



## 18sg – 18sg\*

**SUBJECTA A L'ANTERIOR ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA.  
ESPECIAL SINGUERLÍN**

### VARIANTS:

- 18sg** Subjecte a l'anterior ordenació volumètrica específica. Especial Singuerlín.
- 18sg\*** Subjecte a l'anterior ordenació volumètrica específica. Especial Singuerlín amb paràmetres determinats.

### REFÓS DE NORMATIVA

*Nou redactat incorporant les modificacions aprovades posteriorment del planejament.*

### DISPOSICIONS GENERALS

Les condicions d'ordenació urbanística es detallen a continuació.

Per aquells aspectes no regulats específicament en la present normativa serà d'aplicació les determinacions de Pla General Metropolità (PGM) i el que es disposa en les [Normes](#) i [Ordenances](#) Urbanístiques vigents del municipi, així com a qualsevol altra normativa vigent en el moment de dur a terme l'actuació.

### DISPOSICIONS PARTICULARS

## Zona 18sg

El tipus d'ordenació, usos permesos i paràmetres reguladors a aquesta zona són els mateixos que per a la zona [18](#) estableix el PGM, amb les particularitats següents:

#### **art. 13 Disposicions generals.**

*Nou redactat com a conseqüència de la "Modificació del PGM per a l'ampliació d'usos dels locals dels polígons d'habitatges de les Oliveres i Can Franquesa", aprovada el 19 de gener de 2011 (DOGC de 07/02/2011).*

#### Queda redactat:

1. Queda prohibida qualsevol edificació nova o augment de volum de les existents.
2. Els locals existents a les plantes baixes o inferiors es podran destinar a usos d'habitatge, sempre que compleixin amb les condicions mínimes d'habitabilitat, d'acord amb el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre



les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat o el vigent en el moment de demanar la llicència d'obres i les Ordenances Metropolitanes d'Edificació.

3. Els locals utilitzats en l'actualitat com habitatge cal que s'adaptin a la normativa citada en el punt anterior, en el termini màxim d'un any.
4. Per als locals de titularitat pública (l·listats a l'annex II de la "Modificació puntual del PGM per a l'ampliació d'usos dels locals dels polígons d'habitatges de Les Oliveres i Can Franquesa"), s'estableix l'obligatorietat de destinar-los a habitatges de protecció pública en règim general.

#### art. 14 Plans Especials.

Les possibles operacions de modificació, remodelatge o alteració de l'ordenació precisaran Plans Especials d'Iniciativa Municipal, sobre els quals s'aplicaran els següents paràmetres:

Edificabilitat neta:	0,5 m <sup>2</sup> <sub>st</sub> /m <sup>2</sup> <sub>sòl</sub>
Densitat màxima:	50 habitatges/Ha
Ocupació màxima:	30%
Alçada màxima:	11 mts.
Nombre màxim de plantes:	PB + 2PP
Alçada mínima entre sostres:	2,75 mts.

La nova ordenació definida pel Pla esmentat al paràgraf anterior vetllarà especialment per la integració en el seu entorn urbà i en el paisatge, i podrà alterar la forma i disposició de les qualificacions de zona i sistemes delimitats pel present Pla, sempre que mantingui les superfícies d'espai lliure.

En tant no es redacti el Pla esmentat al paràgraf anterior, a les edificacions existents serà possible tot tipus d'obres que no suposin augment de volum.

Els espais no edificats resultants d'operacions privades seran de cessió gratuïta, ~~en les condicions que s'exposen al document de gestió.~~(1)

(1): Gestió modificada com conseqüència de la aprovació de la "Modificació del PGM per a l'ampliació d'usos dels locals dels polígons d'habitatges de les Oliveres i Can Franquesa", aprovada el 19 de gener de 2011 (DOGC de 07/02/2011) que és pot consultar [aquí](#) i per la "Modificació puntual del PGM per a la millora dels espais lliures de la ciutat", aprovada el 14 de febrer de 2017 (DOGC de 22/03/2017) que és pot consultar [aquí](#).

## Zona 18sg\*

### DISPOSICIONS PARTICULARS

La clau 18sg\* està limitada als àmbits del barris de Can Franquesa i les Oliveres.

La regulació d'aquesta clau és la mateixa que pel 18sg però amb paràmetres determinats per la "Modificació puntual del PGM per a l'ampliació d'usos dels locals dels polígons d'habitatges de Les Oliveres i Can Franquesa que modifica l'article 13 del Pla Especial del sector Singuerlin.



