

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PEMERB-86, DEL PERI DEL RAVAL-86 I DEL PE. ESPERIT SANT-93 AL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL

Faig constar que, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 18 de febrer de 2004, va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla especial del marge esquerre del riu Besòs, del Pla especial de reforma interior del Raval i del Pla especial del sector Esperit Sant al Front Fluvial del Raval, de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, amb la incorporació d'ofici de les prescripcions següents:

- El sostre comercial s'ajustarà a les limitacions establertes per als establiments comercials, en l'article 3 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.
- S'estableix en el Capítol II-Habitatge, de la regulació normativa, que el nombre màxim d'habitatges és de 289, d'acord amb les previsions que reiteradament es realitzen en el document.

Barcelona, 23 de febrer de 2004
La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

Merce Albiol i Núñez



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona



Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

Serveis Territorials
Gabinet d'Acció Territorial



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

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de 18 FEB. 2004
amb les modificacions d'ofici d'importades
a l'annex

La secretària

Merce Albiol i Núñez

NOVEMBRE 2003



MEMÒRIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL

DEL PEMERB-86, DEL PERI DEL RAVAL-86
I DEL PE. SECTOR ESPERIT SANT-93
AL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL

SANTA COLOMA DE GRAMENET

INDEX MEMÒRIA

0. MARC URBANÍSTIC I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ pag. 3

-PREÀMBUL

0.1-INTRODUCCIÓ

-SANTA COLOMA I EL BARCELONÈS NORD

0.2.SITUACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ (1ª.INICIAL)

0.3.ANTECEDENTS

-EL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL

0.4.ASPECTES TERRITORIALS

0.5.DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

1.EL TERRITORI; INFORMACIÓ URBANÍSTICA pag. 8

1.1.EL MEDI I LA TOPOGRAFIA

1.2.ELS RESIDENTS

1.3.ELS TEIXITS URBANS AFECTATS

1.4. ELS SISTEMES, ESPAIS PÚBLICS, EQUIPAMENTS I PATRIMONI

1.5. LA DOTACIÓ DE SERVEIS BÀSICS; EQUIPAMENTS EDUCATIU I
SANITARIS

2.EL PLANEJAMENT pag. 12

2.1.ANTECEDENTS

EL PLA GENERAL METROPOLITÀ DE 1976.

2.2.INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT TRAMITATS

EL PLA ESPECIAL DEL MARGE ESQUERRE DEL RIU BESÒS (PEMERB-1986)

EL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL BARRI DEL RAVAL-TEXT

REFÓS (Aprov. Definitiva 22-12-86)

LA MODIFICACIÓ DEL PEMERB (Aprovació Inicial de 26 de març de 1999)



SECRETARIA

2.3. ALTRES TRAMITACIONS

2.4. PLANEJAMENT VIGENT; VIALITAT LOCAL I SUPRAMUNICIPAL

2.5. PLANEJAMENT VIGENT; ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

2.6. VALORACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT

2.7. DADES COMPARATIVES DEL PLANEJAMENT DERIVAT VIGENT;
EL PEMERB-86 I EL PERI RAVAL-86.

3. MOTIUS I NECESSITATS DE LA MODIFICACIÓ

pag. 19

3.1. MOTIUS D'ORDENACIÓ.

3.2. PROBLEMÀTIQUES I NECESSITATS DE L'ÀMBIT

4. CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ; OBJECTIUS I ACTUACIONS DE LA PROPOSTA.

pag. 21

4.1. OBJECTIUS GENERALS

4.2. L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

1. EL VOLUMS I USOS DELS ELEMENTS RESIDENCIALS (clau 18).

2. EL SOCOL I L'US COMERCIAL (clau 18-Co)

3. EL SUBSOL I L'US D'APARCAMENT

4. ELS ESPAIS LLIURES DEL SECTOR (clau 6b).

5. ELS EQUIPAMENTS DEL SECTOR.

6. L'ESPAI VIARI DEL SECTOR (clau 5 i 5b).

5- EL PLANEJAMENT DE PROPOSTA

pag. 26

5.1. LA VIALITAT LOCAL I SUPRAMUNICIPAL

5.2. PROPOSTA D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

5.3. LA PROPOSTA RESIDENCIAL I DE DOTACIONS PRIVADES

5.4. VALORACIÓ GLOBAL DE LA PROPOSTA

5.5. DADES COMPARATIVES DEL PLANEJAMENT DERIVAT VIGENT

(EL PEMERB-86 I EL PERI RAVAL-86) I LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.

5bis- TRACTAMENT MEDI AMBIENTAL

pag. 30

5.1. INFORME MEDIAMBIENTAL

6- RESUM NUMÈRIC. QUADRE COMPARATIU

pag. 38

6.1. DESENVOLUPAMENT DE LES OPCIONS DE PROJECTE

6.2. ZONIFICACIÓ, USOS I SUPERFÍCIES DEL PROJECTE

7- NORMATIVA

pag. 40

CAPÍTOL I- EQUIPAMENTS

CAPÍTOL II- HABITATGE

CAPÍTOL III- DOTACIONS

8- ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER

pag. 44

8.1.- PROGRAMA DIMENSIONAT DE LES ACTUACIONS

8.2.- GESTIÓ INTEGRADA

9- GESTIÓ I PLA D'ETAPES

pag. 49

9.1. VALORACIÓ DELS ARTICLES DE GESTIÓ URBANÍSTICA DE LA LU 2/2002 I DEL SEU REGLAMENT VIGENT.

9.2. JUSTIFICACIÓ DEL MODEL DE GESTIÓ EN L'APROVACIÓ PROVISIONAL.

9.3. DETERMINACIÓ DEL SISTEMA DE GESTIÓ AL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL

9.4. PLA D'ETAPES

10.- DOCUMENTS

pag. 60

11.- ANNEX

pag. 62



MEMORIA

0. MARC URBANÍSTIC I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

-PREAMBUL

Aquest apartat introductori fa unes consideracions per justificar l'àmbit territorial d'aquesta Modificació puntual del PEMERB-86, del PERI del RAVAL-86 i del PE. Sector Esperit Sant-93 a Santa Coloma de Gramenet; uns apartats de situació i àmbit de la modificació, dels antecedents històrics, dels aspectes territorials i d'accessibilitat. Primer de tot però realitzem una explicació de la necessitat de tramitar un segon document urbanístic sobre el FRONT FLUVIAL DEL RAVAL que incorpora l'àmbit del PE. Sector Esperit Sant i que permet dimensionar el conjunt de l'actuació urbanística. En aquesta introducció afegim l'al·legació presentada anteriorment i el CONVENI signat entre Ajuntament i veïns afectats.

