

DILIGÈNCIA

Aprobat pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el

dia 25 MARÇ 1999

l'ordre del dia 31 MAIG 1999



Secretari General,

Amn i Ely

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Aprobat pel Ple de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet en data 12 SET. 2000
La secretària de la Direcció d'Urbanisme
de Catalunya
[Signature]
Merch Añel i Nohes



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

Servei d'Urbanisme

Departament de Planejament i Gestió

**MODIFICACIÓ DE PGM A L'ÀMBIT DEL
PERI DE SANTA COLOMA VELLA II**

TEXT REFÓS		
MEMÒRIA		
ABRIL 1999		

ÍNDEX

1. ANTECEDENTS	1
2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ	2
3. EL PLANEJAMENT VIGENT	2
4. NECESSITAT DE LA REDACCIÓ D'AQUESTA MODIFICACIÓ	2
5. PROPOSTES	3
5.1. LA XARXA VIÀRIA	3
5.2. ELS ESPAIS LLIURES	4
5.3. ELS EQUIPAMENTS	5
5.4. L'HABITATGE PÚBLIC	6
5.5. LES ZONES DE SÒL PRIVAT	6
6. RESUM NUMÈRIC. QUADRE COMPARATIU	9
7. JUSTIFICACIÓ NUMÈRICA	10



1. ANTECEDENTS

L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet acordà, amb data 30 de novembre de 1992, encarregar la redacció del Pla Especial de Reforma Interior Santa Coloma Vella II (en endavant, PESCVII), en compliment de les condicions que per a la zona 15 estableix la Normativa Urbanística del Pla General Metropolità.

En data 31 de gener de 1994, el Ple de l'Ajuntament va acordar l'aprovació del document d'Avanç de Planejament.

En data 16 de gener de 1997, el Ple de l'Ajuntament va acordar l'aprovació inicial del Pla Especial, així com de la Modificació de Pla General a conseqüència d'aquest.

El Ple de l'Ajuntament, en la sessió del dia 27 d'abril de 1998, aprovà provisionalment el PERI i la Modificació de PGM a conseqüència d'aquest, document del qual ara se'n presenta el Text Refós, seguint les determinacions dictades per la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, en la seva sessió del 23 de febrer de 1999, que acordà suspendre l'aprovació de la Modificació de PGM en l'àmbit del PERI de Santa Coloma Vella II (veure annex), mentre no s'incorporin les prescripcions següents:

- Concreció de la UA a la cruïlla del passeig de l'Església, Rambla de Sant Sebastià.
- Modificació de l'ordenació i de la delimitació de la UA1, pel que fa a l'illa conformada pel carrer del Pedró, el passeig de l'Església i la plaça de la Vila.
- Modificació dels quadres numèrics, amb el reajust de les dades d'edificabilitat del planejament vigent per a les zones 15.
- Limitació del sostre comercial al dels locals en planta baixa.

2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit de la present Modificació del Pla General és el que es grafia en els plànols que acompanyen aquesta memòria.

Concretament correspon al sòl comprès entre els carrers de Mossèn Camil Rossell, la plaça de l'Església, el carrer de la Mercè, el carrer de Joan Ràfols fins el número 22 inclòs (que correspon al límit de la zona 15), el carrer de Rafael de Casanova, començant pel número 67, el carrer de Sagarra, del Pedró, de Marina, Rambla de Sant Sebastià, plaça de la Vila, Anselm Clavé, Major, Dalt de la Ciutadella, Pare Benet, fins el número 27 inclòs (coincidint amb la delimitació de la zona 12 que acaba al número 37 del carrer de Dalt de la Ciutadella, continuant per aquest carrer fins al de Mossèn Camil Rossell.

3. EL PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent actualment en l'àmbit d'aquesta Modificació és el Pla General d'Ordenació Urbana de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (PGM), aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976 per la Corporació Metropolitana de Barcelona.

4. NECESSITAT DE LA REDACCIÓ D'AQUESTA MODIFICACIÓ

La qualificació que en major grau es determina a les diferents illes edificades és la de zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (clau 15). Segons el Pla General comprèn el conjunt de superfícies urbanitzades i edificades amb un tipus d'ordenació específic, com són les edificacions desenvolupades en passatges, cases en filera amb jardí frontal a la via pública, habitatges ordenats amb parcel·lació gòtica, estreta o tradicional, i altres.

El PGM preveu, per a la zona 15, la necessitat de redactar Plans Especials de Reforma Interior, per tal de fixar l'ordenació global dels esmentats sectors per preservar-los d'augment de volum i densitat.

També es fa necessària la programació de l'actuació encaminada a l'obtenció del terreny destinat a espai lliure, situat a l'interior de l'illa conformada pels carrers de Masnou, Rafael de Casanova, passeig de Mossèn Jaume Gordi i passeig de Mossèn Camil Rossell, que el PGM qualifica de 17-6 (zona de renovació urbana en transformació de l'ús a zona verda).

A conseqüència dels estudis realitzats per a l'elaboració del PESCVII i de les propostes realitzades i d'acord amb l'art. 56 de les NU del PGM que diu textualment: "l'alteració d'algun dels sistemes generals o les modificacions en la intensitat d'usos exigirà la revisió o la Modificació del Pla General", es fa necessària la tramitació de la present Modificació de PGM.

5. PROPOSTES

El PESCVII, com a figura de desenvolupament del PGM, parteix d'una reflexió crítica de les propostes d'aquest. En aquest sentit, és clara la intenció del PERI de fer compatibles i coherents les propostes i objectius del PGM amb els necessaris ajustos que genera un estudi més detallat de la realitat urbana.

A continuació es detallen les propostes de modificació del PESCVII respecte a les determinacions del PGM.

5.1. La xarxa viària

5.1.1. La modificació important introduïda en el PESCVII quant a vialitat, és la modificació del traçat del passeig de Mossèn Jaume Gordi en el seu tram final, d'enllaç amb la plaça de la Vila i la Rambla de Sant Sebastià. El gran portal del passeig

peatonal, que es projecta com l'element més important de la proposta.

Aquesta modificació del traçat permet donar més claredat urbana a les alineacions, millorar les pendents de la via peatonal al disminuir el desnivell i allargar el recorregut, i obtenir perspectives arquitectòniques molt més favorables.

- 5.1.2. Es modifica, alhora, el traçat de la prolongació del carrer del Masnou, fins al carrer de Rafael de Casanova, regularitzant-lo.

5.2. Els espais lliures

- 5.2.1. Redefinició de la zona verda i d'equipaments a la finca de Can Roig i Torres, amb l'assignació de nous límits. L'arquitectura modernista de l'edifici fa aconsellable lliurar el seu entorn de possibles construccions annexes, i assignar l'espai que, d'acord amb la qualificació actual podria ser edificat, a zona verda. Per tant, es proposa a la zona esmentada la qualificació de 6a (zona verda existent), en substitució de l'actual 7a (equipament existent).
- 5.2.2. Ajust de la delimitació de la zona situada a l'interior de l'illa que conformen els carrers de Rafael de Casanova, passeig de Mossèn Jaume Gordi, carrer de Mossèn Camil Rossell, carrer de Masnou i prolongació del mateix carrer fins al de Rafael de Casanova.

Es proposa la modificació de la qualificació actual de 17-6 (zona de renovació urbana en transformació d'ús) per la de 6b (zona verda de nova creació). Es preveu també la ubicació d'un volum edificat, encarat amb la mitgera vista de l'edifici situat al número 17 del carrer de Rafael de Casanova, que serviria com a dotació lligada amb l'ús de l'interior de l'illa.

- 5.2.3. El gran portal del passeig peatonal que es projecta al passeig de Mossèn Jaume Gordi en la seva confluència amb la plaça de la Vila, recull la zona verda prevista pel PGM, que complementa la zona enjardinada en la qual es pretén transformar l'esmentat passeig.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

- 5.2.4. Es proposa anul·lar la qualificació de zona de verd privat protegit (8a), a l'illa definida pels carrers de Marina, Pedró i Vistalegre, amb la construcció d'un equipament assistencial que completi la configuració de l'illa.

