrafo 4.- del artículo 7º. de estos Ordenanzas.

#### CONDICIONES DE HIGIENE

##### Art. 21º.- Haciendo referencia general.

1.- En todos los edificios se dará cumplimiento a las "condiciones higiénicas mínimas de los vivientes" - (Orden de 29 de febrero 1944) y a lo que disponga en este asunto los Ordenanzas Municipales y demás disposiciones - vigentes.

2.- Todas las viviendas, excepto las situadas en planta baja, deberán tener fachada a la vía pública o a patio posterior. No se admitirán viviendas en la parte de planta baja edificable correspondiente al patio interior de manzana.

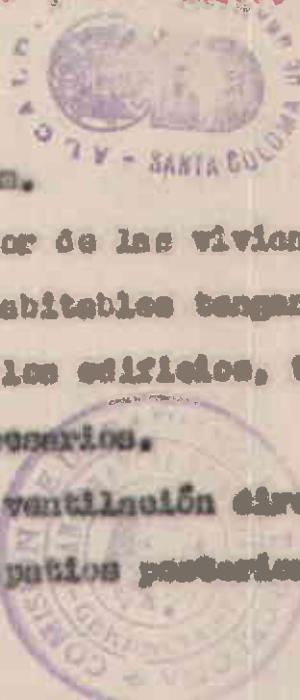
##### Art. 22º.- Altura de las habitaciones.

1.- Las habitaciones de vivir, incluso cocinas, que ventilan por partes interiores, deberán tener una altura, medida del pavimento al cielo raso, no menor de 2,50 m.

2.- En las dependencias de servicio, consistentes en cuartos de baño, azos, despensa, lavaderos, oficios, trasteros, etc. (que no sean cocinas ni dormitorios) esta altura podrá reducirse a 2 m. de los.

3.- Si las dependencias señaladas en el párrafo 2, ventilan de acuerdo con lo permitido en el artículo siguiente, por patinajes o aberturas de ventilación, deberán

~~Alberto Pérez Tadeo~~



Supóngase altura libre hasta 2,20 m.

4.- La distribución interior de las viviendas debe ser tal, que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas. A tal efecto, los edificios, tendrán patios en el número que los sean necesarios.

5.- Se entiende por las y ventilación directa, -  
las que se toman de la vía pública, patios posteriores y re-  
tenciones de parcela.

**Art. 204.- Ejercicios y conclusiones de las inspecciones.**

2.- Las distintas dependencias de una vivienda cumplirán, como mínimo, en cuanto a superficie en planta y volumen, las condiciones siguientes :

Desarrollo	Superficie mínima m <sup>2</sup> .	Volumen mínimo m <sup>3</sup> .
Cocina . . . . . . . . . . . .	5,00	13,00
Despacho . . . . . . . . . . . .)	6,00	15,60
Dormitorio de una clase . . . .)		
Dormitorio de dos clases . . . .)	10,00	26,00
Comedor . . . . . . . . . . . .)		
Coilón comedor . . . . . . . .	14,00	36,40
H.C. fálico . . . . . . . . . .	1,50	3,00
Lavadero . . . . . . . . . . . .	1,50	3,00
Baño . . . . . . . . . . . . . .	3,00	6,00

Art. 242. *Brachyura von Madagaskar und Ceylon.*

1.- Los mecanos para ventilación e iluminación -  
contarán los siguientes accesorios mínimos :



Cocinas trasteros, cuartos de armarios, dormitorios, despachos, comedores, salas de estar, de 10 a menos de 14 m<sup>2</sup> . . . . . 1,25

Cocinas, trasteros, cuartos de armarios y armarios, dormitorios, despachos, comedores, - salas de estar, de más de 14 m<sup>2</sup> . . . . . 1,75

Retretes . . . . . 0,25

Balcones . . . . . 0,40

Punto no obstante, la superficie de ventilación no será inferior a  $\lambda/4$  de la superficie de la planta.