-JUSTIFICACIÓ DE L'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT RESPECTE L'APROVACIÓ INICIAL DEL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL-CAN PEIXAUET DE NOVEMBRE DE 2002.

La tramitació del Ple Municipal de novembre de 2002 amb data 25/11/02 que es va posar a informació pública amb data del 4/12/2002 i publicat al BOP amb data 12/2002. Aquest document es va realitzar en base el compliment dels estàndards urbanístics prevists a la legislació de reservar 5m2sol/25m2st residencial corresponent a espais lliures i equipaments, però aquesta reserva de sòl es va plantejar només pels habitatges nous en el cas de la reserva d'equipaments. Les sessions de debat realitzades tant dins els serveis tècnics municipals com amb la Direcció General d'Urbanisme ens varen aconsellar cercar solucions de compliment de la legislació de planejament LU 2/2002 pel total de sostre residencial previst.

L'objectiu ha estat incorporar a l'àmbit el sector del Parc del Molinet dins el Pla Especial Sector Esperit Sant-93 que realitzava una previsió de vialitat molt irregular per motius de superposició de planejament derivat (PEMERB-86 i PE.Esperit Sant-93) que no varen unificar les alineacions de la vialitat.

La proposta d'ampliació del límit de la Modificació de Pla cerca trobar aquests estàndards urbanístics en l'àmbit perimetral del Front Fluvial del Raval. No es planteja cap canvi en els espais lliures del Parc del Molinet i es manté el tractament d'aquest espai. Però es modifica la reserva dels sistemes que afecten a edificis preexistents parcialment per espais lliures i vialitat, i es determinen només per a espais lliures. En tot cas, aquest canvi de límit i l'afectació d'un nou planejament derivat (PE. Esperit Sant-93) justifica la tramitació del document en una nova denominació.

-RECULL D'AL·LEGACIONS RESPECTE L'APROVACIÓ INICIAL DEL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL-CAN PEIXAUET DE NOVEMBRE DE 2002.

Fou un document amb un àmbit diferenciat. L'Aprovació Inicial del Document de Front Fluvial del Raval-Can Peixauet de novembre 2002, només va rebre un Document d'Al·legacions de l'Associació de Veïns del Raval, signada per el seu representant, Sra. Dolores Garrido Hernandez, que com que afectava la mateixa ordenació volumètrica s'ha considerat sempre com suggeriments a l'ordenació actual.

Les al·legacions plantejades eren les següents:

- a) Acceptació del canvi de qualificacions plantejat però amb el manteniment de la ubicació actual dels veïns afectats.
- b) Es cita en aquesta al·legació puntual desacords en la delimitació o límit de la Modificació:
 - 1. Que aquesta modificació separava el projecte del Front Fluvial del Raval de l'anterior Pla Especial del Marge Esquerre del Besòs-PEMERB-86.
 - 2. Que aquesta modificació s'incorpori a la Modificació de Pla del Sector Sud dels Barris del Raval, Santa Rosa i Fondo Alt.
- c) Es considera que la previsió de 289 unitats d'habitatge altera el sector i afecta a l'edificabilitat de la resta, repercutint en la seva qualitat.

-La resposta tècnica plantejava els següents motius de planejament

- a). Es garanteix el manteniment de la ubicació propera dels veïns afectats com a principal objectiu.
- b). En els desacords en el límit de la Modificació.
 - 1. La tramitació de la "Modificació del Front Fluvial del Raval" s'emmarca en els estudis del Front Fluvial del riu Besòs a Santa Coloma, L'Ajuntament manté una visió global d'aquest àmbit en tot el municipi.

2. Impossibilitat d'incorporar la Modificació de Pla en el Sector Sud dels Barris del Raval, Santa Rosa i Fondo Alt, per considerar l'origen a partir el sector en dos plans urbanístics (PERI RAVAL al sud del c. Sant Jordi i PEMERB-86 al nord), van qualificar el sector com a Espais lliures i equipaments sense preveure la reubicació de veïns. Només una actuació urbanística delimitada com la plantejada pot resoldre aquest àmbit.

3. No consideració que la previsió d'habitatge pot alterar el sector. La modificació ha estudiat la viabilitat urbanística considerant els residents afectats, uns 143 habitatges dels quals de segur 123 ut. estan inicialment ocupats i consolidats. L'Ajuntament no considera viable una actuació amb menys del 50% de nous habitatges per les importants càrregues urbanístiques. Finalment, a nivell global l'actuació no ha de comportar una densificació del barri, doncs es descriu que es planteja l'obertura al riu, els edificis nous ocupen menys espai que els edificis actuals, s'incrementen i s'urbanitzen immediatament els espais lliures i equipaments prevists (ara inexistents); a nivell viari, l'Av. Generalitat s'amplia fins a 20m., i entre altres, els edificis preveuen aparcament que resoldrà els dèficits dels habitatges afectats i de l'entorn. Finalment, es redueixen les reserves de vialitat existents al marge esquerre en favor d'un passeig del Besòs semaforitzat i més urbà. Hem desestimat l'al·legació tot i que la solució urbanística adoptada respon una part dels seus plantejaments.