5.3. Els equipaments

- 5.3.1. Edifici de Can Roig i Torres. Delimitar l'assignació d'equipament al propi edifici, permetent una construcció en planta subterrània per possibilitar l'ampliació de la superfície destinada a equipament.
- 5.3.2. Equipament tècnic-administratiu, cultural o assistencial (7b-Ad/C/As). Determinar la ubicació d'un edifici de serveis de l'administració pública, serveis de seguretat o altres d'interès públic a la finca que dona front al núm. 3 de la plaça de la Vila.
- 5.3.3. Centre Docent o Cultural (7b-D/C). Assignació d'equipament al solar que dona front als núms. 7-11 del passeig de Mossèn Jaume Gordi i a la finca contigua assenyalada amb el núm. 27 del carrer de Sant Pere.
- 5.3.4. Equipament Assistencial (7b-As). Es determina per completar la configuració, actualment fora d'ordenació, de l'edificació situada a l'illa definida pels carrers de Marina, del Pedró i de Vistalegre, amb una construcció destinada a equipament i situada en la finca assenyalada amb els núms. 6-8 del carrer de Marina.
- 5.3.5. Can Xiquet (7a-D). Es proposa recollir en el planejament l'escola de formació professional de Can Xiquet existent actualment.
- 5.3.6. Carrer del Pedró núm. 14 (7b-As). Es proposa la qualificació d'equipament assistencial de l'esmentada parcel·la, destinada ja actualment a aquest ús.
- 5.3.7. Carrer del Masnou (7b-Ad). Es suggereix destinar aquest sòl a equipament com a dotació lligada amb l'ús de l'interior de l'illa. La dotació, a més a més de limitar, en certa manera, l'entorn

verd de l'interior de l'illa actual, permet redefinir la línia de profunditat edificable i jardí posterior de les parcel·les que donen front al carrer Rafael de Casanova.

5.4. L'habitatge públic

- 5.4.1. Per raons d'expropiació o bé altres sistemes d'actuació on es requereix l'enderroc o la substitució de l'edificació existent i s'hagi de reubicar als ocupants legals afectats, en compliment de l'addicional 4a. del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, es proposa destinar els edificis assenyalats amb els números 5 i 13 del carrer de Rafael de Casanova a Habitatge Públic (clau HP).

Es tracta de dues petites parcel·les destinades inicialment a zona 7a (equipament) i vial, que es qualifiquen d'HP-R/C, habitatge públic en zona d'ús prioritari residencial de baixa densitat urbana en zona de casc antic.

5.5. Les zones de sòl privat

La principal pretensió del PESCVII és la de regular les condicions d'edificació de la zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (zona 15), majoritària en l'àmbit d'actuació, i definir complementàriament les intervencions arquitectòniques i urbanístiques que es proposen a fi de potenciar tot l'àmbit del Pla Especial, la seva disposició central respecte al conjunt de la població reforçant el caràcter comercial i de serveis, a la vegada que mantenint el caràcter residencial de la zona.

El tractament que es proposa per a les zones d'aprofitament privat té diverses vessants. Per una banda, Les zones 12 i 13b del planejament vigent, mantenen la seva configuració actual, si bé amb petits retocs en alguna alineació. Per l'altra banda, les zones actualment qualificades de zona 15, són les que ha de desenvolupar el PERI i, per tant, són les que pateixen

modificacions significatives, diferenciant-se en funció de la seva situació.

5.5.1. L'actual zona 15 al nord del passeig s'ha ordenat de forma similar a la zona de casc antic limítrof (Rscv), ja que les característiques del sector són idèntiques. Es tracta d'una zona d'ús prioritari residencial, de parcel·lació petita i estreta, amb tipologia de cases arreglerades al carrer, de planta baixa, pis i golfes, de baixa densitat urbana, en zona de casc antic, denominada R/c. No representa, per tant, cap canvi en l'estructura edificatòria actualment existent.

5.5.2. L'actual zona 15 al sud del passeig s'ha ordenat de forma idèntica a la predominant a la zona limítrof a l'àmbit del PERI, al llinar de la Rambla de Sant Sebastià.

Es tracta de la zona 13bm (densificació urbana semiintensiva Santa Coloma). El tipus d'ordenació, usos i normativa és la mateixa que per a la zona 13b estableix el PGM, amb l'especificitat pròpia del municipi de Santa Coloma.

5.5.3. Els dos fronts del passeig de Mossèn Jaume Gordi s'han ordenat de forma específica, atenent a les característiques especials del passeig.

En el seu tram comprès entre els carrers de Mossèn Camil Rossell i Rafael de Casanova, s'ha definit una ordenació específica denominada RP (residencial passeig) per al manteniment de la tipologia existent. Es tracta de construccions, la majoria d'elles de planta baixa i pis, aparellades o bé adossades, deixant un jardí frontal fins l'alineació del carrer de 5 metres aproximadament.

5.5.4. El tram comprès entre el carrer de Rafael de Casanova i el carrer del Pedró no presenta actualment una tipologia tant clara a conservar i, en l'últim tram, es modifica el traçat del vial, motiu pel qual es proposa una qualificació diferenciada de l'anterior, denominada OP-3 (ordenació especial passeig) conformant una ordenació de volumetria específica.

5.5.5. A l'últim tram del passeig de Mossèn Jaume Gordi, pendent d'obertura, que ha d'enllaçar amb la plaça de la Vila, es

575
AJUNTAMENT DE
BARCELONA
REGISTRARIA

proposa una qualificació a cada front del vial, ja que la realitat existent és clarament diferenciada. En ambdues zones caldrà executar el corresponent Estudi de Detall que asseguri la unitat arquitectònica del conjunt.

L'illa conformada pel carrer del Pedró, la plaça de la Vila i l'obertura del passeig, es compona d'edificacions residencials de baixa densitat, algunes d'elles incloses al Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic, i amb la façana a la plaça de la Vila afectada d'espai lliure. La qualificació que es proposa, és la OP-2 (ordenació volumètrica especial cruïlla passeig de l'església / plaça de la Vila), que conforma l'illa en dos volums: un prisma rectangular amb front al carrer del Pedró de planta baixa i dos plantes pis, de caràcter preferentment residencial, i un prisma triangular de planta baixa, amb façana a la plaça de la Vila, de caràcter comercial i terciari en general.

L'altre front del vial, es compona majoritàriament de solars, la qual cosa afavoreix una major transformació del sector, qualificat de 13b pel PGM. Així, es proposa la qualificació denominada OP-1 (ordenació volumètrica especial cruïlla passeig de l'església / Rambla de Sant Sebastià). Es compona d'un volum que tanca la mançana i conforma el front edificat segons l'antiga alineació del passeig, amb l'addició d'un volum maclat de més alçada que ha conformar el contrapunt de l'església al passeig. Per tractar-se de l'obertura a la plaça de la vila, estem parlant del centre neuràlgic de la ciutat i, per tant, de la necessitat d'un edifici singular que constitueixi el gran portal del passeig peatonal que ha d'unir la Rambla de Sant Sebastià amb la Santa Coloma Vella.

- 5.5.6. Finalment, a la cruïlla del passeig amb la plaça de l'Església, es proposa també una nova qualificació denominada OP-4 (ordenació volumètrica especial plaça de l'Església) que, sense superar l'edificabilitat grafiada al plànol ha de permetre, mitjançant un Estudi de Detall, equilibrar el desnivell d'alçades reguladores entre el carrer de Mossèn Camil Rossell i el passeig de Mossèn Jaume Gordi, amb un esglaonat de volums.



6. RESUM NUMÈRIC. QUADRE COMPARATIU

Pel què fa a l'àmbit de la Modificació, en el quadre adjunt presentem la comparació numèrica de superfícies de la proposta, respecte al planejament vigent que es proposa al PESCVII que motiva la present Modificació.