2.- Los locales que no dispongan de luz y ventilación directa mediante aberturas de 1 m<sup>2</sup> de superficie mínima, no podrán tener en planta lados mayores de un metro setenta, a menos que por la distribución de sus espacios libres sea imposible colocar una puerta.

3.- Los casilleros tendrán iluminación y ventilación lateral directa en el espacio de cada planta, mediante aberturas de 1,25 m<sup>2</sup> de superficie mínima.

4.- Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior la planta baja y los dos últimos, siempre y cuando la casillera tenga iluminación y ventilación central, y el buceo de la casillera sea, como mínimo, de 1,25 m<sup>2</sup>.

#### Art. 25º.- Jardín.

1.- Se entenderá por patio de parcela la superficie no edificada situada dentro de la zona edificable y destinada a permitir la ventilación e iluminación de las dependencias del edificio.

2.- En toda vivienda tendrá que haber dormitorio, por lo menos un dormitorio aparte para dos personas y el

comedor o una sala de estar, que reciba luz y ventilación del exterior.

3.- Los patios de parcela tendrán la forma y dimensiones necesarias para que las luces rectas mínimas de los huecos en ellos obiertos para obtener las superficies mínimas de ventilación e iluminación, tomadas en el centro de los mismos, sean de 3,00 m.²

4.- Los patios deberán tener de lado mínimo 3,00 metros y que se pueda inscribir en ellos un círculo de 3,00 metros de diámetro. Cuando la altura del patio sea superior a 15,00 m., el diámetro mínimo será de 1/6 parte de la altura de dicho patio. También regirán para los patios, todas las demás disposiciones existentes a tal efecto, y dictadas por el Ministerio de la Gobernación.

5.- La altura consignada en el cuadro anterior se centrará desde el pavimento del local que regulare la luz y ventilación del patio que le proporcione hasta encima de la paredes propias del edificio o baranda maciza que lo rodea en su parte superior; y deberá llegar en todo caso hasta la cota de 1,00 m. por encima del nivel del suelo de la habitación que los necesita para su ventilación.

#### Art. 36º.- Patios.

1.- Se permitirán patios o aberturas de ventilación para ventilar cuartos de baño, aseos, retretes, lavaderos, despachos y cuartos de menor de 3 m.² de superficie.

2.- Dichos patios tendrán forma y dimensiones tales que su lado mínimo de 0,70 m. y superficie mínima de 1,00 m.² serán registrables y sus paredes se extiendrán in-

teriormente en caliente en toda su altura, o se revestirán de materiales cerámicos vidriados u otro que reuna condiciones características. Se admitirán chimeneas de 0,60 x 0,60 cuando su ventilación sea formada mecánicamente.

Apt. 270.—Método y ampliación.

1.- Para que en los sótanos y semisótanos puedan disponerse habitaciones de vivir, tales como dormitorios, comedores, salas de estar, cocinas, etc., es necesario que se empleen las condiciones siguientes:

e) Que el techo, para cada una de las habitaciones, esté a un metro por encima, como mínimo, del nivel del terreno exterior.

b) que los suelos y las paredes estén aislados del terreno natural por una cámara de aire de 0,30 metros de altura y un espesor impermeable de 0,30 m. Se supone,

Art. 220. *Glaphyromorphus.*

Los patios podrán cubrirse con clareyones, siempre que en ellos se ventilen cocinas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y de los clareyones, que arroje una superficie superior en un 20 % a la del patio.

Barcelona, febrero de 1963.

W. B.  
M. ALGALDE

W. B.  
L. ALGOLDE

LOS ARGUMENTOS.

higher only on Dioray

COMISIÓN DE URBANISMO  
DE BARCELONA

PLAN COMARCAL

Jmm.mtp.

*Gerencia*

(42-SCG-6).

