

ACORD DEL CONSELL METROPOLITA DEL 12 DE MARÇ 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 Text Refós del Pla Especial de Reforma Interior "Barri dels Safareigs", de Santa Coloma de Gramenet, delimitat pel Pont del Molinet, el riu Besòs, el nucli urbà de Sant Adrià de Besòs i el límit del terme municipal de Badalona, amb desestimació de l'al·legació formulada per l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs en el tràmit d'audiència atorgat a aquest Municipi. Publicar aquest acord conjuntament amb la normativa del P.E.R.I. al Butlletí Oficial de la Província. Comunicar aquest acord als Ajuntaments de Santa Coloma de Gramenet i de Sant Adrià de Besòs.

(Aquest acord ha estat publicat en el B.O.P. núm. 96, de 22.4.87)



87/3235

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET

Servei d'Urbanisme Secció de Planejament

EL CAP DE SECCIÓ DE
PLANEJAMENT

EL CAP DE SERVEI D'URBANISME
I HABITATGE
Ferran Navarro i Acebes

EL Tinent d'ALCALDE D'URBANISME
OBRES PÚBLIQUES I SERVEIS
Eloy Jurado i Cubero

APROVACIÓ INICIAL per acord de en data	APROVACIÓ PROVISIONAL per acord de en data	APROVACIÓ DEFINITIVA per acord de en data
EL SECRETARI GENERAL	EL SECRETARI GENERAL	EL SECRETARI GENERAL

PLÀ ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "BARRI DELS SAFAREIGS"

Memòria
Normes Urbanístiques
Estudi Econòmic i Plà d'Etapes



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

"BARRI DELS SAFAREIGS".

juny 1.986

Equip redactor:

FERRAN NAVARRO I ACEBES, Cap del Servei.

M^a LUISA GARCIA DE LAZARO, Auxiliar Planejament

ANDREU MORENO I PLAZA, Aparellador Cap del Negociat Inf.urb.

RAFAEL JUAN I LLUIS, Aparellador, Cap del Negociat de Gestió.

JOAN IZQUIERDO I MASSANA, Delineant.

ANTONI GONZALEZ CUBO, Delineant.

ANTONI MIRALLES I GUILLÓ, Arquitecte (fins l'avanç de Pla).



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL "BARRI DELS SAFAREIGS"

<u>INDEX:</u>	<u>PAGINA</u>
I.- Memòria.	1
1.- Introducció.	1
2.- Objectius i criteris del Pla.	4
3.- L'ordenació que es proposa.	9
4.- Resum numèric del Pla.	16
II.- Normes urbanístiques.	19
III.- Estudi Econòmic i Pla d'Etapes.	49



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "BARRI DELS SAFAREIGS"

I.-M E M O R I A-

1.- Introducció.

1.1.- Situació i àmbit del Pla:



Aprobat definitivament pel Con-
seil Metropolità en sessió
de data 12.3.87. Acord
publicat en el B.O.P.
num. 96 de data 22.4.87
EL SECRETARI GENERAL,

Situació:

La carena de la Serra d'en Mena, en una longitud de més d'un kilometre, marca el límit de terme municipal entre les poblacions veïnes de Santa Coloma de Gramenet i Badalona. Aquesta formació montanyosa arriba fins el Besòs a l'indret on hi ha l'Hospital de l'Espèrit Sant i la Torre Roja.

El barri dels Safareigs que pertany administrativament al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet, està situat a la vertent de mar de la Serra d'en Mena, limitat per el Pont del Molinet, el riu Besòs, el casc urbà de Sant Adrià del Besòs i el límit de terme municipal de Badalona.

La seva formació va ser originada a partir d'un asentament linial de caràcter agrícola recolçat en l'actual carretera BV 5001 de Sant Adrià a la Roca. Aquest assentament ha anat evolucionant en successives fases fins a la configuració actual del barri com una prolongació de la trama urbana de Sant Adrià del Besòs.

L'entorn del barri està sotmès a un procés de desertització progressiu, per manca d'actuacions milloradores o transforma-
dores del medi desde fa molts anys. Tantmateix, cal suposar que aquest procés es rectificarà des del moment en que es portin a terme tot una serie de projectes d'urbanització engegats per la C.M.B.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

122

....../....



Ambit:

El Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana (en endavant P.G.M.), aprovat definitivament el 14 de juliol de 1.976, en el plano B-1 de classificació del sòl segons règim jurídic delimita un Sector de Reforma Interior (SRI) que ha de servir de base per a la redacció d'aquest PERI. Aquest sector delimita un àmbit que no es coherent ni amb les mateixes previsions del P.G.M. ni amb el seu desenvolupament posterior: projectes d'urbanització com el Parc de la Torre Roja i el del Vial d'enllaç Barcelona-Badalona i accessos a Santa Coloma de Gramenet i Pla Especial del Marge Esquerre del riu Besòs.

Aquest pla proposa una nova delimitació del SRI, morfològica i urbanísticament més coherent amb les previsions d'ordenació del P.G.M. i lligat als grans eixos d'infraestructura previstos i en part realitzats i als límits geogràfics naturals del barri. Aquest nou àmbit inclou terrenys que pertanyen als tres termes municipals de Badalona, Sant Adrià del Besòs i Santa Coloma de Gramenet.

A Badalona, per poder tractar d'una manera unitaria l'eix Av. Generalitat-Av. Sanatori, s'amplia l'àmbit fins a la línia de façana.

A Sant Adrià, municipi amb el qual la línia de separació de termes talla una illa semiconsolidada, s'amplia fins el Carrer Major per tal de poder donar una mateixa ordenació urbanística a tota l'illa.

Als plànols adjunts es delimita clarament l'àmbit d'aquest PERI abarcant una superfície total de 6,197 Ha.

....../....



...../.....

1.2.- Necessitat de la redacció d'aquest Pla.

En el Barri dels Safareigs, la qualificació urbanística majoritària que va definir el P.G.M. es de zona 14b de Remodelació privada.

Aquesta qualificació urbanística comporta la necessitat de desenvolupament més detallat amb la redacció d'un Pla Especial de Reforma Interior que concreti la posició dels sistemes locals i defineixi de forma detallada la regulació de l'edificació i dels usos admissibles.

D'altra banda, els terrenys destinats a equipaments bé siguin de sistemes generals o bé locals, precisen, per tal de poder iniciar-se el procediment d'expropiació, que previament, mitjançant un Pla Especial, s'hagi definit l'ús concret que s'els hi assigna.

Al voltant del Barri dels Safareigs, als sectors de la Torre Roja i el Marge Esquerre del riu Besòs, ja s'han aprovat les corresponents figures de planejament que desenvolupen i actualitzen les previsions urbanístiques del P.G.M.

Per tot això es proposa aquest Pla Especial de Reforma Interior, per desenvolupar l'ordenació del P.G.M., assignar l'ús dels terrenys destinats a equipaments comunitaris i completar l'ordenació urbanística de tot el sector sud de la ciutat, evitant la progressiva degradació de l'edificació, que ha estat provocada pel temps transcorregut en que ha estat aturada qualsevol activitat urbanística i edificatòria.

...../.....



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



...../.....

2.- Objectius i criteris del Pla.

2.1.- Integrar el sector a la resta de la ciutat i a Sant Adrià i Badalona.

La situació del barri dels Safareigs es perifèrica respecte a la resta de la Ciutat de Santa Coloma de Gramenet, a la que majoritària i administrativament pertany, i també respecte a les altres dues ciutats veïnes: Badalona i Sant Adrià. L'aïllament del mateix es deu tant a l'escassa comunicació viària existent com a l'efecte separador de l'espai lliure encara sense urbanitzar al voltant de l'Hospital de l'Espèrit Sant.

La marginalitat derivada de la situació geogràfica del barri i de la seva poca accessibilitat es veu agreujada per la manca d'equipaments a l'interior del sector.

Per tot això s'ha de millorar l'accessibilitat, s'ha d'urbanitzar el Parc de la Torre Roja i el de la Salzereda i s'ha de dotar al barri d'equipaments que tinguin un àmbit de servei més ampli que l'estrictament local per tal d'afavorir l'intercanvi i la relació amb els sectors veïns.

2.2.- Eliminar el trànsit de pas a l'interior del sector.

L'estructura de la xarxa viària actual es recolça totalment amb l'eix de la carretera de Sant Adrià del Besòs a la Roca, i el seu desdoblament pel carrer Andreu Vidal i per l'Avinguda del Sanatori. Aquest eix que passa pel mig del barri es alhora l'únic accés a Santa Coloma des de Sant Adrià i des de la meitat occidental del municipi

...../.....



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



...../.....

de Badalona. Aquest eix connecta directament també amb el Pont del Molinet, un dels dos únics ponts sobre el Besòs a Santa Coloma.

El trànsit que utilitza aquest accés es actualment de uns 14.000 vehicles/dia la major part, trànsit de pas i amb una part molt important de vehicles de gran tonelatge. Les molèsties que aquest trànsit genera són molt fortes i afecten negativament al mateix centre del barri.

Es un dels objectius del Pla portar el trànsit de pas al perímetre del barri i alliberar els carrers interiors per a l'ús dels veïns. En aquest sentit, s'ha d'entendre la importància que té l'execució del Vial del Marge Esquerre del riu Besòs i els accessos a Santa Coloma de Gramenet i Badalona des del Pont del Molinet com a obres prioritàries per tal d'aconseguir aquest objectiu.

2.3.- Millorar la qualitat de l'espai urbà. Completar l'urbanització del Barri.

Es pot dir que els elements bàsics que donaven al barri la seva pròpia identitat, abans de la transformació soferta els darrers anys, eren, per una banda, els edificis originals de l'assentament urbà i per l'altra banda la desapareguda Salzereda a la vora del riu.

La tipologia edificatòria surgida com aplicació de la normativa del Pla Comarcal del 1.953 no era gens respectuosa amb el caràcter i dimensions dels edificis antics ha ocasionat un perjudici al conjunt urbà, deixant a la vista moltes parets mitgeres.

...../.....



...../.....

El que ara ens trobem son uns espais urbans sense urbanitzar i envoltats d'edificis corresponents a tipologies incompatibles entre elles.

Cal retrobar la identitat del sector restituint els espais lliures a l'exterior, definint de nou les façanes del perímetre i ampliant els espais urbans de l'interior, alhora que resolent amb elements arquitectònics els conflictes entre les diferents tipologies.

2.4.- Equipar el Barri. Afavorir la implantació d'usos terciaris.