-EL CONVENI URBANÍSTIC APROVAT AMB L'ASSOCIACIÓ D'AFECTATS (COORDINADORA D'AFECTATS PER LA MODIFICACIÓ DEL PLA EN EL MARGE ESQUERRE DEL RIU BESÒS EN EL BARRI DEL RAVAL A SANTA COLOMA DE GRAMENET) PER IMPULSAR LA TRANSFORMACIÓ DEL SECTOR.

Aquest conveni es signa amb el representant de la coordinadora que agrupa un centenar d'afectats que, en el moment de la signatura en març de 2003 pendent de ser ratificat pel Ple Municipal del mateix mes, agrupa pràcticament a la totalitat de propietaris residents i llogaters de les vivendes existents al sector.

La signatura d'aquest conveni entre Ajuntament i veïns afectats reconeix els següents elements; regular el procés expropiatori i el real·lotjament dels residents i ocupants legals dels habitatges afectats; la voluntat municipal de facilitar informació sobre la gestió urbanística de l'àmbit;; actualitzar el cens d'afectats amb data març de 2003, fixar les etapes de real·lotjament, informar sobre els edificis de real·lotjament i altres, així com solventar en forma amistosa els conflictes plantejats de la reinterpretació del CONVENI.

De forma resumida, el CONVENI acorda que tot propietari resident tindrà dret al real·lotjament en règim de propietat amb protecció pública, i tot propietari expropiat ha d'entregar la finca



lliure de càrregues. A nivell de d'arrendataris es garanteix el dret de d'habitatge en el règim de lloguer d'habitatge protegit vigent, amb opció de compra de l'habitatge.

Els propietaris tenen dret a la compra de places d'aparcament conjuntament amb la vivenda; els locals afectats es valoraran segons el valor de construcció, de sol proporcional i indemnització d'activitat existent. Es permetrà la reubicació d'activitat si és possible. L'Ajuntament es compromet a evitar al màxim els reallotjaments provisionals d'afectats amb construccions successives, sempre a càrrec municipal. El CONVENI és vàlid pel conjunt d'afectats, encara que algun particular continuï l'expedient expropiatori als tribunals,

Amb la signatura d'aquest CONVENI els membres de l'associació renuncien a presentar al·legacions a les aprovacions del document urbanístic del pla, a canvi l'Ajuntament es compromet a estudiar la viabilitat de les aportacions de l'Associació. Aquest Conveni i el Cens actualitzat s'aprovaran en el mateix Ple Municipal i formaran part Annex del document urbanístic.

-CRITERIS DE MODIFICACIÓ EN LA TRAMITACIÓ D'AQUESTA APROVACIÓ INICIAL.

les modificacions corresponen a la concreció del projecte d'edificació gestionat per GramerPark.SA, empresa pública municipal d'habitatge, i donat que s'ha establert com a criteri prioritari que la reubicació de la major part dels afectats es pugui realitzar en el menor temps possible (Fase 1 i 2), s'ha concretat uns ajustos al document d'Aprovació Inicial.

- Fixació i concreció d'edificabilitat Fase 1 Bloc-1 amb 10.995m² amb una previsió d'uns 100-108 habitatges per la reubicació inicial d'afectats, deixant la resta d'edificabilitat per la resta de zones edificables amb ús residencial, per tal de permetre tenir un nombre més gran d'habitatges destinats a reallotjament.
- Fixació de volumetria dels Edificis en Bloc i en Torre, que corresponen a 18,50m. i 46,50m. d'alçada i permetent la distribució de blocs de PB+5P.Pis i torres de PB+15P.Pis.
- Nova delimitació de la zona edificable (clau 18) de la Fase 1 mantenint la mateixa superfície que la prevista en l'Aprovació Inicial per a l'ocupació del Bloc 1 situat entre c. Sant Jordi i Av. Generalitat per adequar-se al projecte.
- Es concreten les tres Fases d'Actuació.

Aquestes modificacions permeten el desenvolupament de la primera Fase d'Actuació del sector Front Fluvial del Raval, d'acord amb els criteris del Projecte i del nombre d'habitatges.

0.1-INTRODUCCIÓ

Santa Coloma de Gramenet és un municipi de 123.000 habitants que ocupa un territori de 7'05 Km², dels quals 4'02 Km² constitueixen el sòl urbà-SU (57,0%) i la resta és sòl no urbanitzable-SNU (43,0%). Es situa al marge esquerre de la conca del riu Besòs, poc abans que aquest arribi al mar.

Aquesta conca constitueix una de les sortides naturals de Barcelona cap a l'interior i cap a França, i presenta una topografia ben diferent en ambdós marges. Al marge dret el territori és molt pla, format per les valls dels afluents del Besòs (Ripoll, Riera Caldes, Tenes, Congost, etc..) que, amb pendents molt suaus, van a parar al Besòs. Al marge esquerre, en canvi, el terreny pla es troba en una franja estreta al llarg del riu en proximitat amb la serralada litoral, i que es troba amb un conjunt de torrents que desemboquen directament al Besòs.

Aquesta diferent topografia ha estat determinant en el desenvolupament d'ambdós marges. Al marge dret s'ha desenvolupat els assentaments urbans més importants (Barcelona) i s'hi situen les grans infraestructures de comunicació (tren, autopista, etc.). Conseqüentment, la part més important de l'activitat urbana i econòmica s'ha anat implantant al marge dret.

Mentrestant, els costos de superar el riu amb infraestructures públiques primer de guals, i després de ponts per la vialitat, el pas del ferrocarril (Sant Adrià) o per l'arribada del Metro a Santa Coloma, sempre ha creat un cert retardament del creixement urbanístic del marge esquerre. L'única via de comunicació actual del territori a nivell de Barcelonès Nord i Vallès Oriental segueix sent la carretera històrica Bv-5001 que va de Sant Adrià a La Roca, que pren diferents noms de carrers i que ha deixat de realitzar les seves funcions tradicionals, i que ara és un vial de suport als nuclis urbans. Ha esdevingut una via que ja no té un paper significatiu en la mobilitat metropolitana i que té limitacions de connexió per salvar el pas del Riu Besòs (pont de Montcada, pont vell de Santa Coloma, pont de Can Peixauet).