VISTO el informe emitido por el Servicio Técnico y hallándome conforme con su contenido, tengo el honor de proponer a la Comisión Ejecutiva la adopción del siguiente acuerdo:

"Proponer al Pleno:

"Aprobar definitivamente, en uso de las facultades delegadas - "por Orden Ministerial de 11-10-1957 (B.O.E. 20-11-57) el "Pla Parcial de Ordenación de la Zona Noroeste", de Santa Coloma d "Gramenet".

Barcelona, 19 de diciembre de 1.964.

EL GERENTE,

*Nicanor Gutiérrez*

ACREDITO por este diligencia que la Comisión Ejecutiva, en sesión de ~~21-XII-64~~, aceptó la propuesta que acabo de presentar, adoptándola, en consecuencia, como es la ...

Barcelona, ~~22-XII-64~~  
EL GERENTE DEL PLAN COMARCAL

Secretario de Actas,

*Nicanor Gutiérrez*

ACREDITO por este diligencia que la Comisión Ejecutiva, en sesión de ~~21-XII-64~~, aceptó la propuesta que acabo de presentar, adoptándola, en ...

Barcelona, ~~20-XII-64~~  
EL GERENTE DEL PLAN COMARCAL

Secretario de Actas,

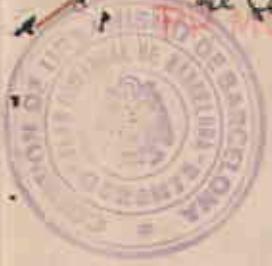
*Nicanor Gutiérrez*

probado por el Comité de Urbanismo de Barcelona,  
en sesión de 29-XII-64, en las respectivas  
de la memoria de fecha 12-III-65.  
al teniente del Plan Comarcal;

-1-

Mount Martin  
(MEMORIA)

42-SCG-6



De Miguel Santjordi Alomar y Dr. Jorge Piqueras  
Aznárez, Arquitectos, miembros del Ilustre Colegio Oficial de  
Arquitectos de Cataluña y Baleares, autores del proyecto del  
"Plan Parcial de Ordenación de la Zona Norte" de Pta. San  
Lorenzo de Granollers, requeridos por el Ayuntamiento para que com-  
pletaran el anterior Plan de acuerdo con lo dispuesto por la Com-  
isión Ejecutiva del Plan de Ordenación Urbana de Barcelona y  
sus acuerdos en sesión celebrada el 16 de Septiembre de 1963.

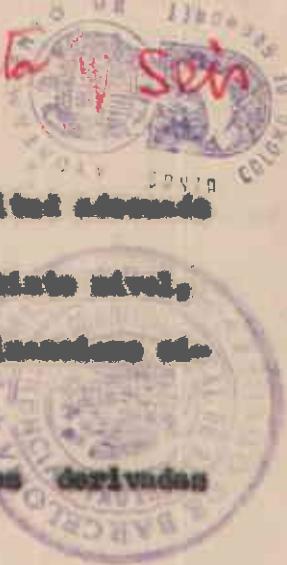
#### INFORME:

1º.- El acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Plan de Ordena-  
ción Urbana de Barcelona y su Comisión Ejecutiva en su acuerdo, que  
algunos de los elementos del Plan deben ser modificados y algu-  
nos otros completados; se señala también la necesidad de aportar  
nuevos elementos que no estaban incluidos en el Plan.

2º.- Entre los errores que deben modificarse están los si-  
guientes :

A) Evitar la superposición con el Plan Parcial del Sector  
"La Martíria".

B) Modificar la sección del nuevo tramo de la Carretera  
de San Adrián a la Roca, de acuerdo con el informe de la Di-  
rectoría Provincial; mantener la calzada central de 14 metros  
(adoptada por el Plan Parcial del Polígono Llorente Zarza en el  
Barrio de la Almeda), provista como variante de la citada Carre-  
tera.



teria ) y establecer las condiciones de servicio de ampliación adecuando  
a los usos que atenderán; incorporar el tramo a distintos niveles;  
las conexiones transversales y el estudio combinado (concepción ente-  
tido en dicho informe).