No hi ha cap tipus d'equipament comunitari en tot l'àmbit del Pla. Aquest fet, junt amb la poca qualitat de l'espai urbà, es la causa de la marginalitat del sector, la qual cosa també afecta desfavorablement a la implantació d'activitats comercials i administratives del barri.

La manca, tant d'equipaments ciutadans com de serveis genera una dependència total del sector respecte als barris veïns.

Per tant, cal equipar el barri i dotar-lo d'aquelles institucions de caràcter local que son necessàries per a una comunitat.

També s'ha d'afavorir la implantació d'usos comercials i administratius al barri que estiguin al servei dels seus habitants. Per tal d'aconseguir aquest objectiu, el PERI disposarà diferents mecanismes que incideixen sobre la implantació comercial: indirectament amb els criteris d'ordenació ja comentats (millorar l'espai urbà, equipar el barri i eliminar el trànsit de pas), directament

...../.....



.... /

regulant els usos de les plantes baixes, afavorint la implantació comercial als espais centrals del barri i fixant les condicions, dimensions i característiques dels edificis que s'hagin d'edificar de nou.

2.5.- Protegir els elements i conjunts d'interés Històric, Arquitectònic. Millorar la qualitat de l'habitatge.

Correspón al Pla la regulació detallada de tota l'edificació incloïnt la regulació urbanística dels edificis, elements i conjunts del patrimoni i de l'entorn en que es troben.

Es tracta en qualsevol cas de permetre els processos edificatoris que tendeixin a la millora de la qualitat de l'habitatge antic (millores, substitucions, rehabilitacions).

En quant a les noves edificacions, la regulació anirà encaminada a preservar el caràcter urbà de l'entorn. Es tracta de crear una relació respectuosa entre els nous edificis i els conjunts d'interès.

2.6.- Mantenir dins del Barri, en nous habitatges de promoció pública, la població afectada per aquest Pla.

El P.G.M. 76, preveu una important transformació del sector comprès entre l'eix Avinguda de la Generalitat - Carrer Andreu Vidal i el mur de canalització del riu Besòs que aquest PERI ha de recollir i desenvolupar.

Els habitatges que hi han actualment en aquest sector forçosament hauràn de desaparèixer.

.... /



..../....

La remodelació urbana que comporta l'execució del Projecte del Parc de la Torre Roja fet per la Corporació Metropolitana de Barcelona comporta també la desaparició del nucli d'edificis existents a l'Avinguda de la Generalitat entre la Torre Roja i el riu.

Es evident que aquestes actuacions, no seran totes executades a curt termini. Algunes d'elles requeriran molts anys per ser realitzades. No obstant, s'han previst els habitatges de promoció pública necessàris per a allotjar dins del barri aquelles famílies actualment residents en àrees on l'actuació sigui més urgent.

2.7.- Mantenir l'activitat industrial existent al Barri.

En aquest sector hi han bastants edificis industrials actualment en ús. Els carrers Sant Joan i Sant Antoni tenen una relativa especialització per a ús industrial de taller i magatzem en edificis de construcció relativament recent, durant els trenta últims anys. Aquesta activitat econòmica dona una oferta de llocs de treball al barri que el caracteritza i el diferencia d'altres barris de Santa Coloma.

S'ha de permetre el manteniment dels usos industrials existents entre tant no es produeixi la seva transformació a ús residencial ó no entrin en desús.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

.... /

3.- L'ordenació que es proposa.

3.1.- L'estructura urbana del barri.



El Pla Especial contempla la clarificació estructural del barri dels Safareigs, -en allò que es refereix a la vialitat, sistema d'espais lliures i elements polaritzadors del territori-, en un intent d'integració del sector a les trames urbanes de Santa Coloma, Sant Adrià i Badalona, i de restitució dels trets d'identitat perduts en les successives transformacions sofertes durant el període de vigència del Pla Comarcal del 1.953.

El Pla preveu una organització viària basada en dues vies perimetrals paral·leles que envolten el barri, absorbint el trànsit de pas; per una banda l'Avinguda Generalitat i la seva perllongació fins Sant Adrià pel Carrer Andreu Vidal. Per l'altra, l'eix Avinguda Sanatori-Avinguda Generalitat. Aquestes dues vies envolten un seguit de carrers transversals de distribució de recorreguts veïnals. Tot aquest esquema es connecta puntualment al Vial del Marge Esquerre (mes endavant V.M.E.) col·lector i distribuïdor de trànsit a nivell metropolità. Aquest vial, a més a més d'esser la superestructura de nexa entre el barri i els nuclis urbans de Sant Adrià i Santa Coloma, absorbeix el trànsit de pas que abans havia de passar forçosament pel mig del barri. La secció de vial que el Pla Especial del Marge Esquerre del riu Besòs, aprovat definitivament amb data 20 de març del 1.986, preveia, i que el present PERI recull, es de dues calçades amb mitjana central arbrada, al igual que les voreres. Les connexions amb la trama urbana abans descrita s'efectuaràn pels carrers Sant Joan i Les Monges, (aquest últim pertany a Sant Adrià).

.... /



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



....//....

En quant a l'eix Avinguda Sanatori - Avinguda Generalitat el Pla Especial rebaixa el seu ample dels 30 metres que preveia el P.G.M. a 22,5 mts, per les següents raons: l'any 1.976 aquesta via estava prevista com un canal de circulació ràpida interurbana amb enllaços d'autopista amb el vial del Marge Esquerre i amb l'Avinguda del Pont del Molinet. No obstant, s'ha fet un desenvolupament posterior del P.G.M. amb la redacció de diversos projectes d'urbanització i Plans Especials tals com el del vial d'enllaç Barcelona-Badalona i accessos a Santa Coloma i el Pla Especial de l'Espèrit Sant, que modifiquen els amplex, traçat i tipus de via. Els amplex s'ajusten a les necessitats reals detectades en minuciosos estudis de trànsit i els tipus de vies es preveuen com vies urbanes amb enllaços a un sol nivell, integrades amb la xarxa de carrers de la ciutat.

Per tot això, el Pla ha adoptat l'ample grafiat als plànols d'ordenació, de 22,5 mts. al punt més estret, mantenint l'aliniació actual als punts on hi han edificis inclosos al catàleg del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Historic-Artístic, que per tant calia protegir. A aquest respecte, cal dir a més a més que el Pla ha incorporat parcialment el suggeriment fet per l'Ajuntament de Badalona d'ampliar la secció que es proposava a l'avanç.

Un altre objectiu del Pla era la millora de la qualitat de l'espai urbà mitjançant la previssió d'un sistema d'espais lliures urbanitzats i "acabats" on s'integrin els equipaments necessaris per la dinamització de la vida ciutadana. Formant part d'aquest sistema, el Pla recull dins del seu àmbit un parc urbà de 8.702 m².

* S'adjunta planta de la proposta a Pag. 15.

....//....



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



...../.....

de superfície, que a la vegada forma part d'una estructura verde que defineix la primera façana de la ciutat de Santa Coloma al riu Besòs. Es tracta del Parc de la Salzareda, al triangle limitat pel V.M.E., l'eix Avinguda Generalitat - Andreu Vidal i el Carrer de Sant Joan.

Juntament amb aquest Parc, el Pla proposa l'ampliació de la Plaça de l'Amistat per que sigui l'espai urbà central del barri, relacionant l'ampliació i la voluntat de conferir-li un caire de centralitat amb l'execució de nou d'un edifici de quatre plantes d'altura que resolgui el desnivell de 5 mts. existent amb el carrer Bonavista. Aquest edifici es destinarà a equipament sociocultural i administratiu, de tal forma que alhora de fer el seu servei, qualificarà i caracteritzarà l'ús de la plaça. La superfície d'aquest nou espai lliure serà de 1.075 m2. La previssió d'urbanització per a ús peatonal del carrer Bonavista, rel·ligat amb el Passatge del mateix nom, l'eixamplament de les voreres de l'Avinguda de la Generalitat i la creació d'un nou Passatge que connecti amb el carrer Sant Antoni, son actuacions totes elles previstes en aquest Pla. Per la qual cosa aquesta plaça es converteix també en un lloc de confluència de recorreguts peatonals.

A l'illa inclosa al PERI i que comparteixen administrativament Santa Coloma i Sant Adrià el Pla proposa la realització de dos nous espais públics estretament lligats: la plaça i el jardí del carrer Major, amb una superfície total de 2.881 m2. En quant a la primera, que ja estava prevista al Pla Especial de Reforma Interior Sector Sant Oleguer, el Pla contempla la construcció de la seva façana nord amb edificació residencial i

...../.....



...../.....

la seva integració a la xarxa de recorreguts peatonals del barri a través del Passatge de connexió previst amb el carrer Sant Joan.

Per últim, es necessari assenyalar que el Pla no recull la premissió formulada a l'avanç de fer una Escola donant façana al Parc de la Torre Roja, ja que posteriorment es va portar a terme la redacció del Pla Especial de Reequipament Escolar Urgent (PEREU), aprovat definitivament amb data 27 de juny de 1.985, el qual va establir les ubicacions definitives de les escoles de Santa Coloma en base a les necessitats futures. Al seu lloc, es preveu la construcció d'una promoció d'habitatges públics que es destinara a reallotjar als afectats per l'execució del V.M.E. i el Parc de la Salzereda. Entre la façana d'aquesta edificació al Parc de la Torre Roja i el Pont del Molinet, es preveu l'urbanització d'un parc mantenint la cota natural del terreny, es a dir, la seva situació dominant respecte al vial d'accés al Pont, protegida de les molesties del mateix, principalment soroll.

El Pla tampoc recull la proposta que feia l'avanç d'un bloc d'habitatges públics amb baixos comercials, al Parc de la Salzereda. Per una banda, com ja s'ha esmentat abans , ara hi disposem d'un solar per fer una operació d'aquest tipus amb el que abans no hi comptàvem. Per l'altra, les necessitats d'abastament a nivell primari queden cobertes amb el mercat que existeix actualment al barri de Llefià a Badalona, d'on es pot deduir que podria ser poc rentable un nou mercat no massa allunyat del ja existent.

...../.....



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

...../.....



3.2.- L'ordenació de l'edificació residencial.

Dins dels objectius d'aquest PERI, en alló que es refereix a l'edificació residencial s'han establert dues direccions de cara a les actuacions del Pla. Per una banda disposar tota una serie de mesures que garantitzin la pervivencia de les edificacions antigues, que son un dels trets característiques del barri. Per l'altra, la regulació i ordenació de les noves edificacions, per tal de que, redefinint diferents tipologies, s'hi adapteixin correctament a les característiques dels indrets als que hi son destinats, arribant a formar unitats morfològicament homogènees.