SÒL	P.VIG.	% Total Sol	P.PROP.	% Total Sol	Diferèn. PP - PV	% Increm	% Total Sol
Zona 5b	0	0,00	148	0,17	148		0,17
Zona 5	20.804	24,16	21.194	24,61	390	1,87	0,45
Zona 5	20.804	24,16	21.342	24,78	538	2,58	0,62
Zona 6a	454	0,53	2.342	2,72	1.888	415,79	2,19
Zona 6b	753	0,87	5.082	5,90	4.329	574,56	5,03
Zona 17-6	3.618	4,20	0	0,00	-3.618	-100,00	-4,20
Zona 6	4.825	5,60	7.424	8,62	2.599	53,86	3,02
Zona 7a	2.530	2,94	1.566	1,82	-964	-38,12	-1,12
Zona 7b	0	0,00	1.323	1,54	1.323		1,54
Zona 7	2.530	2,94	2.889	3,35	359	14,18	0,42
TOTAL SISTEMES	28.159	32,70	31.655	36,76	3.496	12,41	4,06
Zona HP	0	0,00	463	0,54	463		0,54
Zona 12	5.782	6,71	5.132	5,96	-650	-11,24	-0,75
Zona 13b	11.675	13,56	22.997	26,70	11.321	96,97	13,15
Zona 15	39.943	46,38	0	0,00	-39.943	-100,00	-46,38
Zona R/c	0	0,00	15.152	17,59	15.152		17,59
Zona OP-1	0	0,00	846	0,98	846		0,98
Zona OP-2	0	0,00	1.852	2,15	1.852		2,15
Zona OP-3	0	0,00	2.689	3,12	2.689		3,12
Zona OP-4	0	0,00	653	0,76	653		0,76
Zona 8a	557	0,65	0	0,00	-557	-100,00	-0,65
Zona Rp	0	0,00	4.678	5,43	4.678		5,43
TOTAL RESIDENCIAL	57.957	67,30	54.462	63,24	-3.496	-6,03	-4,06
TOTAL SÒL	86.116	100,00	86.116	100,00	0	0,00	0,00

Pel què fa al sostre edificable i al nombre màxim d'habitatges, el quadre comparatiu és el següent:

EDIFICABILITAT	P.VIG.	%	P.PROP.	%	Diferèn.	%
Zona HP	0	0,00	1.327	1,19	1 327	
Zona 12	7.058	6,66	5.860	5,27	-1.198	-16,97
Zona 13b	28.496	26,90	43.835	39,44	15 339	53,83
Zona 15	68.694	64,86	0	0,00	-68 694	-100,00
Zona R/c	0	0,00	31.224	28,09	31 224	
Zona OP-1	0	0,00	6.396	5,76	6.396	
Zona OP-2	0	0,00	3.485	3,14	3.485	
Zona OP-3	0	0,00	11.230	10,10	11 230	
Zona OP-4	0	0,00	1.971	1,77	1 971	
Zona 8a	1.671	1,58	0	0,00	-1.671	-100,00
Zona Rp	0	0,00	5.809	5,23	5 809	
TOTAL	105.920	100,00	111.139	100,00	5.219	4,93

HABITATGES	1.060	1.112	52	4,91
-------------------	--------------	--------------	-----------	-------------

El càlcul del nombre màxim d'habitatges s'ha realitzat fixant 100 m²_{st} per habitatge a totes les zones de planejament.

7. JUSTIFICACIÓ NUMÈRICA

Dels quadres comparatius se'n poden extreure les següents conclusions:

- S'augmenten lleugerament les reserves per a equipaments i, a més a més, es distribueixen per tot l'àmbit de manera més racionalitzada.
- S'augmenten les reserves per a zones verdes en 2.599 m². D'aquesta manera, la dotació de zones verdes per habitatge augmenta considerablement (46,81%), passant de 4,55 m². de verd/habitatge a 6,68 m². de verd/habitatge.



- Es comprova que la Modificació representa un augment de 52 habitatges (4,91%). Aquest augment de densitat queda compensat amb l'augment de zona verda, a raó de 49,98 m². de verd/habitatge, superiors als 18 m². mínims que fixa la llei, de manera que s'acompleixen els estàndards de la Legislació general i els del PGM i, concretament, el que disposa l'article 75.2 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

Santa Coloma de Gramenet, abril de 1999.

El cap del Departament Tècnic de
Planejament i Gestió

Ferran Solé i Sala, arquitecte

vist i plau
El cap del Servei d'Urbanisme

Lluís Falcón Gonzalvo, arquitecte

vist i plau
El director dels Serveis Territorials

Imanol Pujana Fernández

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament pel Govern de la
Generalitat en data 12 SET. 2000

La secretaria de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya

Mercè Añel i Irujo

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

COMISSIÓ URBANISME
DE CATALUNYA

599

SECRETARIA



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

Servei d'Urbanisme

Departament de Planejament i Gestió

**MODIFICACIÓ DE PGM A L'ÀMBIT DEL
PERI DE SANTA COLOMA VELLA II**

TEXT REFÓS		
NORMATIVA		
ABRIL 1999		



INDEX

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS.....	1
Art. 1. Definició i àmbit.....	1
Art. 2. Documents.....	1
Art. 3. Relació amb el PGM.....	2
Art. 4. Administració actuant.....	2
Art. 5. Regulacions dels edificis, elements i conjunts d'interès (revisió del Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic).....	2
Art. 6. Regulació de zones.....	3
Art. 7. Llicències.....	3
CAPÍTOL II - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I L'ÚS	5
Art. 8. Disposicions comuns a totes les zones.....	5
Art. 9. Zona 12. Casc Antic.....	5
Art. 10. Zona 13bm. De densificació urbana semiintensiva.....	7
Art. 11. Zona R/c. Residencial Casc Antic	9
Art. 12. Zona OP-1. Ordenació volumètrica especial cruïlla Passeig de l'Església / Rambla Sant Sebastià.....	14
Art. 13. Zona OP-2. Ordenació volumètrica especial cruïlla Passeig de l'Església / Plaça de la Vila.....	15
Art. 14. Zona OP-3. Ordenació especial Passeig.....	16
Art. 15. Zona OP-4. Ordenació volumètrica especial plaça de l'Església.....	17
Art. 16. Zona Rp. Residencial Passeig.....	18
CAPÍTOL III - REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS SISTEMES.....	19
Art. 17. Disposicions Generals.....	19
Art. 18. Sistema viari	19





Art. 19. Zones verdes. 20

Art. 20. Equipaments comunitaris. 21

CAPÍTOL IV - DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 21

CAPÍTOL V - GESTIÓ DEL PERI

Art. 21. Desenvolupament del PERI..... 23

Art. 22. Figures de gestió..... 23

Art. 23. Unitat d'actuació..... 23

Art. 24. Promoció d'habitatge protegit..... 24

Art. 25. Reallotjament dels afectats. 25

Art. 26. Pla d'etapes. 26



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Definició i àmbit.

El Pla Especial de Reforma Interior Santa Coloma Vella II (en endavant PESC II) constitueix l'instrument d'ordenació urbanística redactat en desenvolupament del Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana de l'Entitat Metropolitana de Barcelona (en endavant PGM) dins del sector que inclou una part important del que anomenem nucli antic de la població i que correspon a un dels primer eixamples.

La delimitació de l'àmbit correspon al sòl que resta dins del perímetre delimitat pels carrers: Mossèn Camil Rossell, la plaça de l'Església, el carrer de la Mercè, el carrer Joan Ràfols fins al núm. 22 inclòs (que correspon al límit de la zona 15), el carrer Rafael Casanova començant pel núm. 67, el carrer Segarra, el carrer del Pedró, el carrer Marina, la Rambla Sant Sebastià, la plaça de la Vila, el carrer d'Anselm Clavé, el carrer Major, el carrer de Dalt de la Ciutadella, el carrer Pare Benet fins al núm. 27 inclòs (coincidint amb la delimitació de la zona 12 que acaba en el núm. 37 del carrer de Dalt de la Ciutadella, continuant per aquesta fins el carrer Mossèn Camil Rossell).

Art. 2. Documents.

Els documents que conformen el PESC II són els següents:

- a) Memòria.
 - 1. Criteris i antecedents.
 - 2. Disposicions generals i Normes.
 - 3. Gestió.
 - 4. Estudi econòmic.
- b) Els plànols d'ordenació que contenen la informació gràfica corresponent a:
 - 1. Situació.
 - 2. Planejament vigent.
 - 3. Plànol d'Ordenació.
 - 4. Gestió

- 603
- c) Memòria i plànols d'informació i anàlisi continguts en el document "Criteris i Objectius".

Art. 3. Relació amb el PGM.

El PESC II com a instrument de desenvolupament del PGM en el sector, fixa les condicions de regulació de l'ordenació urbanística que seran vigents a partir de la seva aprovació definitiva.

En totes aquelles determinacions no regulades pel PESC II seran d'aplicació les disposicions del PGM.

La vigència del PESC II serà indefinida mentre no sigui modificat expressament per altre instrument de planejament de rang igual o superior, amb independència de l'àmbit.

Art. 4. Administració actuant.

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

El control del compliment de les determinacions del Pla per part dels particulars o d'altres organismes de l'Administració correspon també a l'Ajuntament.

Art. 5. Regulacions dels edificis, elements i conjunts d'interès (revisió del Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic).