3) Representar en los planes las modificaciones derivadas  
del acuerdo de apertura provisional.

3º- Entre los elementos que deben cumplirlos en la línea:

A) Señalar claramente la reserva para el Segundo Cinturón  
prevista en la Red Arterial de Recreación, con independencia del  
trazo visto propio de Santa Coloma (Avenida de la Riera y con-  
troles límites del Parque).

- B) Diagrama de ordenación
- C) Completar la información y
- D) Justificar las causas de modificación.

4º- Los nuevos elementos que deben introducirse en el Plan son:

A) Establecer las reservas para el paso de líneas eléctri-  
cas de Alta Tensión.

B) Señalar las distintas unidades urbanísticas en que debe-  
rse dividir el Plan y mejorar la dotación auxiliar de la zona  
alrededor el Puerto.

C) Incorporar las mencionadas previsiones en cuenta al es-  
tudio de consumo previsto, y en especial a su posible desarrollo  
y vertido al cauce.

5º- El Acuerdo de la Comisión ejecutiva señala, a título de con-

señaladas las entradas siguientes:

- a) Indicar la profundidad edificable en los numerosos errores.
- b) Concretar si la compacidad del terreno y volumen edificable es suficiente en los Ordenanzas o la que resulta de la parte gráfica del Plan. Caso de ser insuficiente la "compacidad edificativa" (artículo 19-3), establecer condiciones de transición de la ordenanza y licencias de edificación.
- c) Determinar suavemente, en caso de dudas, el número de plantas y la necesidad de uniformidad de alturas.
- d) Determinar la edificabilidad de las espacios libres entre Manzanas públicas y privadas, para cada manzana.
- e) Concretar las zonas en que puede edificarse libremente de acuerdo con las autorizaciones y definiciones de acuerdo con el apartado 3) del acuerdo de la Comisión Ejecutiva, de fecha 2 de abril de 1.938, relativo a los "Ajustamientos a los Ordenanzas del Pueblo Lorenzo Suárez".
- f) Representar en la parte gráfica del Plan las normas a las que sea de aplicación la disposición del artículo 19-3-a).

6º.- Atendiendo a lo señalado en los cinco apartados anteriores, los errores han introducido en el Plan Parcial de la Ruta Nuevo-Cerro las modificaciones e nuevos elementos que han considerado convenientes, y que, en el mismo orden que se han señalado con los que a continuación se detallan:

7º.- a) En relación a evitar la superposición del presente Plan con el Plan Parcial del Sector "La Marta", debe establecer que efectivamente existió un error al fijar sobre los planos el antiguo

sentido de Este y realmente existía entre los dos una separación que ha sido debidamente corregida, modificando los límites del Paseo.

b) De lo referente a la modificación de la avanza del nuevo trazado de la carretera de R. Madrid a la Riva, la comisión de la Comisión Ejecutiva mencionada, de acuerdo con el informe de la Dirección Provincial, una calzada central separada con apoyo de una calzada lateral de servicio y una arbolada de cuatro varillas (para el río); el ancho total del trazado debe de ser de 30 m. y al mismo ha de preverse el cruce a distintos niveles con el actual trazado.

De la modificación que se introduce siguen los extractos la avanza de la callejuela, estableciendo una calzada central de 15 m. con aceras de 1,50 m. a cada lado y una calzada lateral de servicio de 6 m. de ancho que sumado a los 3 m. de acera que se dispone en la zona de edificación y los 4 m. de arbolado en el lado del río suman el total de 30 m. (Plano 40 bis)

Se ha provisto también el cruce a distintos niveles con el actual trazado, el cual quedaría como calle de servicio de la población en el punto en el que se ajuste la obra correspondiente a la variante. En el cruce con la autopista se ha provisto fármamente el paso inferior entendiendo que corresponde a los servicios Móviles de Obras Públicas el cierre del tramo de aquella con la población de Sta. Coloma.

