

ACORD DEL CONSELL METROPOLITÀ DEL 18 DE DESEMBRE DE 1986.

Aprovar definitivament, amb el quòrum de la majoria absoluta legal establert a l'art. 47.3.i) de la Llei 7/1985, del 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, el Pla Especial de Reforma Interior del Barri del Raval, de Santa Coloma de Gramenet, aprovat inicialment i provisional per acords municipals del 30 de maig i del 29 de setembre de 1986, respectivament, amb les rectificacions contingudes en el Document annex redactat per la Direcció de Serveis d'Urbanisme d'aquesta C.M.B. de data 11 de desembre de 1986, obrant als folis 72 i 73 de l'expedient, que s'adjunta a efectes de motivació. Condicionar la publicació d'aquest acord i per tant, la seva executivitat, a la presentació per exemplar triplicat d'un text refós que incorpori les rectificacions abans assenyalades, al qual la Comissió de Govern de la Corporació Metropolitana de Barcelona haurà d'atorgar la seva conformitat. Assenyalar que, en el seu moment, conjuntament amb aquest acord, es publicarà el text íntegre de les Ordenances del Pla Especial, de conformitat amb allò disposat a l'art. 70.2 de la Llei 7/1985, del 2 d'abril. Comunicar-ho a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

ACORD DE LA COMISSIÓ DE GOVERN DEL 9 D'ABRIL DE 1987

Restar assabentada i donar conformitat, 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, al Text Refós del Pla Especial de Reforma Interior del barri del Raval, de Santa Coloma de Gramenet, presentat per l'Ajuntament d'aquell municipi en compliment de l'acord del Consell Metropolità del 18.12.86, d'aprovació definitiva del Pla Especial de Reforma Interior i, en conseqüència, publicar aquest acord, el del Consell Metropolità del 18.12.86, les Normes Urbanístiques del P.E.R.I. (Folis 120 a 136 de l'expedient) i plànol 7 del mateix "Quadre Explicatiu d'aplicació de la Normativa" (foli núm. 156) al Butlletí Oficial de la Província. Comunicar aquest acord a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

(Aquests acords ha estat publicat en el B.O.P. núm.



PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

"BARRI DEL RAVAL"

"Text Refós (incorporant les rectificacions contingudes al document de l'aprovació definitiva de data 18 de desembre del 1.986)

Equip Redactor:

FERRAN NAVARRÓ I ACEBES, Arquitecte, Cap del Servei d'Urbanisme i Habitatge.

MARIA LUISA GARCIA DE LAZARO, Auxiliar de Planejament.

ANDREU MORENO I PLAZA, Aparellador, Cap del Negociat d'Informació Urbanística.

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 a l'avanc del Pla).

gener 1987



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

72

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL BARRI DEL RAVAL



- M E M O R I A -

I.-INTRODUCCIO	<u>Pagina</u>
1.-Situacio i ambit del Pla.	2
2.-Necessitat de redaccio d'aquest Pla.	4
II.-Objectius i criteris del Pla.	
1.- Millorar la relacio i l'ac- Cessibilitat entre el barri i la resta de la ciutat. Mi- llorar l'accessibilitat in- terna del barri.	5
2.- Equipar el barri.	5
3.- Millorar l'espai urba.	6
4.- Mantenir dins el barri, en nous habitatges de promocio publica, la poblacio afectada per aquest Pla.	6
III.-L'ORDENACIO QUE ES PROPOSA	
1.- Els espais urbans proposats	7
2.- Els equipaments proposats tipus i emplaçaments.	9
3.- Les operacions d'habitatge pu- blic.	10
4.- L'ordenacio de les façanes del barri	10
5.-L'ordenació de la nova edifica- ció.	11



6.-Resum numèric d'aquest Pla.	16
--------------------------------	----

NORMES URBANISTIQUES

<u>CAPITOLS:</u>	<u>Pàgina</u>
1.-Disposicions generals.	22
2.-Regulació específica dels sistemes i les zones d'ús i domini públics.	24
3.-Regulació de les condicions -- d'edificació i ús de les zones destinades a l'aprofitament privat.	26

ESTUDI ECONOMIC I PLA D'ETAPES

1.-Justificació de les etapes i de la prioritat de les actuacions incloses en aquest Pla.	39
2.-Organismes actuants i organismes finançadors.	40
3.-Gestió. Polígons d'expropiació i unitats d'actuació.	41
4.-Criteris de valoració dels terrenys i dels edificis.	41



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



Fitxes característiques i valors estimatius de cada fase.	43-44
Característiques de les unitats d'actuació previstes al Pla.	45
Resum Pla d'etapes.	46.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL BARRI DEL RAVAL



I.-MEMORIA



Aprobat definitivament pel Consell Metropolità en
data de 18.12.86 amb les observacions ex-
pressament acord aprovatori a
l'ajuntament. Aquest pla publicat en el B.O.P.
Exem-
plar de la Corporació amb les observacions.
en sessió de
publicat en el B.O.P.
153 de data 27.6.87
EL SECRETARI GENERAL

I.-INTRODUCCIO

1.-SITUACIO I AMBIT DEL PLA

1.1.-Situació.

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

El Barri del Raval està situat a la vertent oest de la Serra d'en Mena, i s'estén des de la carena fins la vora del llit del riu Besòs. Aquesta vertent té una topografia molt accidentada, a causa del fort desnivell entre ambdós límits i a l'existència de dues prolongacions d'aquesta serralada cap a l'oest, en direcció sensiblement perpendicular al riu.

El Barri del Raval està situat, doncs, en aquesta vertent, i limita al sud amb els terrenys de l'Hospital de l'Espèrit Sant, futur Parc de la Torre Roja, i al nord amb el Parc del Motocross i el Barri de Santa Rosa.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

1.2.-Àmbit del Pla.

El P.G.M. delimita un sector de Reforma Interior (SRI), que ha de servir de base per a la redacció del corresponent Pla Especial.

Això no obstant, l'àmbit d'aquest PERI ordena una major superfície que la delimitada pel SRI, i defineix els seus límits de la següent manera:

Sud: Amb el Projecte i Pla Especial del Parc de la Torre Roja.

Oest: Amb el límit del terme municipal de Badalona.

Nord: Amb el Parc del Motocross i els Carrers de Santa Rosa, Angel Guimerà i Av. de la Generalitat.

Est: Amb el Pla Especial del Marge Esquerre del Riu Besòs.

Aquesta nova delimitació està justificada per raons de coherència morfològica en el seu límit est, per tal d'adaptar-lo a d'altres figures de planejament en curs al sud i a l'oest, i per resoldre problemes d'ordenació de diverses illes molt pròximes al nord.





2.-NECESSITAT DE REDACCIÓ D'AQUEST PLA

En el barri del Raval d'aquesta ciutat, la qualificació urbanística majoritària segons el Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana, aprovat definitivament el 14 de juliol de 1.976 (en endavant P.G.M.), és de zona de Rehabilitació clau 16. En aquesta zona, el P.G.M. relega a la redacció d'un Pla Especial de Reforma Interior el desenvolupament de l'ordenació, que concreti detalladament la posició dels sistemes locals i els paràmetres reguladors de l'edificació i dels usos admissibles a dins del seu àmbit.

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

Al voltant del Barri del Raval, als sectors del Motocross, 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. Encara que la redacció d'aquests Plans es fa coordinada pels Serveis d'Urbanisme d'aquest Ajuntament, es palesa la necessitat de completar l'ordenació de tot el sector sud de la ciutat, desenvolupant l'ordenació del Barri del Raval.

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, provocada pel temps que ha estat aturada qualsevol activitat urbanística i edificatòria.



II.-OBJECTIUS I CRITERIS DEL PLA.

1.- MILLORAR LA RELACIÓ I L'ACCESSIBILITAT ENTRE EL BARRI I LA RESTA DE LA CIUTAT. MILLORAR L'ACCESSIBILITAT INTERNA DEL BARRI.