-SANTA COLOMA I EL BARCELONÈS NORD

Santa Coloma és el primer municipi de la conca baixa del Riu Besòs en el marge esquerre, en superar el límit comarcal a través del pas de Montcada. Aquí el riu amplia la seva plataforma i permet la consolidació de nuclis urbans en el seu marge, més elevat i protegit davant fronts

d'avingudes, i aqüífers superficials. Així els nuclis antics de Santa Coloma i Sant Adrià es situen a prop de l'àmbit del riu, i les diferents traces històriques de la carretera de la Roca marquen una topografia límit entre l'espai d'horta i inundable i l'espai urbà a consolidar.

Cal dir que l'equilibri territorial entre una infraestructura com la carretera de la Roca i els assentaments que s'hi recolzen a Santa Coloma es va mantenir fins el 1950. Però des de la inclusió de Santa Coloma a l'àrea metropolitana de Barcelona i la seva expansió urbana en forma de "taca d'oli", aquest equilibri es va anar trencant progressivament en el territori del marge esquerre del riu (Santa Coloma, Sant Adrià, Badalona). El gran creixement de població de Santa Coloma de Gramenet de 15.000 habitants a 137.000 en 25 anys- és induït pel creixement de Barcelona i es redueix fonamentalment a l'ús residencial de ciutat dormitori, sense un creixement de l'activitat industrial, i amb manca dels equipaments i espais lliures tradicionals que permetessin continuar aquell equilibri. A més a més, aquest creixement desigual tampoc va acompanyar-se de les necessàries inversions en infraestructura urbana.

En els darrers vint anys de democràcia local la transformació contínua de la ciutat ha estat determinant; S'ha impulsat la construcció d'equipaments adreçats a usos prioritaris d'ensenyament, sanitat, serveis socials, etc, espais públics i la recuperació del riu. I en els darrers 10 anys han arribat noves i determinants infraestructures de transport, la Ronda de Dalt i/o Pota nord (B-20) que ha alterat els accessos i connexions metropolitana de Santa Coloma de Gramenet. Tot i així el front fluvial del riu Besòs esdevé encara un espai a determinar.

0.2.SITUACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

Aquesta modificació del PEMERB-86, del PERI del RAVAL-86 I DEL Pla Especial de l'Esperit Sant-93 en l'àmbit del Front Fluvial del Riu Besòs afecta al sector sud del Terme Municipal de Santa Coloma de Gramenet, des del límit Sud al Pont i Parc del Molinet, fins el front fluvial del Barri del Raval i l'àmbit de Can Peixauet, amb la proximitat de la antiga Masia, ara biblioteca, i l'Estadi o Nou Camp Municipal.

L'element constant de definició del límit del sector és la crta. de la Roca (BV-5001) , anomenada Avinguda de la Generalitat en aquest tram urbà i posteriorment l'avinguda Mn. Pons i Rabadà, que delimita bàsicament el sector per la cota superior, després pel límit del Pont del Molinet, que en la part Sud es posa en contacte amb el límit del riu, prop dels contraforts del centre hospitalari de l'Esperit Sant; l'altre límit d'ordenació és l'àmbit fluvial del riu Besòs i les defenses i murs de protecció per delimitar l'espai de la llera. Finalment l'altre límit és el definit pel carrer de Mn. Jacint Verdaguer, i que permet incloure part de l'av. de Can Peixauet i el nou equipament escolar del sector.

Aquesta delimitació es situa en un àmbit que anomenem FRONT FLUVIAL DEL RAVAL A SANTA COLOMA DE GRAMENET, i és coincident amb un espai sotmès a processos urbanístics sense consolidar el front urbà davant del riu.

0.3.ANTECEDENTS

La millora de la travessia del riu des de Barcelona va produir un procés de transformació urbana molt important al municipi en aquests terrenys urbans que varen iniciar processos d'urbanització. Aquesta urbanització del marge del riu va produir doncs un front edificat de la Vila a l'entorn de la Carretera de la Roca i donant l'esquena al riu actuant com un espai intermedi entre el barri de Safarells i l'Eixample.

-EL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL

De la mateixa manera que l'Avinguda Sta. Coloma fou el límit entre el nou eixample i els creixements existents, també al sector del Raval l'actual Av. de la Generalitat, antiga carretera de la Roca, ha estat el vial que ha marcat l'espai no inundable (cota superior als 5 metres) del riu davant el contrafort de l'Hospital de l'Esperit Sant. La crta. de la Roca passava molt més ajustada al riu per aquests contraforts que ara són el Parc del Molinet (antiga Torre Roja) i el mateix espai hospitalari, la presència d'edificis a una banda i altra de la carretera consolidà un raval important que quasi es perllongava fins Sant Adrià de Besòs, de fet, els edificis actualment encara resten totalment d'esquenes al riu i en la cota superior de la carretera.

La consolidació del front del riu en els anys 60-70 va consolidar els terrenys urbans. Els anys 70 s'ha produït un creixement suburbial en la cota baixa a l'entorn del passatge Besos amb vivendes, magatzems i horts amb barraques. Posteriorment es va ubicar el 1993 l'Estadi o Nou Camp Municipal de futbol de Santa Coloma de Gramenet al costat de l'Av. Can Peixauet, amb les corresponents graderies i marquesines i va permetre parcialment l'adequació dels entorns per a aparcaments i jardins. Darrerament s'ha recuperat la Masia de Can Peixauet (1999) com a element patrimonial i equipament amb una Biblioteca municipal d'excel·lent qualitat. Malgrat tot, el Raval no té encara la sortida natural vers el riu pel tancament que genera el front edificat de l'Avinguda de la Generalitat.