1. Tots els edificis i entorns considerats en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, hauran de ser degudament inventariats. A tal efecte s'aixecaran plànols i es conformarà la resta de documentació gràfica complementària.
2. Tindrà la consideració d'entorn d'especial interès paisatgístic, urbanístic i ambiental el passeig de l'Església, en el tram comprès entre els carrer Rafael de Casanova i Mossèn Camil Rossell.
3. Tindran consideració d'edificis catalogats, d'acord amb el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic (E), Can Roig i Torres, la Farmàcia Altés, així com l'entorn especial del passeig de l'Església, **esmentat en** el paràgraf anterior

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Direcció General d'Ordenació
Urbanística
COMISSIÓ URBANÍSTICA
DE CATALUNYA

Art. 6. Regulació de zones.

La relació de normes que a continuació s'articulen i que resten complementades en els plànols normatius, regulen els usos del sòl i les activitats edificatòries en tot l'àmbit del Pla Especial.

Amb aquesta finalitat el PE estableix les qualificacions de sòl que recullen i desenvolupen per aquest àmbit les del PGM.

SISTEMES

Xarxa viària bàsica	5
Vies cíviques enjardinades	5b
Parcs i jardins urbans actuals	6a
Parcs i jardins urbans de nova creació	6b
Equipaments comunitaris existents	7a
Equipaments comunitaris de nova creació	7b
Habitatge públic plurifamiliar	Hp

ZONES EN SÒL URBÀ

Casc antic	12
En densificació urbana. Semiintensiva	13bm
Residencial Santa Coloma Vella	R/c
Ordenacions volumètriques especials	OP-1
Ordenacions volumètriques especials	OP-2
Ordenació especial passeig	OP-3
Ordenacions volumètriques especials	OP-4
Residencial passeig	Rp

Art. 7. Llicències.

Les llicències s'atorgaran d'acord amb les previsions del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, de les Normes i Ordenances del Pla General Metropolità i d'aquest Pla Especial.

1. Així mateix es tindrà en compte:

- 1.1. Finques incloses dintre de l'àmbit de la unitat d'actuació del Passeig de l'Església - Plaça de la Vila, i que resta definida en el plànol corresponent, per a les quals serà necessari que els propietaris

605

aportin els terrenys de cessió obligatòria, sent l'administració qui executarà les obres d'urbanització amb càrrec als mateixos. Podran constituir-se associacions administratives de propietaris amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització.

- 1.2. Finques incloses dintre de l'àmbit del PE i catalogades en aquest, en la proposta de revisió, com a integrants del Pla de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Urbanístic, per a les quals serà necessària l'obtenció d'una llicència que haurà d'estar d'acord amb els requisits normatius del PE i del Pla de Protecció del Patrimoni.
 - 1.3. Finques incloses dintre dels àmbits de les ordenacions volumètriques especials OP-1, OP-2 i OP-4 per a les que serà necessari el desenvolupament previ a la petició de llicència d'un estudi de detall que reguli la disposició volumètrica de l'edificabilitat assenyalada en aquest PERI.
2. Condicions complementaries per a la sol·licitud de llicències:
- 2.1. Tota sol·licitud de llicència de nova construcció d'un edifici, o bé d'ampliació, en les zones R/c i OP, haurà d'anar acompanyada, a més a més d'allò que ja s'estableix a les OM d'Edificació, d'un plànol a escala 1/100 on quedi palesa la relació amb les façanes dels edificis veïns, per tal de justificar l'adaptació del nou als colindants.
 - 2.2. Tota llicència d'enderroc d'un edifici haurà d'anar acompanyada de la sol·licitud de llicència de nova construcció, que es concedirà conjuntament. Queden exceptuades d'aquesta obligació les obres d'enderroc que suposin una millora de les condicions higièniques i estètiques de les edificacions incloses en aquest Pla.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

CAPÍTOL II - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I L'ÚS

Art. 8. Disposicions comuns a totes les zones.

Per a la regulació de les zones seran d'aplicació les NU i les Ordenances del PGM excepte en els aspectes que s'assenyalen en els articles específics de cada zona.

Caldrà un estricte compliment de l'article 222 de les NU del PGM, i l'article 93 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

Art. 9. Zona 12. Casc Antic

Comprèn aquesta zona els entorns edificats amb front als carrers Dalt de la Ciutadella i R. Pare Benet, a més del nucli del carrer Major. Aquests espais, limiten amb l'àmbit del PE Santa Coloma Vella I i resten integrats en aquest segon, per la pròpia estructura de les illes que els defineixen, malgrat les seves característiques diferencials.

1. Les ordenances que regulen la volumetria de l'edificació són, en general, les que corresponen a les NU del PGM per aquesta zona, a més de les que específicament es determinen:
 - 1.1. La profunditat edificable s'indica en els plànols corresponents.
 - 1.2. Si per la pendent del carrer o bé per l'existència d'edificacions veïnes d'alçada diferent resten vistes parets mitgeres, caldrà realitzar les obres corresponents al tractament de façana o bé a la decoració de l'esmentat parament, a càrrec del promotor de la nova construcció.
 - 1.3. Determinació del nivell de la planta baixa.
 - El terra de la planta baixa es situarà entre el nivell de la rasant del carrer al punt mig de la façana i el nivell definit per una línia traçada a 15 cm. per damunt del punt més alt de la rasant del carrer al tram de façana de la parcel·la.
 - Si la diferència entre el nivell de la rasant al punt mig de la façana i al punt més alt supera els 50 cm., el terra de la planta baixa es situarà a la franja compresa entre els 50 cm. per sota i

607

SECRETARIA

els 15 cm. per sobre del punt més alt de la façana.

- Per determinar el punt de referència per a la medició de l'alçada reguladora màxima es tindrà en compte l'article núm. 240 de les NU del PGM.

1.4. Cossos i elements sortints.

Els vols màxims del cossos sortints seran els que s'estableixen a continuació:

amplada del carrer	cos obert	cos tancat
menys de 16 m.	0,50 m.	no s'admet
de 16 a menys de 20 m.	1,00 m.	1,00 m.
de 20 m. o més	1,50 m.	1,50 m.

A places i jardins el vol serà el que correspongui al carrer que forma l'espai públic.

Els cossos sortints tancats no podran ocupar més d'1/3 de la longitud total de la façana. La seva construcció serà bàsicament amb tancament transparent de manera que la relació opac/transparent serà 1/2.

Cada cos sortint no podrà superar una amplada superior a 3,60 m.

Els ràfecs damunt de balcons només podran volar fins al pla exterior d'aquests quan siguin construïts a partir del forjat superior i s'ajustaran al que diu el PGM en la resta de circumstàncies.

S'admetran a la façana posterior sigui quina sigui la dimensió del pati interior, únicament balcons amb un màxim de 20 cm. de vol i una amplada màxima del doble de l'obertura que correspongui.

1.5. Elements separadors.

Damunt les mitgeres els elements separadors podran ésser opacs fins a 1,80 m. i calats fins a 2,50 m. (art. 239.3d de les NU del PGM 76).

608

Els elements separadors interiors a coberta podran ésser opacs fins a 1,00 m. d'alçada i calats fins a 2,50 m.

2. Les ordenances que regulen l'ús venen determinades en l'art. 303 de les NU del PGM.
3. Ordenances que regulen les condicions estètiques.
 - 3.1. Les obertures de façana s'aconsella que tinguin una disposició vertical en una proporció tal que la seva alçada sigui com a mínim una vegada i mitja l'amplada. Les superfícies totals de les obertures tendiran a no superar el 30 % de la superfície de la façana al carrer. Dita disposició no s'aplica a la planta baixa on aquest percentatge podrà arribar fins al 50 %.
 - 3.2. A la façana posterior la composició és lliure.
 - 3.3. El material d'acabat de les façanes serà arrebossat i pintat amb els colors propis de la zona, s'admetrà únicament l'acabat amb pedra natural o artificial en el sòcol de la planta baixa, a les lloses dels balcons, als ràfecs, cornises i altres elements ornamentals. Altres condicions estètiques al respecte hauran de ser proposades i aprovades per l'Ajuntament.

Les baranes dels balcons en cap cas seran d'obra. S'aconsella que siguin en ferro i calades.
 - 3.4. A la coberta inclinada, en cas de que difereixi de la de les finques veïnes, s'adaptarà el pendent malgrat no sigui del 30 %. I aquesta estarà realitzada amb material ceràmic, teula àrab o similar.

Art. 10. Zona 13bm. De densificació urbana semiintensiva.