### **PARÀMETRES DETERMINANTS:**

Amb l'entrada en vigor de la "Modificació puntual del PGM per a l'ampliació d'usos dels locals dels polígons d'habitatges de Les Oliveres i Can Franquesa", aprovada el 19 de gener de 2011 (DOGC 07/02/2011), a les finques grafiades amb la clau 18sg\* es permet l'ús d'habitatge en plantes inferiors a la Baixa als àmbits indicats com:

- "H en PS" (habitatge lliure en planta soterrani)
- "HP en PS" (habitatge protegit en planta soterrani).

### **Gestió:**

Per a aquest àmbits, s'estableix com a condició prèvia per a la concessió de la Llicència d'obres, el pagament del valor substitutori corresponent a la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament, el valor diferencial del 30% d'habitatge protegit, el cost d'obtenció de l'espai lliure corresponent a cada nou habitatge i el cost d'urbanització.

Per a establir el cost de les actuacions s'han tingut en comptes els següents valors:

- Polígon fiscal 16 - Sector Les Oliveres I carrer Lleida:

Vrs locals:	325 €/m2 st
Vrs habitatge lliure:	535 €/m2st
Vrs habitatge protegit (règim general) :	295 €/m2st
Vrs habitatge protegit (preu concertat):	435 €/m2st
Vrs espai lliure:	396,44 €/m2 sòl
Vrs espai lliure, amb pendents 20%:	336,97 €/m2 sòl
  
- Polígon Fiscal 23 - Sector Can Franquesa

Vrs locals:	235 €/m2st
Vrs habitatge lliure:	435 €/m2st
Vrs habitatge protegit (règim general) :	295 €/m2st
Vrs habitatge protegit (preu concertat):	435 €/m2st
Vrs espai lliure:	222,32 €/m2 sòl
Vrs espai lliure, amb pendents 20%:	188,97 €/m2 sòl

Pel conjunt dels locals propietat de Construccions Guitart SL, Alfoja SL, o SAGA, s'estableix que el conjunt de càrregues urbanístiques es farà efectiu, en el moment de la primera Llicència d'obres, mitjançant la cessió de 3.700 m<sup>2</sup> de sòl qualificat d'espai lliure, sòl assenyalat al plànol [número 27](#).

Per a la resta de locals de propietat privada, s'estableixen les càrregues urbanístiques, que s'hauran de fer efectives en el moment de la seva transformació, i d'acord amb la seva situació:

- Locals del Polígon Fiscal 16 - Sector Les Oliveres I carrer Lleida:

Cost unitari transformació ús a habitatge lliure:	90 euros/m2st
Cost unitari cessió espai lliure i urbanització:	6.464 euros/habitatge
  
- Locals del Polígon Fiscal 23 - Sector Can Franquesa:

Cost unitari transformació ús a habitatge lliure:	58 euros/m2st
Cost unitari cessió espai lliure i urbanització:	4.723 euros/habitatge



## **ALTRES DISPOSICIONS**

### **Condicions dels estacionaments i aparcaments.**

Quan el planejament que regula la qualificació no indiqui un número de places d'aparcament, serà d'aplicació la *“Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità i de les ordenances metropolitanas d'edificació pel que fa al nombre màxim d'habitatges per parcel·la i a les condicions dels estacionaments i aparcaments al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet”*. aprovada el 19 de novembre de 2008 (DOGC de 02/12/2008). Es pot consultar [aquí](#).

### **Regulació dels usos.**

Els usos permesos seran els específicament indicats en la normativa que regula la qualificació i les determinacions de les normes urbanístiques del PGM.

També s'hauran de complir les determinacions del Pla d'usos vigent del municipi en el moment de dur a terme l'actuació.

### **Densitat màxima d'habitatges (nombre màxim d'habitatges)**

Quan el planejament vigent no hagi concretat el nombre màxim d'habitatges, serà d'aplicació la *“Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità i de les ordenances metropolitanas d'edificació pel que fa al nombre màxim d'habitatges per parcel·la i a les condicions dels estacionaments i aparcaments al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet”*, aprovada el 19 de novembre de 2008 (DOGC de 02/12/2008) amb les prescripcions indicades a l'acord d'aprovació. Es pot consultar [aquí](#).