El Pla proposa també la delimitació d'àrees a les quals s'aplicarà una normativa comú. Dins d'aquestes àrees cal destacar:

En primer lloc, les assenyalades amb el còdi Ep (Edificació protegida). A aquests sectors el PERI estableix una normativa per a protegir les edificacions que son incloses dins el catàleg del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Santa Coloma de Gramenet, aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament amb data 30 d'abril de 1.986. La normativa seguirà les indicacions donades pel Pla esmentat, però concretant específicament els objectes de protecció. En qualsevol cas, els criteris bàsics d'aplicació de la regulació giraran al voltant de mantenir els paràmetres de l'edificació existent, i s'admet la substitució de l'edificació per que conservi la composició de la façana o bé per que es restitueixin o es preservin els elements objecte d'inclusió en el patrimoni arquitectònic de la ciutat. A les zones properes a aquestes edificacions s'ampliaran els criteris de volumetria i tractament de façanes.

...../.....



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



.... /

En segon lloc, cal destacar que dins de la zona d'edificació plurifamiliar, una de les previsions del Pla es a l'illa limitada per l'Avinguda Generalitat i els carrers Sant Joan, Andreu Vidal i Major, proposant el manteniment de l'activitat industrial el temps natural de vida de la mateixa. Quan l'activitat s'extingueixi es preveu la substitució de l'edificació segons una tipologia residencial plurifamiliar, alliberant el pati interior d'illa per a jardí públic.

En qualsevol cas els paràmetres d'edificació vindran donats en cada cas concret per les seves situacions -es considera compresa, la topografia amb relació a la parcel·la i a la disposició de l'edificació dins de la mateixa, els amplex dels carrers i les relacions amb les edificacions veïnes existents i/o previstes.

Es pretén amb aquesta ordenació ajustar-se als condicionaments de "l'estat" actual de l'edificació i permetre relligar les tipologies existents conformant fronts o paquets d'edificació homogènea, definint de forma clara el volum de l'edificació, l'aliniació i les línies de ràfec al carrer i la façana al pati interior d'illa.

El Pla també presta atenció a la resolució de les façanes del barri, considerant la vital importància que tenen de cara a la configuració de l'espai urbà. En aquest sentit, es preveu el tractament unitari de les tres façanes exteriors del barri: la façana del barri al riu Besòs, al parc de la Torre Roja i a Badalona. Cada una d'aquestes façanes tindrà un tractament i un ràfec el més homogeni possible en tota la seva longitud, amb caràcter formal diferenciat.

.... /



CORPORACIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA	DIRECCIÓ DE SERVEIS D'URBANISME UNITAT DE VIABILITAT	CITACIÓ DEL PROJECTE: NOU PROJECTE DE VIA D'ENLLAC BARCELONA BARCELONA I STA. COLOMA EN T.M. DE BARCELONA I STA. COLOMA.	DATA: JANUARI 1985 EXPREMPT: M - VA - 8	PROJECTAT PER: europroject, s.a.	ESCALA: E/1:500 0 5 10 20 25 METRES	SUBSTITUCIÓ A: SUBSTITUCIÓ PER:	NOM DEL PLÀNOL: PLÀNOL DE GRADUACIÓ	PLÀNOL Nº: Nº	FOLI Nº: FOLI 31



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



IV.- RESUM NUMERIC D'AQUEST PLA.

4.1.- Qualificacions establertes, pel P.G.M.

Zona 13b.....	4.519 m2.s.
Zona 14b.....	25.062 m2.s.
Zona 9	6.734 m2.s.
Zona 6a.....	586 m2.s.
Zona 6b.....	2.703 m2.s.
Xarxa viària local.....	10.129 m2.s.
Xarxa viària bàsica.....	12.237 m2.s.

Superfície total..... 61.970 m2.s.

Aplicant els estàndars previstos pel P.G.M. per a la redacció de Plans Especials a la zona de remodelació privada 14b, resulta:

Total superfície de sòl a l'àrea de Referència del Pla.....	61.970 m2.s.
Per xarxa viària i aparcament 30,60%	18.962,82 m2.s.
Per zones verdes i dotacions 27,90%.	17.289,65 m2.s.

4.2.- Qualificacions proposades per aquest Pla.

Zona 13b-s	19.354 m2.s.
Zona d'habitatge públic (a la zona 13b)	1.462 m2.s.
Zona R-TS.....	3.569 m2.s.
Zona E.P.	1.112 m2.s.
Zona 8a (verd privat).....	810 m2.s.

Total zones d'edificació residencial 26.307 m2.s.

...../.....



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



...../.....

Zona 6b	17.707
Zona 7b	688

Tot. Sup. espais lliures i dotacions....	18.395 m2.s.
Total xarxa viària i aparcaments.....	17.268 m2.s.

Com es pot comprovar de la comparació numèrica de les superfícies de sòl destinades a cada ús, aquest pla augmenta les previsions del P.G.M. quant a equipaments i espais lliures, reduint les corresponents a la xarxa viària al recollir el canvi de traçat del vial del marge esquerre del riu Besòs, previst al Pla Especial del mateix nom.

4.3.-Comparació de l'edificabilitat prevista pel P.G.M. i la proposada per aquest PERI.

Aplicant l'edificabilitat prevista pel P.G.M. a la superfície total del'àrea de referència del Pla, resulta:

Index edificabilitat bruta: 0,90 m2.s/m2.t.

Index edificabilitat complementària zonal : 0,30 m2.s/m2.t.

Edificabilitat total P.G.M..... 74.364 m2.sostre

Aquest Pla no proposa index d'edificabilitat per a les zones, sinó que aquesta es fixa a partir dels paràmetres definits a les normes i plànols que formen el Pla. Calculada d'aquesta manera, l'edificabilitat resultant és:

Edificabilitat total PERI = 66.053 m2.sostre.

...../.....



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



.... /

Resulta doncs, una edificabilitat inferior a la que permetia el P.G.M. per a tot el sector.

La densitat màxima d'habitatges al sector serà de 106,7 viv/Ha.

L'edificabilitat bruta per a tot el sector resulta ser de 1.066 m².t/m².s., la qual correspon a l'aprofitament urbanístic tipus, a tenir en compte en totes les operacions de reparcel·lació, compensació i expropiació.

Les dades anteriors demostren que aquest PERI compleix les previsions dels Articles 17 del P.G.M. i 23 de la Llei del Sòl, que regulen les operacions que es poden dur a terme mitjançant Plans Especials de Reforma Interior sense modificar el Pla General.

Santa Coloma de Gramenet, juny del 1.986

EL CAP DE SECCIÓ DE
PLANEJAMENT,

Vist i Plau:

EL CAP DEL SERVEI D'UR-
BANISME I HABITATGE,

Sg: Ferran Navarro i Acebes.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

139

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL "BARRI DELS SAFAREIGS"

II.- NORMES URBANISTIQUES.

Capítol I.- Disposicions Generals:

Article I.- Àmbit del Pla.

Aquest Pla inclou tots els terrenys compresos dins del perímetre format per: el Pont del Molinet, l'Avinguda Sanatori i la seva perllongació per Avinguda Generalitat, Carrers Major, de Nebot i d'Andreu Vidal, al terme Municipal de Sant Adrià, i Carrer Sant Joan.

L'àmbit és indicat als plànols d'ordenació d'aquest Pla.

Article 2.- Documents que formen aquest Pla.

Escrits: Memòria.

Normes Urbanístiques.

Estudi Econòmic i Pla d'Etapes.

Gràfics: Plànols d'informació: 1.- Situació.

2.- Alçats de l'edificació
(2,1 i 2,2).

Plànols d'ordenació : 3.- Comparació amb el P.G.M.

4.- Zonificació i ordenació de l'edificació.

5.- Gestió del Pla.

6.- Ordenació de l'espai públic.

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

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



Aprobat definitivament pel Consell Metropolità en sessió de data 12.3.87. Acord publicat en el B.O.P. num. 96 de data 22.4.87.
EL SECRETARI GENERAL



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



...../.....

Article 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 previst pels particulars o d'altres organismes o entitats de l'administració correspon al mateix Ajuntament.

Article 5.- Desplegament d'aquest Pla Especial.

a) Per a la concreció i efectiva execució de les obres públiques previstes per aquest Pla, s'hauran de redactar projectes d'urbanització.

b) Per a la concreció de les aliniacions i rasants dels carrers o bé per definir la volumetria de l'edificació, es podran redactar Estudis de detall que tinguin un àmbit mínim d'un tram de carrer o d'una illa de cases, segons la funció de l'Estudi sigui la concreció d'aliniacions i rasants o la volumetria, respectivament.

...../.....



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

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



Article 6.- Legitimació per a l'obtenció del sòl.

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

b) L'obtenció del sòl així qualificat es podrà dur a terme per part de l'administració actuant seguint els procediments que s'indiquen, a l'Estudi Econòmic d'aquest Pla.

Article 7.- L'Equipament comunitari (Clau 7).

a) Sense perjudici de la titularitat pública dels terrenys destinats a equipaments comunitaris, aquests seràn susceptibles de gestió privada en els termes previstos a la vigent normativa sobre equipaments del P.G.M.

b) Per la realització del projecte d'execució de l'equipament situat al carrer Bonavista, Avinguda Sanatori, serà necessària la redacció d'un Estudi de Detall. Aquest Estudi de Detall podrà variar l'ubicació de l'equipament sempre que no s'augmenti ni l'edificabilitat màxima fixada pel Pla, ni l'ocupació en planta de l'edifici. L'Estudi de Detall també determinarà l'alçada i la volumetria definitives en funció del seu destí i podrà ocupar si és necessari part de la zona col.lindant, qualificada com a 6 b al plànol núm. 4, fins a un màxim del 5% de la superfície d'aquesta.

Article 8.- La zona d'habitatge públic.

Es destinen a aquesta finalitat els terrenys que aquest Pla preveu per la construcció d'habitatges per part de l'administració actuant, destinats a garantir la permanència al mateix barri de les famílies afectades per l'execució d'aquest Pla.



...../.....

Les condicions d'edificació seràn les mateixes que les de la zona on s'ubica (13b-s).

A la planta baixa de l'edifici s'admetrà tant l'ús d'equipament comunitari com el de comerços de titularitat privada.

Article 9.- Els espais lliures.

a) Aquest Pla qualifica d'aquesta manera terrenys amb les següents finalitats:

-Vials diferenciant els que són d'ús reservat pels vianants dels destinats a circulació rodada.