Comprèn aquesta zona els entorns ja qualificats pel PGM de 13b i en certa mesura, ja totalment colmatats d'edificació. Es situen de manera dispersa respecte l'àmbit del PE i corresponen al que ha estat la configuració del darrer eixample de la població.

1. Disposicions generals.

El tipus d'ordenació, usos permesos i paràmetres reguladors a aquesta zona són els mateixos que per a la

609

zona 13b estableix el PGM, amb les particularitats següents:

2. Edificabilitat.

Les ordenances que regulen les alçades de l'edificació són les que corresponen a les NU del PGM per aquesta zona.

La fondària edificable serà l'assenyalada al plànol d'ordenació. Per darrera d'aquesta fondària només es permetrà la planta baixa, quan el pati interior d'illa (PII) sigui edificable.

3. Pati interior d'illa.

El PII serà edificable en les condicions que determinen les NU del PGM, amb les següents particularitats:

La profunditat límit de l'edificació en el PII haurà de reduir-se en els casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa, de manera que l'edificació en l'espai lliure no sobrepassi un pla ideal, traçat a quaranta cinc graus (45°) des de la intersecció del pla vertical que conté el límit de parcel·la, o el centre del PII en el seu cas, i un pla horitzontal situat a 7,20 m. per sobre del punt de referència de l'ARM de la parcel·la situada a nivell inferior. Tampoc no sobrepassarà el pla traçat d'igual forma des del límit de parcel·la, de les parcel·les corresponents als altres fronts de l'illa.

4. Celoberts.

Quan existeixin edificis que tinguin celoberts situats a les mitgeres, i si aquests celoberts no compleixen les dimensions mínimes establertes pel PGM, es recomana que els nous edificis veïns col·loquin els seus celoberts confrontats amb els de l'edifici existent de manera que la figura resultant sigui el més regular possible i que l'edifici existent es serveixi del nou celobert per a obtenir ventilació i il·luminació. Serà obligatori fer-ho així quan els celoberts del nou edifici es situïn sobre la mitgera o al costat d'ella.

En cap cas, aquesta confrontació implicarà la mancomunicació de celoberts.

Els nous patis sempre s'ajustaran a les dimensions mínimes establertes pel PGM.

En el càlcul de la superfície mínima conjunta de celoberts i patis de ventilació del nou edifici, d'acord amb l'art. 235 de les NU del PGM (12% de la superfície edificable a l'ARM), es podrà computar la part de celoberts de les parcel·les veïnes que resultin confrontats.

5. Cossos sortints.

Els vols màxims del cossos sortints seran els que s'estableixen a continuació:

amplada del carrer	cos obert	cos tancat
menys de 16 m.	0,50 m.	no s'admet
de 16 a menys de 20 m.	1,00 m.	1,00 m.
de 20 m. o més	1,50 m.	1,50 m.

A places i jardins el vol serà el que correspongui al carrer que forma l'espai públic.

Els cossos sortints tancats no podran ocupar més d'1/3 de la longitud total de la façana. La seva construcció serà bàsicament amb tancament transparent de manera que la relació opac/transparent serà 1/2.

Cada cos sortint no podrà superar una amplada superior a 3,60 m.

Els ràfecs damunt de balcons només podran volar fins al pla exterior d'aquests quan siguin construïts a partir del forjat superior i s'ajustaran al que diu el PGM en la resta de circumstàncies.

6. Elements separadors.

Damunt de les mitgeres els elements separadors podran ésser opacs fins a 1,80m. i calats fins a 2,50m. (art. 239.3d de les NU del PGM 76).

Els elements separadors interiors a coberta podran ésser opacs fins a 1,00 m. d'alçada i calats fins a 2,50 m.

Art. 11. Zona R/c. Residencial Casc Antic

1. Definició.

Zona d'ús prioritari residencial de baixa densitat urbana en zona de casc antic.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

2. Tipus d'ordenació.

Correspon al de volumetria específica per edificacions unifamiliars o plurifamiliars, arrencades al carrer, sobre parcel·la petita, sense que en tots els casos es formin il·les tancades.

3. Densitat màxima.

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

4. Alineació de façanes anterior i posterior.

Són les indicades al plànol d'ordenació. No s'admeten reculades de l'alineació anterior a no ser que es faci per tot un tram de carrer prèvia l'aprovació d'un Estudi de Detall.

5. Alçada màxima.

El nombre de plantes és indicat al plànol d'ordenació.

L'alçada de l'edificació es mesurarà des de la rasant del carrer al punt mig de la parcel·la fins al ràfec de l'edifici.

L'alçada reguladora màxima serà la promig de les veïnes més properes que tinguin el mateix nombre de plantes, amb la limitació, en tot cas, de 7'55 mts per a PB+1 i 10'60 mts per a PB+2.

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

6. Planta baixa

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

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



6.3. Per la determinació del punt de referència per la medició de l'alçada reguladora màxima es tindrà en compte l'article núm. 240 de les NU del PGM.

7. Plantes soterrani

7.1. Tindran la consideració de planta soterrani les que estiguin per sota de la planta baixa.

7.2. Les plantes soterrani no podran sobrepassar l'ocupació del cos principal.

8. Alçada lliure de les plantes.

8.1. L'alçada lliure de la planta baixa serà 3,00 m. com a mínim i de 3,50 m. com a màxim. Només es podran exceptuar d'aquesta limitació els edificis nous situats entre dos edificis existents i que per mantenir l'homogeneïtat de la façana del carrer hagin de rebaixar aquesta alçada, així com els coberts permesos al pati interior de la parcel·la.

8.2. L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 m.

9. Composició de la façana.

Les obertures a la façana a carrer s'aconsella tinguin una disposició vertical, en una proporció tal que la seva alçada sigui, com a mínim, una vegada i mitja l'amplada. La superfície total de les obertures tendiran a no superar el 30 % de la superfície de façana al carrer. Per a la superfície de façana corresponent a la planta baixa, aquest percentatge serà inferior al 50 %.

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

10. Cossos sortints.

A la façana al carrer s'admeten únicament els cossos sortints oberts, amb un vol màxim de 50 cm.

A la façana interior no s'admeten els cossos sortints.

L'amplada màxima de cada cos serà el doble de l'obertura a que correspongui.

L'amplada total d'aquests cossos no podrà superar la meitat de l'amplada de la façana.

La barana dels balcons serà calada i amb ferro, disposat verticalment.

11. Materials.

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

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

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

Es prohibeix expressament que les línies de forjats quedin reflectides a la façana.

Altres condicions estètiques al respecte deuran ser proposades i aprovades per l'Ajuntament.

12. Coberta.

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

L'espai sota coberta que resti aprofitable, podrà

ser incorporat a l'habitatge annex que correspongui, sempre amb el compliment de les mesures d'habitabilitat exigibles al seu ús.

No s'admeten capelles, o bé altre tipus d'alteracions del pla inclinat de la coberta, amb l'excepció de finestres (planes, seguin la pendent) que permetin la ventilació del espai sota coberta.

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

Als edificis de planta baixa, la coberta serà plana. Les cambres d'aire i elements de cobertura per damunt del forjat tindran una alçada màxima total de 60 cm. tal com queda especificat a l'art. 239 de les NU.

13. Tanques.

L'alineació de les tanques es la indicada al plànol d'ordenació.

L'altura de les tanques serà de 3 m., amb un sòcol d'1,50 m. d'alçada de material opac -amb acabat arrebossat i pintat-. Fins als 3 m. es farà amb barana de ferro calada.

Per a cada tram de carrer amb edificacions reculades de l'alineació i amb tanques, la primera sol·licitud de llicència de nova construcció haurà d'adjuntar un croquis de la tanca per a tot el tram de carrer.

14. Construccions auxiliars.

14.1. Es permeten construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 30 % de la superfície lliure de la parcel·la i amb un màxim de 30 m². de sostre.

14.2. Les construccions auxiliars es situaran per darrera de l'alineació posterior del cos principal.

14.3. Les construccions auxiliars no podran adossar-se al cos principal.

14.4. L'alçada màxima de les construccions auxiliars serà de 3 m.

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

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

15. Usos admesos.

Les ordenances que regulen l'ús venen determinades en l'art. 303 de les NU del PGM.

16. Casos singulars.

Pels casos singulars no previstos en aquest apartat, que poguessin donar lloc a una ordenació volumètrica alternativa, aquesta serà possible mitjançant un Estudi de Detall d'Iniciativa Municipal, que no alteri el sostre construït ni l'alçada reguladora.

