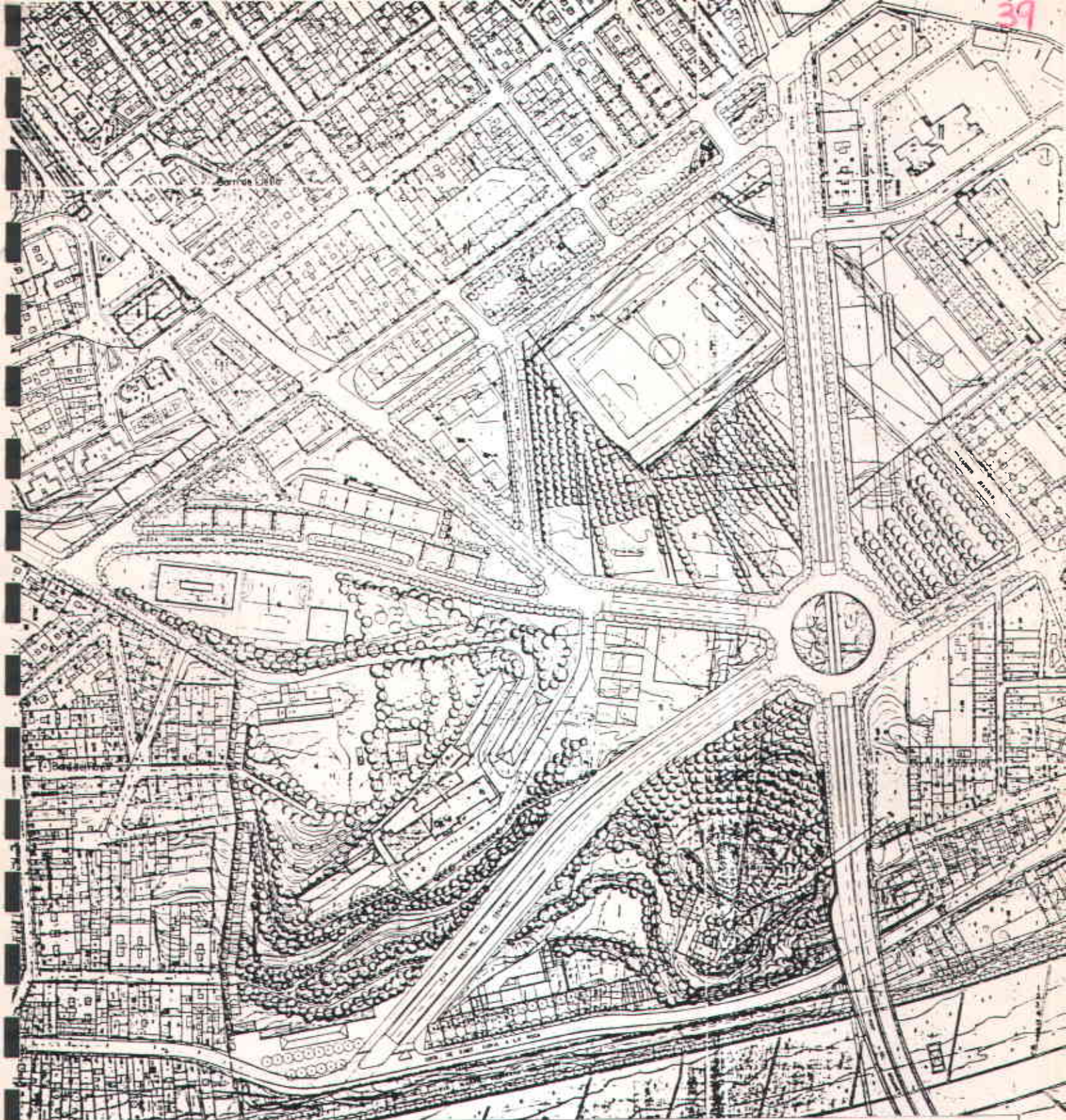




CORPORACIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA

PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ DEL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES
DEL SECTOR DE L'ESPERIT SANT

SANTA COLOMA DE GRAMENET / BADALONA

ARRIOLA/FIOL arquitectes

MAIG 1985

85 / 6272



INDEX GENERAL

MEMORIA

Antecedents	1
→ Ambit	2
Estat actual - Usos i edificacions existents ..	3
- Connectivitat	4
- Topografia	4
Situació Urbanística - Planejament vigent	6
- Propostes existents ...	7
→ Proposta general - Criteris i objectius	16
- Xarxa viària	17
- Ordenació	20
→ Quadres de Característiques	22
Llista de Plànols	26

NORMATIVA

Títol I - Disposicions generals	29
Títol II - Règim urbanístic	34

ESTUDI ECONOMIC	43
-----------------------	----

PLA D'ETAPES I PROGRAMA D'ACTUACIO	44
--	----



21.11.85
7

8.1.86
EL SECRETARI

[Handwritten signature]

MEMÒRIA

ANTECEDENTS

La decisió de portar a terme la redacció d'aquest Pla Especial per part de la Corporació Metropolitana de Barcelona sorgeix a finals de l'any 1984 com a resultat de la multiplicitat de propostes que incideixen sobre el sector necessitades d'un document marc que les englobi i coordini.

L'any 1981 es va redactar el Projecte de Via d'Enllaç Barcelona-Badalona i accessos a Santa Coloma per part de la C.M.B.

A l'any 1983 el Projecte de Parc de la Torre Roja i el seu entorn questionava l'accés a Santa Coloma del projecte anteriorment citat i proposava l'alternativa d'una via-parc que preservés les característiques més acusades de la topografia de la zona.

A l'any 1984 els Serveis d'Urbanisme de la C.M.B. procedeixen a la Modificació del Projecte de Via d'Enllaç Barcelona-Badalona i accessos a Santa Coloma de cara a desenvolupar un viari en que la característica principal sigui la urbanitat.

A l'any 1985 la C.M.B. decideix portar a terme la redacció - del present Pla Especial d'ordenació del sistema d'espais - lliures i equipaments existents en el buit urbà intermunicipal definit pels límits edificats de Santa Coloma, Badalona i el riu Besòs. A instàncies d'aquests dos Ajuntaments aquest Pla Especial a més de coordinar el desenvolupament dels dos projectes abans esmentats recullirà les propostes que al llarg del temps s'han proposat per a aquest àmbit.

AMBIT

El Pla especial d'ordenació del sistema d'espais lliures del Sector Esperit Sant ocupa aproximadament una superfície d'unes 20 Ha., situades en els termes municipals de Santa Coloma de Gramenet i Badalona.

Límit - A grans trets el límit del P.E., senyalat en la documentació gràfica, ve definit a l'est pel carrer Ramiro de Maeztu, segueix cap a l'est ja dins el terme de Santa Coloma pel carrer del Sanatori i voreja el barri del Raval de Santa Coloma, actualment en tràmit de P.E. A l'oest el límit acompanya la carretera de Sant Adrià a La Roca, paral·lela al riu Besòs, adjacent a l'àmbit definit pel P.E. del Marge Esquerra del Riu Besòs, actualment també en tramitació.

El límit Sud voreja el Barri de Safaretjos, en aquests moments també en tràmit de P.E., continua per l'Avinguda del Sanatori i segueix pel carrer de Madrid, carrer de l'Escorial. i Avinguda de Pius XII.





ESTAT ACTUAL

Aquest terreny es pot considerar un buit intermunicipal ja que el seu tamany i forma ve donat pels darreres de les tres ciutats a les que és limítrofe: Santa Coloma, Badalona i també Sant Adrià.

El seu estat d'abandó i les seves característiques de sòl residual són degudes a dos aspectes fonamentals: les condicions topogràfiques i la connectivitat.

Usos i edificacions existents.

El ús d'aquest espai lliure es majoritàriament un descampat i usos marginals que necessiten només de grans extensions de sòl sense cap servei, ex.: magatzem de maquinària, fires i festes majors, pavellons escolars provisionals,...

Els espais lliures entre els blocs d'habitatges existents gaudeixen del mínim grau d'urbanització, concretant-se aquest la majoria de les vegades en un pavimentat primari que permet l'aparcament i que facilita mitjançant l'establiment de plataformes pavimentades l'accés als blocs.

L'equipament escolar, Centre EGB Pau Casals, de recent construcció, tampoc disposa de cap mena d'ajardinament.

Pràcticament la totalitat del sòl està lliure d'edificacions. A la part de Badalona hi han varios blocs d'habitatges i una sèrie de cases entre mitgeres, prop del límit est del P.E. o esquenes de la ciutat, i un edifici escolar de recent construcció.

Al terme de Santa Coloma, la part construïda es concreta en els tres edificis del Sanatori de l'Esperit Sant, l'edificació de l'antiga Torre Roja i les cases en filera recolzades a la carretera de Sant Adrià a La Roca.

La connectivitat. El nus del problema. El convertir aquesta zona ara buida, infrautilitzada i degradada en un espai viu de relació ciutadana depèn en gran part de solucionar la seva connectivitat en ella mateixa i amb els nuclis veïns.

L'infraestructura obsoleta, inadequada, del pont del Molinet, sense solució de continuïtat, estrellant-se en el terreny després d'atravessar el riu Besòs, és l'element detonant que anuncia aquest problema.

La solució d'una xarxa viària adequada a les condicions topogràfiques del terreny en primer lloc, d'unes característiques de traçat que assegurin la seva especificitat urbana i que resolguin les exigències específiques de connectivitat amb Barcelona dels diferents municipis, serà el primer pas decisiu i irreversible que permetrà una utilització màxima del nou sòl equipat.

Topografia Per les seves característiques físiques es podria dividir l'àmbit global del P.E. en dues zones clarament diferenciades. Una, coincidint bàsicament amb la superfície del term municipal de Santa Coloma, encarada amb la vessant oest del riu Besòs i l'altra, coincidint amb el terme de Badalona amb unes característiques físiques ben diferents.

Resumint, es pot dir que es tracta d'una zona lliure, gran, buida completament, amb una superfície edificada que no arriba al 5%, erma, la superfície arbrada o amb algun tractament de jardí no arriba a 1 Ha., però que tant per orientació com localització llindant amb el riu Besòs i vistes llunyanes a Barcelona, com condicions paisatgístiques, té unes caracterís-



tiques potencials òptimes per a passar a ser un dels sistemes d'espais lliures i equipaments més importants de tot l'àmbit de la Corporació Metropolitana.