La situació del Barri del Raval es perifèrica i marginal respecte al centre de la ciutat de Santa Coloma de Gramenet. La complicada topografia del terreny i el traçat de la xarxa viària fan molt difícil l'accessibilitat a l'interior del barri, i especialment als sectors més pròxims a l'Hospital de l'Espèrit Sant i al Motocross.

Els recorreguts dels vianants també són molt complicats degut a la topografia del terreny i al traçat de la xarxa viària.

Per tant, s'ha de millorar l'accessibilitat, urbanitzant l'accés des del Pont del Molinet al Carrer Circumval·lació i urbanitzant, també, el Vial del Marge Esquerre i creant nous recorreguts per a vianants que connectin les parts més aïllades del sector, sobretot el sector més pròxim al Parc de la Torre Roja.

2.-EQUIPAR EL BARRI

No hi ha d'altres equipaments al barri que els docents. Cal equipar tota la ciutat, i aquest barri en particular, i dotar-lo d'aquelles institucions de tipus cultural, sanitari i social que són necessàries per a la vida d'una comunitat.

S'ha de crear algun equipament per a l'àmbit de tota la ciutat, que contribueixi a la descentralització de les institucions i generi l'intercanvi de serveis, en igualtat de condicions amb els barris veïns.



3.-MILLORAR L'ESPAI URBA

El procés d'assentament urbà ha deixat un barri totalment parcel·lat, sense espais públics de relació.

S'ha de projectar a l'interior del sector un sistema integrat d'espais lliures i d'equipaments que ajudi a conformar la identitat del barri.

Les actuacions de millora urbana hauràn de ser independents entre si, defugint solucions globalitzadores que comportin processos de gestió a llarg termini. Les actuacions de millora urbana han de ser completes, incloent en cada cas la millora de l'espai públic i la creació d'un nou equipament.

4.-MANTENIR DINS DEL BARRI, EN NOUS HABITATGES DE PROMOCIÓ PÚBLICA, LA POBLACIÓ AFECTADA PER AQUEST PLA

Les actuacions per a conseguir sòl per a espais públics i equipaments, comporten l'afectació d'habitatges actualment ocupats.

Aquestes afectacions, el nombre de les quals s'ha reduït al mínim necessari per possibilitar els objectius del Pla, són la conseqüència d'un creixement incontrolat que el barri ha patit durant els 20 anys anteriors, creixement que ha ocupat àrees que haurien d'haver estat preservades per a ús públic, i que ara impliquen una gestió molt costosa i complicada però absolutament necessària per dotar al barri, progressivament, d'una major qualitat urbana.

Es evident que no totes les actuacions previstes seran executades a curt termini. Algunes d'elles requeriran molts anys per ser realitzades, o perquè l'activitat edificatòria dels particulars vagi transformant la realitat. Per això, s'han previst els habitatges de promoció pública necessaris per a allotjar els ocupants d'habitatges situats en àrees on l'actuació sigui més urgent.



III.-L'ORDENACIO QUE ES PROPOSA.

1.-ELS ESPAIS URBANS PROPOSATS.

1.1.-EL PARC DE LA SALZEREDA.

Als terrenys situats entre l'Avinguda de la Generalitat i el mur de canalització del riu, aquest Pla recull el traçat del UME proposat al Pla Especial del Marge Esquerre del Besòs, i completa l'ordenació de parc esportiu prevista en el mateix Pla per a tot el sector de Can Pexauet. Per tot això, es proposa la creació d'un parc urbà de 0,75 Ha, la Salzereda, organitzat com una gran avinguda arbrada davant la vorera del U.M.E., que connecta el Passeig de la Salzereda amb un dels accessos al Parc de la Torre Roja. Adossada lateralment a aquesta Avinguda, i en els terrenys una mica més pendents situats entre ella i l'Avinguda de la Generalitat, es proposa l'ordenació d'una plantació regular d'arbres.

D'aquesta manera el parc quedarà integrat, a escala de tota la ciutat, amb un seguit d'espais lliures situats en l'estreta franja denominada la façana de la ciutat al riu Besòs.

Com a element final del Parc i per dotar-lo d'un nivell mínim d'activitat, aquest Pla proposa un equipament cultural, destinat a Centre d'Art o quelcom semblant, d'àmbit ciutadà.

1.2.-La remodelació de l'illa 2.09

A l'illa delimitada pels carrers Sant Jordi, Elcano, Pau Claris i Avinguda de la Generalitat, es proposa recuperar el pati interior d'illa, de 1,05 Ha de superfície, per a plaça i jardí públics, i preveure el disseny i l'accés en aquest espai.

Es proposa remuntar una planta més el "parking" existent corresponent a l'edifici d'habitatges que conforma la façana d'aquesta illa a l'Avinguda de la Generalitat. A sobre del forjat



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



d'aquest pàrking, la pavimentació de la coberta haurà de ser adequada a la utilització pública prevista.

També es preveu a l'interior de l'illa un edifici de serveis equipaments comercials i annexos municipals- que, juntament amb el recinte del pàrking, resolgui el desnivell entre la cota de la plaça per damunt del pàrking i el nivell desitjat a la resta de la plaça -una planta per sota de la rasant del carrer Pau Claris-.

A la resta del pati interior es preveu el terraplenat del mateix en forma de plataformes horitzontals, que s'adaptaran a la topografia. Aquestes plataformes podran tenir usos esportius o d'esbarjo.

En el front de la façana davant del carrer Elcano es preveu l'eixamplament d'aquest carrer fins a 17 m. d'amplada per a millorar la circulació i singularitzar el lloc on es situarà l'edificació d'un Centre d'Assistència Primària per al districte V (barris de Santa Rosa, Raval i Safareigs), d'acord amb el Pla d'Equipaments Sanitaris.

Aquest edifici, d'una superfície construïda de 1.600 m2. de sostre, definirà la façana est del pati interior d'illa.

També es preveu l'edificació d'una Escola Bressol al servei del barri, que donarà façana al carrer Pau Claris.

Aquests dos últims equipaments juntament amb una petita operació d'habitatge públic en terrenys actualment lliures d'edificació finalitzen les intervencions de reestructuració del perímetre edificat a l'illa. (S'adjunten planta i seccions de l'ordenació proposada).

1.3.-La petita plaça a la confluència dels carrers
Francesc Julià i Roger de Llúria.

Es proposa la creació d'una petita plaça que resolgui el desnivell existent entre els dos carrers, redefinint la necessària connexió del trànsit rodat. També es preveu la volumetria dels nous edificis, que tancaran la plaça. Aquesta nova plaça forma part de la proposta de prolongació del



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



Carrer Elcano en forma de Passatge, fins als habitatges públics al carrer Monturiol, en un intent de racionalització de la forma urbana el barri i dels recorreguts.

1.4.-La plaça al carrer Vital.

Es proposa l'ampliació d'un petit jardí existent a una parcel·la d'illa per aconseguir un espai públic de més entitat i que resolgui també el cul de sac motivat pels desnivells topogràfics. Es preveu la connexió d'aquest espai amb l'interior de l'illa 2.09 mitjançant la perllongació i obertura del Passatge que actualment dona al carrer Pau Claris a l'altura del núm 34. Nou recorregut que també connectarà peatonalment amb la part alta del futur de la Torre Roja.

2.-ELS EQUIPAMENTS PROPOSATS. TIPUS I EMPLACAMENTS

Al servei de la ciutat: El centre d'Art (al Parc de la Salzereda).

Al servei del barri:

a) El Centre Cultural i Social, a l'actual edifici de l'Escola Monturiol. Es proposa la reconversió de l'edifici actualment ocupat per l'Escola Monturiol per a Centre Cultural del barri.

b) L'equipament Social: L'Església al Carrer Monturiol.

c) L'equipament comercial a l'interior d'illa 2.07. Aquests dos últims equipaments podran ser de titularitat privada.