-Places públiques en superfícies urbanitzades. Es permet l'ús del soterrani de les places com aparcament, previa la redacció d'un Pla Especial.

-Parcs i jardins urbans que comprén els sòls destinats a zones verdes i disposades amb arbrat.



...../.....

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

Article 10.- Situació i condicions de les edificacions existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla.

a) Edificis amb volum disconforme.

Son aquells que no son afectats per a ús públic però que tenen algun paràmetre que supera els previstos en aquest Pla.

a.1.- Si l'edifici supera tant l'alçada com la profunditat es permetran obres de reparació, consolidació, reforma, millora, rehabilitació i canvi d'ús, però no d'augment de volum.

a.2.- Si l'edifici només supera algun paràmetre, es permetran les obres anteriors, així com les d'augment de volum, sempre i quan aquestes no superin els paràmetres màxims d'aquest Pla i no s'augmenti el nombre d'habitatges de la finca.

b) Edificis situats en finques fora d'ordenació.

Son aquells que es situen sobre terrenys destinats a un ús públic dels previstos per aquest Pla.

b.1.- Si l'edifici no resulta afectat però sí una part de la finca, i aquesta afectació es per espai lliure, es permetran totes les obres relacionades al paràgraf a.2., sempre i quan es cedeixi gratuïtament la part de la finca afectada.

...../.....



....../....

b.2.- Si és també l'edifici el que resulta afectat, només es permetran les petites obres de reparació i conservació de les condicions higièniques i estructurals sempre i quan es faci expressa renúncia a qualsevol tipus d'indemnització pel seu valor.

c) Altres disposicions

Als edificis existents, considerats amb volum disconforme, es permetrà el tancament amb vidre dels balcons o terrasses existents que donin a carrer, per tal de transformar-los en tribunes, sempre i quan es faci per unitats verticals senceres, no per plantes, o seguint un criteri d'homogeneïtat a la façana.

Article 11.- Regulació de la nova edificació residencial. Disposicions comunes per a totes les zones.

a) Paràmetres reguladors de l'edificació per tots els tipus d'ordenació.

a.1.-Aliniació de façanes anterior i posterior. Son les indicades al plànol núm. 4 d'aquest Pla.

No s'admetran reculades de l'aliniació anterior a no ser que es faci per tot un tram de carrer previa l'aprovació d'un Estudi de detall.

a.2.-Nombre de plantes.

El nombre de plantes també és indicat al plànol núm 4, d'aquest Pla, i queda definit respecte a la rasant del carrer que dona accés a la finca.

Per les edificacions arrencades a vial, en el cas de que no s'esgoti l'alçada total i es construeixi tant sols la planta baixa, la coberta haurà de ser plana. Les cambres d'aire i elements de cobertura

....../....



....../....

per damunt del forjat, tindran una alçada màxima total de 60 cmts. tal i com queda especificat a l'art. 239 de les NN.UU.

a.3.-Determinació del nivell de la planta baixa (veure croquis núm. 1).

El terra de la planta baixa es situarà, entre el nivell de la rasant del carrer al punt mig de la façana i el nivell definit per una línia traçada a 15 cmts per damunt del punt més alt de la rasant del carrer al tram de façana de la parcel·la.

Si la diferència entre el nivell de la rasant al punt mig de la façana i al punt més alt supera els 50 cmts, el terra de la planta baixa es situarà a la franja compresa entre els 50 cmts per sota i els 15 cmts per sobre el punt més alt de la façana.

Si entre dos punts de la façana hi han diferències de nivell superiors a 1,50 mts, caldria dividir el nivell del terra de la planta baixa en 2 ó més parts, de tal manera que en cap cas la diferència superi els 1,50 mts.

a.4.-El nombre màxim de vivendes per a cada parcel·la no podrà superar el màxim de l'edificabilitat permesa dividit entre 100 m².

a.5.-Totes les parets mitgeres que quedin al descobert tindran el tractament de façana pel que es refereix als acabats.

....../....



....../....

- a.6.-Els materials d'acabat de les edificacions hauran de ser adequats per edificacions residencials. S'enten que no són materials adequats el fibrocement, la planxa metàl·lica i similars. No s'admetran els aplacats amb materials vidriats a les façanes.

Article 12.- Regulació de la nova edificació a la zona residencial semiintensiva del Barri dels Safareigs (Clau 13b-s).

El tipus d'ordenació, usos permesos i paràmetres reguladors a aquesta zona son els mateixos que per la zona 13b estableix el P.G.M. amb les particularitats següents: (llevat de les assenyalades a les disposicions comuns per a totes les zones).

- a) Usos permesos - els que estableix l'art.303 del P.G.M.-

- b) Paràmetres reguladors de l'edificació.

- b.1.-Alçada de la planta baixa.

Medida desdela cota de referència de la planta baixa, - fins al pla superior de l'element resistent del forjat-sostre de la planta baixa.

Alçada màxima - 3,75

Alçada mínima - 3,50

- b.2.-Alçada reguladora màxima.

Medida desde la rasant del carrer al punt mig de cada tram de façana amb distinta cota de referència de la planta baixa.

PB+1	PB+2	PB+3	PB+4
7 m.	10 m.	13 m.	16 m.

Per a la determinació de les alçades de l'illa compresa entre l'Avinguda Generalitat i l'Avinguda Torre

....../....



....../....

Roja, i les de la façana nord al Parc de la Torre Roja---
seràn d'aplicació els croquis núms. 2 i 5.3.

b.3.- Alçada mínima de les plantes: 3 m.

Medida entre plans superiors dels elements resistents-----
dels forjats.

b.4.- Patis de ventilació.

els patis de ventilació dels nous edificis s'adaptaràn
als de les edificacions existents col.lindants, sempre
que aquests es trobin dins l'ordenació que el present
Pla proposa.

b.5.- Construccions a l'espai lliure interior d'illa.

Es permeten amb les següents condicions:

-les construccions no podran sobrepassar l'alçada de
la planta baixa de l'edificació principal de la par-----
cel.la.

-L'edificació a l'espai lliure interior d'illa correspo--
nent a una parcel.la, no podran sobrepassar, en el
front de mes cota, en mes de 3 mts l'alçada possible
de l'edificació al mateix espai de les finques col.lin--
dants (veure croquis núm. 3).

b.6.- Cosos sortints.

Als carrers de menys de 12 mts. només es permeten
cossos oberts amb un vol màxim de 50 cmts. Als edificis
que donin façana a carrers de 12 mts. o més d'ample,
també es permeten cosos sortints tancats, sempre
i quan:

....../....



...../.....

- La superfície de material transparent-vidre, haurà d'ésser superior al 60 % del total de la superfície del cos sortint.
- El vol màxim serà d'un metre.
- La longitud total màxima dels cosos sortints sigui igual o inferior a la meitat de la longitud total de la façana.
- A l'espai interior d'illa no s'admetran cosos sortints tancats que superin les aliniacions grafiades al plànol núm. 4.

c) Altres disposicions.

Per a les zones 13 b que es trobin a l'entorn d'una edificació protegida -amb codi Ep al plànol núm. 4- serà d'aplicació els paràgrafs b.3, b.5 i b.6 de l'article 13 -Regulació de la nova edificació a la zona R-TS. L'entorn de protecció d'aquestes edificacions es grafiat al plànol núm. 4.

Article 13.- Regulació de la nova edificació a la zona residencial tradi- cional del Barri dels Safareigs (Clau R-TS).

El tipus d'ordenació que el present Pla estableix a aquesta zona és el de tipologia de cases unifamiliars arrencades al carrer, sobre parcel·la petita, sense que en tots els casos es formin illes tancades.

a) Usos permesos.

L'ús principal en aquesta zona es el d'habitatge, que es permet a totes les plantes excepte a les plantes soterrani.

Altres usos permesos.

- A la planta baixa: comercials, artesanals, recreatius, culturals, terceris, industrials (1ª i 2ona. categories),---



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



...../.....

i de magatzem i aparcament. Als edificis ubicats a carrers per vianants es recomanen els usos comercials i artesanals.

-A la planta soterrani: aparcament i magatzem.

b) Paràmetres reguladors de l'edificació.

b.1.-Alçada reguladora.

L'alçada de l'edificació es mesurarà des de la rasant del carrer al ràfec de l'edifici (veure croquis núm. 4), entenent-se per ràfec l'element horitzontal que remata, al punt més alt, la façana de l'edifici. Als croquis adjunts a aquestes ordenances s'ha grafiat la línia que hauran de seguir els ràfecs dels edificis nous, per cada tram de carrer, de manera que aquella queda definida tant respecte als edificis colindants com a la rasant del carrer. (Veure croquis núm. 5).

Els forjats de les noves edificacions s'adaptaran en qualsevol cas als de les edificacions colindants.

b.2.-L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,75 mts. Només es podran exceptuar d'aquesta limitació els edificis nous situats entre dos edificis existents i que per mantenir l'homogeneïtat de la façana del carrer hagin de rebaixar aquesta alçada, així com els coberts permesos al pati interior de parcel·la.

b.3.-Composició de la façana:

* **Obertures:** Les obertures a la façana a carrer tindran disposició vertical, en una proporció tal

...../.....



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



...../.....

que la seva alçada sigui, com a mínim, una vegada i mitja l'amplada. La superfície total de les obertures no superarà el 30% de la superfície de la façana al carrer. Per a la superfície de façana corresponent a la planta baixa, aquest percentatge serà inferior al 50%.

A la façana posterior la composició és lliure, admetent-se la solució de galeria de vidre a tota la façana, sense que aquesta solució pugui superar l'aliniació interior.

b.4.-Cossos sortints (veure croquis núm.6).

A la façana al carrer s'admeten únicament els balcons a la planta pis.

A la façana interior no s'admeten els cossos sortints. Els balcons tindran un vol màxim de 0,50 mts. i una amplada màxima del doble de l'obertura a que correspongui. La barana dels balcons serà calada i amb ferro, disposat verticalment.

b.5.-Materials.

El material d'acabat de les façanes serà de arrebossat i pintat amb colors terrossos.

S'admet l'acabat amb pedra natural o artificial als següents elements:

- al sòcol de la planta baixa.
- a les lloses dels balcons.
- als ràfecs i altres elements ornamentals.

...../.....



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

...../.....



Es prohibeix expressament que les línies dels forjats quedin reflexades a la façana.

b.6.-Coberta

La coberta serà inclinada a dues aigües, amb una pendent aproximada del 25%, adaptant-se sempre que sigui possible als edificis veïns.

Es formarà amb material ceràmic, teula àrab o similar, de color vermell.