SUPERFICIES

SUPERFICIE A EXPROPIAR AL SANATORIO E. S. _____ 36.622,425.760. - 62.382.- m2

SUPERFICIE A EXPROPIAR AL PROPIETARIO
FINCA N.º 4 (Sr. Barnola y de Biscart)

1. 475.0 m²

ZONA CEDI DA
AL AYUNTAMIENTO

3. DESIGN PUBLICA

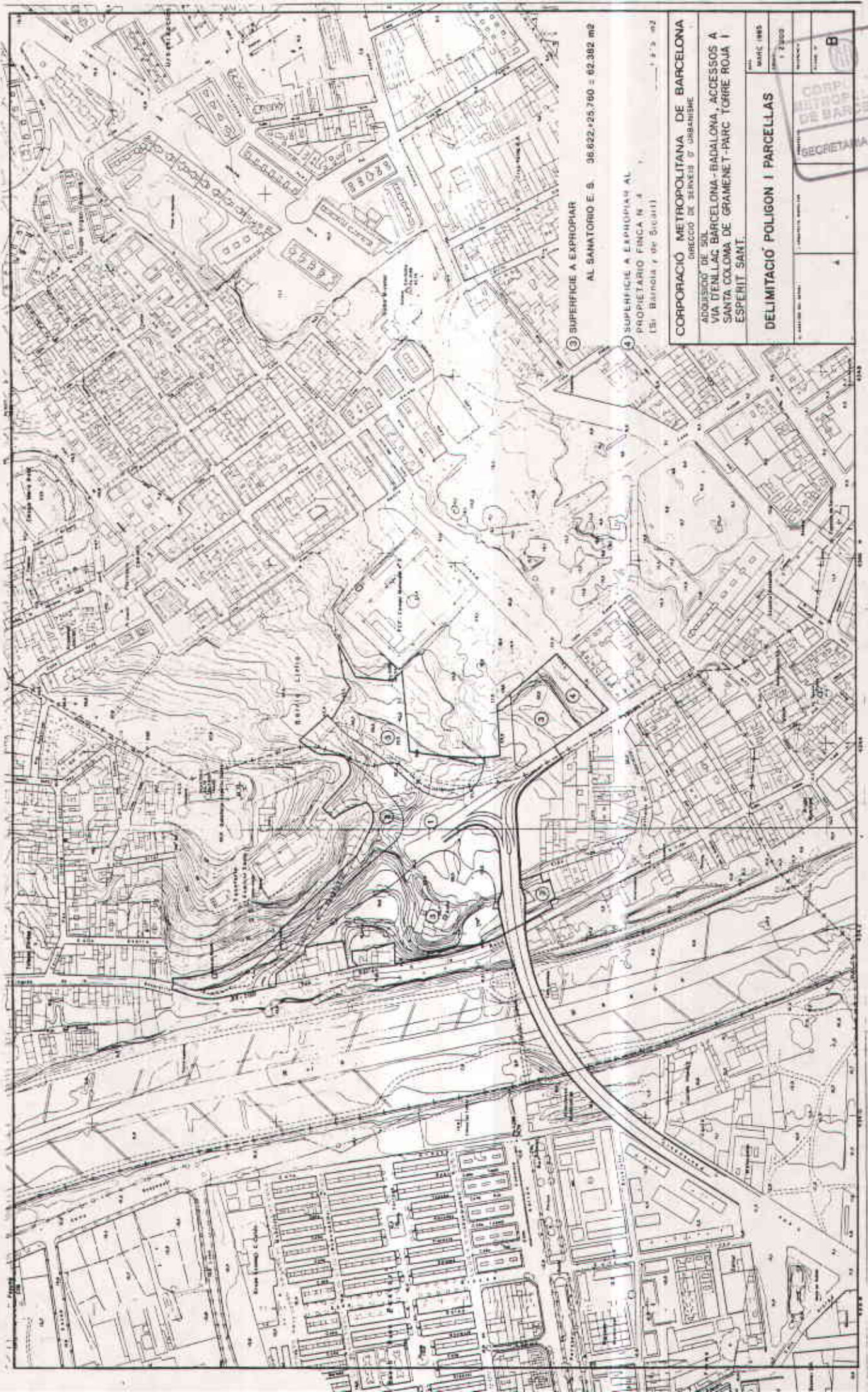
CORPORACIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA
DIRECCIÓ DE SERVEIS D'URBANISME

ADQUISICIÓN DE SUELO
VIA D'ENLLAG BARCELONA-BADALONA, ACCESOS A
SANTA COLOMA DE GRAMENET-PARC TORRE ROJA I
ESPERIT SANT.

DELIMITACIÓ POLIGON I PARCEL·LAS

10001 5th

Sòls en tràmit d'adquisició per la C.M.B.



Sòls en tràmit d'adquisició per la C.M.B.

Aquesta zona, a l'estar pràcticament buida quan es va determinar el P.G.M., no va proporcionar cap mena de restriccions a les preexistències del lloc i la seva qualificació va venir directament definida pel negatiu del traçat del viari. Ara, en la proposta, es tractarà de compaginar les exigències de les comunicacions urbanes i interurbanes amb les necessitats funcionals i de formalització de les diferents zones i del conjunt.

Per altra banda, la participació en el planejament de dos municipis tant actius com el de Badalona i Santa Coloma, ha portat, com a resum de la discussió d'aquests últims anys, a l'establiment d'una sèrie de propostes o idees d'utilització pràcticament assumides per la ciutadania que aquest Pla incorpora i els hi dona la dimensió de globalitat.

Propostes
existents.

Aquestes propostes que van des de l'àmbit urbanístic general fins a solucions puntuals i que influint totes elles en les determinacions del Pla Especial que ens ocupa, queden dintre del límit d'aquest o bé li són limítrofes, s'especifiquen a continuació.

A Santa Coloma de Gramenet les actuacions en curs, degut sobretot a les característiques geomorfològiques del sòl, són de gran tamany i es concreten, per una banda, en dues operacions dins l'àmbit del Pla Especial, la del Sanatori de l'Esperit Sant, i la del Parc de la Torre Roja i el seu entorn i, per l'altra banda, en tres propostes d'àmbit més sectorial, amb figura de Pla Especial, que solucionen els límits del present P.E. i es concreten en el P.E. del Barri de Safarejos, el P.E. del Barri del Raval i el P.E. del Marge Esquerra del Riu Besòs.

El P.E. del Barri de Safaretjos.

Redactat pels Serveis de Planejament de l'Ajuntament de Santa Coloma, és el que es troba en un grau de desenvolupament més avançat. Les seves determinacions ens definiran en la proposta el límit sudest en aquesta municipalitat. Aquest P.E., en línies generals, estableix els edificis a conservar i estructura els espais lliures i els equipaments del barri.

Es un gran encert haver col·locat l'edifici de la nova escola en el borde sudest ja que això ajuda a resoldre la façana d'aquest barri, tot tapant la immensa mitgera que ara queda al descobert. També es troba adient haver situat la zona verda més àmplia llindant amb el riu, ja que d'aquesta manera la imatge del barri es recolza en el riu, l'element que caracteritza el sector.

Cal notar que aquest P.E. també recull dins el seu límit la connexió d'aquest barri amb l'altra banda del pont del Molinet, tal com es va definir en el projecte del Parc de la Torre Roja i el seu entorn redactat per la C.M.B. i ara integrat dins l'àmbit del present P.E.

El P.E. del Barri del Raval.

També està en procés de redacció per l'Ajuntament de Santa Coloma encara que en un estadi d'elaboració més endarrerit.

Aquest P.E. també definirà per la banda oposada al P.E. del Barri de Safaretjos el límit edificat nordoest de la present actuació. De tota manera, l'escala que a nivell de terreny soluciona aquest borde, definida a la proposta del Parc de la Torre Roja i el seu entorn, entra dins del nostre àmbit.

LLEGENDA

EQUIPAMENTS

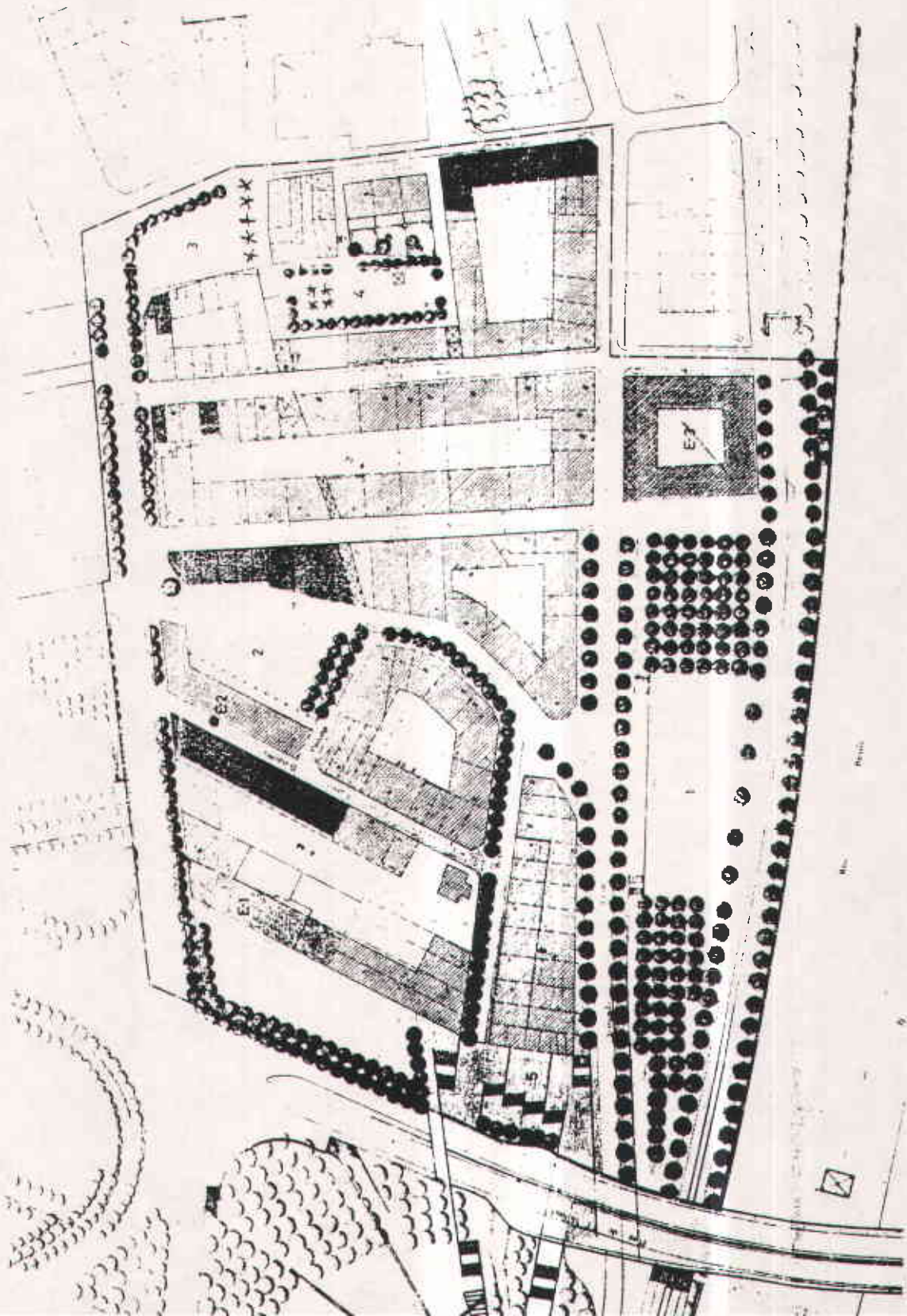
- E1 ESCOLA EGB 10 UNITATS
- E2 CASAL DE BARRI
- E3 MERCAT

ESPais URBANIS DE RELACIÓ

- 1 SALZARIEDA
- 2 PLACA DE L'AMISTAT
- 3 PLAÇA
- 4 JARDI
- 5 ACCÉS AL PARC DE LA TORRE ROJA

EDIFICIS PER CONSERVAR

ESPais PORXATS



P.E. Barri de Safaretjos

Aquest P.E., resitúa l'equipament que definia el P.G.M. en aquest límit nord, adaptant-lo a l'accentuada topografia i dividint-lo en varios cossos, i resol l'acabament dels carrers del barri.