c) Las modificaciones que se derivan del acuerdo de ejecución provincial en el que se atendía una serie de sugerencias presentadas en el periodo de informática pública se han graficado en los planos 7, 8, 9 y 11 aquellas obras que son exceptivas de representación gubernativa. En cuanto al exceso de 200. Calzada Paseo y Paseo ya admitido en un



equivalencia previsional al que dicha separación se efectuaría en forma neta o sea, o bien por terrazos o bien económicamente; en cuanto al acuerdo de Mtra Adela Paredes Martínez, el Ayuntamiento lo apoya en el sentido, que más apropiada la ordenación plantearla "pueda admitirse "o priori", una nueva ordenación de dichos bloques, conservando sus características de volumen y siempre y cuando al ordenar un proyecto en su propia parcela, no perjudique al conjunto urbanístico ni lesione a tercieros".

(Punto A) La zona de reserva para el Segundo Bulevar prevista en la Red Arterial de Barcelona se habrá señalado en el plan Parcial con un ancho de 100 m. que en algunos puntos, ay a fin de respetar el máximo posible de edificaciones existentes se reducirá hasta un mínimo de 90 m. Seguimiento a este ancho se establecerá en forma totalmente lateral, el trazado viario que incluye los 25 m. de la Avenida de la Riera y las calles linderas del Parque. Reducida la anchura queda el trazado viario podrá muy bien integrarse al Segundo Bulevar, formando las calzadas laterales del mismo.

Entendiendo que el ancho de 100 m. que debía establecerse conforme con una independencia de los viales resultaría una franja total superior a los 130 m. de ancho. Con ello quedaban afectadas una enorme cantidad de pequeñas edificaciones y por ello los concejiles, atendiendo a indicaciones verbales de la Oficina de Proyectos de Obras Públicas, proponen la solución siguiente: en el plano 90 mts en la cual dentro de una franja mínima de 100 m. se incluyen los viales como calzadas laterales de la autopista, la cual con una banda central de 32 m. deja todavía libres 15 m. para los taludes y franjas laterales de acceso e salida. Atención a la altura elevada que debe tener el autopista en

este tramo, se fijan establecer los cruces a distintos niveles, con el trazado viario que se sitúen, para simplificación de los mismos, en dos puntos solamente. El trazado de la arteria no se señala en los planos puesto que se opta por conservar la base al superior sistema de la Oficina de Proyectos de Obras Públicas, que admite deben establecer los puntos de conexión entre ésta y las calles de servicio.

3) En relación a las etapas de actuación se proponen en el Plan dos etapas, si bien no se fija plazo alguno para la realización de las obras, enteniendo que el Ayuntamiento de Dñ. Gobernador Común las irá realizando según se presentaren los procedimientos y desarrollo de la norma. Todo ello puede sin embargo completarse señalando para la primera etapa un plazo de 3 años y para la segunda una de 6 años subdividido en dos etapas de 3 años cada una.

4) Se ha completado la información que constaba en los planos indicando en los mismos las edificaciones que figuraban en el anterior plano y que por error se habían omitido, y eliminando otras de adición posterior la Fotografía.

5) Por lo que se refiere a la justificación de los cambios de condicionamiento en relación con el Plan General y con el Avance de Plan de Adaptación, debe señalarse que la condicionamiento propuesto sigue, en líneas generales, la del Avance del Plan de Adaptación y los cambios introducidos son mínimos y justificados.

La ampliación de la Industria Pequeña hacia el Barrio norteamericano para poder ampliar la extensión superficial de ésta zona, en un sector que se encuentra para un bule de unidad de autopistas y que ya no es necesario. Tanto la ampliación de la Zona Industrial norteamericana de viernes establecida, como el cambio de uso urbano de Ciudad Juárez en Banda cerrada (Suburbio Extramuros), están justificadas, lo



permiso, por sus terrenos sin edificios y la negativa dotada a su parcelación y edificación existente (área limitada por la Ronda, General Primo de Rivera, de los Balcones y otra sin nombre).