Als edificis de planta baixa, la coberta podrà ser plana.

b.7.-Tanques.

L'aliniació de les tanques es la indicada al plànol núm 4.

Es consideren dues situacions:

A. Tancament de patis posteriors de vivenda que donin al carrer -testers.

L'alçada de les tanques serà de 2,5 m. màxim.

B. Tanques que donen a patis devaners de vivenda. -

L'altura màxima de les tanques serà de 2,50 mts. amb un sòcol de 1,50 mts d'alçada màxima de material opac.

b.8.-Edificacions auxiliars.

Es permeten als patis interiors de parcel·la que quedin lliures d'edificació i que siguin majors de 20 m2. de superfície . La seva alçada no haurà de superar la de la planta baixa de l'edificació principal a la parcel·la.

...../.....



...../.....

L'ocupació en planta haurà d'esser menor del 30% de la superfície lliure de la parcel·la, amb un màxim construït de 30 m².

Els materials d'aquests coberts seguiràn els mateixos criteris que l'edificació principal.

L'ús d'aquestes construccions serà magatzem o garatge quedant expressament prohibit l'ús d'habitatge.

Les edificacions auxiliars queden expressament prohibides als patis devaners de parcel·la.

Article 14.- Condicions complementàries per a les sol·licituds de llicència a la zona RTS.

- a) Tota sol·licitud de llicència de nova construcció d'un edifici, o bé d'ampliació d'una planta, haurà d'anar acompanyada, a més a més d'allò que ja s'estableix a les OO.MM. d'Edificació, d'un plànol a escala 1/100 on quedi palesa la relació amb les façanes dels edificis veïns, per tal de justificar l'adaptació del nou als colindats.
- b) Tota llicència d'enderroc d'un edifici haurà d'anar acompanyada de la sol·licitud de llicència de nova construcció, que es concedirà conjuntament. Queden exceptuades d'aquesta obligació les obres d'enderroc que suposin una millora de les condicions higièniques i estètiques de les edificacions incloses en aquest Pla.

...../.....



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

...../.....



Capítol IV.- Disposició transitoria.

Als edificis en situació de "fora d'ordenació", amb activitats industrials ubicades a l'actualitat, es podran realitzar totes les obres de millora, reparació, etc, permeses pels edificis amb volum disconforme -veure l'article 10-, excepte les d'augment de volum, sempre i quan es mantingui l'activitat industrial.

Santa Coloma de Gramenet,

EL CAP DE SECCIÓ DE PLANEJAMENT,

Vist i Plau:

EL CAP DEL SERVEI D'URBANISME I HABITATGE,

Sg: Ferran Navarro i A.

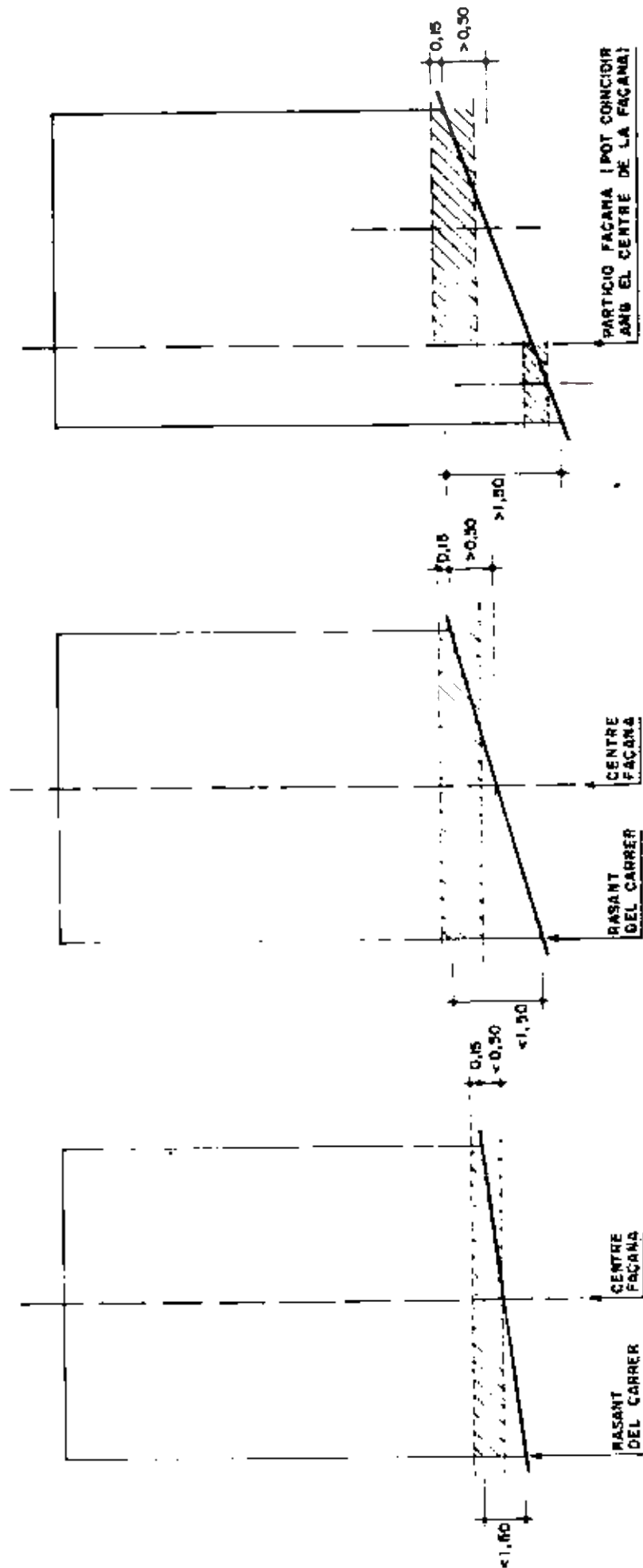


Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



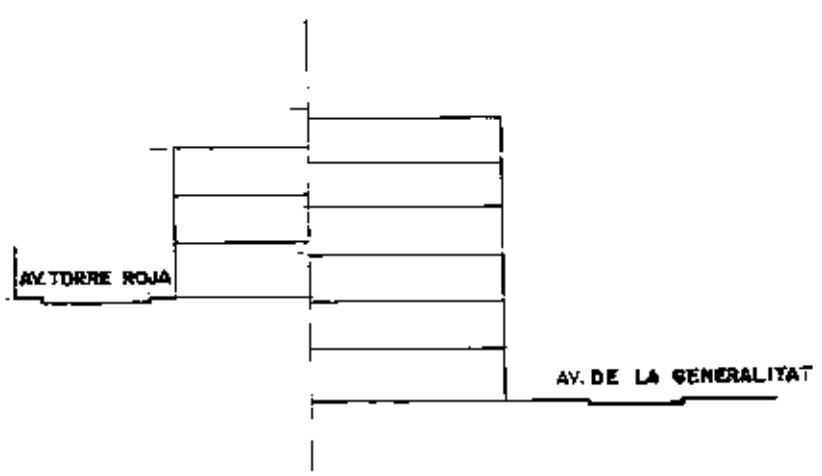
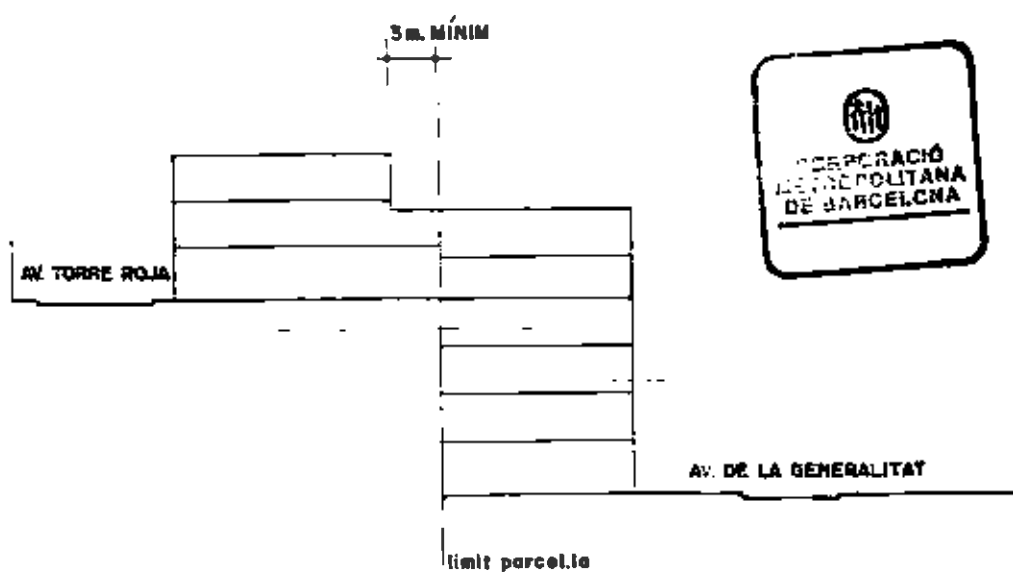
RELACIÓ DE CROQUIS:

- 1.- Determinació del nivell de la planta baixa. Art. 11 a.3.
- 2.-Secció Av. Generalitat, Av. Torre Roja. Art. 12 b.2.
- 3.-Construccions a l'espai lliure interior d'illa. Art. 12 b.5.
- 4.-Ràfec de l'edifici. Art. 13 b.1.
- 5.-Alçades de l'edificació de l'edificació. Art. 13 b.1.
 - 5.1.-Façana del barri al riu Besòs-Av. Generalitat.
 - 5.2.-Façana del barri al riu Besòs-Carrer Andreu Vidal.
 - 5.3.-Façana del barri al Parc de la Torre Roja-Pont del Molinet.
 - 5.4.-Façana del barri-Avinguda Sanatori.
 - 5.5.-Façana del barri -Avinguda Sanatori-Avinguda Generalitat.
 - 5.6.-Zona RTS-Carrer Bonavista.
 - 5.7.-Zona RTS-Avinguda Generalitat.
 - 5.8.-Zona RTS-Carrer Sant Antoni.
 - 5.9.-Zona RTS-Carrer Sant Joan.
- 6.-Cossos sortints. Art. 13.b.4.