El Parc de la Torre Roja i el seu entorn.

Aquest projecte encarregat per la C.M.B. és el que defineix el límit sudoest d'aquest P.E. i determina juntament amb la proposta del P.E. del Marge Esquerra del Riu Besós la façana d'aquest sector amb el riu.

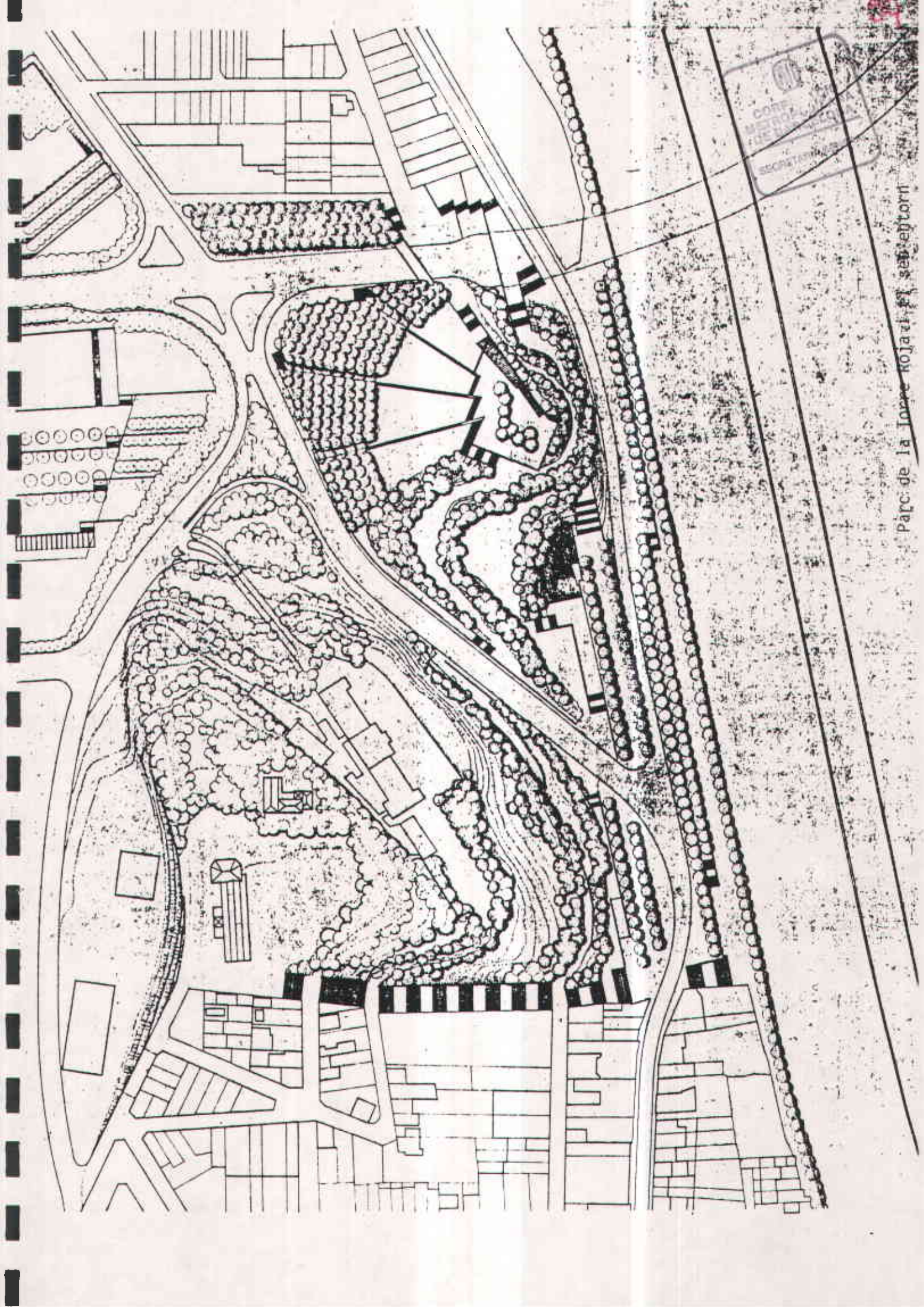
La proposta respecta la topografia existent dels amfiteatres naturals i configura tres zones diferenciades dins del parc. Unes plataformes a la part superior, en gran part arbrades, que connecten amb l'antiga torre roja convertida en mirador.

La zona més natural dels amfiteatres a diferents nivells. I la part inferior on es sitúa un estany i una vorera ample arbrada a manera de rambla que es prolonga a l'altra banda de la via parc d'enllaç amb Santa Coloma. Aquest projecte també contempla la connexió mitjançant escales amb el Barri de Sagarretjos i mitjançant uns camins i una llarga escala amb el Barri del Raval.

Aquest projecte, amb les adaptacions corresponents, queda dins l'àmbit del P.E.

El P.E. del Marge Esquerra del riu Besòs.

En tràmit d'aprovació inicial, redactat per l'Ajuntament de Santa Coloma, aquesta proposta defineix el límit sudoest del





P.E. que ens ocupa.

Aquest projecte àmpliament debatut troba per fi en aquests moments la seva plasmació com a via de connexió important però sense oblidar el seu caire eminentment lúdic integrant al seu llarg usos pel lleure públic.

S'estudia bàsicament els temes de connectivitat, s'estableix un nou pont de relació amb el marge dret, determinació d'equipaments i estructuració de l'espai lliure. A més a més, aquesta proposta és important perquè porta implícita la recuperació del llit del riu, impensable fins fa poc.

L'estructuració dels diferents usos al llarg del marge anirà determinant la façana d'aquest sector amb el riu tot configurant la seva imatge característica. La via al llarg del marge esquerre del riu, amb diferents seccions transversals en els diferents trams del traçat, s'adequa a les diferents parts de ciutat que limita i determina una franja equipada de transició entre el riu i la ciutat més consolidada. En el tram - que determina el límit sudoest del present P.E. aquesta via transcorre paral·lela a la carretera de Sant Adrià a la Roca, deprimida uns 7 m. respecte a aquesta. Aquesta diferència de nivell es salva amb uns murs que en el seu 'decalage' integren unes escales i rampes de connexió entre ambdues zones i permeten l'accés a la vora del riu.

Cal notar també que la formalització de la part baixa del - projecte del Parc de la Torre Roja, amb una successió de murs salvant el desnivell, conforma una unitat compositiva amb el projecte del Marge Esquerre en aquest sector.

Projecte de Via d'Enllaç Barcelona-Badalona i accessos
a Santa Coloma de Gramenet.

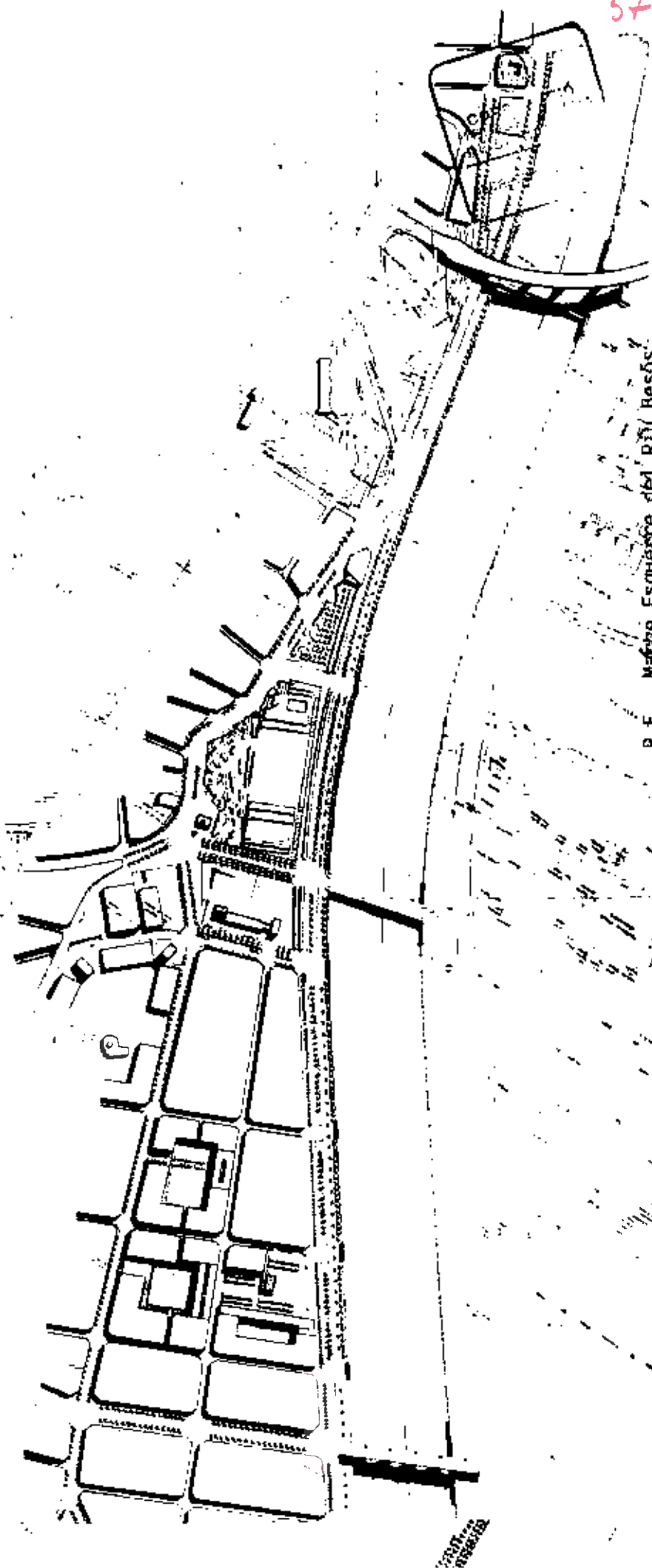
Aquest projecte, actualment en tràmit de modificació va ser, redactat l'abril de l'any 1981 per la Direcció de Serveis - d'Obres Públiques de la C.M.B. A conseqüència del temps - transcorregut entre la seva aprovació definitiva i el moment present, i amb l'elaboració de diferents plans i projectes - d'urbanització en terrenys contigus al vial que posaven en - qüestió el seu traçat, s'ha fet evident la necessitat de plantejar una profunda modificació de la proposta que aleshores es va definir.