Al servei del Districte V:

a) El Centre d'Assistència Primària, situat a l'illa 2.09 (ja previst al Pla d'Equipaments Sanitaris).

b) La Residència d'avis al Passatge Vital.

c) L'ampliació de l'escola Antonio Machado.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



Al Pla Especial de Reequipament Escolar Urgent, aprovat definitivament per acord del Consell de la C.M.B. de data 27 de juny del 1.985, està previst destinar per ampliació de l'escola Antonio Machado, els terrenys lliures d'edificació, a l'illa de la gasolinera. Aquest PERI proposa una nova ampliació d'aquest equipament fins a l'avinguda de Santa Rosa per raons de coherència urbanística, requalificant per a equipament escolar la filera de cases, algunes d'elles en mal estat o inadequades per a aquest indret que hi ha davant l'avinguda de Santa Rosa, preveient en aquest lloc l'edificació del gimnàs i el polisportiu de complex escolar.

Aquesta ampliació de l'equipament comporta també la potenciació de l'Av. Santa Rosa com un eix important que comunicarà el Parc de Can Pexauet amb el del Motocross, constituint un eix cívic d'extraordinària importància per a la ciutat.

3.-LES OPERACIONS D'HABITATGE PÚBLIC

Es contemplen al Pla tres operacions d'habitatge públic, destinades a allotjar els afectats per les actuacions d'espais públics i equipaments. Cada una d'aquestes operacions és compatible amb la previsió d'un equipament municipal (social, assistencial o administratiu) lligada a la construcció dels habitatges.

Aquestes operacions són:

- Al carrer Vital: 20 habitatges.
- Al carrer Monturiol: 14 habitatges.
- Al carrer Sant Jordi: 10 habitatges.

4.-L'ORDENACIÓ DE LES FACANES DEL BARRI.

El barri del Raval està parcialment envoltat per uns espais lliures d'edificació. Aquests espais, actualment recuperats per a la ciutat, constitueixen l'única possibilitat de transformació i requalificació del sector.

Les previsions urbanístiques ja comentades al Motocross i a la Torre Roja, consistents en un parc



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



urbà i equipaments docents i esportius, en el primer cas, i de parc i equipament sanitari en el segon, demanen una ordenació de la façana del barri davant d'aquests espais, que s'adigui amb la solució donada al Parc i a la topografia de l'indret. Per a la façana al parc del Motocross, aquest PERI recull les ordenacions proposades al Pla Especial del Parc del Motocross.

5.-L'ORDENACIÓ DE LA NOVA EDIFICACIÓ.

5.1.-L'edificació residencial.

El procés d'edificació del barri ha produït un resultat formal totalment caòtic amb dues tipologies d'edificació incompatibles entre elles, repartides casualment, sense cap ordre i amb un mateix grau de consolidació.

Es, per tant, un objectiu d'aquest PERI, ordenar les noves edificacions per tal que, redefinint les diferents tipologies, s'adaptin a les característiques de la topografia existent. Així arribaran a formar unitats morfològicament homogènies, i, en els llocs on encara és possible, serà potenciada la consolidació de la tipologia d'edifici unifamiliar.

Per tot això, aquest Pla proposa l'edificació plurifamiliar per alineació de vial a totes les illes en un estat avançat de consolidació amb aquesta tipologia, i manté la tipologia d'habitatge unifamiliar en filera a les àrees on encara és possible fer-ho. En aquest sentit, s'adjunta als plànols d'ordenació un quadre normatiu de les situacions possibles i de les solucions proposades en funció de la ubicació de l'edifici a la parcel·la i a l'illa, de la topografia del terreny i de l'amplada i pendent dels vials a on donen les edificacions.

Per últim, es proposa de mantenir els tipus edificatoris i els jardins existents a:

- la cruïlla del passeig de Sant Jordi amb Circumval·lació com a ús privat i protegit, redefinint la tanca al Passeig.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



-la cruïlla del carrer Elcano amb el mateix passeig Sant Jordi.

-l'illa delimitada per l'Avinguda Generalitat i els carrers Espriu i Pau Claris.

5.2.-L'edificació d'equipaments.

La situació i volumetria dels edificis d'equipaments, pel seu ús públic i el seu caràcter emblemàtic i institucional, col·labora en un grau important a la vertebració de l'estructura del conjunt urbà i a l'establiment de punts de referència.

Aquest Pla proposa la situació, ús i volumetria dels edificis d'equipaments. Aquesta ordenació volumètrica, seguint els mateixos criteris ja comentats per l'edificació residencial, singularitza solament aquells equipaments, la tipologia i situació dels quals ho fa aconsellable.

L'ocupació en planta i el volum de cada edifici d'equipament, són indicats als plànols d'ordenació.

from the periphery

continued on p. 41

ovestimenti attuali del territorio, del tipo di la piana:

CARRER SANT JORDI

D'ELCANO
CARRER

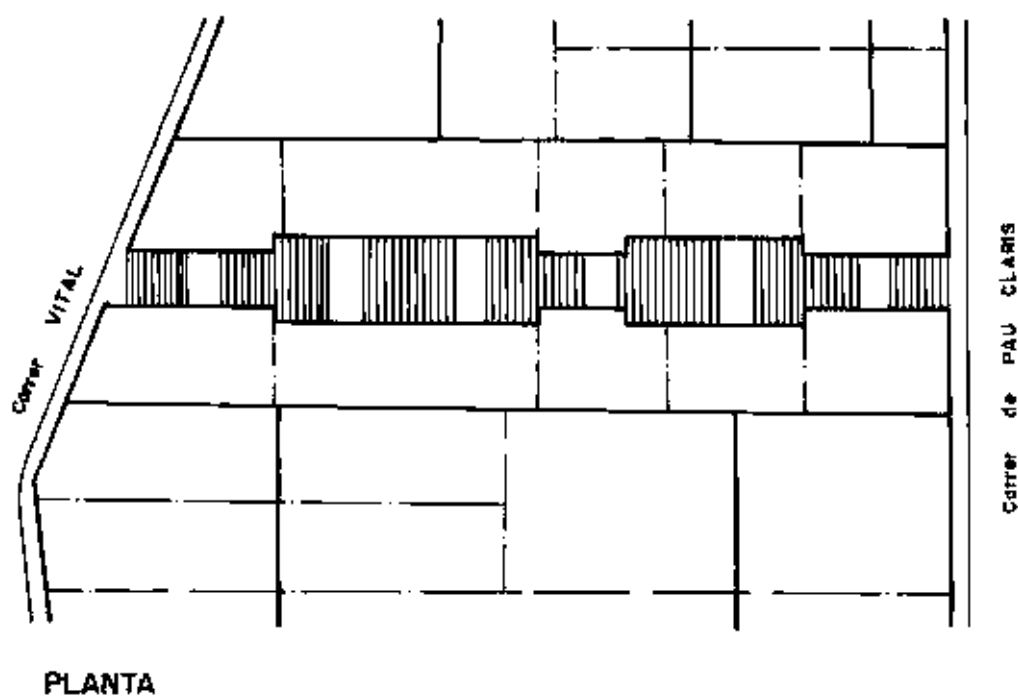
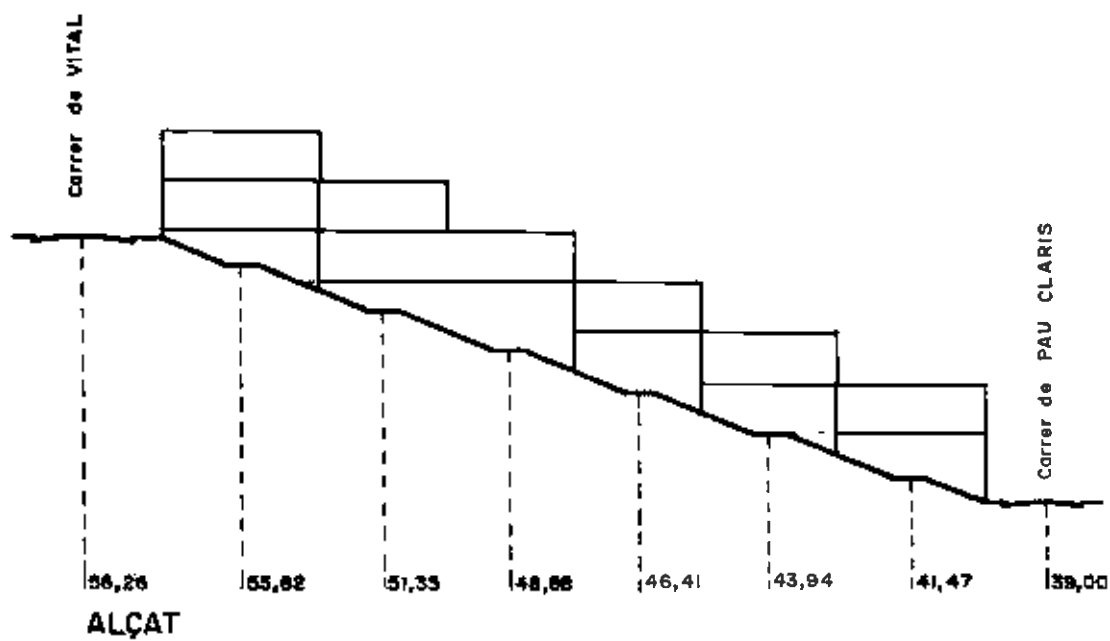
CARRIER PAU CLARIS