 Zona de possible situació de la Planta Baixa

CROQUIS I Art. II a.3
DETERMINACIÓ DEL NIVELL DE LA PLANTA BAIXA





LIMIT PROFUNDITAT EDIFICABLE

FORJAT PB

LIMIT PROFUNDITAT EDIFICABLE

FORJAT PB

3 M. MAX.

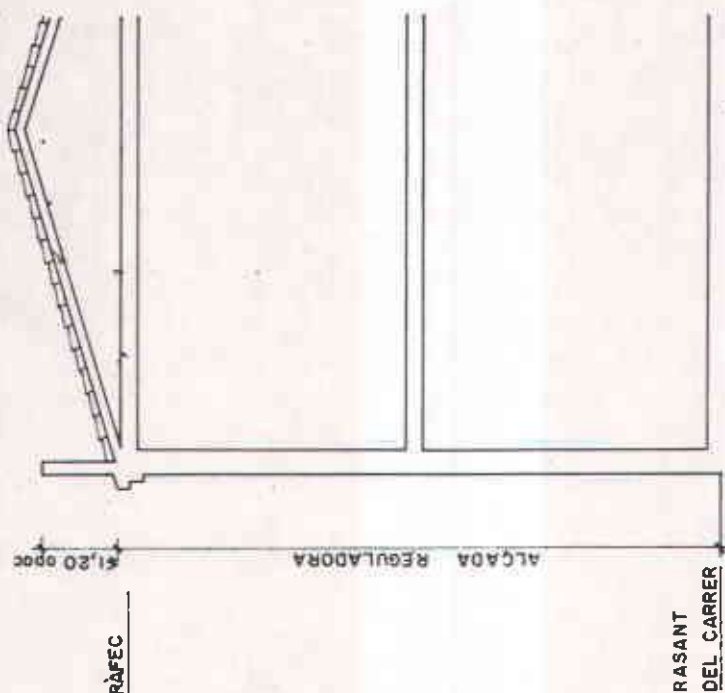
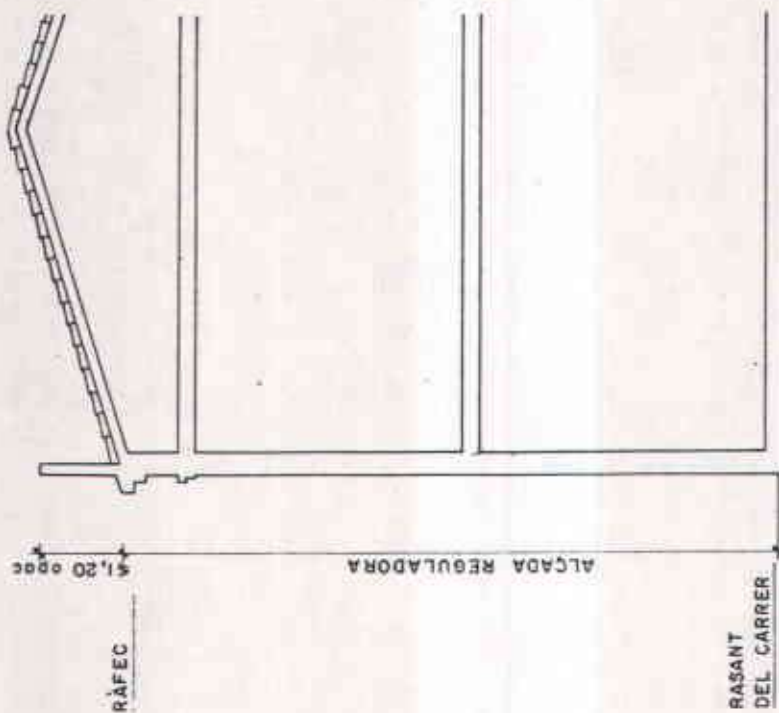
LIMIT PARCEL·LA

CROQUIS 3'

Art. 12b.5

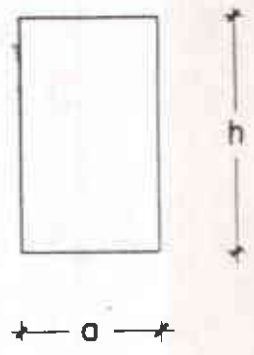
CONSTRUCCIONS EN ESPAI LLIURE INTERIOR D'ILLA.

Seccions amb desnivells topografics



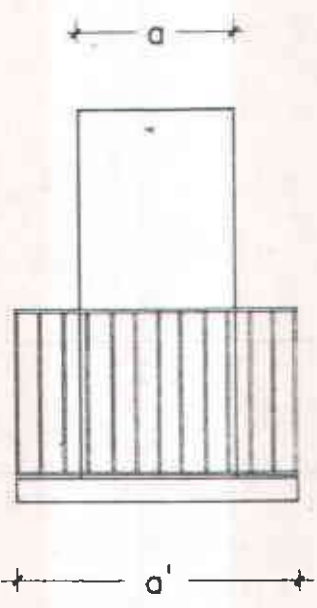
CROQUIS 4 Art. 13 b.1
RÀFEC DE L'EDIFICI (zona Rsc)

Escala 1:100



FINESTRES

$$h \geq 1,5a$$

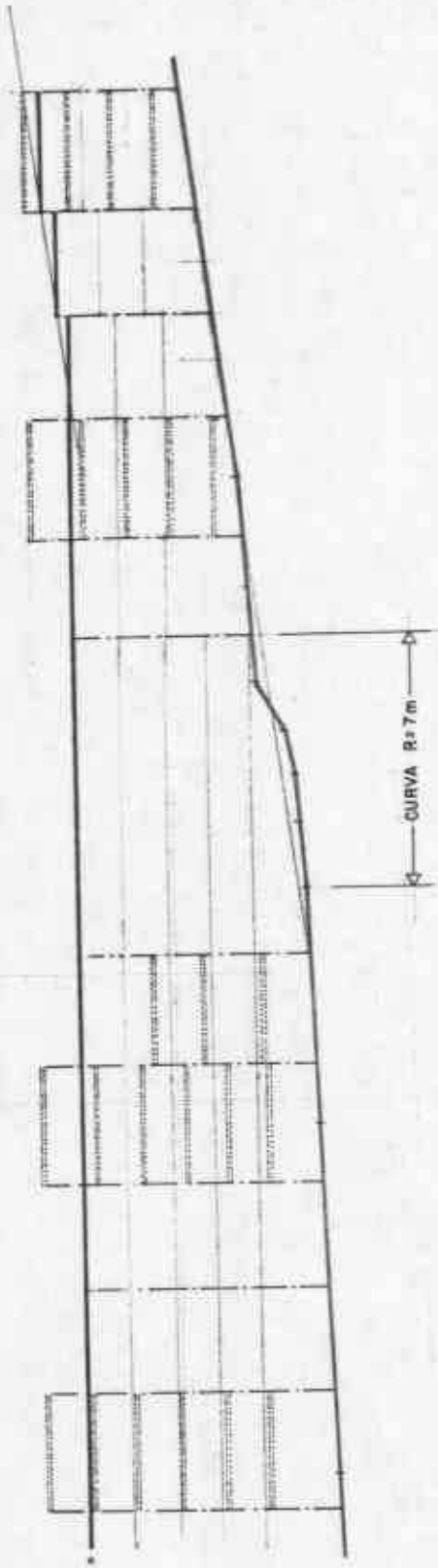


BALCONS

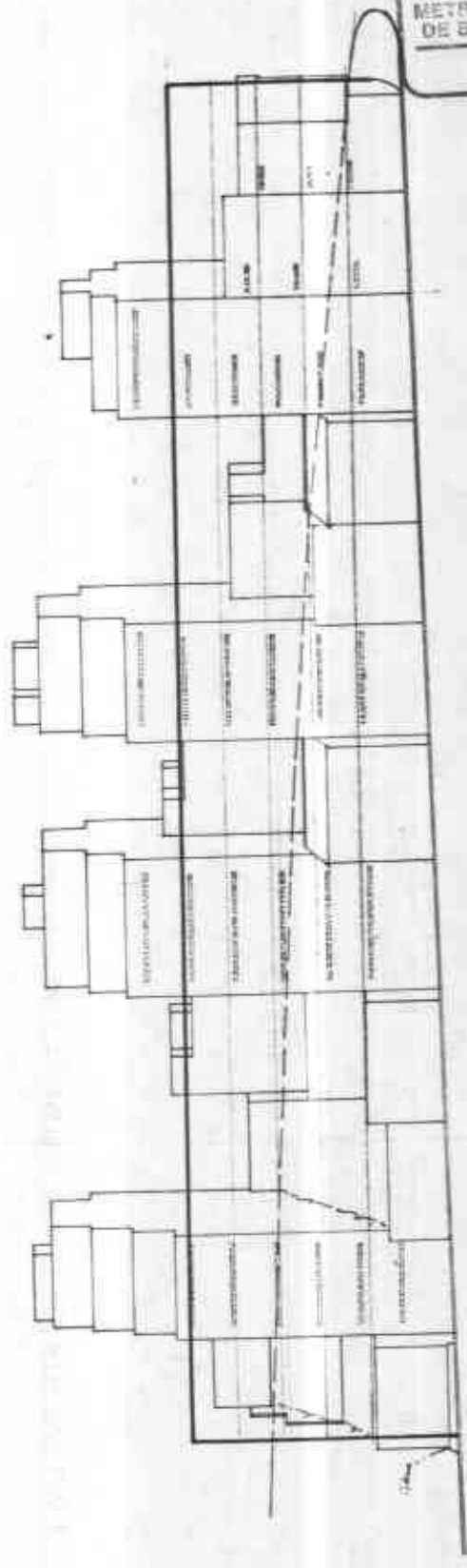
$$a' \leq 2a$$

$$v \leq 0,50m.$$





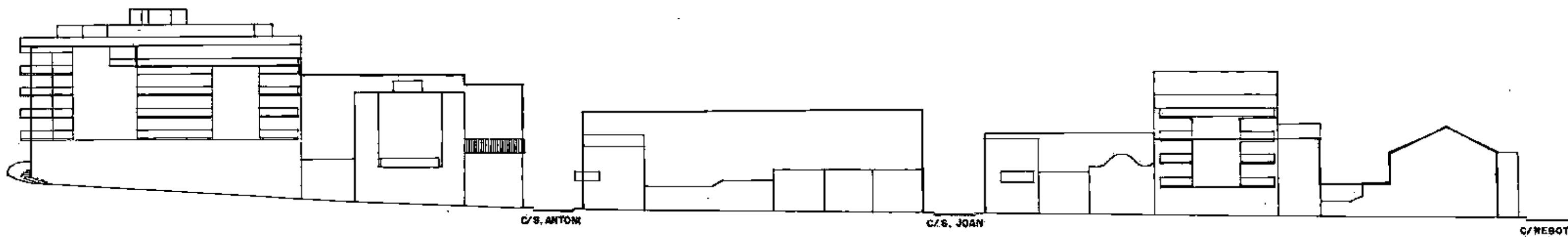
DESPLÉGAMENT CANTONADA AV. DE LA GENERALITAT I AV. TORRE ROJA