Com a resum de les discussions portades a terme durant aquest temps i sense cap intenció de ser exhaustives s'assenyala a continuació el procés del debat que aquest Pla recull.

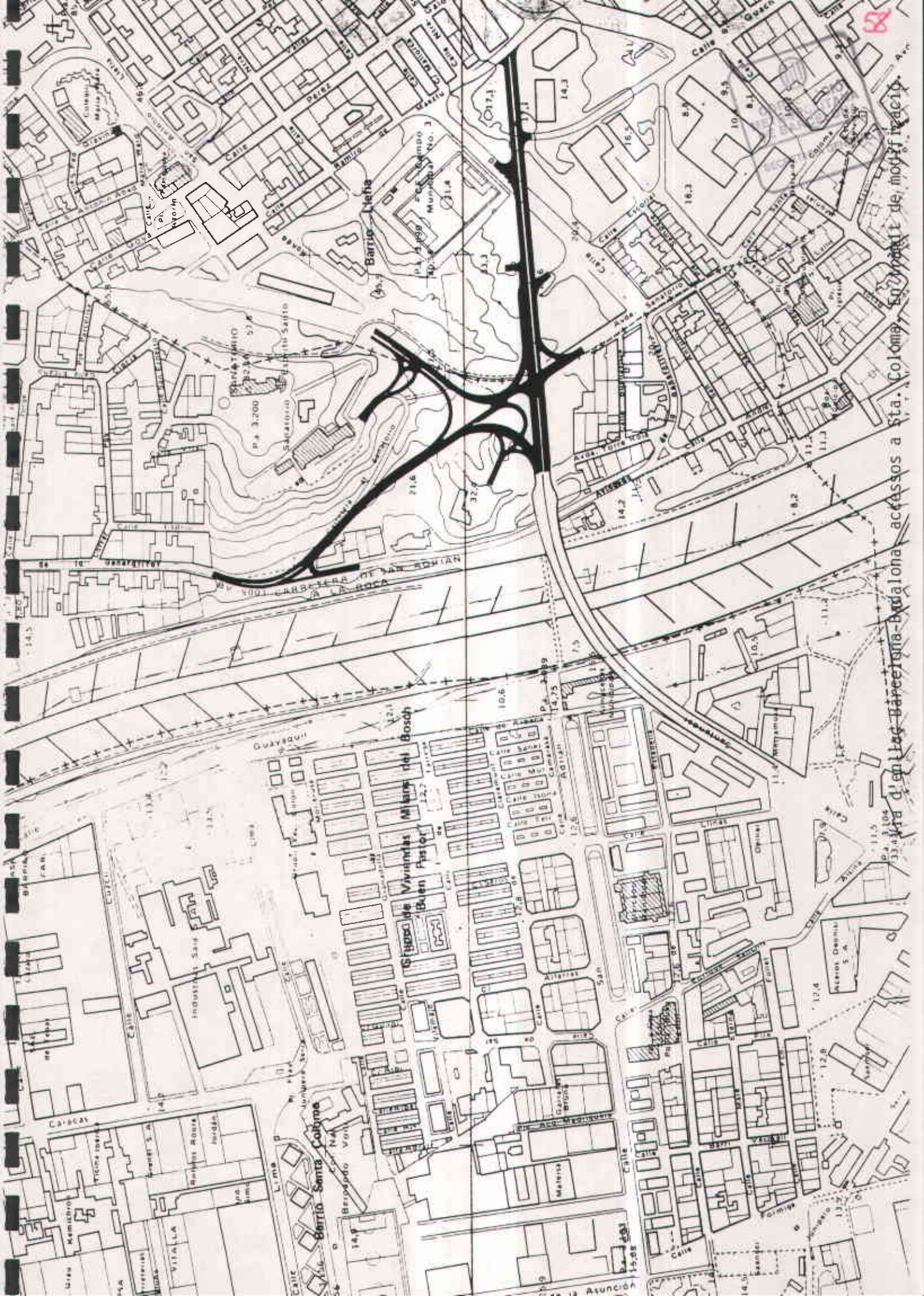
El projecte del "Parc de la Torre Roja i el seu entorn" redactat l'any 1983 questionava el traçat de la via d'enllaç amb Santa Coloma, proposant una modificació anomenada via parc que preservés els amfiteatres naturals existents en la zona qualificada de parc, de cara a mantenir la geomorfologia original del lloc que era un dels majors atractius paisatgístics del sector. També anul·lava els ramals previstos d'accés al parc ja que no es contemplava l'accés rodat en el seu interior.

Aquesta proposta i el desfase entre la redacció del projecte i la construcció de la Via va portar a un nou estudi del projecte per part dels tècnics de la C.M.B. de cara a que la proposta que es construís, solucionant la connexió entre els municipis, fos plenament urbana. La idea d'una rotonda que resolgués tots els moviments circulatoris a la sortida del Pont del Molinet es va definir en aquestes circumstàncies.

Reunides les parts interessades repetides vegades, la C.M.B. i els Ajuntaments de Badalona i Santa Coloma, es va decidir



1/2000
03/2000

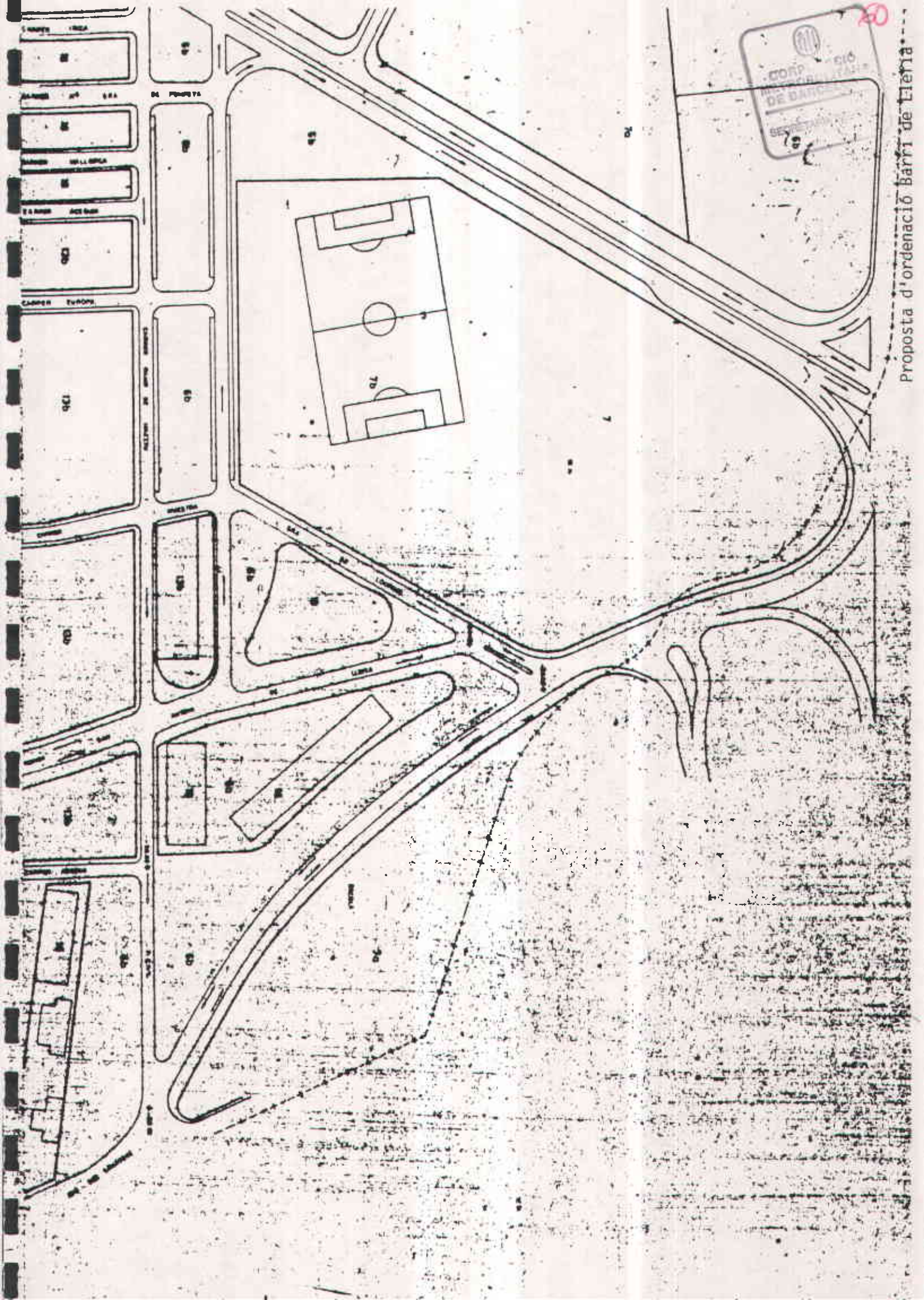


En el momento de modificación
del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá



tirar endavant la idea de rotonda que els redactors d'aquest Pla Especial, presents a les discussions, van recullir.

Des d'aquell moment es confien les determinacions generals del traçat viari de la zona a aquest "P.E. d'Ordenació del sistema d'espais lliures del Sector de l'Esperit Sant" i s'encomana la "Modificació del projecte de la via d'enllaç Barcelona-Badalona i accessos a Santa Coloma de Gramenet" per a desenvolupar el projecte constructiu a principis de 1985, amb direcció de la C.M.B.



Proposta d'ordenació Barri de Lleña

CORP. MUNICIPAL DE DISEÑO URBANO
SECCION DE DISEÑO URBANO
7b

Al municipi de Badalona les propostes existents prenen un caire molt diferent de les de Santa Coloma. Aquesta part dels terrenys que el Pla Especial ordena no està lligada amb el riu Besòs sino que es troba a la vertent oposada de la carena que coincideix aproximadament amb el canvi de terme municipal.