PROPOSTA D'ORDENACIO ILLA 2-09. PLANTA I SECCIONS

SECRET

103

SEUPE



PASSATGE ENTRE ELS CARRERS VITAL I PAU CLARIS





Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

114



6.-RESUM NUMERIC D'AQUEST PLA.

6.1.-Qualificacions establertes pel P.G.M.

Zona 13a	5.808 m2.
Zona 13b	19.226 m2.
Zona 16	74.697 m2.
Zona 18	2.190 m2.

Total Zones d'aprofitament privat.. 101.921 m2.

Zona 9	609 m2.
Zona 6b	5.220 m2.
Zona 6a	526 m2.

Total espais verds..... 6.376 m2.

Zona 7	14.167 m2.
--------	------------

Total dotacions..... 14.167 m2.

Xarxa viària local.	19.646 m2.
Xarxa viària bàsica.	13.325 m2.

Total Xarxa Viària..... 32.971 m2.

Superfície total del Pla..... 155.435 m2.

=====



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



Hi ha una qualificació majoritària de sòl d'aprofitament privat qualificat de zona 16 i de zona 13b. Es sobre aquestes zones a les quals s'aplicaran els estandars.

Superfície àrees de referencia

zona 13b-20% de 155.435= 31.087

zona 16-80% de 155.435=124.348

Aplicant els estandars previstos pel P.G.M. per a la redacció de plans especials en aquestes zones resulta:

Zona 13b:

Per vials i estacionaments:

24,50%,31.087 m2 = 7.616,31 m2.

Per espais lliures i dotacions:

17,50%,31.087 m2 = 5.440,22 m2.

Zona 16:

Per a vials i estacionaments: 36 m2/viv.

Per a espais lliures i dotacions: 39,6 m2./viv.

Edificab.a la zona:

124.348 x 0,70 m2.s/m2. sòl= 87.043 m2.sostre

Nombre de vivendes:

87.043,60 m2.sostre/143 = 609 vivendes

La superfície de vivenda que es pren per el càlcul respon per una banda a que l'accidentada topografia de la zona determina que, per que totes les vivendes tinguin assegurada la ventilació creuada, el sostre edificat corresponent ha d'ésser comparativament alt. Per l'altre banda, gran part del sostre edificat, sobre tot les plantes baixes en contact amb el carrer, albergarà segons les previsions del PERI usos no directament vinculats amb la residència: terciaris, garatges, petits tallers, etc.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



Les superfícies resultants són:

Per a vials i estacionaments:
 $36 \text{ m}^2/\text{viv} \times 609 \text{ viv} = 21.924 \text{ m}^2.$

Per a espais lliures i dotac:
 $39,6 \text{ m}^2/\text{viv} \times 609 \text{ viv} = 24.116,40 \text{ m}^2.$

Totals:

Per a vials i estacionaments:
 $7.616,31 + 21.924 = 29.540 \text{ m}^2.$

Per a espais lliures i dotac:
 $5.440,22 + 24.116,40 = 29.556 \text{ m}^2.$



6.2.-Qualificacions proposades per aquest Pla.

Zona 13b-Rv	59.975 m2.
Zona R-Rv	16.848 m2.
Zona 18(sotmesa a E.D)	2.190 m2.
Zona 8a (verd privat)	2.288 m2.
Zona 13a-Rv(sotmesa a E.D)	5.880 m2.
Zona d'habitatge públic.	4.046 m2.

Total zones d'edificació residencial 91.227 m2.

Zona 7a	2.028 m2.
Zona 7b	10.678 m2.

Total dotacions..... 12.706 m2.

Total Espais lliures..... 20.715 m2.

Total Xarxa viària i aparc. 30.787 m2.

Com es pot comprovar, aquest pla augmenta les previsions del P.G.M. de sòl destinat a espais lliures, dotacions i xarxa viària i aparcament.



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

Aplicant l'edificabilitat bruta prevista pel
P.G.M. a cada àrea de referència ens dona el
següent:

31.087 m2. àrea ref.zona 13b
 $\times 1 \text{ m2.st/m2.s} = 31.087 \text{ m2 st.}$

124.348 " àrea ref.zona 16
 $\times 0,7 \text{ m2.st./s.} = 87.043 \text{ m2.st}$

Edif.total prevista pel
P.G.M. 118.130 m2 sostre.

Aquest Pla no proposa un index
d'edificabilitat per a cada zona, sino que aquesta
queda fixada 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: 117.311 m2.sostre

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

La densitat potencial d'habitatges serà de
52,75 hab/Ha.

L'edificabilitat bruta per a tot el sector
resulta ser de 0,754 m2.st/m2.s, la qual correspon
a l'aprofitament urbanístic tipus a tenir en compte
en totes les operacions de reparcel·lació,
compensació i expropiació.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



Les dades anteriors demostren que aquest PERI compleix les previsions dels arts. 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, gener del 1.987

EL CAP DE SECCIÓ
DE PLANEJAMENT,

Vist i Flau:
EL CAP DEL SERVEI D'URBANISME
I HABITATGE,

Sg: Ferran Navarro i Acebes.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

120



PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL BARRI DEL RAVAL

II-NORMES URBANISTIQUES.

CAPITOL I.-DISPOSICIONS GENERALS.



Art. 1.-Ambit del Pla.

Aprovat definitivament pel Consell Metropolità en sessió de 18.12.87 amb les observacions expressades en la notificació i acord aprovatori a l'Ajuntament. Acord publicat en el B.O.P. num. 153 de data 27.6.87. Exem-
plar esmenat d'acord amb les observacions. A més de la Comissió Govern en sessió de 9.4.87 publicat en el B.O.P.
EL SECRETARI GENERAL,

Aquest Pla inclou tots els terrenys ~~compresos~~ dins del perímetre que formen els carrers: Angel Guimera, Avinguda Santa Rosa, Parc del Motocross, Carrer Circumval·lació, Avinguda Sanatori i terrenys inclosos dins del projecte i Pla Especial del Parc de la Torre Roja, Vial del Marge Esquerre del Riu Besòs fins al perllongament del carrer Sant Jordi i Carretera de la Roca. L'àmbit s'indica també als plànols d'ordenació d'aquest Pla.