CROQUIS 5.1
FAÇANA DEL BARRI AL RIU BESOS

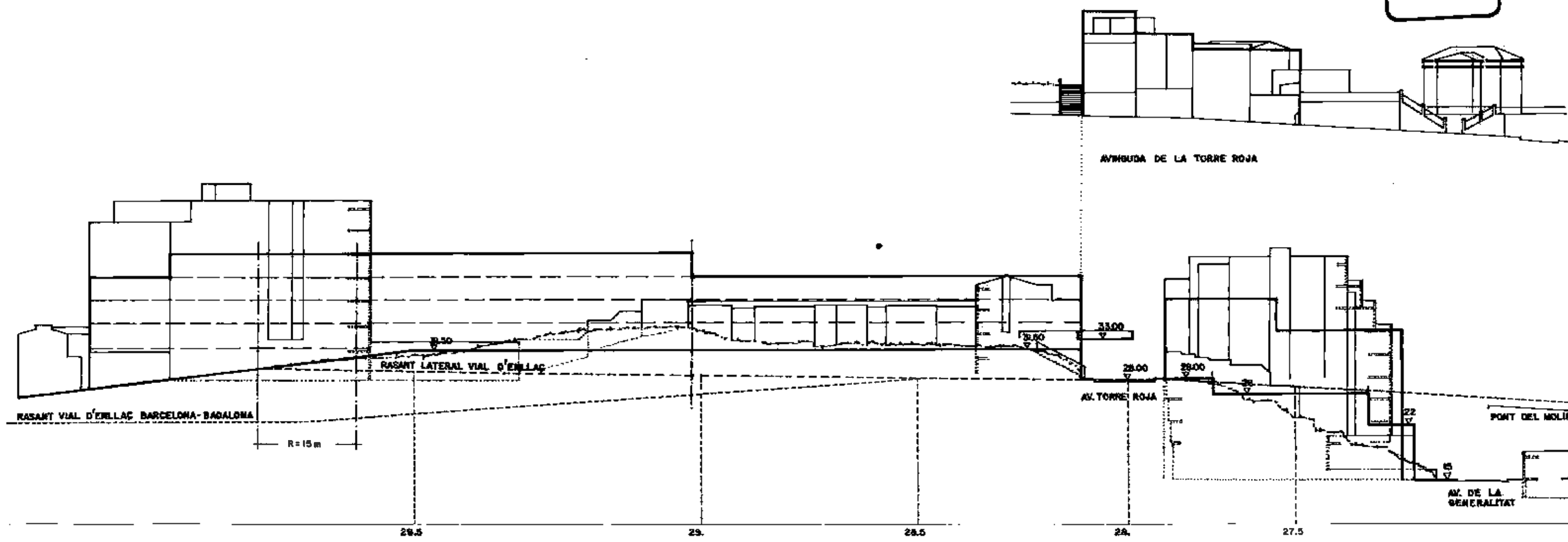
AVINGUDA DE LA GENERALITAT

ESCALA 1/500



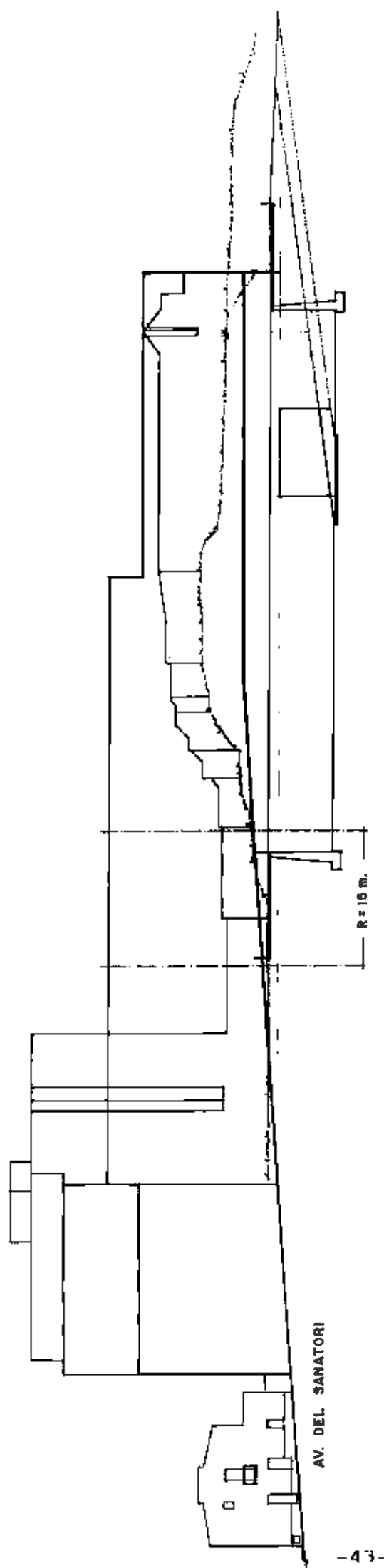
CARRER ANDREU VIDAL

162



D'ACORD AMB "EL NOU PROJECTE DE VIA D'ENLLAC BARCELONA-BADALONA" I AMB EL "PLA ESPECIAL DE L'ESPERIT SANT"