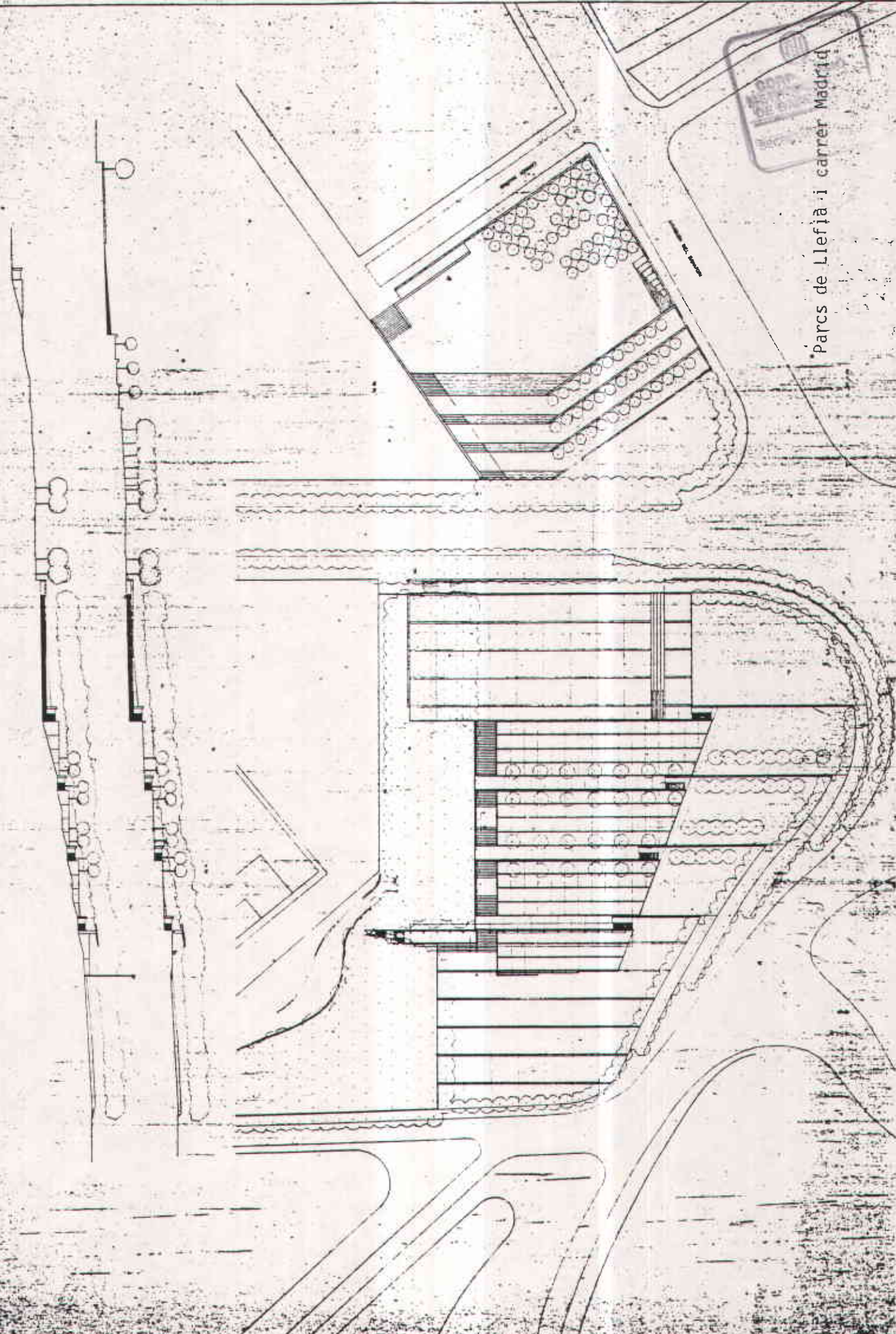
Es concreten en una proposta d'ordenació del Barri de Llefià i d'una sèrie de projectes que avancen el desenvolupament de zones concretes, uns dins l'àmbit del Pla, Parcs de Llefià i carrer Madrid i Zona verda a l'Avinguda Cardenal Vidal i Barraquer, i altres limítrofes amb aquest, Zona verda al carrer Ramiro de Maeztu, Grup escolar al carrer Pius XII i Plaça de Trafalgar.

Proposta d'ordenació del Barri de Llefià.

Aquesta proposta redactada per l'Ajuntament de Badalona representa un primer pas en l'ordenació del sector i ha servit per a clarificar les expectatives que el municipi reserva per a aquest sector de ciutat ara allunyat del centre i amb una manca d'urbanització colpidora.

Cal resaltar com a punt diferencial respecte a l'ordenació - que proposava el P.G.M., l'establiment d'un carrer paral·lel al de Ramiro de Maeztu que evidencia l'interès que respira la proposta de racionalitzar l'ús dels espais delimitats pel - viari.

EXCM. AYUNTAMIENTO DE MADRID
Dpto. de Urbanismo
C/ Alcalá, 137 - 28014 Madrid
Tel. 91 221 11 11
Fax 91 221 11 12
E-mail: urbanismo@ayto-madrid.es
JARDINES DEL CARRER MADRID 1



Parcs de Llefià i carrer Madrid



- 1 . Zona verda carrer Ramiro de Maeztu
- 2 . Zona verdaAVINGUDA Cardenal Vidal i Barraquer

Parcs de Llefià i carrer Madrid.

La configuració d'aquestes zones lliures il·lindant amb el terme municipal de Santa Coloma, lligada a l'urbanització del carrer Pius XII que enllaça el Pont del Molinet amb Badalona, representa en aquest terme municipal l'operació més important en l'ordenació del sector. El sistema de terrasses en l'organització de l'espai es troba bàsicament adequat encara que aquestes haurien d'ajustar-se al canvi de directriu que experimenta la topografia per a resoldre amb més ductilitat el gran desnivell existent entre el carrer Pius XII i el carrer Niça.

Zona verda a l'Avinguda Cardenal Vidal i Barraquer.

Es troba adequat ocupar part de la calçada existent sobredimensionada i configurar una zona ajardinada a la part de davant del bloc d'habitatges, encara que la seva ordenació hauria de basar-se en la directriu del traçat del carrer.

Zona verda del carrer Ramiro de Maeztu.

La urbanització d'aquesta peça no ha d'anar tant lligada a la de la zona verda de l'Avinguda del Cardenal Vidal i Barraquer com en el carrer Ramiro de Maeztu.

Grup escolar al carrer Pius XII.

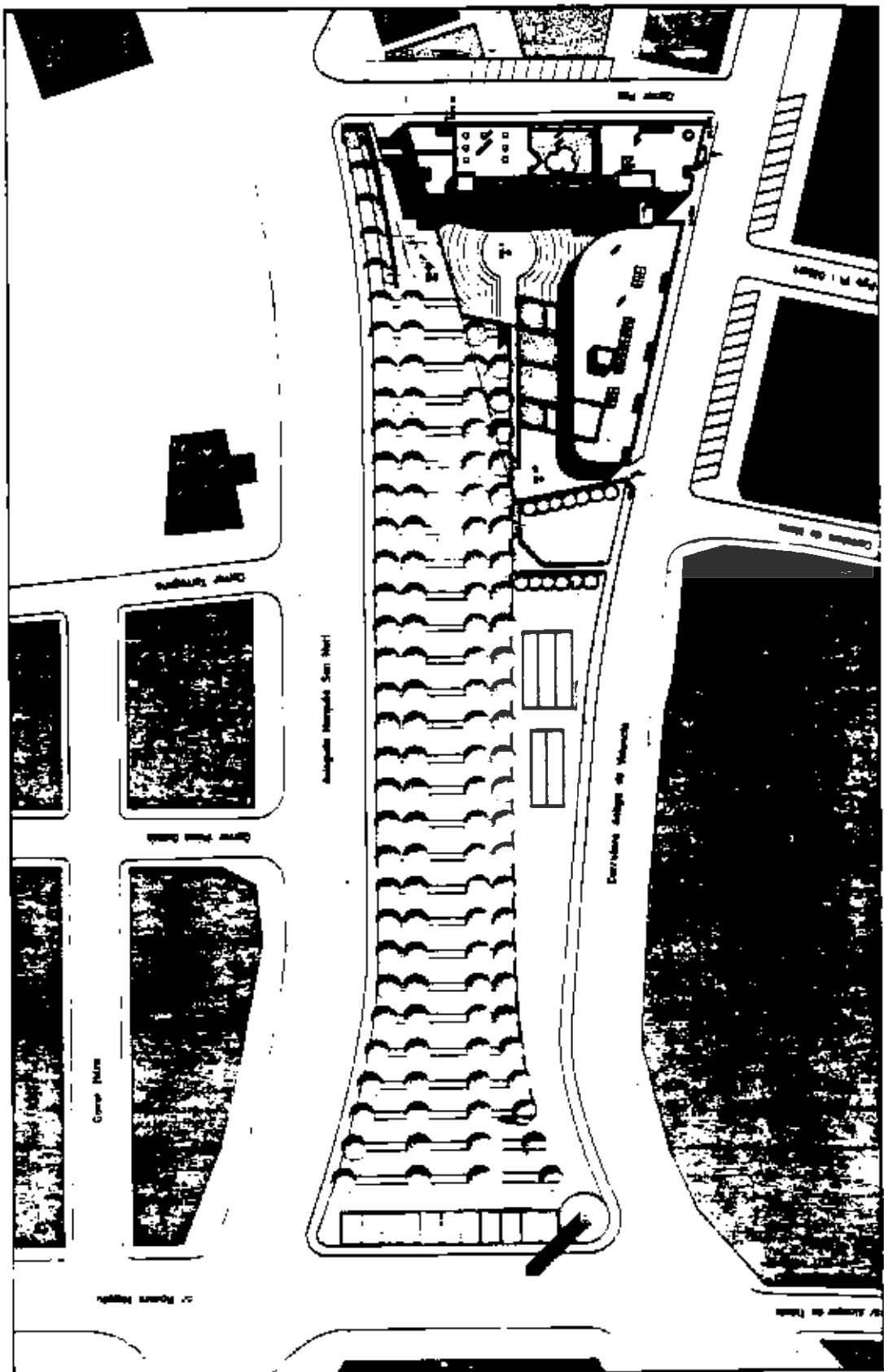
Aquest projecte de Col·legi Públic encarregat per la Generalitat de Catalunya definirà l'alineació sud de l'Avinguda Pius XII



entre el carrer Guasch i el carrer de l'Escorial. La seva ordenació amb quatre cossos successius resol l'adaptació a les diferents rasants de l'Avinguda i delimita una zona interior lliure on s'hi organitzen els espais de joc. En aquest cas, l'ordenació del conjunt s'integra adequadament a l'entorn urbà immediat.

La Plaça de Trafalgar.

Aquesta proposta de sistematització del fluxe rodat a través de l'Avinguda Marquès de Sant Mori i de la Carretera antiga de València, en el límit superior est del Pla, configurarà la futura plaça de Trafalgar, que per la seva dimensió i posició urbana es configurarà en un dels espais més significatius i centrals de Badalona.