L'any 2001 es va plantejar un CONCURS D'IDEES amb l'objectiu de realitzar una transformació urbana profunda en el sector, reubicant propietaris i afectats, i modificant el planejament vigent. Aquest concurs, debatut amb les associacions veïnals, formalment ha esdevingut un document que ha fomentat el debat entre les diferents opcions plantejades i ha acordat la millor solució a adoptar. Formalment podem considerar que el Concurs ha actuat com a AVANÇ DE PLA a efectes del debat ciutadà, social i institucional.



0.4.ASPECTES TERRITORIALS

Els aspectes territorials i metropolitans, aquells que superen estrictament el fet municipal de Santa Coloma de Gramenet i la situen en el seu context econòmic i geogràfic, ens condicionen, i cal anomenar-los i considerar-los doncs afecten el model urbà que ha de recollir EL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL I DE SANTA COLOMA.

Considerem que són bàsicament els següents:

- Primer, definir el paper i la centralitat metropolitana de Santa Coloma fent aquesta façana de la ciutat al riu com identitat en el conjunt de la Regió Metropolitana de Barcelona.
- Segon, definir els criteris d'infraestructures territorials de mobilitat a nivell de Regió Metropolitana de Barcelona, i especialment al Barcelonès Nord i Vallès Oriental en la conca del Besòs, concretat amb la discussió sobre la vialitat al marge esquerre del Besòs.

-LA CENTRALITAT METROPOLITANA DE SANTA COLOMA I LA FAÇANA DE LA CIUTAT COM A VALOR D'IDENTITAT EN EL CONJUNT DE LA REGIÓ METROPOLITANA

El Besòs ha esdevingut històricament un element significatiu per ciutats com Santa Coloma de Gramenet i Sant Adrià del Besòs, per la proximitat de la ubicació dels seus centres urbans. Per altra banda, per a Barcelona ha estat un element territorial i ambientalment marginal molt diferent de com el preveia Cerdà (on s'han ubicat polígons residencials dels anys 60 i 70, sectors industrials importants), on finalment en els anys 90 s'ha construït el corredor litoral viari i ferroviari. En els propers anys, amb l'actuació del Fòrum De Les Cultures 2004 es planteja de nou la seva primera actuació de recuperació en la desembocadura.

Els municipis de Sant Adrià del Besòs i Santa Coloma han iniciat durant el segle XX els seus fronts fluvials amb un front urbà valorat en condicions de visuals, assoleïment i topografia favorable, i el consideren un dels seus principals valors territorials i de paisatge. Aquests municipis han preservat lliure pel planejament una part important del seu front per espais lliures i vialitat. Han planejat la necessitat de ponts per comunicar ambdós marges del riu a nivell de vehicles i vianants.

Santa Coloma en els darrers 20 anys ha aprofundit aquesta elecció amb l'aposta per una sèrie d'infraestructures i actuacions d'equipament prioritàries properes al riu com són;

-(1990), la urbanització del Parc del Molinet al barri dels Safaretjos com espai lliure del sector sud, equilibrant les funcions de Can Zam.

- (1992), la connexió del Pont de Can Peixauet, rotonda i l'Avinguda de Can Peixauet, com a nous accessos al municipi i noves avingudes urbanes de relació entre riu i dintre ciutat.

-(1998), la recuperació ambiental ambiental de la Llera del riu mitjançant voreres de passeig, franges d'arbrat, itineraris de lleure amb bicicleta i vianants, accessos principals en rampes per a vianants al riu, etc., en el front del nucli urbà del municipi, i completant la connexió amb el Parc de Can Zam.

-(2001), la realització del CONCURS DEL FRONT FLUVIAL DEL BARRI DEL RAVAL amb 289 habitatges i equipaments i espais lliures amb participació pública per obrir el Raval al riu Besòs.

-Actuacions de Reequipament (1990-2002), la construcció de l'Estadi Municipal de Santa Coloma (1993) la ubicació de l'IES Can Peixauet (2001), equipaments culturals com la Biblioteca de Can Peixauet (2001) i l'ampliació del Centre Hospitalari de l'Esperit Sant (2002).

Aquest conjunt d'actuacions mostren l'interès del municipi per la façana urbana de la ciutat bàsicament a partir de l'espai públic, dels elements viaris integrats en la ciutat i d'alguns equipaments situats en el front fluvial. Podem dir que actualment, el Front Fluvial del Besòs a Santa Coloma té una excel·lent orientació climàtica i d'assoleïment i és una de les grans opcions de transformació i identitat urbana del municipi.

0.5.ÀMBIT

S'inicia en el cruïlla de l'antiga carretera de la Roca (Av. Santa Coloma) amb el c. Mn. Jacint Verdaguer, es perllonga fins el lateral la Rotonda de l'Avinguda de Can Peixauet, incorporant l'equipament de l'IES Can Peixauet. Continua per l'Avinguda Generalitat pel seu eix, incorporant la rotonda viària. El límit recorre tota l'av.Generalitat en el seu eix fins arribar a l'Av. Mn. Pons i Rabadà, en el límit amb l'Hospital Esperit Sant, i així fins el límit de Terme Municipal a l'entorn de la rotonda Pça. Salvador Dalí. Posteriorment el límit recorre lateralment el vial del Pont del Molinet fins el límit fluvial. El límit retorna riu amunt, seguint les proteccions o murs perimetrals del llit del riu Besòs, primer per l'avinguda Generalitat, davant parc del Molinet, i després pel vial de perllongació del Passeig de Salzedà, travessar l'Av. Can Peixauet i arribar a la cruïlla amb el carrer de Mn. Jacint Verdaguer, i pel seu eix arribar de nou a la cruïlla amb l'Av. Santa Coloma.

Aquest document considera innecessària la suspensió de llicències doncs el planejament vigent condiona ja els drets dels privats en el sector.