CROQUIS 5.3
 FACANA DEL BARRI AL RIU BESOS
 ESCALA 1/500

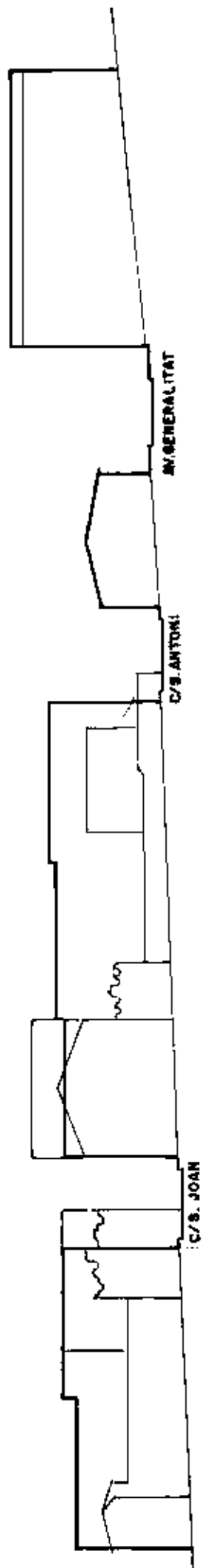


PONT DEL MOLINET



CROQUIS 5.4 FACANA DEL BARRI

163



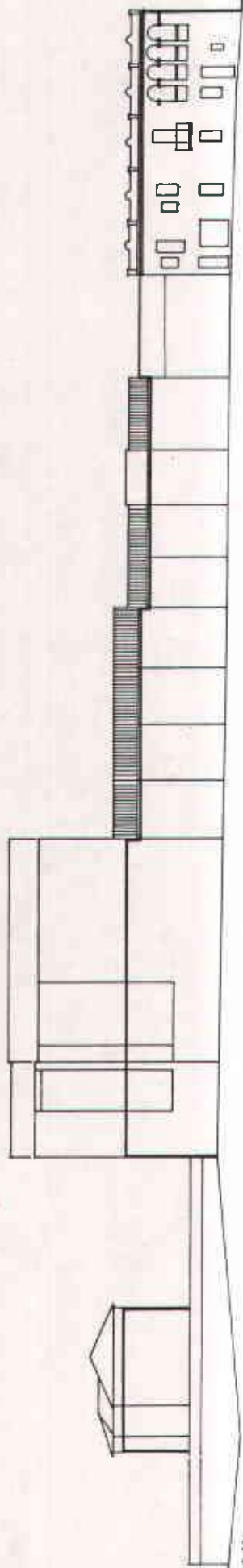
AVINGUDA DE LA GENERALITAT



164

CROQUIS 5.5 FACANA DEL BARRI

ESCALA 1/500



AV. TORRE ROJA

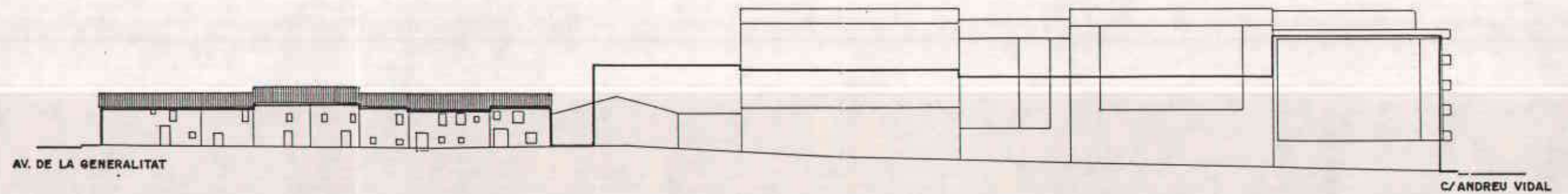
AV. SANATORI

CARRER BONAVISTA

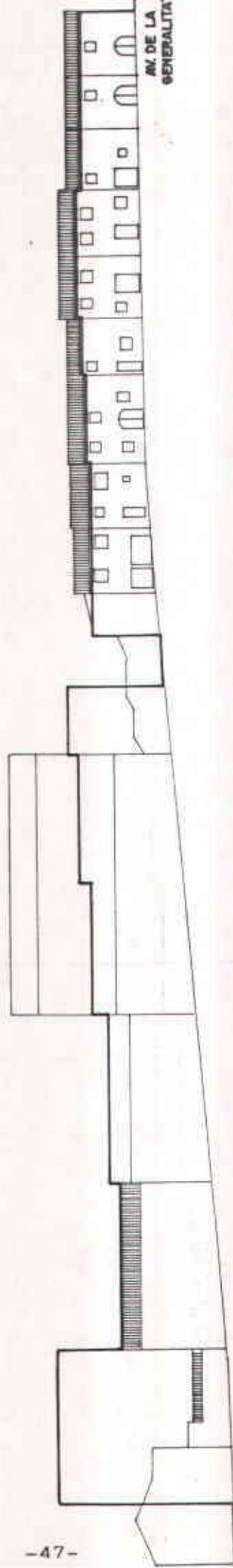


165

CROQUIS 5.6
ZONA Rts



AVINGUDA DE LA GENERALITAT



AV. DE LA
GENERALITA

ANDREU
VIDAL

CARRER SANT ANTONI

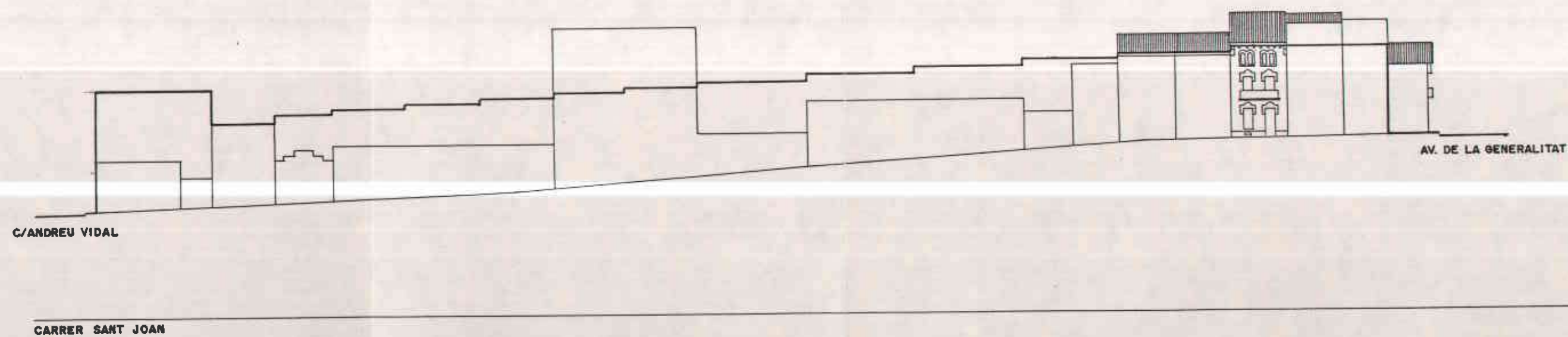


167

CROQUIS 5.8
ZONA R1s

ESCALA 1/500

168



CROQUIS 5.9
ZONA Rts



III.- ESTUDI ECONOMIC I PLA D'ETAPES.

1.- Justificació de les etapes i de la prioritat de les actuacions previstes en aquest Pla.

El Pla d'Etapes que s'ha elaborat per a l'execució d'aquest Pla s'ha estructurat en tres etapes de cinc anys, per tal que les actuacions de gestió de sòl i d'execució de les obres es puguin ensolapar entre una etapa i l'altre.

La programació en etapes de cinc anys permet abordar amb antelació suficient la redacció dels instruments de gestió necessaris, i també la previssió pressupostària per cada un dels organismes encarregats del finançament del Pla.

El criteri que hem utilitzat per establir l'ordre de prioritats en les actuacions, s'ha basat en que aquesta primera etapa de cinc anys es compraran els terrenys qualificats d'habitatge públic, es a dir les parcel·les de Ref. Cadastral S.N.S. 1-10-19 i 1-5-2, a l'Av. Sanatori s/n, i es procedirà mitjançant el corresponent departament de la Generalitat de Catalunya a la construcció de l'edifici per allotjar als habitants que caldrà expropiar per realitzar l'equipament cultural del Parc de l'Amistat i el tram "Barri Safareigs" del vial del marge esquerre del riu Besòs, previst a l'etapa de 1.985-1.990.

En el segon quinquenni, es a dir, de 1.991-1.996, es preveu l'expropiació i posterior construcció de l'equipament cultural del barri situat a la Plaça de l'Amistat i l'expropiació de l'illa compresa entre l'Avinguda Generalitat, el vial de servei del riu Besòs, el Carrer Sant Antoni i el Carrer Andreu Vidal.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



..../....

Per últim en el tercer quinquenni 1.996-2.001, es preveu l'expropiació de l'illa formada pels Carrers Andreu Vidal, Sant Antoni i Sant Joan. L'expropiació de la zona verde davant dels habitatges públics i les parcel·les de ref. cadastral 1-2-13 i 1-2-14, en l'Avinguda Generalitat núms. 248-250.

Cal tenir present la particularitat que es presenta en els terrenys actualment ocupats per habitatges i que caldrà expropiar. La dificultat en preveure el trasllat dels actuals habitatges obliga a gestionar paral·lèlament l'expropiació dels terrenys i la construcció dels nous habitatges que hauran d'albergar els actuals habitants de manera que resulta molt difícil establir una programació rígida tenint en compte que d'aquestes operacions son finançades per organismes diferents.

2.- Organismes actuants i organismes finançadors.

L'organisme actuant per a l'execució d'aquest Pla es l'Ajuntament de Santa Coloma que hauria d'assumir el cost dels terrenys que són necessaris i també les obres d'urbanització. La Generalitat de Catalunya mitjançant els diferents departaments haurà d'assumir el finançament de les obres de construcció dels equipaments previstos.

3.- Gestió. Polígons d'expropiació i unitats d'actuació.

Aquest Pla inclou la delimitació dels Polígons d'expropiació (plànol núm. 5) d'aquells terrenys qualificats per a l'ús i destí públic. El sistema d'actuació per a l'execució d'aquest Pla es el d'expropiació, tal i com es preveu a l'article 194.b del Reglament de Gestió.

..../....



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



...../.....

El procediment que caldria seguir serà, en tots el casos el de taxació conjunta (Art. 201 del Reglament de Gestió).

S'exceptuen d'aquest sistema les quatre unitats d'actuació previstes (Carrer Sant Joan, Ref. Cadastral: 1-1-7, 1-1-8, 1-1-9, 1-1-10, 1-1-11) (Carrer Sant Antoni, Ref. Cadastral: 1-2-12), (Carrer Sant Antoni, Ref. Cadastral: 1-2-9, 1-2-10, 1-2-11) i (Avinguda de la Torre Roja, Ref. Cadastral: 1-5-18, 1-5-19).

Aquestes unitats s'executaràn pel sistema de compensació d'acord amb l'art. 16 Llei 3/1.984, de 9 de gener de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic a Catalunya. Tantmateix si és necessari per l'execució del Pla, l'Ajuntament podrà canviar els sistema.

A les fitxes que s'han elaborat per a cada actuació s'indiquen les característiques dels diferents polígons d'expropiació (superfície, valor estimatiu, etc.).

4.- Criteris de valoració dels terrenys i dels edificis.

L'estimació de costos que es fa als capítols següents ho és únicament a efectes orientatius, ja que ni el moment de l'expropiació es l'actual ni es aquest el document per a dictaminar el preu just de cada immoble.

Els terrenys destinats a equipaments, espais lliures i vialitat local s'han valorat establint una mitjana dels valors oficials vigents; ja que la nova ordenació dels terrenys no permetia una aplicació directa del valor oficial a cada un.

...../.....



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

172



.... /

El valor de les edificacions existents s'ha determinat seguint els criteris exposats a l'Ordre Ministerial del 28-IX-1.982, aplicant els valors tipus fixats pel Consorci Metropolità a la Ponència aprovada el 19-4-1.984.

FITXES DE CARACTERISTIQUES I VALORS ESTIMATIUS DE CADA FASE.

1ª Etapa:

I.1.- Habitatge Públic: Av. Sanatori

Superfície de sòl: 252 m2.

m2.t.:

Valor urbanístic: 899.640,-Pta.

Habitatges necessaris:

II.1.- Equipament cultural: Plaça de l'Amistat.

Superfície de sòl: 1.252 m2.

m2.t.: 542.

Valor urbanístic: 12.599.640,- Pta.

Habitatges necessaris: 8.

II.2.- Parc de la Salzereda.

Superfície de sòl: 6.600 m2.

m2.t.: 1.847.

Valor urbanístic: 51.267.000,-Pta.

Habitatges necessaris: 8.

III.1.- Zona verde Espèrit Sant.

Superfície de sòl: 4.110 m2.

m2.t.:

Valor urbanístic: 2.934.540,-Pta.

Habitatges necessaris: .

.... /



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

.... /

III.2.- Parc de la Salzereda.

Superfície de sòl: 1.578 m2.

m2. t.: 1.224.

Valor urbanístic: 23.993.460,-ptes.

Habitatges necessaris: 8.



III.3.- Alimriació Av. Generalitat núm. 248-250.

Superfície de sòl: 90 m2.

m2. t.: 147.

Valor urbanístic: 2.526.300'-ptes.

Habitatges necessaris: 2.

CARACTERÍSTIQUES DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ PREVISTES AL PLA.

El Pla preveu dos tipus d'Unitats d'Actuació:

El primer tipus: consisteix en incloure dins d'una U.A. parcel·les-- que, en execució del Pla resultarien inedificables (per quedar dins el pati d'illa), amb les parcel·les contingudes. Aquestes Unitats comporten petites cessions de vial i el repartiment equita-- tiu del sostre edificable entre les parcel·les corresponents (U.A.2, U.A.3 i U.A.4).

El segon tipus: Correspon a l'assenyalada al plànol núm. 5 amb la gràfica U.A.1 i les seves característiques, drets i obligacions són els següents:

U.A.1.- Superfície total: 2.926 m2.s.

Superfície de cessió: 1.812 m2.

Sostre edificable: 3.342 m2. t.

Sta. Coloma de Gramenet, juny del 1986

EL CAP DEL NEGOCIAT DE GESTIO

Sg: R. J. Lluís

Vist i Plau
EL CAP DEL SERVEI D'URBANISME
I HABITATGE

Sg: F. Navarro.

PLA ESPECIAL "BARRI SAFAREIGS"

Quadre - resum del Pla d'Etapas.

ACTUACIÓ	NOM	SUPERFICIE SOL	m2.t.	COST ESTIMATIU	HABITATGES NECESSARI
I.1.	H.P. Avinguda Sanatori	252 m2.	-----	899.640,-	-
II.1.	Equip. Cultural Plaça de l'Amistat	1.252 m2.	542	12.599.640,-	8
II.2	Parc de la Salzereda (1ª fase)	6.600 m2.	1.847	51.267.000,-	6
III.1	Zona verde, Espèrit Sant.	4.110 m2.	--	2.934.540,-	-
III.2	Parc de la Salzereda (2na fase)	1.578 m2.	1.224	23.993.460,-	5
III.3	Aliniació Av. Generalitat.	90 m2.	147	2.526.300,-	1
TOTALS		13.780 m2.	3.760	94.220.580,-	20

Santa Coloma de Gramenet, juny del 1.986.

EL CAP DEL NEGOCIAT DE GESTIO,

EL CAP DEL SERVEI D'URBANISME
I HABITATGE,

Vist i Plau:

[Signature]



Sg: R.J.Lluís.

Sg: Ferran Navarro i Acebes.