Plaçà de Trafalgar

PROPOSTA GENERAL

Objectius i criteris

El present Pla Especial d'Ordenació té com a primordial finalitat el desenvolupament del sistema general de comunicació, així com del sistema d'espais lliures destinats a parcs públics i zones verdes i del sistema d'equipaments comunitaris per a centres i serveis públics i socials definits pel P.G.M. en aquest sector.

En l'apartat anterior d'aquesta memòria "Situació Urbanística" s'expliquen les diferents propostes que s'han anat fent per aquest sector des de diferents Organismes. També és, doncs, un objectiu d'aquest Pla recollir-les i integrar-les en el conjunt de la seva ordenació.

Com a criteri general més que un pla normatiu es proposa un pla propositiu. Les característiques geomorfològiques del terreny, una topografia molt pronunciada, i l'absència d'urbanització en la pràctica totalitat dels terrenys, obliga a que el Pla estableixi unes directrius formals clares que proposin una aproximació a la imatge alternativa final per a aquest sector. Aquesta es creu la manera més adient per a avançar en la preparació de les bases dels projectes d'urbanització que construiran i donaran forma a aquest buit urbà intermunicipal.

Per altra banda, com a base d'aquestes consideracions, la racionalització de les prescripcions del P.G.M. a través del nou traçat del viari i de l'adaptació a la topografia d'aquest i dels espais per ell delimitats, ens portaran a una major rentabilitat del sòl i a resoldre satisfactòriament la integració urbana.

Xarxa viària.

La determinació de la xarxa viària ha sigut en aquest cas el punt de partida per a establir les diferents determinacions d'aquest Pla. Examinant el P.G.M. ja es veu que l'establiment del viari no es va constrenyir a cap preexistència, si més no les topogràfiques, cenyint-se només a la connectivitat necessària estimada en aquells moments.

Ara, a més de resoldre la connectivitat entre els diferents municipis, s'ha tractat que la definició del viari respongui essencialment a criteris d'urbanitat, que aquest respongui al que s'enten per carrer,avinguda i passeig.

En aquesta zona la qualitat urbana del viari encara es fa més indispensable ja que la majoria dels espais que enmarca es troben lliures d'edificació.

L'estructura inacabada del pont del Molinet fa anys que denuncia la necessitat i urgència de resoldre la connectivitat del sector.

La resolució d'aquest tema es fa mitjançant l'establiment d'una plaça rodona de 50 m. de diàmetre interior que es significa com el nus central ordenador de la xarxa.

El pas a través des de l'Avinguda de Pius XII, que és la que connecta amb el Pont del Molinet, es deprimeix ja que sinó - amb les dimensions proposades seria difícil absorbir el conjunt del fluxe de tràfic.

Els carrers que hi conflueixen són radials menys l'Avinguda del Sanatori a causa de l'estructura urbana existent. De tota manera en aquest es produeix un gir substancial en la seva - directriu de cara a facilitar l'accés al nus.

El front edificat del Barri de Llefià a Badalona conforma una de les façanes urbanes del sector. La transició entre la densa estructura urbana de Llefià i el sistema d'espais lliures es resol mitjançant una rambla arbrada que fa de filtre entre una i l'altre.

Aquesta rambla arbrada està rematada en el seu extrem nord - per una illa edificada amb una dotació comunitària, mentre - que l'extrem sud finalitza a la plaça de Trafalgar.

El carrer del Sanatori que es troba ja urbanitzat té una secció de calçada de quasi 24 metres i que és del tot excessiva pel tràfic que ha de suportar. Aquesta secció es redueix fins una mida més adequada al seu ús, ajustant-se a la vorada - existent que limita amb l'escola d'EGB Pau Casals. La resta de superfície es transforma en una franja ajardinada i de protecció davant les edificacions existents.

La via d'enllaç del pont del Molinet amb Santa Coloma ha d'ajustar el seu traçat a la topografia del sector. Les terrasses que, a manera d'amfiteatres naturals, conformen la topografia de l'emplaçament del Parc de la Torre Roja, són un dels trets més característics del sector que el traçat del viari ha de respectar.

La connexió d'aquesta via d'enllaç amb el vial del Marge Esquerra del riu Besòs es fa deprimint la part central del vial tot mantenint els dos laterals d'accés a la carretera de Sant Adrià a la Roca pel tràfic local. La secció transversal de la via d'enllaç es fa escalonada amb l'objectiu d'adaptar-la millor al terreny i de reduir l'alçada dels desmunts. El tractament dels desmunts resultants ha de quedar integrat paisatgísticament a l'entorn i per tant es proposa el procediment de "terra anclada" que evitarà els tractaments massius de formigó o guinitats.

L'Avinguda Pius XII és l'eix cívic que connecta la plaça rodona i el Pont del Molinet amb la plaça de Trafalgar i Badalona. El tractament d'aquesta en quant a paviment, mobiliari i arbrat és similar a tots els carrers que arriben a la plaça rodona i té la voluntat de reforçar el seu caràcter urbà. Per altra banda, les rasants de Pius XII s'han adaptat a les de l'escola projectada seguint l'alineació de l'avinguda.

Degut al caràcter de sistema d'espais lliures i equipaments que té el sector objecte del Pla Especial, s'ha considerat una reserva d'aparcament en superfície prou àmplia com per a poder absorbir les puntes d'afluència que es puguin produir els dies festius. Aquestes reserves d'aparcament es col·loquen preferentment a les proximitats dels parcs i equipaments esportius.

Un altre aspecte fonamental del viari del sector de l'Esperit Sant és el de les connexions peatonals dins del seu àmbit així com la connexió amb els barris adjacents. El primer criteri d'aquesta "vialitat peatonal" és el tractament estrictament urbà de tot el viari del sector. Es a dir, carrers amb voreres suficients, sempre arbrades, trobades a nivell, passos de vianants i cruïlles semaforitzades en la majoria dels cassos.

Amb l'objectiu de salvar les diferències de nivell i l'accidentada topografia es projecten escales a tot arreu on els recorreguts peatonals queden interromputs. També es proposen operacions puntuals, com la pasarel·la del pont del Molinet, allà on el pas a nivell ja no és possible i amb el mateix esperit de completar tots els recorreguts de vianants.

Els camins que es projecten per sota del Sanatori donen continuïtat peatonal allà on els carrers queden interromputs, alhora que faciliten l'accés peatonal als parcs.

Ordenació.

Un dels elements protagonistes de l'ordenació és el del viari, que tal com s'ha dit al capítol anterior és l'element estructurador de tot el sistema d'espais lliures i d'equipaments. - Així la urbanitat de l'àmbit d'actuació s'assoleix mitjançant la urbanització dels carrers del sector així com pels elements fortament urbans com són la Rambla o la Plaça rodona.

Els altres protagonistes de l'ordenació del sector són els - parcs i jardins que ocupen la major part de la seva superfície. L'ordenació d'aquests parcs es fa com una operació unitària, és a dir, utilitzant els mateixos criteris amb l'objectiu de donar unitat paisatgística i compositiva a tot el sector.

Els recursos compositius del sistema de parcs i jardins urbans estan basats principalment en criteris que utilitzen i recolzen els actuals recursos del paisatge que conforma l'àmbit del projecte. Aquests recursos són variats i van des de l'aprofitament de l'emplaçament de l'antiga masia de la Torre Roja com un mirador d'excepció, fins a la densificació de les - poques àrees arbrades actuals. En qualsevol cas la característica més importatnt del sector és la seva accidentada topografia que es creu fonamental en el disseny dels parcs. Així, els criteris d'ordenació que es fixen en el Pla Especial, estan recolzats en la geomorfologia del terreny.

La resta de l'ordenació, pel que fa a les zones qualificades com a dotacions comunitàries i zones residencials, s'ajusten i s'adapten a l'ordenació general, controlant el seu creixement de manera que es mantingui el caràcter de sistema d'espais lliures que té tot el sector. Amb aquesta intenció l'actual terreny de joc del C.F. Llefià s'adequa a la geometria de la rambla Ramiro de Maeztu i l'alineació de l'illa qualificada amb clau 18 s'ajusta també a les directrius imposades pel viari.

La localització d'un equipament cívic a l'illa que acaba l'extrem nord de la rambla, soluciona les mitgeres i els darreres de les cases qualificades amb clau 13 b.

La proposada instal·lació d'un equipament esportiu entre el parc de la Torre Roja i el de Llefià farà d'element dinamitzador i generador d'activitats a les hores del vespre en que els parcs són utilitzats amb menys intensitat.

L'ordenació de l'àmbit on actualment hi ha el Sanatori de l'Esperit Sant s'ha tractat amb especial cura, ja que el seu emplaçament sobre el riu el converteix en un element configurador de la façana al Besòs. La faixa inferior del Sanatori, on les pendents són més pronunciades, es replanta com un bosc de fulla persistent i s'urbanitzen els recorreguts peatonals que connecten el Barri del Raval de Santa Coloma amb els parcs del sector.

L'eventual creixement del Sanatori es farà a la mateixa cota de l'edifici de l'accés principal, a manera d'ales que no superin l'alçada de l'edifici existent. També es projecta una ampliació donant façana a la carretera de la Roca que al tenir un accés molt més directe pot ubicar les activitats de tipus consultori.

Zona 6

Superfície

6.1	Parc de la Torre Roja	26.700 m2.
	Entorn Parc Torre Roja	12.085 m2.
	Parc de Llefià	16.300 m2.
	Parc carrer Madrid	5.600 m2.
	TOTAL	60.685 m2.

6.2	Rambla Ramiro de Maeztu	3.680 m2.
	Interior Illa clau 18	7.946 m2.
	TOTAL	11.626 m2.

ZONA 6 TOTAL

72.311 m2.



Zona 7	Superfície
7. Equipament comunitari	700 m2.
7 es. Club Futbol Llefià	15.225 m2.
Poliesportiu Esperit Sant	6.700 m2.
TOTAL	21.925 m2.
7 doc. E.G.B. Pau Casals	10.000 m2.
7 as. Sanatori Esperit Sant	25.000 m2.
Consultori Esperit Sant	1.615 m2.
TOTAL	26.615 m2.
ZONA 7 TOTAL	59.240 m2.



Zona	Superfície
6	72.311 m2.
7	59.240 m2.
5	55.695 m2.
18	5.154 m2.
13 b	1.200 m2.
TOTAL	193.600 m2.



Quadre comparatiu Zonificació P.G.M. / Zonificació P.E.

Zona	P.G.M.	P.E.
6	56.630 m2.	72.311 m2.
7	71.400 m2.	59.240 m2.
18	5.154 m2.	5.154 m2.
13 b	1.200 m2.	1.200 m2.
5	59.216 m2.	55.695 m2.
TOTAL	193.600 m2.	193.600 m2.