1. EL TERRITORI; INFORMACIÓ URBANÍSTICA

1.1.EL MEDI I LA TOPOGRAFIA

Topogràficament, el territori inclòs en l'àmbit de la Modificació de Pla (MP) es configura com un terreny de pendents graduals entre la carretera de la Roca i el vial del riu. En l'espai situat més al sud, proper a l'Esperit Sant i Parc del Molinet el desnivell es concentra en menys espai en disminuir la plataforma fluvial. Per concretar aquesta topografia la crta de La Roca es situa a la cota +24,38m amb l'Av. Can Peixauet, es troba a +22,20m amb el c. Sant Jordi i amb Mn. Pons i Rabadà es situa a +18,05m. Per altra banda, la perllongació del Passeig Salzedera, a la rotonda amb el pont es troba a +15,90m., en la trobada amb el c. Sant Jordi es situa a +13,71m, però en connectar amb Mn. Pons i Rabadà es situa també a +18,01m. La cota superior d'aquest vial arriba als + 29,60 m de cota.

El riu Besòs no s'inclou a l'àmbit per la seva dimensió territorial, tot i que, a la vegada que és un espai obert, lliure i no construït, té unes importants potencialitats i servituds, és un espai regulat per la legislació sectorial hidrogràfica, tant a nivell de cabdals com servituds de llera, per l'organisme de l'Agència Catalana de l'Aigua, i rep un manteniment supramunicipal per part de la Mancomunitat de Municipis de l'AMB. Aquest espai fluvial, està arranjat per l'ús de lleure en tot el tram urbà de Santa Coloma de Gramenet i comporta més de 31.000m2 accessibles només en el sector de Can Peixauet i front fluvial del Raval, però arriba a unes 58,5 hectàrees en total de l'àmbit urbà del municipi. Aquesta superfície d'espai lliure contribueix a la percepció d'un paisatge obert de la façana del front fluvial del Besòs a Santa Coloma de Gramenet.

1.2.ELS RESIDENTS

Un dels objectius prioritaris d'aquesta modificació del pla és el tractament dels espais residencials de manera que comporti una solució per a residents i propietaris, i que permeti la consecució de noves actuacions de transformació urbana que revitalitzin residencialment la

ciutat. El planejament actual té unes afectacions totals del 100% sobre els residents i propietaris actuals, degut a reserves viàries i d'equipaments i zones verdes que obliguen a l'expropiació a mig termini, amb les conseqüents obligacions, drets i deures de l'administració i els administrats.

S'ha quantificat la situació actual de les afectacions pel planejament vigent en el sector del Front Fluvial del Raval, un dels més destacats de la ciutat. En el marc d'aquesta Aprovació Inicial es recullen en l'annex les dades publicables a l'abast, el nombre i la situació de la població afectada per l'actuació, i reconeixent la necessitat de reubicar propietaris afectats, residents propietaris i llogaters que en el planejament vigent no s'havien considerat a tots els efectes.

Cal ja avançar que ens trobem amb un escenari d'ocupació del sector de 143 habitatges consolidats, dels quals es té coneixement segur de la seva ocupació en 132 ut, dels quals 96 unitats corresponen a residents propietaris. Dades només corresponents al Front Fluvial del Raval fins el límit amb av. Mn. Pons i Rabadà.

1.3.ELS TEIXITS URBANS AFECTATS

Una altra consideració important són els teixits urbans afectats, que justifiquen les afectacions urbanístiques vigents. El major atractiu urbà del front fluvial de Santa Coloma està determinat pel front edificat del Passeig de la Salzedera, amb edificis de planta baixa i 4-5 plantes, amb un front de façana uniforme i que genera una certa linealitat urbana, en els altres fronts urbans manca aquesta idea de continuïtat i façana urbana que ajuda a fer ciutat.

Tot el Front Fluvial del Raval està conformat primer, per una franja d'edificació més marginal en l'entorn del Passatge Besòs i que no supera la planta baixa, i s'ha consolidat en algun cas com habitatge en els darrers anys. Per altra part, l'edificació principal del sector que dona al front de l'Av. de La Generalitat, que conforma un raval d'edificacions important, edificis entre mitgeres unifamiliars i també edificis plurifamiliars de fins a tres o quatre plantes pis, i amb un nivell molt elevat de consolidació des dels anys 70 i anterior. A nivell d'edificació afectada parlem d'un total de 13.910m2sol i 16.578m2sostre consolidat amb residents, que corresponen a unes 42 unitats de parcel·la amb edificació d'un total de 63 unitats de parcel·la a actuar. Els edificis plurifamiliars són 12 unitats situades bàsicament a l'Av. Generalitat.

Al sector del Parc del Molinet també trobem un conjunt de parcel·les i habitatges ja afectats pel planejament que comporten també una actuació urbanística de gestió i reubicació d'usos obsolets en el front del riu.

1.4. ELS SERVEIS, ESPAIS PÚBLICS, EQUIPAMENTS I PATRIMONI

En fer una descripció del patrimoni i serveis públics existents fem una diferenciació en els següents apartats:

-LA VIALITAT

El sector del Front Fluvial del Raval-Can Peixauet té uns elements viaris consolidats i urbanitzats, amb traçat irregular com a continuïtat del barri del Raval i del propi raval que va esdevenir l'antiga carretera de la Roca, avui Av. Generalitat. Només alguns elements són d'exemple (Mn.J.Verdaguer, carrers d'exemple urbà amb el Pg. Salzereda i Av. Santa Coloma), i a l'entorn de l'Avinguda de La Generalitat, darrerament s'ha obert el c. Sant Jordi i ha perllongat el Passeig de Salzereda per connectar amb el vial de Mn. Pons i Rabadà, donant continuïtat viària al front fluvial.

-ELS ESPAIS LLIURES URBANS

A nivell de consolidació d'espais lliures; parcs, places, jardins, etc.. la ciutat de Santa Coloma té un important dèficit d'espais per esdevenir una ciutat exemplar, però tot i així molts dels espais existents es situen en aquest àmbit.