Art.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 (2,1-2,2-2,3 i 2,4)



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.
- 7.-Quadre explicatiu d'aplicació de la normativa.

3.-Aplicació supletòria del P.G.M.

Per a tots aquells aspectes que no regula específicament aquest Pla, seran d'aplicació les determinacions del Pla General Metropolità de Barcelona.

Art.4.-Administració actuant.

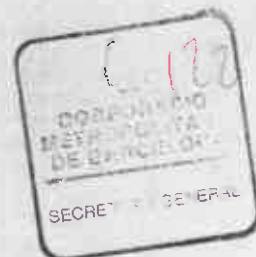
La iniciativa per a la gestió i execució de les actuacions de caràcter públic incloses en aquest Pla, correspon a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i a altres entitats de dret públic.

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

Art.5.-Desplegament d'aquest Pla Especial

a) Per a la concreció i efectiva execució de les obres públiques que preveu aquest Pla, es redactaran projectes d'urbanització.

b) Per a la concreció de les alineacions 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 que la funció de l'Estudi sigui la concreció d'alineacions i rasants, o la volumetria, respectivament.



CAPITOL II.-REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS SISTEMES I LES ZONES D'ÚS I DOMINI PÚBLICS.

Art.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 disposa l'article 64 de la Llei del Sòl i les normes del P.G.M.

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

Art.7.-Els equipaments comunitaris (Clau 7)

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

b) L'edificabilitat permesa als terrenys destinats a equipaments s'ha indicat amb l'ocupació i el nombre de plantes, al plànol núm 4, excepte al cas de l'equipament assistencial convivint amb l'habitatge públic, a on es considera preceptiva la realització d'un Estudi de Detall. Tantmateix, caldrà tenir en compte les següents particularitats.

b.1.-Si es tracta d'edificis situats entre mitgeres, se seguiran els paràmetres de la zona on s'emplaça l'edifici. En tot cas, si el projecte ho justifica, es podran utilitzar altres paràmetres, però s'hauràn de resoldre els següents punts:

- no deixar-hi mitgeres vistes.
- la integració de l'edifici dins el seu entorn.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



b.2.-Si es tracta d'edificis aïllats, l'alçada i volum del nou edifici es determinaran d'acord amb les seves funcions futures.

Art.8.-La zona d'habitatge públic

Es destinen a aquesta finalitat els terrenys que aquest pla preveu per a 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 seran les mateixes que les de la zona on s'ubica.

A la planta baixa de l'edifici s'admetrà tant l'ús d'equipaments comunitaris com els comerços de titularitat privada.

Art.9.-Els espais lliures.

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

- Vials, diferenciant els que són d'ús reservat per als vianants, d'aquelles altres destinats a circulació rodada.
- Places públiques, de superfície urbanitzada. Es permet l'ús del soterrani de les places com aparcament, un cop feta la redacció d'un Pla Especial.
- Parcs i jardins urbans, comprèn els sòls destinats a zones verdes.



CAPITOL III.-REGULACIÓ DE LES CONDICIONS
D'EDIFICACIÓ I ÚS DE LES ZONES DESTINADES
A L'APROFITAMENT PRIVAT.

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

a) Edificis amb volum disconforme. Són aquells que no són afectats per a un ús públic, però que tenen algun paràmetre que supera els inclosos 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, i també 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. Són aquells que se situen sobre terrenys destinats a un ús públic inclòs per aquest Pla.

b.1.-Si l'edifici no resulta afectat però sí una part de la finca, i aquesta afectació és per a espai lliure, es permetran totes les obres relacionades al paràgraf a.2., sempre i quan se 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 renúncia expressa a qualsevol tipus d'indemnització pel seu valor.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



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



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



Art.11.-Regulació de la nova edificació residencial. Disposicions comuns per a totes les zones.

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

a.1.-Alineació de façanes anterior i posterior. No s'admetran reculades de l'alineació anterior a no ser que es faci per tot un tram de carrer i després de l'aprovació d'un Estudi de Detall.

a.2.-Nombre de plantes: El nombre de plantes és indicat al plànol núm 4 d'aquest Pla, i queda definit respecte a la rasant del carrer que dona accés a la finca, i no respecte al total de plantes sobreposades.

a.3.-Determinació del nivell de la planta baixa (vegeu croquis núm.1). El terra de la planta baixa se situarà entre el nivell de la rasant del carrer al punt mitjà de la façana i el nivell definit per una línia traçada a 15 cms, 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 mitjà de la façana i al punt més alt supera els 50 cms, el terra de la planta baixa se situarà a la franja compresa entre els 50 cms. per sota i els 15 cms per sobre del punt més alt de la façana.

Si entre dos punts de la façana hi han diferències de nivell superiors a 1,50 mts, caldrà dividir el nivell del terra de la planta baixa en 2 o més parts de tal manera que en cap cas la diferència no superi els 1,50 mts.

a.4.-Definició planta soterrani: Seccions amb desnivells topogràfics (vegeu croquis núm 2).

Es considera planta soterrani, a l'efecte del que diu l'article 226.3 de les NN.UU, tota planta o part d'ella que estigui soterrada més de 1,5 mts respecte al plànol que uneix la intersecció de la façana amb la vorera i la intersecció de la façana posterior amb el nivell natural del terreny.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



a.5.-El nombre màxim d'habitatges per a cada parcel·la no podrà superar el màxim de l'edificabilitat permesa dividit entre 100 m2.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



Art.12.-Regulació de la nova edificació a la zona residencial semiintensiva del Barri del Raval (clau 13b-Rv).

El tipus d'ordenació, usos permesos i paràmetres reguladors en aquesta zona són els mateixos que per a la zona 13b estableix el P.G.M., amb les particularitats següents:

a) Usos permesos

A més a més dels que estableix l'art. 303 de les NN.UU. del P.G.M., no es permetrà l'ús d'habitatge a les plantes situades per sota de la planta baixa (en el cas de seccions amb desnivells topogràfics).

b) Paràmetres reguladors de l'edificació.

b.1.-Alçada de la planta baixa: Considerada des de la cota de referència de la planta baixa, fins al pla superior de l'element resistent del forjat sostre de la planta baixa.

Alçada màxima: 3,75

Alçada mínima: 3,50

b.2.- Alçada reguladora màxima:

Amidada des de la rasant del carrer al punt mitjà de cada tram de façana amb distinta cota de referència de la planta baixa.

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

b.3.- Alçada mínima de les plantes:

Entre plans superiors dels elements resistents dels forjats. Alçada mínima: 3 m.



b.4.- Patis de ventilació.

Els patis de ventilació dels nous edificis s'adaptaran als de les edificacions existents confrontants, sempre que aquests es trobin dins de l'ordenació que aquest 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 parcel·la

L'edificació en l'espai interior d'illa corresponent a una parcel·la, no pot sobrepassar, en el front de màxima cota, en més de 3 mts, l'alçada possible de l'edificació al mateix espai, de les finques confrontants (vegeu croquis núm. 3).

b.6.-Cossos sortints.

Als carrers de menys de 12 mts, es permeten cossos oberts amb un vol màxim de 50 cmts.

Als edificis que donin a carrers de 12 mts, o més d'ample, també es permeten cossos sortints tancats sempre i quan:

- es tracti de tribunes o miradors i no d'ampliacions de superfície de les estancies de l'habitatge.
- la superfície de material transparent-vidre, haurà de ser superior al 60% del total de la superfície del cos sortint.
- el vol màxim serà d'un metre.
- la longitud total màxima dels cossos sortints haurà de ser igual o inferior a la meitat de la longitud total de la façana.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



-no s'admetran cossos sortints tancats a
l'espai lliure interior d'illa que
sobresurtin de l'alineació grafiada al
plànol núm 4.

c) Per a les edificacions que conformen la
façana al Parc del Motocross serà d'aplicació el
croquis corresponent.