En cuanto a la situación de unas escuelas, o bien un Instituto de Enseñanza Media dentro de Parque, son perfectamente disponibles, según está previsto en los Bocales del Plan General, y su posible limitación en cuanto a uno solamente sería parcial, atendiendo éste verde de carácter social privado, separado del resto, totalmente público.

La creación de un régimen de excepción dentro de La Ciudad Jardín Interna, es una consecuencia lógica de la parcelación y edificación existente, cuyas parcelas han sido adquiridas a plazos por gastos muy bajos y desde hace muchos años de antigüedad. El querer mantener dicha zona de Ciudad Jardín, sobre todo parcelación y edificación, es lo que ha motivado este régimen como única solución para completar, y en algunos casos, y legalizar, en otros, esta edificación, repetitiva, de carácter muy modesto y vivienda plurifamiliar.

3º - A) La reserva para el paso de líneas eléctricas de Alta Tensión se establece paralelamente al río Manzanares y utilizando las escasas parcelas en el tramo diario de la carretera de San Adrián a La Manzanares. Su disposición se señala esquemáticamente en el plano 10 bto y en el tramo de líneas eléctricas.

B) En el plano 7 bto se han señalado las cuatro variaciones urbanísticas en que puede dividirse el Plan habiendo mejorado notablemente la disposición de las mencionadas espírituales estableciendo nuevas iglesias y otras dos escuelas. El centro cívico y comercial importante se mantiene en su antiguo emplazamiento; pero se proponen convenientemente repartidas dos



nuevos cambios.

c) En lo que se refiere al sistema de urbanización prevista y su posible depuración y vertido al cauce, debe establecerse que la red de saneamiento, se vierte a un colector que prevalece el año en hasta una urbanización depuradora prevista alguna otra (así al final del tramo num. 11-12), la cual está estudiada y en proyecto aprobado por los Servicios técnicos provinciales.

10º.- De acuerdo al código de sugerencias debe tener en cuenta que la profundidad edificable de las casas que quedan entre perfectamente regulada en las Ordenanzas que se comparten, lo cual deberá efectuar el Ayuntamiento a medida que las necesidades de la construcción lo amerjen.

La edificación "de ocupación" dentro de la Ciudad Jardín Interestatal, deberá limitarse a las manzanas que tengan un 60% de solares en ciertas condiciones, pero el hecho de su complejidad obliga a que sea el Ayuntamiento que en cada caso estudie la manzana y apruebe de acuerdo con las Ordenanzas aprobadas el que sea la edificación "de ocupación".

En las zonas de bloques divididos (2º. división) debe hacerse una urbanización definitiva, siguiendo la orientación la parte gráfica del P.R.U., pero con la condición de terreno y volumen que limitan las Ordenanzas del P.R.U., siéndole la uniformidad de alturas dentro de un mismo bloque, (sobre todo cuando pertenezcan a diferentes propietarios). Se deberá fijarles la uniformidad en la 7º. división, por ser solución a problemas de construcción existentes, en la cual cada propietario edifica en propia parcela dentro de los límites del bloque correspondiente.

En cuanto a la cuestión de las divisiones y subdivisiones, debe establecerse que no se admitirán divisiones de ninguna clase en las zonas de bloques

acento inventado y los q-



sinolados, sea del tipo que fueren; en cuanto a las maneras corradas  
se no admitirán las autorizadas y el Oficio de acuerdo con las con-  
diciones establecidas en los Ordenanzas del Puerto.

Zarauz, 7 febrero de 1964

LDR ALQUILERES

~~Diego Domingo Díaz~~

V.B:

El Alcalde,

JNE



AYUNTAMIENTO DE SANTA COLOMA DE CERDANIA

Negociado de Fomento-Servicio Técnico



Aprobado por la Comisión Ejecutiva  
2-4-68 con  
las observaciones que se señalan en  
el escrito de esta Comisión, n.º 199  
el 13-4-68  
El Gabinete del Plan Comarcal,  
pd.