Al sector trobem pocs espais lliures adequats, tot i ser un espai urbà prou poblat. Trobem el Parc de Can Peixauet, on el seu subsòl conté un aparcament. Cal dir també que el Passeig Salzereda amb 20 metres d'amplada de vorera realitza aquest tipus de funcions, i la recent adequació del passeig del marge del riu amb espai per passeig, bicicletes, etc... Al costat del carrer Sant Jordi i de l'Estadi Nou Camp Municipal, també trobem un parc amb espais per infants però amb un nivell d'urbanització molt baix. En la part més allunyada del sector, al Sud trobem el Parc del Molinet, que tot i el seu tamany i excel·lent urbanització, resta allunyat dels sectors residencials i poc utilitzat.

-ELS EQUIPAMENTS URBANS I PATRIMONI

Cal considerar l'existència en el sector de Can Peixauet d'un equipament docent, el recent IES Can Peixauet, en els equipaments esportius tenim la construcció recent de l'Estadi Municipal i en els equipaments culturals s'ubica la Biblioteca a l'antiga masia de Can Peixauet. Cal dir que la masia ha mantingut el seu nivell de protecció arquitectònica al mateix temps que s'ha adaptat per a un ús cultural, aconseguint un edifici patrimonial preexistent protegit pel catàleg i amb un projecte de gran qualitat arquitectònica. Cal dir que l'equipament sanitari supramunicipal de l'hospital de l'Esperit Sant, situat entre el Raval i els Safareigs, es molt proper.

El nivell d'equipaments consolidats a l'entorn de l'àmbit podem considerar-ho que és prou important, tant a nivell d'equipaments educatius, culturals i fins i tot esportius. El llistat d'equipaments existent a la Taula 1, ens situa respecte l'elevat nivell de dotacions existents i previstes al sector.

1.5. LA DOTACIÓ DE SERVEIS BàSICS; EQUIPAMENTS EDUCATIUS I SANITARIS

Les dades sobre aquesta situació de planificació d'aquest servei públic prioritari es basen en els següents tres documents i instruments de referència realitzats per a Santa Coloma de Gramenet. Considerem important incorporar aquesta informació en aquesta APROVACIÓ INICIAL per mostrar que la dotació de serveis és suficient.

-EL PLA ESPECIAL DE REEQUIPAMENT ESCOLAR

Aquest document sobre el qual es basa tot el planejament vigent en el sector educatiu - escolar del municipi a nivell d'estàndards urbanístics I RESERVES DE SÒL, ha estat substituït per nous documents sectorials d'ensenyament a propòsit de la redacció de la Reforma Educativa.

Per tant el PE no va servir per afrontar la **Reforma Educativa a Santa Coloma de Gramenet** que és posterior (1994-95), i només manté les afectacions urbanístiques sense validesa sectorial. Els estàndards que aportava el PE són 25 alumnes per aula, escolarització de P-3, augment de la població escolar en el 1985. Respecte a aquest sector **Zona 1** es preveien 5 centres d'EGB (Gaudí, Verge Immaculada, Banús, Machado, Monturiol) davant una demanda de 5.324 places escolars, de les quals 2.368 places eren públiques i per tant hi havia un dèficit de 2956 places que obligaven a transportar alumnes a altres sectors.

Previsió Pla Especial Reequipament Urgent (1985)

	16 aules actuals	30	aules previst	Ampliació PE
Gaudí				
Motocros.				
V.Immaculada	28	30	(provisional previst	Ampliació PE
Motocros)				
Banús	8	10	(previst edifici definitiu)	
A.Machado	8	20	(prevista ampliació en aquest pla)	
Monturiol	8	--	(prevista supressió)	
Total	58 ut.	90	(unitats, ratio 25 nens)	

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



-LA REFORMA EDUCATIVA A SANTA COLOMA DE GRAMENET

El **marc de planificació de la Reforma Educativa** és va afrontar el 1995 a partir del document tramès pel Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya, que mitjançant les al·legacions municipals plantejades en el Ple de Novembre de 1995 va acordar el nou marc educatiu municipal.

Això afecta a la definició de l'escola primària (CEIPs), l'escola Secundària, batxillerats (IES) i els ensenyaments complementaris bàsics (Escola Idiomes, Conservatori Música, centres Adaptació). Els nous estàndards globals són grups-classe més reduïts (25 alumnes), CEIPs amb 9 grups classe per línia, foment de dues línies per centre; IES amb 2-3-4 grups classe per línia i batxillerats associats (2-3 especialitzacions i dos cursos).

Centres amb programes d'adaptació per fomentar l'aprenentatge en el tram 16-18 anys. Cal dir, que existeix una comissió mixta de seguiment trianual respecte el dimensionament de l'actual marc de planificació escolar en el municipi. En el context dels darrers anys, i l'actualització de les dades del Padró-Cens respecte 1994-95, es situa l'escolarització total dels infants de la ciutat (fins 16 Anys) amb un comportament estancat i en davallada de la població que s'accentua en l'edat infantil, més en els IES que en els CEIPs.

La Reforma Educativa a Santa Coloma de Gramenet consta de dos components de planificació; els **criteris d'estàndards** de construcció de nous centres i la distribució del **Mapa Escolar** del municipi acordat.

-Els criteris d'Estàndards dels centres educatius.

Els centres educatius de Primària CEIP es regulen per dos formats, d'una i dues línies Educatives de pre-escolar (P-1,P-2,P-3) i primària (1er-6è):

CEIP (1 línia)	CEIP (2 línies)
9 aules-classe	18 aules-classe
225 alumnes	450 alumnes
sup. útil 1801m ²	sup. útil 2.528 m ²
sup. construïda 1.981m ²	sup. construïda 2.781m ²
Solar-5.625m ²	Solar-11.250m ²
Ocup. Max. 30%	Ocup. Max. 30%
Res. Ampliació 450m ²	Res. Ampliació 900m ²

IES 2/2	IES 3/3	IES 4/3
8/4 aules-classe	12/6 aules-classe	16/6 aules-classe
380 alumnes	500 alumnes	690 alumnes
sup. útil 3.334m ²	sup. útil 3.705 m ²	sup. útil 4.543 m ²
sup. construïda 3.668m ²	sup. construïda 4.075m ²	sup. construïda 4.947m ²
Solar-6.000m ²	Solar-10.000m ²	Solar-13.800m ²
Res. Ampliació 600m ²	Res. Ampliació 800m ²	Res. Ampliació 1.050m ²