615
AJUNTAMENT DE
BARCELONA
SECRETARIA

**Art. 12. Zona OP-1. Ordenació volumètrica especial cruïlla
Passeig de l'Església / Rambla Sant Sebastià.**

Comprèn aquesta zona el sòl que es determina en la mançana definida pels carrers Pedró, Marina, rambla Sant Sebastià i Nou Passeig de l'Església, excloent de la mateixa el front actualment edificat dels carrers Marina i Pedró.

Es compon d'un volum que conformi el front edificat segons l'antiga alineació del passeig, tancant la mançana dels carrers Pedró, Marina i Rambla Sant Sebastià. Per davant d'aquesta alineació es proposa l'addició d'un volum maclat de més alçada, que no trenqui amb la idea generatriu de respectar a la cruïlla, la nova i l'antiga alineació del passeig.

La composició volumètrica que es pretén restarà definida pels següents trets arquitectònics:

1. El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica amb configuració flexible.
2. La volumetria de cada cos d'edificació es grafia al plànol d'ordenació.
3. La cota de referència de la planta baixa serà la que es correspon amb les edificis colindants del carrer Pedró i rambla de Sant Sebastià.
4. La superfície edificable permesa serà de 6.400 m². sobre rasant.
5. Pel desenvolupament urbanístic i arquitectònic caldrà redactar un Estudi de Detall que, entre d'altres, definirà amb precisió la volumetria, les rasants i la seva façana, de manera que s'asseguri la unitat arquitectònica del conjunt.
6. Els usos permesos a les diferents superfícies a construir seran els autoritzats per a la zona 13b.

També s'admetran els usos d'oficines, residencial i recreatiu a les plantes pis, sense limitació de superfície i categoria, sempre que es compleixin les següents condicions:

- que l'accés sigui independent del dels habitatges.
- que es garanteixi mitjançant els elements tècnics correctors adients, l'aïllament de les zones d'habitatge, de forma que el nivell de molesties no

616

superi el que es considera compatible amb l'habitatge.

Art. 13. Zona OP-2. Ordenació volumètrica especial cruïlla Passeig de l'Església / Plaça de la Vila.

Comprèn aquesta zona la nova mançana que es determina per l'alineació actual de la Plaça de la Vila, el carrer Pedró i la nova traça del Passeig de l'Església.

1. La composició volumètrica que es pretén resta definida pels següents trets arquitectònics:
 - a) El volum definit pel prisma rectangular amb front al carrer del Pedró, d'alçada corresponent a P_b+2 . La línia actual de ràfecs de coberta defineix l'alçada reguladora màxima. Les dimensions d'aquest prisma en planta, correspondrien a les amplades de les finques assenyalades amb els números del 4 al 14 del carrer Pedró, sent de 12 m. la profunditat edificable.
 - b) El volum amb forma de prisma de planta triangular definit per les alineacions dels carrers Pedró, Passeig de l'Església i Plaça de la Vila, limitat en l'alçada pel pla horitzontal situat en la línia de sostre de les actuals plantes baixes amb front al carrer Pedró, amb excepció de la part central del front a la Plaça de la Vila i que correspon als números 8, 9, 10, 11 i 12, on l'alçada d'aquest pla podria ser la que actualment defineix el sostre de l'edificació amb front a la Plaça de la Vila i assenyalada amb els números 7 i 8. Aquesta circumstància permetria compatibilitzar una volumetria resultant amb l'alçada que resulti de la prolongació de l'aresta superior del prisma.
2. L'edificabilitat permesa serà la resultant de la volumetria expressada. Malgrat tot, com alternativa, es podria també admetre un pla de coberta únic en el prisma de planta triangular, que integrés en el mateix les plantes baixes existents al carrer del Pedró.
3. La coberta del prisma triangular serà plana i sobre la mateixa no es permetran cap tipus de construccions.
4. Les línies de ràfecs de coberta del volum amb front al carrer Pedró hauran d'harmonitzar-se, de manera que conformin una aparent unitat.

- 617
5. Els usos permesos al prisma de forma triangular són el comercial, recreatiu i d'oficines. Els usos del bloc amb front al carrer Pedró es regularan per l'art 303 de les NU del PGM.
6. Pel desenvolupament urbanístic i arquitectònic caldrà executar el corresponent Estudi de Detall en el que s'hi contemplin els següents aspectes:
- L'alçada màxima del front a la Plaça de la Vila serà la corresponent al sostre de la planta baixa del carrer Pedró.
 - La coberta serà plana.

Art. 14. Zona OP-3. Ordenació especial Passeig.

Comprèn aquesta zona els diferents fronts edificables del passeig de l'Església, en el tram comprès entre el carrer Rafael de Casanova i el carrer del Pedró, conformant una ordenació de volumetria específica.

Els paràmetres i ordenances que regularan la zona OP-3 - Passeig, seran les assenyalades per les NU a les edificacions segons alineacions de vial, a més de les que a continuació s'estableixen:

1. La profunditat edificable ve determinada en els plànols corresponents.
2. L'alçada reguladora, que pretén una línia de ràfecs de coberta horitzontal al llarg dels diferents trams, resta així mateix grafiada en els plànols corresponents.
3. El número de plantes corresponent a cada tram serà el següent:

De Rafael de Casanova fins a Sant Pere	Pb+2
De Sant Pere a Vistalegre	Pb+3
De Vistalegre a Pedró	Pb+3 - Pb+4
De Pedró a Rambla Sant Sebastià	Pb+4

4. Si per raons de desnivell, la planta baixa presenta una alçada que ho permeti, s'admet la construcció d'altells, en cap cas independents de la planta baixa.
5. La coberta dels volums edificats, en qualsevol cas, serà plana i sobre la mateixa s'admetran les caixes d'escala i

618

cambres de màquines d'ascensor sempre que es situïn al darrera i dins d'un pla inclinat a 45° respecte del pla de coberta a l'alçada reguladora. Totes les cornises dels edificis, sobre l'ARM, que restin definides per motllures i baranes de terrat seran contínues i de la mateixa alçada 1.30 m.

6. Els edificis que donin front a aquesta via hauran de tenir en compte la proposta de peatonalització del passeig, als efectes de concentrar al màxim els accessos soterranis per l'aparcament de vehicles.
7. Les diferents interseccions de les alineacions de carrers definiran les línies d'edificació. Les finques que actualment formen cantonada en punt rodó o xamfrà hauran d'adquirir el que tindrà consideració de sobrant de vial.
8. Els usos permesos seran els establerts a l'art 303 de les NU.

Art. 15. Zona OP-4. Ordenació volumètrica especial plaça de l'Església.

Comprèn aquesta zona el sòl que resta definit pels testers del passeig que conformen la plaça de l'Església. Les finques incloses en aquest àmbit són les assenyalades amb els núm. 62 i 64 del carrer Mossèn Camil Rossell, els núm. 1, 2 i 3 de la plaça de l'Església i el núm. 19 del carrer de la Mercè.

La voluntat d'aquesta ordenació especial és la d'equilibrar el desnivell d'alçades reguladores entre els carrers Mossèn Camil Rossell i el passeig de l'Església mitjançant un esglaonat de volums.

1. L'edificabilitat serà la resultant d'aplicar la volumetria grafiada en els corresponents plànols. En els mateixos s'indica un prisma de $P_b + 2$ i un altre de $P_b + 3$ situat en dues bandes del passeig.
2. El sòl residual entre la definició en planta dels volums edificats i l'alineació de la plaça correspondrà a una franja de verd privat identificada com la que correspon a les de Residencial del Passeig (Rp).
3. Els usos permesos seran els establerts a les NU en categoria 1ª.

- 619
4. Pel desenvolupament d'aquesta ordenació volumètrica caldrà executar els corresponents Estudis de Detall.

Art. 16. Zona Rp. Residencial Passeig.

Comprenen l'àmbit d'aquesta zona, totes les finques que donen front al Passeig de l'Església, en el tram comprès entre els carrers Rafael de Casanova i la Plaça de l'Església, excloent les que conformen, precisament, l'esmentada plaça.

L'entorn està definit per construccions, la majoria d'elles de planta baixa i pis, aïllades, aparellades o bé adossades, deixant un jardí frontal fins l'alineació del carrer de 5 m. aproximats.

Des del punt de vista urbanístic i arquitectònic, la composició té les virtuts suficients per ser conservada, i a més cal considerar com a opció positiva la d'articular unes ordenances que permetin reforçar el caràcter residencial i de primera qualitat de la zona.