## PLAN PARCIAL DE ORDENACION. POLIGONO "LORENZO SERNA"

### PLANO PROFUNDIDADES EDIFICABLES

#### MEMORIA DESCRIPTIVA

El estudio de las profundidades Edificables que se han grafiado en el plano 1/2000 que se acompaña ha sido el resultado del estudio completo de todas las manzanas que comprenden dicho polígono. De ello se ha exceptuado la manzana limitada por las calles García Morato, de San Joaquín, Francisco Moragas y Paseo de la Alameda, en la cual está situada la Sociedad General de Aguas, y que quedó excluida de la aprobación de dicho Plano Parcial de Ordenación.

Todas las manzanas llevan grafiadas dos cifras indicando el tanto por ciento de ocupación de la manzana. El que está dentro de un rectángulo es el que existía en el Plan Parcial (Sus datos están tomados del plano a escala 1/2000 que forma parte de sus documentos). La cifra que va subrayada es la que indica el tanto por ciento de ocupación de éste estudio, calculado sobre plano topográfico 1/500 que obra en este Ayuntamiento.

De ello se han excluido dos manzanas; la limitada por las calles Mayor, Santa Rosa y Avda. Baró; y la limitada por las calles Baró, Ntra. Sra. de los Angeles, Paseo de la Alameda y c/ de la Riera. Se ha hecho así puesto que son manzanas que no se cierran, y únicamente se han puesto las profundidades edificables, siguiendo el criterio del Plan Parcial, unificado con éste plano de Profundidades Edificables. Antes de la Confeción de este Plan Parcial, la casi totalidad de este Polígono estaba clasificado como de Tolerancia de Vivienda e Industria, en la cual la altura Reguladora de las calles mas estrechas era de 12,20 metros y la altura Reguladora de las calles anchas, o sea de la Riera, Avda. Baró, Avda. Sta. Coloma, Torrente de Jané (frenque a Parque), Paseo de la Alameda y Paseo

elento setenta y cinco



de Lorenzo Serra era de 27,45 metros. Además en todas las Zonas podía subdividirse los bajos y construir áticos y sobreáticos.

La idea de las profundidades edificables diferentes ha surgido como base de compensación a las zonas mas afectadas por el Plan Parcial, ya que no solamente una parte se ha convertido en Suburbana Semintensiva con lo cual la Altura Reguladora pasa a ser 18,30 metros en las anteriores mencionadas calles, sino que en lo que queda clasificado como Tolerancia de Vivienda e Industria, tambien se le ha bajado a la Altura Reguladora de 18,30 metros. Además se da el curioso caso que todo el resto de calles su Altura Reguladora se conserva igualmente a 12,20 metros.

Si en algunas manzanas, como la mayoria de las que están situadas a la derecha del Paseo de Lorenzo Serra (entrando a Santa Coloma) no se ha llegado al máximo tanto por ciento de ocupación permitido, se ha hecho para que al unificar las fajas de igual profundidad edificable que circundan las dos Supermanzanas no saliera en otras manzanas mas profundidades excesivamente superiores al permitido por las ordenanzas de dicho Polígono.

En todas ellas se ha seguido el criterio de Ordenación marcado en el Plan Parcial aprobado. En algunas manzanas incluso se dá el caso de que las profundidades edificables que se pretenden resulta un tanto por ciento de ocupación que es superior al que se deducia de los datos tomados en el antes mencionado plano a 1/2000 que forma parte del Plan Parcial que nos ocupa.

Como puede apreciarse del conjunto de tantos por ciento, la ocupación total es muy inferior al permitido por las Ordenanzas de dicho Plan Parcial, si bien en alguna manzana en particular se sobrepasa.

Santa Coloma de Gramenet, Septiembre de 1961.

El Arquitecto municipal,