### **Finques situades dins un àmbit de Protecció.**

Les finques situades dins un àmbit de protecció (patrimoni, natural, infraestructura, inundabilitat, ... ) hauran de complir, a més a més del que dictamini la present normativa, el que estigui determinat de forma específica pel seu tipus de protecció. Es pot consultar si una finca està situada dins d'un àmbit de protecció [aquí](#).

### **Finques situades dins un polígon de gestió.**

Les finques situades dins un polígon de gestió delimiten àmbits d'actuació per a l'execució conjunta del planejament. Les condicions a complir, el tipus i la modalitat de gestió ve regulat per l'expedient que el defineix. Es pot consultar si una finca està situada dins d'un polígon de gestió [aquí](#).



**Normativa vigent en data de construcció dels edificis actualment qualificats**  
**com a zona 18sq i 18sq\***

Finques edificades amb planejament aprovat abans de l'entrada en vigor del PGM:

• ***Edificis situats a l'àmbit dels barris de les Oliveres i Can Franquesa:***

Promotor: Patronat Municipal de l'Habitatge-PMH. (any construcció: anys 60)

Finques incloses:

Barri de Can Franquesa:

- Carrer de Còrdova, 45-47-49-51-53-55-57-59.
- Carrer de Menorca, 35-37-39-41-43-45.
- Carrer de Formentera, 9
- Carrer de Cabrera, 23-25-27-29-31.

Barri de les Oliveres:

- Carrer de Juli Garreta, 1-3-5-7-9.
- Carrer de Juli Garreta, 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24.
- Passatge de Juli Garreta, 1.
- Passatge de Juli Garreta, 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20.
- Carrer de Pep Ventura, 3-5-7-9-11-13-15-17-19-21-23-25.
- Carrer de Pep Ventura, 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28-30-32-34-36-38-40-42.
- Passatge de Pep ventura, 1.
- Passatge de Pep ventura, 2-4-6-8.
- Carrer de la Font de l'Alzina, 101-103-105-107-109-111-113-115-117-119-121-123-125-127.
- Carrer de la Font de l'Alzina, 54-56.
- Carrer de Lluís Millet, 1-3-5-7.
- Carrer de Lleida, 1-3-5.
- Carrer de Tarragona, 12-14-16-18.
- Passatge de Tarragona, 1-3.
- Passatge de Tarragona, 2-4.

Plans Urbanístics vigents en data de construcció:

a)- Pla Parcial d'ordenació de la zona Nord-oest de Santa Coloma de Gramenet. (RPUC: 1964 / 000162 / M).

*Data Aprovació:* 29-12-1964.

*Data publicació:* 19-07-1965.



b)- Nova disposició de volums en unes parcel·les propietat del Patronat Municipal de l'Habitatge del Pla Parcial d'ordenació de la zona Nord-oest de Santa Coloma de Gramenet. (RPUC: 1968 / 000483 / M).

*Data Aprovació:* 04-03-1968.

*Data publicació:* 17-06-1968.

*Paràmetres Urbanístics:*

*Zonificació:* Ciutat Jardí Intensiva. (zona 9).

*Tipus ordenació:* Edificacions unifamiliars i plurifamiliars.

*Ocupació:* màxim 40% del total de la parcel·la.

*Longitud de Façana:* 10 mts.

*Separacions:* mínim 3 mts a carrer i 2 mts a finques colindants.

*Separacions edificis:* 4 mts.

*Nº màxim Plantes:* PB + 2 PP.

*ARM:* 11 mts

• ***Edificis situats a l'àmbit del barri de la Guinardera als carrers de Milton, Rabelais i Cervantes:***

*Promotor:* : Cooperativa de viviendas para el Suburbio-VIPES. (any construcció: 1965)

*Finques incloses:*

- Carrer de Milton, 11-13.
- Carrer de Milton, 20-22-24-26-28-30.
- Carrer de Rabelais, 15-17-19-21-23-25-25b.
- Carrer de Rabelais, 16-18

*Pla Urbanístic vigent en data de construcció:*

Pla Comarcal d'ordenació urbana de Barcelona i la seva àrea d'influència. (RPUC: 1953 / 000011 / M).

*Data Aprovació:* 03-12-1953.

*Data publicació:* 05-12-1953.

*Paràmetres Urbanístics:*

*Zonificació:* Ciutat Jardí intensiva.(zona 9).

*Tipus ordenació:* Edificacions aïllades.