QUADRES DE CARACTERISTIQUES

LLISTA DE PLANOLS

Plànols d'informació

0.1	Situació	E: 1/5000
0.2	Qualificació P.G.M.	E: 1/5000
0.3	Qualificació P.G.M./Topogràfic	E: 1/2000
0.4	Fotoplànol	E: 1/1000
0.5	Topogràfic actual	E: 1/1000
0.6	Cadastre	E: 1/1000

Plànols de proposta

1.1	Qualificació P.G.M./Qualificació P.E.	E: 1/2000	
1.2	Xarxa viària i seccions carrers	E: 1/1000	E: 1/200
1.3	Perfils longitudinals	E: 1/500	
1.4	Rasants exteriors i interiors	E: 1/1000	
1.5	Zonificació	E: 1/1000	
1.6	Ordenació	E: 1/1000	



21.11.85
8.1.86
GENERAL

N O R M A T I V A

NORMATIVA

Títol I - Disposicions generals

- Art. 1 - Ambit del Pla
- Art. 2 - Contingut del Pla
- Art. 3 - Finalitat del Pla
- Art. 4 - Observància del Pla General Metropolità
- Art. 5 - Vigència i Revisió del Pla
- Art. 6 - Modificació del Pla
- Art. 7 - Interpretació de les Normes
- Art. 8 - Règim General
- Art. 9 - Projectes d'Urbanització
- Art. 10 - Estudis de Detall
- Art. 11 - Execució del Pla

Títol II - Règim urbanístic

- Art. 12 - Qualificacions del Pla
- Art. 13 - Xarxa Viària

Parcs i Jardins Urbans

- Art. 14 - Definició
- Art. 15 - Usos permesos
- Art. 16 - Condicions d'edificació de les construccions
- Art. 17 - Rasants Interiors
- Art. 18 - Rasants Exteriors
- Art. 19 - Ordenació



Equipaments comunitaris

Art. 20 - Tipus d'equipaments comunitaris

Art. 21 - Sanatori de l'Esperit Sant

Art. 22 - Centre E.G.B. Pau Casals

Art. 23 - Club Futbol Llefià

Art. 24 - Equipament Esportiu de l'Esperit Sant

Art. 25 - Equipament Ramiro de Maeztu

Art. 26 - Zona en Densificació Urbana Semiintensiva. Clau 13 b

Art. 27 - Zona Subjecta a anterior Ordenació Volumètrica. Clau 18



TITOL I - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 - Ambit del Pla

L'àmbit d'aquest Pla Especial del Sistema d'Espais Lliures del sector de l'Esperit Sant és el sector delimitat per la carretera BV-5001 de Sant Adrià a la Roca, el Pont del Molinet, l'Avinguda del Sanatori, el carrer de Madrid, l'Avinguda Pius XII, el carrer Ramiro de Maeztu, l'Avinguda del Sanatori i el front edificat del Barri del Raval de - Santa Coloma.

El sector de l'Esperit Sant es troba situat als municipis de Santa Coloma de Gramenet i de Badalona, dins de l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona.

La superfície total del sector és aproximadament 20 Has.

Art. 2 - Contingut del Pla

El Pla està integrat pels següents documents de caràcter normatiu:

- a - Memòria descriptiva i justificativa de l'Ordenació.
- b - Plànols d'informació i de proposta.
- c - Normativa.
- d - Estudi Econòmic.
- e - Pla d'etapes i programa d'actuació.

Art. 3 - Finalitat del Pla

- 3.1 La finalitat d'aquest Pla Especial és el desenvolupament i ordenació de sistemes generals i locals dins el seu àmbit d'actuació.



- 3.2 Amb caràcter particular, aquest Pla Especial i la seva Normativa regula l'ordenació del Parc de la Torre Roja i el seu entorn, el Projecte de Via d'Enllaç Barcelona-Badalona i accessos a Santa Coloma de Gramenet, els Parcs de Llefià i carrer Madrid, la zona esportiva del C.F. Llefià i l'equipament sanitari del Sanatori de l'Esperit Sant. En especial regula les aliniacions del conjunt, el desenvolupament del viari, la formalització dels parcs i l'ocupació de les edificacions destinades a equipaments.

Art. 4 - Observància del Pla General Metropolità

Les presents normes han de contemplar-se com a desenvolupament de les contingudes en el Pla General Metropolità, que seran d'aplicació en tot allò que no estigui explícitament regulat per la present normativa.

Art. 5 - Vigència i Revisió del Pla

- 5.1 Una vegada publicat l'acord d'Aprovació Definitiva, el Pla Especial tindrà vigència indefinida.
- 5.2 Les causes que poden motivar la revisió del Pla Especial seran les següents:
- a) Quan es revisin les Normes Urbanístiques.
 - b) Quan així ho estableixin normes legals de rang superior.
 - c) En els supòsits contemplats en l'article 154 del Reglament de Planejament.

Art. 6 - Modificació del Pla

- 6.1 Qualsevol proposta de modificació del Pla Especial haurà de tenir el mateix grau de precisió d'aquest.
- 6.2 La tramitació de les propostes de modificació s'ajustaran al procediment establert per a la formulació i aprovació del Pla Especial, d'acord amb les determinacions que estableixin els articles 49 i 50 de la Llei del Sòl.

Art. 7 - Interpretació de les Normes

- 7.1 Les especificacions d'aquest Pla Especial s'interpretaran atenent al seu contingut i objectius explicats a la Memòria, les definicions i les interpretacions dels termes emprats en aquestes normes s'establiran pels Serveis de Planejament de la Corporació Metropolitana de Barcelona.
- 7.2 Les referències a les "Normes Urbanístiques" fetes en aquests articles, s'han d'entendre que es remeten a les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana de Barcelona aprovat definitivament el juliol del 1976, en el qual les referències a la Llei del Sòl es remeten al text refós aprovat el 9 d'abril del 1976.

Art. 8 - Règim General

- 8.1 Pel desenvolupament dels objectius i determinacions del present Pla Especial, es redactaran Projectes d'Urbanització, i Estudis de Detall amb caràcter optatiu.



- 8.2 Les determinacions del Pla són d'aplicació directa i immediata, independentment de la necessària i obligatòria formulació de Projectes i d'Urbanització.

Art. 9 - Projectes d'Urbanització

Els Projectes d'Urbanització constitueixen els instruments pel desenvolupament de les determinacions del Pla en quant a obres d'urbanització i realització de parcs i equipaments, d'acord amb el que estableixen els articles 67 i 70 del Reglament de Planejament, a més de contenir els documents previstos en l'article 69 del Reglament de Planejament.

Art. 10 - Estudis de Detall

- 10.1 S'autoritza la formulació d'Estudis de Detall amb caràcter optatiu en el sector objecte de planejament.
- 10.2 Els Estudis de Detall respectaran les determinacions del Pla Especial, sense que puguin reduir les superfícies destinades a espais lliures o dotacions comunitàries, ni originar augments de volum, ni alterar els usos fixats en aquest Pla.

Art. 11 - Execució del Pla

La iniciativa per a l'execució del Pla correspon a la Corporació Metropolitana de Barcelona, Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i Ajuntament de Badalona, com administracions actuants, i als propietaris en els termes previstos en la Llei del Sòl i de conformitat amb el que determinen les presents Normes.

Correspon a la Corporació Metropolitana de Barcelona l'execució dels Parcs Urbans qualificats en aquesta Normativa amb la clau 6, pel seu interès metropolità. De la mateixa manera correspon a la Corporació Metropolitana de Barcelona la urbanització de la vialitat que suporta els esmentats Parcs Urbans.

S'enten que la urbanització i execució de la resta de vialitat i jardins urbans del sector del Pla Especial correspon als Ajuntaments de Santa Coloma de Gramenet i de Badalona en els seus respectius termes municipals.

En qualsevol cas, el sistema d'actuació preferent per a portar a terme les determinacions del Pla Especial, serà el d'expropiació.



TITOL II - REGIM URBANISTIC

Art. 12 - Qualificacions del Pla

El Pla Especial, d'acord amb les definicions contingudes en les Normes, qualifica el sòl del sector en:

1 - Sistemes

- | | |
|----------------------------|---------------------------------|
| a) Xarxa viària | 5 |
| b) Parcs i Jardins Urbans | 6 ₁ i 6 ₂ |
| c) Equipaments Comunitaris | 7 |

2 - Zones

- | | |
|---|-----|
| a) Zona de Densificació Urbana Semiintensiva | 13b |
| b) Zona subjecta a anterior ordenació volumètrica | 18 |

Art. 13 - Xarxa Viària (clau 5)

- 1 - La xarxa viària de l'àmbit del Pla Especial és l'element estructurador primari d'un sector on prevaleixen els espais lliures - sobre els edificats. Per tant, els objectius principals d'aquella són tant el de donar accessibilitat intermunicipal entre - Santa Coloma de Gramenet i Badalona, tot connectant-los -via Pont del Molinet- amb Barcelona, com el de donar suport a l'estructura urbana del sector.
- 2 - El traçat i rasants del viari queden grafiats en el corresponent plànol de Xarxa Viària, que serà normatiu per a l'execució dels Projectes d'Urbanització.
- 3 - Queda explícit que es permeten els usos públics i s'admeten els elements de mobiliari urbà propis de llur naturalesa com són arbrat, enllumenat, instal·lacions urbanes, etc.
- 4 - Els projectes d'urbanització de la xarxa viària hauran d'incloure els elements de mobiliari urbà a que fa referència l'apartat anterior, tal com es determina en el plànol d'Ordenació.

PARCS I JARDINS URBANS

Art. 14 - Definició

Són Parcs Urbans els sòls destinats a espais verds de gran superfície i amb un àmbit d'interès supramunicipal.

Són Jardins Urbans aquells de superfície més reduïda i d'interès local.

D'acord amb aquesta definició són Parcs Urbans:

- a) Parc de la Torre Roja i el seu entorn, i
- b) Parcs de Llefià i carrer Madrid.

Jardins Urbans:

- a) Rambla Ramiro de Maeztu.
- b) Jardins de l'Avinguda del Cardenal Vidal i Barraquer.
- c) Jardins dels interiors d'illa qualificats amb clau 18.

Art. 15 - Usos permesos

- 1 - A les àrees de parc i jardí urbà definit en aquestes Normes, sense perdre en cap cas el caràcter de domini públic, només es permetran els usos públics i els usos col·lectius, tal com queden definits en l'article 275 de les Normes Urbanístiques.
- 2 - En qualsevol cas seran prohibides les activitats que directament o indirectament puguin produir la destrucció, el deteriorament o la desfiguració de les espècies vegetals dels parcs, així com dels elements de mobiliari o paviments.