Art.13.-Regulació de la nova edificació a la zona residencial "Barri del Raval" (R-Rv).

El tipus d'ordenació que aquest Pla estableix és el de tipologia de cases unifamiliars, arrengrarades al carrer sense que en cap cas no es formin illes tancades.

a) Usos permesos:

Els usos es regularan segons l'article 303 de les NN.UU. A més a més l'ús d'habitatge unifamiliar es permetrà a totes les plantes, incloses les situades pe sota de la planta baixa, sempre que no siguin plantes soterranis tal i com queden definides a les disposicions comunes per a totes les zones.

b) Paràmetres reguladors de l'edificació.

b.1.-Alçada de la planta baixa. Amidada des de la cota de referència de la planta baixa fins al pla superior de l'element resistent del forjat sostre de la planta baixa.

Alçada màxima - 3,50 mts.

Alçada mínima - 3,00 mts.

b.2.-Alçada reguladora màxima- 6,75 m.(PB+1).

Mida presa des de la rasant del carrer del punt mig de cada tram de façana amb distinta cota de referència de la planta baixa.

b.3.-Alçada mínima de les plantes.

Entre plans superiors dels elements resistents dels forjats. Alçada mínima: 2,75 mts.



b.4.-Edificacions auxiliars.

Als patis interiors de parcel·la que quedin lliures d'edificació es permeten construccions auxiliars en planta baixa, amb una alçada màxima que no superi la de la planta baixa de l'edificació principal, i una ocupació en planta menor del 30% de la superfície lliure de la parcel·la, amb un màxim construït de 30 m².t.

Quant als materials d'aquests coberts regiran els mateixos criteris que l'edificació principal.

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

b.5.-Coberta.

A les edificacions de planta baixa que donin façana al carrer, la coberta serà plana.

b.6.-Cossos sortints.

Només es permeten cossos sortints oberts amb un vol màxim de 50 cms. i la longitud total d'aquests cossos no podrà superar la meitat de la longitud de la façana.

b.7.-Tanques.

L'alineació de les tanques al carrer es la indicada al plànol nòm. 4. Es consideren dues situacions.

* Tancament de patis posteriors d'habitatge-testers: l'altura de les tanques serà de 2,5 m. màxim d'alçada.

* Tanques que donen a patis davanters d'habitatge. L'altura màxima de les tanques serà de 2,5 m. amb un sòcol de 1,50 mts. d'alçada màxima de material opac.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



Art.14.- Estudis de Detall.

En cas de substitució de l'edificació existent, als àmbits assenyalats amb ED, es redactaran Estudis de Detall que respectaran la tipologia de la zona 13b-Rv, i amb el següent índex d'edificabilitat neta màxima.

A. ED Av. Generalitat 141-153: 2 m² s/sòl

B. ED Illa delimitada pels carrers: Circumval·lació, Pau Clarís, Elcano i Passatge Parcerises: 1,8 m².s/sòl.

C. ED Av. Generalitat, Carrer Angel Guimerà: 1,25 m².s/sòl.

Per a la determinació de les edificacions de les unitats d'actuació núm. 1, 2 i 3, serà preceptiva la redacció d'estudis de detall que no superin les condicions d'edificabilitat de la zona.

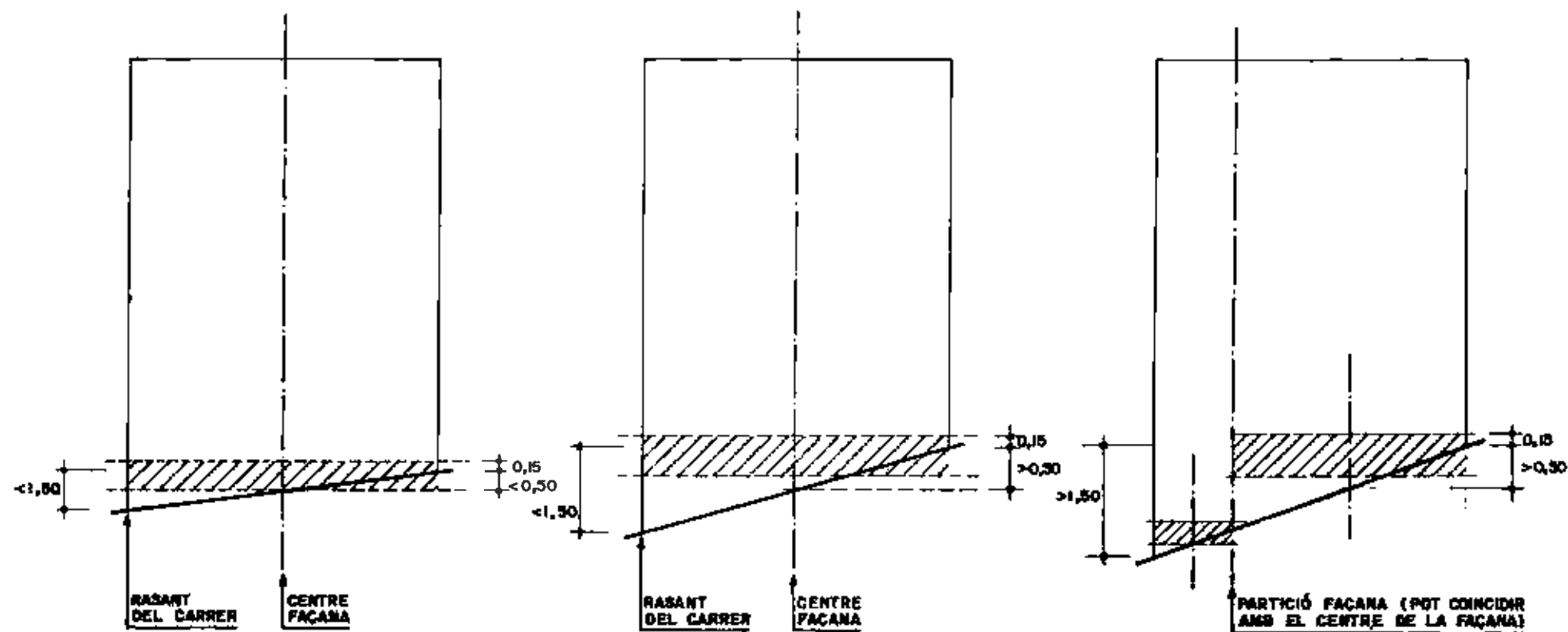
Santa Coloma de Gramenet, gener del 1.987.

EL CAP DE SECCIÓ DE
PLANEJAMENT,

Vist i Plau:
EL CAP DEL SERVEI D'URB.
I HABITATGE,

Sg:

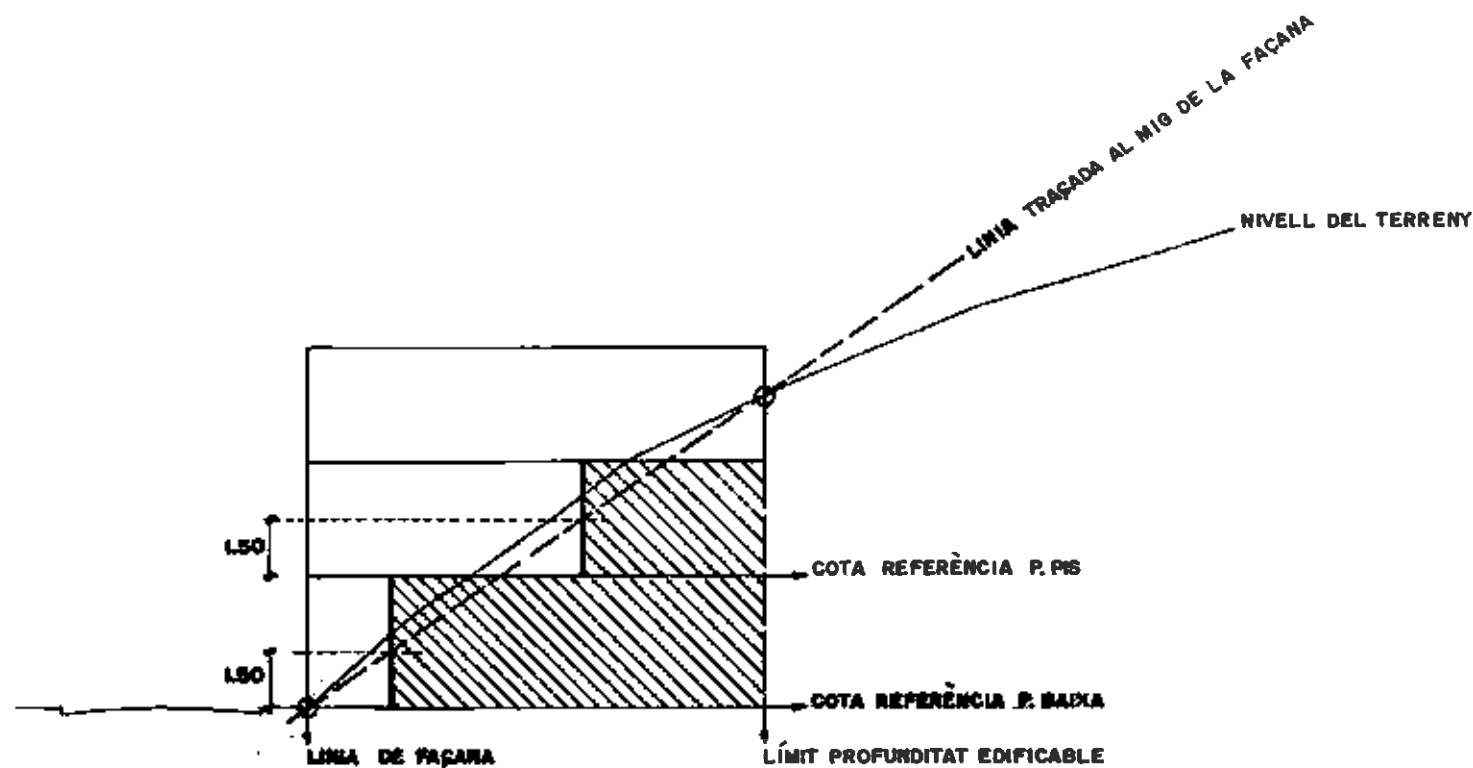
Sg:Ferran Navarro i A.



Zona de possible situació
de la planta baixa

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

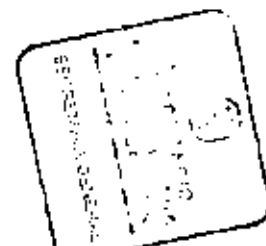


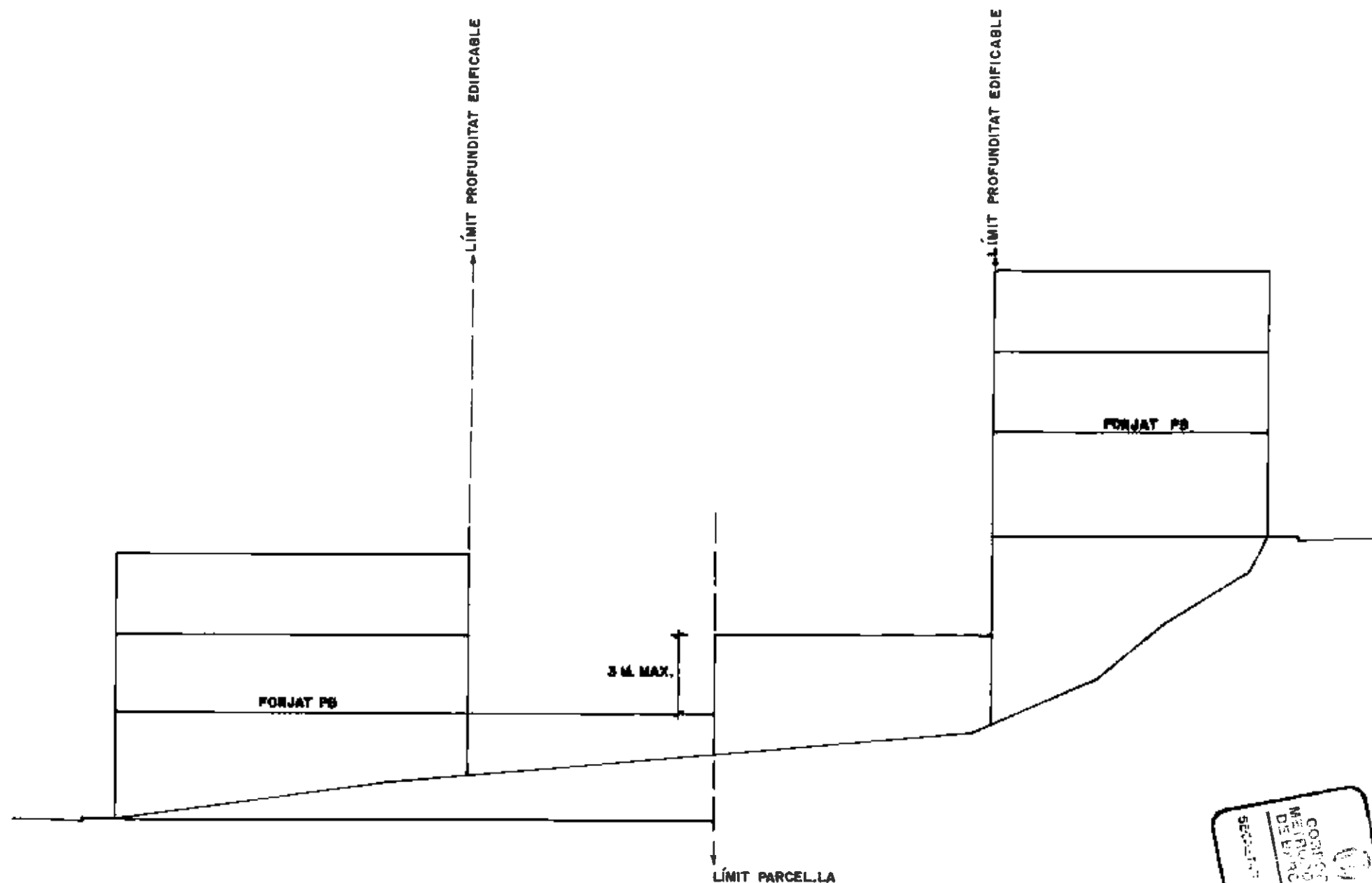


PLANTA SOTERRANI

CROQUIS 2
Art. IIa.4

DEFINICIÓ DE PLANTA SOTERRANI
Seccions amb desnivells topogràfics





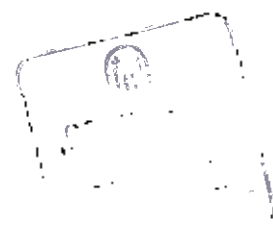
CROQUIS 3

Art. 12b.5

CONSTRUCCIONS EN ESPAI LLIBRE INTERIOR
D'ILLA.

Seccions amb desnivells topogràfics





PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL BARRI EL RAVAL

III.-ESTUDI ECONOMIC I PLA D'ETAPES.

1.-JUSTIFICACIO DE LES ETAPES I DE LA PRIORITAT DE LES ACTUACIONS INCLOSES EN AQUEST PLA.