*Parcel·la mínima:* 250 m2.

*Ocupació:* màxim 40% del total de la parcel·la.

*Longitud de Façana:* 10 mts.

*Separacions:* mínim mts a carrer i 3 mts a finques colindants.

*Separacions edificis:* 4 mts.

*Nº màxim Plantes:* PB + 2 PP.

*ARM:* 11 mts.



- **Edificis situats a l'àmbit del barri de Can Calvet als carrer dels Almogàvers, Aragó, Galícia, ptge Galícia i av. Ramon Berenguer IV:**

Promotor: Inmobiliària SOLL SA – SAGA - GUITART. (any construcció: anys 60)

Finques incloses:

- Carrer de Galícia, 4-8-10-12-14-16.
- Ptge. Galícia, 1-3-7-9-11-13.
- Aragó, 32-34-36.
- Aragó, 23-25-27-29-31-33.
- Av. Ramon Berenguer, 46-48-50-50int-52,52int-54-54int-56.
- Almogàvers, 7-11-13-15-17-19-21-23.

Pla Urbanístic vigent en data de construcció:

Pla Comarcal d'ordenació urbana de Barcelona i la seva àrea d'influència. (RPUC: 1953 / 000011 / M).

*Data Aprovació:* 03-12-1953.

*Data publicació:* 05-12-1953.

Paràmetres Urbanístics:

<i>Zonificació:</i>	Ciutat Jardí intensiva.(zona 9).
<i>Tipus ordenació:</i>	Edificacions aïllades.
<i>Parcel.la mínima:</i>	250 m2.
<i>Ocupació:</i>	màxim 40% del total de la parcel.la.
<i>Longitud de Façana:</i>	10 mts.
<i>Separacions:</i>	mínim mts a carrer i 3 mts a finques colindants.
<i>Separacions edificis:</i>	4 mts.
<i>Nº màxim Plantes:</i>	PB + 2 PP.
<i>ARM:</i>	11 mts.

- **Edificis situats a l'àmbit del barri de Singuerlín als carrers del Pi, d'Astúries i av. de Catalunya:**

Promotor: Inmobiliària Ciervo. (any construcció: 1972)

Finques incloses:

- Carrer de del Pi, 2-4.
- Carrer d'Astúries, 5.
- Avinguda de Catalunya, 87-89-91.



Pla Urbanístic vigent en data de construcció:

Pla Parcial d'ordenació de la zona Nord-oest de Santa Coloma de Gramenet. (RPUC: 1964 / 000162 / M).

*Data Aprovació:* 29-12-1964.

*Data publicació:* 19-07-1965.

Paràmetres Urbanístics:

<i>Zonificació:</i>	Ciutat Jardí Intensiva. (zona 9).
<i>Tipus ordenació:</i>	Edificacions unifamiliars i plurifamiliars.
<i>Ocupació:</i>	màxim 40% del total de la parcel·la.
<i>Longitud de Façana:</i>	10 mts.
<i>Separacions:</i>	mínim 3 mts a carrer i 2 mts a finques colindants.
<i>Separacions edificis:</i>	4 mts.
<i>Nº màxim Plantes:</i>	PB + 2 PP.
<i>ARM:</i>	11 mts

• **Edificis situats al barri de Can Calvet als carrer dels Almogàvers, 25 a 37, 20-22 i Laredo, 2-12:**

Promotor: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (MOPU) y Instituto Nacional de la Vivienda. (any construcció: 1981)

Finques incloses:

- Finca 1: Carrer dels Almogàvers, 25-37.
- Finca 2: Carrer dels Almogàvers, 20-22 i carrer de Laredo, 2-12.

Pla Urbanístic vigent en data de construcció:

Pla General Metropolità. (RPUC: 1976 / 000477 / B).

*Data Aprovació:* 14/07/1976.

*Data publicació:* 19/07/1976.

Paràmetres Urbanístics:

<i>Zonificació:</i>	Zona subjecte a anterior ordenació volumètrica específica. (zona 18).
<i>Tipus ordenació:</i>	Edificacions aïllats.
<i>Ocupació:</i>	màxim 40%
<i>Longitud de Façana:</i>	10 mts.
<i>Separacions:</i>	mínim 3 mts a carrer i 2 mts a finques colindants.
<i>Nº màxim Plantes:</i>	PB + 2 PP.
<i>ARM:</i>	11 mts