1. Els usos permesos seran els establerts a les NU en categoria 1ª.
2. L'habitatge serà preferentment unifamiliar o bé bifamiliar en les parcel·les que no superin els 10 m. d'amplada. Les possibles subdivisions, per aconseguir la bifamiliaritat (divisió horitzontal), seran permeses sempre que la concepció general de la construcció mantingui la idea original.
3. En les ampliacions fins a Pb+1 d'aquelles construccions que actualment estiguin edificades en planta baixa, caldrà presentar com estudi previ, la proposta d'ampliació, amb la finalitat de que aquesta obtingui el vist i plau municipal (d'acord amb allò establert en el revisat Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic). En cap cas es superarà l'alçada promig de les edificacions tradicionals de PB+1 més properes.
4. Les franges definides entre la línia de profunditat edificable i la de zona, i la que correspon a la de façana principal i l'alineació del passeig, seran lliures d'edificació i correspondran a verd privat (no serà permesa la seva edificació en planta soterrani).
5. El pati interior de mançana, qualificat de zona verda, permetrà la permeabilitat d'accés a les diferents finques a les que dona front. Les alineacions posteriors de la

franja oest del passeig tindran la mateixa consideració que si fossin façana al passeig i disposaran d'una franja de verd privat de 5 m. de profunditat. Els paraments de les construccions que envolten la zona verda, tindran per tant la consideració de façana, en els aspectes de materials i composició. Els cossos sortints vindran regulats d'acord amb la normativa establerta.

6. Les divisions entre parcel·les en la franja lliure i les tanques en la zona verda, tindran una alçada màxima de 2,50 m., admetent-se únicament l'opacitat fins a 1,20 m. d'alçada, la resta haurà de ser calada.
7. Les construccions existents, siguin o no fora d'ordenació o amb volum disconforme, que deixin vistes mitgeres o altre tipus de paraments, sense el tractament apropiat de façana, hauran d'executar-lo en el termini corresponent a la primera etapa.

CAPÍTOL III - REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS SISTEMES

Art. 17. Disposicions Generals

Per allò no específicament regulat en els articles següents, s'estarà al que es disposa en el Títol II - Sistemes de les NU del PGM

Art. 18. Sistema viari

1. Correspon al sòl destinat a carrers, bé siguin peatonals o no, passejos i carrerons. Es contempla en aquest Pla Especial la prolongació del passeig de l'Església en el tram comprès entre els carrers de Vista Alegre i plaça de la Vila. Aquest sòl serà objecte d'un Projecte d'Urbanització que fixarà la seva ordenació. L'esmentat projecte estarà vinculat al desenvolupament de la unitat d'actuació que el comprèn.
2. També contempla aquest planejament la prolongació del carrer Masnou, fins al carrer Rafael de Casanova. Per aquesta operació urbanística caldrà redactar també el corresponent Projecte d'Urbanització, vinculat al desenvolupament urbanístic del sector que l'envolta.

- 621
- 621
3. Les propostes del Pla determinen una voluntat de progressiva peatonalització dels diferents carrers de l'àmbit. En el pla d'etapes es determinen els períodes d'execució.
4. Especialment pel passeig de l'Església, es pretén conformar una via peatonal, que assoleixi un alt nivell de qualitat urbana i que permeti unir en un recorregut enjardinat la plaça de la Vila amb l'Església.
5. En general les propostes del Pla Especial són coincidents amb el Pla d'Actuació Viària aprovat per l'Ajuntament de Santa Coloma, amb una única matisació que correspon a la peatonalització total del passeig de l'Església, circumstància que no recollia el Pla i que compatibilitzava aquesta peatonalització amb la circulació rodada (5b).
6. També relacionat amb l'adequació de la xarxa viària, cal procedir a l'expropiació del sòl afectat per vial en la finca assenyalada amb el núm. 25 del carrer Marina i amb el núm. 42 del carrer Rafael de Casanova. La resta de la finca tindrà consideració de 5b i, per tant, s'incorporarà a l'expedient d'expropiació com a sòl afectat.
7. Amb front al carrer Marina núm. 6 i 8, el sòl qualificat de 5b s'incorporarà a la xarxa viària com a zona enjardinada.

Art. 19. Zones verdes.

1. L'interior de la mançana de Can Roig i Torres transforma el seu ús d'equipament a verd públic. Es permetrà una construcció en planta soterrani respecte al nivell de l'edifici modernista destinada també a equipament, dins la zona assenyalada en el plànol.

Es consentirà la propietat i l'ús privat de les plantes soterrànies i annexes al sector d'ampliació, establint l'obligatorietat de la cessió del dret de vol de les esmentades finques.

2. L'interior de la mançana del passeig de l'Església / Masnou resta qualificat com a verd públic 6b.
3. El sobrant de vial del passeig Mossèn Jaume Gordi entre els carrers Vistalegre i Pedró, restarà qualificat com a verd públic.

- 622
4. El sòl que es determina en els plànols del PERI corresponents a la cruïlla de la Rambla Sant Sebastià i el passeig de l'Església serà qualificat de zona verda. Aquesta assignació correspon a la zona verda que el PGM defineix en el què es pot considerar mateix entorn.

Art. 20. Equipaments comunitaris.

1. Can Roig i Torres (7aD). Ampliació de la dotació existent. Adequació dels límits.
2. Centre de serveis (7bAd/D). Assignació d'una nova dotació al tester d'accés a l'interior de la mançana del passeig de l'Església / carrer Masnou.
3. Can Xiquet (7aD). Escola tèxtil existent.
4. Edifici assistencial del carrer Marina (7bAS).
5. Edifici assistencial (7bAs) del carrer Pedró.
6. Equipament Docent Cultural (7bDC). Passeig de l'Església núm. 7, 9 i 11 i carrer Sant Pere núm. 27.
7. Centre administratiu (7bAdAs). Plaça de la Vila.

CAPÍTOL IV - DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

1. Edificis amb volum disconforme. Són aquells que no són afectats per un ús o servei públic però que tenen algun paràmetre que supera els previstos en aquest Pla.

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.

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

2. Edificis situats fora d'ordenació. Són aquells que es situen sobre terrenys destinats a un ús o servei públic



dels previstos per aquest Pla, i, per tant, subjectes a expropiació, cessió gratuïta o enderroc.

Només es permetran les petites obres de reparació i conservació de les condicions higièniques i estructurals. En cas de què l'expropiació de la que pugui ser objecte, no sigui per un termini inferior a 15 anys, es podran autoritzar també obres parcials de consolidació.

3. Si, un cop aprovat aquest Pla, es produeix una partició d'una finca, totes les parts resultants es consideraran com a una unitat per a l'aplicació d'aquest article.

Santa Coloma de Gramenet, abril de 1999

El cap del Departament Tècnic de
Planejament i Gestió Urbanística

Ferran Solé i Sala, arquitecte

Vist i plau
El cap del Servei d'Urbanisme

Lluís Falcón i Gonzalvo, arquitecte

Vist i plau
El director de Serveis Territorials

Imanol Pujana i Fernández

CAPÍTOL V - GESTIÓ DEL PERI

Art. 21. Desenvolupament del PERI

El PERI assoleix en el seu àmbit objectius de descongestió i creació de dotacions comunitàries, mitjançant l'oportú increment de les superfícies de sòl destinades a vial, places o jardins, centres culturals i altres serveis d'interès públic i social.

La gestió del PERI es farà mitjançant la definició d'Unitats d'Actuació en la que els propietaris afectats es reparteixin les càrregues i beneficis que comporti l'execució del PERI o, quan això no sigui possible, mitjançant la delimitació d'Actuacions Aïllades que donin lloc a la seva expropiació.

Art. 22. Figures de gestió.

1. Per a l'execució de les seves propostes, el PE delimita una Unitat d'Actuació i diverses Actuacions Aïllades, d'iniciativa pública i mitjançant expropiació, l'àmbit de les quals queda reflectit al plànol corresponent.
2. Els sistemes qualificats en aquest PE s'obtindran per cessió gratuïta quan s'incloguin en Unitats d'Actuació, i es legitima l'expropiació forçosa a efectes de l'article 98 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, per aquells no inclosos; o bé quan la iniciativa privada no portés a terme la unitat corresponent. S'exclouen de l'expropiació les cessions per ampliació de vial, que es regularan d'acord amb l'article 120.3 del mateix text normatiu.