El Pla d'etapes que s'ha elaborat per executar aquest Pla, s'ha estructurat en tres etapes de cinc anys, per tal que les actuacions e gestió del 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 necessàris, i també la previsió pressupostària per a 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 a considerar que aquesta primera etapa de cinc anys es compraran els terrenys qualificats d'Habitatge Públic i Equipament Social als carrers Vital i Espriu, i es procedirà, mitjançant el corresponent departament de la Generalitat de Catalunya, a la construcció de l'edifici per allotjar els actuals habitants dels habitatges que caldrà expropiar per realitzar el tram "Raval" del Vial del Marge Esquerre del Riu Besòs, previst al quinquenni 1.985-1.990.

En aquesta primera etapa es preveu també l'expropiació del terreny i posterior construcció de l'Escola Bressol en el Carrer de Pau Clarís.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

En el segon quinquenni, és a dir 1.991-1.996, es preveu: L'expropiació i posterior construcció d'Habitatge Públic al solar del Carrer Monturiol. La creació d'una petita plaça a la cruïlla dels carrers Francesc Julià i Roger de Llúria. La compra de l'interior d'illa Carrer Sant Jordi, Avgda. Generalitat, Pau Claris i Carrer d'Elcano. La compra i posterior construcció del Centre d'Assistència Primària del Carrer Elcano previst en el Pla Especial d'Equipaments Sanitaris per al quinquenni 1.990-1.995.

Finalment en el tercer quinquenni 1.996-2.001 es preveu l'ampliació de l'Escola A. Machado i la compra de terrenys en l'Av. Generalitat- Passatge Besòs (futur Parc de la Salzereda).

Cal tenir present la particularitat dels terrenys, actualment ocupats per habitatges i que caldrà expropiar. La dificultat de preveure el trasllat dels actuals habitants obliga a gestionar paral·lelament l'expropiació dels terrenys i la construcció dels nous habitatges que hauràn d'albergar els actuals habitants, de manera que resulta molt difícil establir una programació rígida tenint en compte que aquestes operacions hauràn de ser 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 haurà 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, i de les operacions d'habitatge públic.



3.-GESTIO. POLIGONS D'EXPROPIACIO I UNITATS D'ACTUACIO

Aquest Pla inclou la delimitació dels polígons d'expropiació (Plànol núm. 5) d'aquells terrenys qualificats per a l'ús i destinació pública. El sistema d'actuació per a l'execució d'aquest Pla és el d'expropiació, tal i com estableix l'article 194-b del Reglament de Gestió.

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

S'exceptuen d'aquest sistema les tres Unitats d'Actuació previstes (Carrer de Francesc Julià - Roger de Llúria, Ref. Cadastral 2.15.53 i 2.15.4) (Carrer Vital - Sant Ernest, Ref. Cad. 2.4.3, 2.4.2. i 2.4.1.) (Carrer Pau Claris - Sant Jordi, Ref. Cad. 2.9.33, 2.9.24, 2.9.25, 2.9.36, 2.9.35, 2.9.42, 2.9.18), (vegeu quadre annex).

Aquestes unitats s'executaran pel sistema de compensació, d'acord amb l'article 16 llei 3/1984 de 9 de gener de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic a Catalunya. Tanmateix, si es que calgui per a l'execució del Pla, l'Ajuntament podrà canviar el sistema i expropiar els terrenys necessaris.

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

4.-CRITERIS DE VALORACIO 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 és l'actual ni és 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



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



una mitjana dels valors oficials vigents, ja que la nova ordenació dels terrenys no permet l'aplicació directa dels actuals valors oficials.

El valor de les edificacions existents s'ha determinat seguint els criteris exposats a l'Ordre Ministerial del 22-IX-1.982, aplicant els valors tipus fixats pel Consorci Metropolità a la Ponència aprovada el 15 de maig de 1.984.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

141



FITXES DE CARACTERISTIQUES I VALORS ESTIMATIUS DE CADA FASE

1a. etapa:

I.1. Habitatge públic i Equipaments Socials als carrers Vital i Espriu.

Superfície de sòl: 2.667,- m2.
m2.sostre: 63
Valor urbanístic: 9.650.088,-Pta.
Habitatges necessaris: 1.

I.2. Escola bressol Carrer Pau Clarís.

Superfície de sòl: 1.527,- m2.
m2.sostre: 0
Valor urbanístic: 4.984.128,-Pta.
Habitatges necessaris: -

2a etapa:

II.1 Habitatge públic, Carrer Monturiol.

Superfície de sòl: 1.117 m2.
m2.sostre: -
Valor urbanístic: 3.645.888,-Pta
Habitatges necessaris: -

II.2 Espai lliure Crs. Francesc Julià i R. LLúria.

Superfície de sòl: 371,62 m2.
m2.sostre: 525
Valor urbanístic: 9.087.968,-Pta
Habitatges necessaris: 3

II.3 Interior illa Av.Generalitat i Carrers Sant Jordi, Pau Clarís i d'Elcano.

Superfície de sòl: 5.534 m2.
m2.sostre: 260
Valor urbanístic: 21.962.976 Pta
Habitatges necessaris: 4



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



3a etapa:

III.1. Ampliació Equipament Escolar Av. Santa Rosa.

Superfície de sòl: 1.586 m2.
m2.sostre: 1.432
Valor urbanístic: 26.656.704,-Pta
Habitatges necessaris: 16

III.2 Parc de la Salzereda:

Superfície de sòl: 10.408 m2.
m2.sostre: 10.987,-
Valor urbanístic: 197.426.712,-Pta
Habitatges necessaris: 110

INVERSIONS DE L'AJUNTAMENT.

En la I etapa.....	14.634.216,-Pta
En la II etapa.....	34.696.832,-pta
En la III etapa.....	224.083.416,-Pta



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

143



CARACTERISTIQUES DE LES UNITATS D'ACTUACIO PREVISTES PEL PLA

El Pla preveu dos tipus d'unitats d'actuació:

El primer tipus consisteix a incloure dins d'una U.A. parcel·les que en execució del Pla resultarien inedificables (per quedar dins del pati d'illa o pel seu tamany), amb les parcel·les contigües. Aquestes unitats no comporten cap cessió, únicament el repartiment equitatiu entre parcel·les.

El segon tipus correspon a les assenyalades al plànol núm.5 amb els números 1, 2 i 3, i les seves característiques, drets i obligacions són els següents:

U.A.1: Superfície total: 857 m2.s.
Sup. de cessió: 371 m2.s.
Sostre edific: 1.134 m2.st(res-R-rv)

U.A.2: Superfície total: 147 m2.s.
Sup. de cessió: 47 m2.s.
Sostre edific: 300 m2.s.(13b-Rv)

U.A.3: Superfície total: 4.330,50 m2.s.
Cessions: 959,50 m2.s.
(per ptges d'accès)
300,00 m2.sostre
(per locals mun.)

Sostre edifici: 661,00 m2.
(Residencial R-rv)
2.921,13 m2.
(Aparcament)
300,00 m2.
(locals comercials)

Cessió d'ús: Plaça sobre l'aparcament.

Compromís d'urbanització total dels accessos i de la plaça, i de construcció i cessió dels locals municipals.



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



RESUM DEL PLA D'ETAPES:

ACTUACIO	SUP.SOL	COST ESTIMATIU	HAB.NECESSARIS
I.1.	2.667,00	9.650.088,-	1
I.2.	1.527,00	4.984.128,-	-
II.1	1.117,00	3.645.888,-	-
II.2	371,62	9.087.968,-	7
II.3	5.534,00	21.962.976,-	4
III.1	1.586,00	26.656.704,-	16
III.2	10.408,00	197.426.712,-	110
TOTALS...	23.210,62 m2	273.414.464 Pta	138 Habit.

Santa Coloma de Gramenet, gener del 1.987.

EL CAP DE SECCIO DE
PLANEJAMENT,

Vist i Plau:
EL CAP DEL SERVEI D'URBAN.
I HABITATGE,

Sg: Ferran Navarro i A