Art. 16 - Condicions d'edificació de les construccions

- 1 - Es permetran edificacions destinades a ubicar usos i activitats generades per la utilització dels parcs on aquestes es construeixen.
- 2 - La localització d'aquestes construccions estarà determinada en el corresponent Projecte d'Urbanització del parc on quedarà integrada en l'Ordenació d'aquest.

En qualsevol cas la localització de les edificacions haurà de garantir l'asolellada de les àrees enjardinades i de repòs.

- 3 - Les edificacions no ultrapassaran l'ocupació del cinc per cent (5%) del parc en servei en el moment en que es projectin.
- 4 - L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions serà de deu metres (10 m.), i amb un màxim de PB + 2.

Art. 17 - Rasants Interiors

Les rasants interiors s'adaptaran a les que es defineixen en el plànol de Rasants.

Art. 18 - Rasants Exteriors

Les rasants exteriors coincidiran amb les que tenen les vorades de les voreres, segons determinacions contingudes en el plànol

de Rasants i en el de Perfils Longitudinals dels carrers tal com es defineixen en el plànol de Xarxa Viària.

Art. 19 - Ordenació

L'ordenació i formalització dels Parcs i Jardins Urbans del sector objecte del Pla Especial s'adaptaran a les determinacions establertes en el plànol d'Ordenació en quant a formalització i criteris de plantació de l'arbrat.

EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Art. 20 - Tipus d'equipaments comunitaris

Els sòls destinats a equipaments comunitaris dins de l'àmbit del Pla Especial tal com es classifiquen en el plànol de Zonificació són els següents:

- a) Equipament Sanitari: Sanatori de l'Esperit Sant.
- b) Equipament Escolar: Centre de EGB Pau Casals.
- c) Equipament Esportiu: Club de Futbol Llefià.
- d) Equipament Esportiu: Esperit Sant.
- e) Equipament Comunitari: Ramiro de Maeztu.

Art. 21 - Sanatori de l'Esperit Sant

1 - Definició.

Aquest sector compren els terrenys delimitats per la via d'accés a Santa Coloma, el front edificat del Barri del Raval de Santa Coloma i el límit de terme municipal amb Badalona. Actualment s'hi troba el "Sanatori de l'Esperit Sant", centre sanitari-assistencial de titularitat privada.

2 - Usos.

Els usos permesos són els sanitari-assistencials i geriàtrics, públics o privats, d'interès públic, social o comunitari.

3 - Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada.

4 - Alçada màxima.

L'alçada màxima serà de dotze metres (12 m.), que podrà ser ultrapassada quan ho justifiquin les característiques i finalitat de l'equipament, fins a un màxim de 18 m.

5 - Ocupació màxima en planta baixa: 40 per cent.

6 - Intensitat neta d'edificació: 1 m². st/m² s

7 - Forma i distribució de l'edificació.

La forma i distribució dels cossos d'edificació s'adaptarà als gèlids determinats en el plànol d'Ordenació. En qualsevol cas, les construccions es situaran de manera que la seva alçada no superi la línia de carena, paral·lela a la línia de terme municipal que passa pel sector del Sanatori. La construcció que es situa donant façana a la carretera de Sant Adrià a la Roca, ha d'urbanitzar el passeig arbrat continuació del Parc de la Torre Roja, tal com es formalitza en el Plànol d'Ordenació.



Art. 22 - Centre E.G.B. Pau Casals

1 - Definició.

Els terrenys ocupats pel "Centre EGB Pau Casals" es troben situats entre el límit de terme municipal amb Santa Coloma de Gramenet i el carrer del Cardenal Vidal i Barraquer.

Actualment l'ocupació es redueix a un cos d'edificació de PB + 2, un altre de PB, i dues pistes esportives.

2 - Usos.

Els usos permesos són els de Centres docents, públics i annexos esportius.

3 - Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació serà l'edificació aïllada.

4 - Alçada màxima: 9,15 m. (B + 2)

5 - Ocupació màxima en planta baixa: 40 per cent.

6 - Intensitat neta d'edificació: 1 m² st/m² s

7 - Forma i distribució de l'edificació.

La forma i distribució dels cossos d'edificació s'adaptarà als gèl·lips determinats en el plànol d'Ordenació.

Art. 23 - Club Futbol Llefià

1 - Definició.

El "Club de Futbol Llefià" ocupa els terrenys compresos entre la Rambla de Ramiro de Maeztu, l'Avinguda de Pius XII, el carrer Niça i el Parc de Llefià.

2 - Usos.

Els usos permesos són els esportius, públics o privats, així com les instal·lacions, edificacions i annexos de serveis en aquestes activitats.

3 - Ordenació.

L'Ordenació d'aquest sector queda reflexada en el plànol d'Ordenació. La col·locació actual del camp de joc es modifica, adaptant-se a la directriu de la Rambla de Ramiro de Maeztu.

Es permet edificar a dins del gàlib marcat en l'esmentat plànol d'Ordenació i amb una alçada màxima de 9,15 m., mesurada des de la cota del terreny de joc.

Art. 24 - Equipament Esportiu de l'Esperit Sant

1 - Definició

Aquest sector compren els terrenys delimitats per la Via d'enllaç a Santa Coloma de Gramenet, el carrer Cardenal Vidal i Barraquer i l'accés al Sanatori de l'Esperit Sant.

2 - Usos.

Edificacions i instal·lacions esportives, públiques o privades, i annexos de serveis.

3 - Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.

4 - Alçada màxima: 9,15 m. (B + 2)

5 - Ocupació màxima en planta baixa: 40 per cent.

6 - Intensitat neta d'edificació: 1 m². st/ m². s

7 - Forma i distribució de l'edificació:

S'adaptarà al gàlib determinat en el plànol d'ordenació

Art. 25 - Equipament Ramiro de Maeztu

1 - Definició.

Aquest equipament està situat en l'illa delimitada per la Rambla Ramiro de Maeztu, carrer Lope de Vega i carrer Ntra. Sra. de Lourdes. L'edificació de l'equipament completarà l'illa resolent les mitgeres de les construccions existents.

2 - Usos.

Culturals i Religiosos, recreatius, sanitari-assistencial i docents.

3 - Tipus d'ordenació: Aliniació de vial.

4 - Alçada màxima: 13,65 m. (PB + 3 pisos)

Art. 26 - Zona en Densificació Urbana Semiintensiva. Clau 13 b

- 1 - Aquest Pla qualifica com a Zona en Densificació Urbana Semiintensiva d'ús prioritàriament d'habitatge necessitada de millora urbana, el sòl delimitat en el plànol de Zonificació amb la clau 13 b.
- 2 - Les condicions d'edificació seran les corresponents, amb caràcter general, al d'edificacions segons aliniació de vial, determinades per les Normes Urbanístiques.

Art. 27 - Zona Subjecta a anterior Ordenació Volumètrica. Clau 18

- 1 - Compren aquesta zona les àrees de sòl urbà, en que l'edificació correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica, segons Pla Parcial, ordenació d'illa o concreció de volum específic definitivament aprovat.
- 2 - Les condicions d'edificació es regiran pel disposat en el Pla Parcial o Ordenació d'illa definitivament aprovat.



ESTUDI ECONOMIC

L'estudi econòmic de les despeses derivades de l'adquisició de sòl per a urbanitzar el Sistema d'Espais Lliures i Equipaments del Sector de l'Esperit Sant s'ha desglossat en les partides següents:

- 1 - Adquisició del sòl ocupat pels accessos del Pont del Molinet a Santa Coloma i Badalona. (28.000 m2.)
28.000 m2. x 1.000,- Ptes./m2. ---- 28.000.000,- Pts.
- 2 - Adquisició del sòl ocupat pels carrers que limiten amb el barri de Llefià. (27.695 m2.)
27.695 m2. x 1.000,- Ptes./m2. ---- 27.695.000,- Pts.
- 3 - Adquisició del sòl ocupat per l'Entorn del Parc de la Torre Roja. (13.300 m2.)
13.300 m2. x 500,- Ptes./m2. ---- 6.650.000,- Pts.
- 4 - Adquisició del sòl ocupat per la resta de Parcs Urbans - (clau 6, 47.685 m2.)
47.685 m2. x 1.000,- Ptes./m2. ---- 47.685.000,- Pts.
- 5 - Adquisició del sòl ocupat pels Jardins Urbans del sector (clau 6, 11.626 m2.)
11.626 m2. x 1.000,- Ptes./m2. ---- 11.626.000,- Pts.
- TOTAL 121.656.000,- Ptes.

L'estudi econòmic d'urbanització del Pla Especial del Sistema d'Espais Lliures i Equipaments del Sector de l'Esperit Sant s'ha desglossat en les partides següents:

- 1 - Despeses d'urbanització dels accessos del Pont del Molinet a Santa Coloma i Badalona. Vialitat, voreres, clavegueram, enllumenat i plantació.(28.000 m2.)

28.000 m2. x 6.500,- Ptes./m2. ---- 182.000.000,- Pts.
 - 2 - Despeses d'urbanització dels carrers que limiten amb el Barri de Llefià. Vialitat, voreres, clavegueram, enllumenat i plantació. (27.695 m2.)

27.695 m2. x 5.000,- Ptes./m2. ---- 138.500.000,- Pts.
 - 3 - Despeses d'urbanització i construcció dels parcs urbans (clau 61). Enderrocs, moviment de terres, murs, paviments, clavegueram, enllumenat, plantació i mobiliari. (60.685 m2)

60.685 m2. x 7.500,- Ptes./m2. ---- 455.137.500,- Pts.
 - 4 - Despeses d'urbanització i construcció dels jardins urbans (clau 61). Enderrocs moviment de terres, murs, paviments, clavegueram, enllumenat, plantació i mobiliari.(11.626 m2)

11.626 m2. x 7.500,- Ptes./m2 ---- 87.195.000,- Pts.
- TOTAL 862.832.500,- Pts.

PLA D'ETAPES I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

El desenvolupament de la urbanització del Sistema d'Espais Lliures i equipaments del sector de l'Esperit Sant s'ajustarà a les següents prioritats:

- 1 - En primer lloc s'urbanitzaran els accessos del Pont del Molinet amb la rotonda i els carrers que enllacen amb Santa Coloma i Badalona.
- 2 - A continuació es realitzarà la urbanització i construcció dels parcs que limiten amb la Rotonda i Parc de la Torre Roja i el seu entorn, Parc de Llefià i carrer Madrid.
- 3 - Seguidament s'urbanitzaran els carrers que limiten amb el Barri de Llefià: Cardenal Vidal i Barraquer, Lope de Vega, Niça, Ramiro de Maeztu, Ntra. Sra. de Lourdes, Europa i Ntra. Sra. de Pompeia. També s'urbanitzaran els jardins de la Rambla Ramiro de Maeztu així com els jardins que donen front al carrer Cardenal Vidal i Barraquer.