Art. 23. Unitat d'actuació.

La Unitat d'Actuació tindrà com a finalitat bàsica l'aportació, per part dels propietaris, del sòl de cessió obligatòria, executant l'Administració les obres d'urbanització a càrrec dels mateixos. L'aplicació del sistema de cooperació exigeix la reparcel·lació dels terrenys compresos en la Unitat d'Actuació per a aconseguir la distribució equitativa dels beneficis i càrregues.

El procediment es regularà pel que estableix el Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, la Llei del Sòl, i els seus reglaments així com per les NU del PGM.

Dintre de la Unitat d'Actuació no podran concedir-se llicències d'edificació fins que no sigui ferm en via

625
AJUNTAMENT DE CASANOVES
625
administrativa l'acord aprovatori de la reparcel·lació de la Unitat d'Actuació, quan aquella sigui procedent, sense perjudici del règim específic previst per a l'execució dels plans d'ordenació per sectors d'urbanització prioritària.

Cada una de les Actuacions Aïllades i la Unitat d'Actuació que es proposa en el PESCS II vénen definides al document Estudi Econòmic, fitxes de les actuacions.

Art. 24. Promoció d'habitatge protegit.

Els edificis proposats per a habitatge protegit estaran vinculats a les intervencions que els generen: les construccions en front al carrer Rafael de Casanova amb el sector del passeig de l'Església i carrer Masnou, de promoció pública.

Edifici annex CAN ROIG I TORRES.

Emplaçament: Rafael de Casanova núm. 5

Superfície de sòl: 214,16 m².

Condicions de l'edificació:

Qualificació proposada: HProtegit - R/c (prom. pública)

Alçada reguladora: Pb + 2

Profunditat edificable: 22 m.

Sostre residencial: 428,32 m². (planta 1, planta 2)

Sostre equipament: 214,16 m². (planta baixa)

Ús: residencial / equipament

Edifici Masnou.

Emplaçament: carrer Rafael de Casanova núm. 13-15

Superfície de sòl: 248,88 m².

Condicions de l'edificació:

Qualificació proposada: HProtegit - R/c (prom. pública)

Alçada reguladora: Pb + 2

Profunditat edificable: 22 m.

Sostre residencial: 442 m².

Sostre comercial: 221 m².

Ús: residencial / comercial

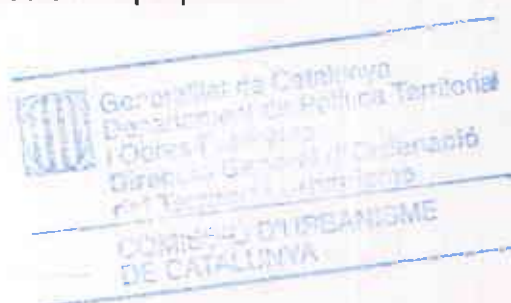
Art. 25. Reallotjament dels afectats.

1. Disposicions generals

- 1.1 Quan l'execució de les actuacions aïllades previstes al Pla Especial impliqui l'expropiació de les edificacions i, en conseqüència, la desaparició dels usos d'habitatge, l'Ajuntament garanteix als ocupants d'aquests el dret de reallotjament o relocalització dins l'àmbit del present Pla.
- 1.2. L'esmentat dret s'estableix al marge de les indemnitzacions expropiatòries que corresponguin als titulars dels drets reals afectats. En el cas dels llogaters, quan es relocalitzin en habitatges de lloguer, l'opció per la relocalització implicarà la renúncia a qualsevol indemnització en concepte d'extinció de l'arrendament. Malgrat això, seran indemnitzables les despeses de trasllat als nous habitatges.
- 1.3. Per tal d'assegurar aquest dret, l'Ajuntament podrà optar per instrumentar fórmules que facilitin l'accés a la propietat d'habitatges de promoció municipal o bé l'atorgament dels pertinents contractes d'arrendament.
- 1.4. En tot cas, qualsevol que siguin les relacions jurídiques i personals entre els ocupants afectats, la relocalització suposarà l'accés a un únic habitatge, per cadascun dels que desapareixin.

2. Beneficiaris i condicions de la relocalització

- 2.1. El dret de relocalització s'atorga exclusivament a l'ocupant efectiu de l'habitatge ja ho sigui a títol d'arrendament o de qualsevol dret real.
- 2.2. S'estableix com a condicions acumulatives per tal d'exercitar l'opció de relocalització, les següents:
 - a) Acreditar l'ocupació efectiva de l'habitatge durant el període comprès entre la data d'aprovació inicial del PE i la iniciació de l'expedient expropiatori.



- b) Acreditar el títol jurídic que habiliti l'ocupació, el qual haurà de ser de data anterior a la d'aprovació inicial del PE.

3. Exercici del dret de relocalització

3.1. El dret de relocalització s'haurà d'exercitar en el temps que l'Ajuntament determini per a cada actuació aïllada concreta, per tal de permetre una adequada planificació de l'activitat municipal. Amb aquest objectiu, abans d'iniciar l'execució de qualsevol actuació aïllada, l'Ajuntament formularà obligatòriament el corresponent programa de relocalització que podrà incloure més d'una actuació.

3.2. La relocalització efectiva als nous emplaçaments es programarà de manera que quedi assegurada la possibilitat de trasllat amb anterioritat a les previsions de desocupació dels habitatges afectats.

4. Prioritats en promocions municipals

4.1. Tindran prioritat per accedir als habitatges de les promocions municipals que es desenvolupin en el PE els afectats per les diferents intervencions:

- a) En qualsevol cas els ocupants d'habitatges afectats pel PERI, per l'accés als nous que es creïn.

4.2. Les esmentades prioritats, així com els criteris de relació dins les mateixes, es concretaran per cadascuna de les promocions i de manera separada per l'habitatge públic previst en els dos edificis del carrer de Rafael de Casanova.

Art. 26. Pla d'etapes.

L'execució del PERI es programa en 10 anys distribuïts en 2 etapes de 5 i 5 anys.

Algunes operacions previstes en el PERI i deixades a la iniciativa dels propietaris no es vinculen a una etapa concreta i la seva valoració s'agrupa en un paquet d'actuacions fora de programa.



En la primera etapa es programen les intervencions urbanístiques que corresponen:

- Nou encreuament del Passeig de l'Església - Plaça de la Vila (Unitat d'Actuació núm. 1) complementant el desenvolupament d'aquesta Unitat d'Actuació.
- Expropiació de la finca núm. 14 del carrer Pedró, destinada a centre assistencial i assenyalada com a Actuació núm. 3.
- La prolongació del carrer Masnou fins al carrer de Rafael de Casanova i la construcció de l'edifici d'habitatge protegit de promoció pública a la nova cruïlla.
- Expropiació de la finca amb front al carrer Sant Pere contigua a la que avui és propietat municipal del passeig de l'Església núm. 7 i 11, destinades conjuntament a un equipament docent i assenyalada com a Actuació núm. 4.
- Expropiació de la Masia situada al carrer Marina cantonada Rafael de Casanova, assenyalada com a Actuació núm. 5.
- Reordenació de la finca de Can Roig i Torres, amb les expropiacions de les finques que incideixen en el nou àmbit definit. Aquesta intervenció és assenyalada amb el núm. d'Actuació 13.
- Construcció d'edifici d'habitatge públic a la parcel·la que resta front al carrer Rafael de Casanova núm. 5 i assenyalada com Actuació núm. 11.

En aquesta primera etapa s'hi podran incloure també la peatonalització del carrer Vista Alegre i carrer Pedró fins al passeig de l'Església així com la construcció d'aquells equipaments que l'Ajuntament determini com a més urgents.



En la segona etapa es programen la resta d'intervencions previstes en el Pla Especial de Reforma Interior i assenyalades amb els núm. d'Actuació 2, 6, 7, 8 i 9 a les que s'hi afegirà les obres d'urbanització corresponents a la possible peatonalització dels carrers Sant Pere, Rafael de Casanova fins al passeig de l'Església, segona fase del passeig de l'Església i l'encreuament del carrer Mossèn Camil Rossell amb la plaça de l'Església.

Santa Coloma de Gramenet, abril de 1999

El cap del Departament Tècnic de
Planejament i Gestió Urbanística

Ferran Solé i Sala, arquitecte

Vist i plau
El cap del Servei d'Urbanisme

Lluís Falcón i Gonzalvo, arquitecte

Vist i plau
El director de Serveis Territorials

Imanol Pujana i Fernández