Els centres educatius de Secundària IES es regulen per dos formats, les línies d'ensenyament obligatori (ESO) entre 2-4 línies entre els 12-16 anys, i la formació troncal dels Batxillerats en dos o tres especialitats (B-1, B-2, B-3) dels 16-18 anys. Aquestes variables es defineixen en tres formats:

En el sector de referència del **Front Fluvial del Raval - Can Peixauet** situat a la zona A1 del municipi (tres zones i 5 subzones) tenim els següents centres:

Centres d'Ensenyament Primari Sector; característiques

CEIPS	TIPUS	SOLAR	SUP.CONSTR.(*) EDIF.	ALUMNES	
INSC.INICIAL					
M. de Unamuno	2L	3.763m ²	2.781m ² st	0,74	450 complet
F. de Segarra	2L	8.796m ²	2.781m ² st	0,31	450 complet
Escala Banús	1L	1.401m ²	1.981m ² st	1,41	225 complet
<i>Sant Just</i>	1L	1.058m ²	1.981m ² st	1,87	225 complet
<i>Pins-Pirineus-TANIT</i>	1L	2.849m ²	1.981m ² st	0,69	225 18-19
<i>(AC.Pref P-3)</i>					
<i>Antoni Gaudí</i>	1-2L	6.378m ²	2.781m ² st	0,43	225-450 (sobreixidor Area)
6 unitats	8-9L	23.245m²s	14.286m²st	0,61	1800-2025

(*) Aquesta sup. construïda correspon a l'estàndard previst pel departament d'ensenyament

Centres d'Ensenyament Secundari Sector; característiques

IES	TIPUS	SOLAR	SUP.CONSTR.(*)EDIF.	ALUMNES	
INSC.INICIAL					
Can Peixauet	4/3	8.963m ²	4.947m ² st	0,55	690 complet
Torre Roja	3/3	12.161m ²	4.075m ² st	0,33	500 complet
<i>(opció 4/3)</i>					
Puigcastellar	2/3-3/3	10.000m ²	4.075m ² st	0,40	500 (sobreixidor Area)
3 unitats	9-10/9L	31.124m²	13.097m²st	0,42	1.690

(*) Aquesta sup. construïda correspon a l'estàndard previst pel departament d'ensenyament



Cal dir que un factor a considerar a nivell de dotacions, és la dificultat per complir els criteris de reserva de sòl de les dimensions previstes pel Mapa Escolar en certes àrees urbanes. Davant el no compliment en algun cas de l'espai requerit (solar), cal fer una **Valoració de Qualitat** dels edificis de Primària i Secundària respecte la parcel·la existent.

Valoració de Qualitat dels Centres Docents- Equipaments Escolars.

Edifici	coef. d'edificabilitat
Situació correcta	inf. a 0,50 m2st/m2sol
Situació ajustada	inf. a 0,75 m2st/m2sol
Situació mínima	inf. a 1,00 m2st/m2sol

-VALORACIÓ DE LA SITUACIÓ I DIMENSIONAT DELS SERVEIS ESCOLARS.

Globalment el comportament del sector del Raval en els propers 10 anys es situa al voltant dels **240 naixements/any** respecte els 1000-1100 naixements/any del total del municipi. D'aquest només 8-10 naixements corresponen al barri de Safaretjos que es resol amb l'accés a les escoles de Sant Adrià del Besòs més properes. El comportament d'us i demanda escolar pública del sector es situa a l'entorn del **72-73% de PÚBLICA**, respecte una proporció global del municipi de 75% PÚBLICA-25%CONCERTADA.

Cal dir que hi ha una tendència minoritària però real a situar a nens en escoles més del Centre de la ciutat (*com a moltes ciutats mitjanes*) tant a nivell d'escola pública com Concertada. Amb el conjunt de la població existent, les infraestructures actuals existents resolen la actual demanda Escolar de Primària i Secundària. Actualment les instal·lacions estan dimensionades i amb capacitat per preveure un augment de primers accessos, tant a primària fins a un increment de 25 nens/any, amb la **reobertura parcial de la segona línia del CEIP Gaudí**, mentre que a la Secundària, es realitza amb **el completament de places del IES Puig Castellar** i com a segona opció l'obertura d'una nova línia en el **IES Torre Roja**.

Les actuacions al **FRONT FLUVIAL DEL RAVAL** no demanden noves instal·lacions d'equipament educatiu, doncs el model de Mapa Escolar Municipal permet fàcilment l'increment d'escolarització, gràcies en part a l'excedent d'edificacions escolars producte del creixement demogràfic dels anys 70 que ha permès comptar amb un nombrós conjunt de recintes educatius que ara s'estan redimensionant vers usos de major qualitat (aules complementàries, disminució aules CEIPS, etc..)

-EL MAPA SANITARI AL SECTOR.

Mentre que a nivell educatiu la distribució territorial és significativa, pel que comporta de moviment quotidià de població i afectacions a segments de població molt concrets, en el tema sanitari les reserves d'espais per a equipaments d'aquest servei públic afecten al global de població i de forma no tant quotidiana. Per tant els objectius d'ubicació territorial no són tant importants, i són més significatius els de quantitat de població tractada o depenent d'un centre. A nivell de situació poblacional, com que el municipi ha disminuït la densitat de població i la població global, el Mapa Sanitari a curt termini no queda afectat per l'increment de 145 vivendes, com es planteja en els habitatges del Front Fluvial del Raval.

Els CAPs (Centres d'Atenció Primària) de referència del Sector són els següents:

EQUIPAMENTS	SITUACIÓ	EXECUCIÓ	ESTAT
CAP DEL RAVAL	c. Elcano	Existent	en funcionament
CAP DEL FONDO	c. Jacint Verdaguer	Existent	en funcionament
CAP CAN MARINER	Plaça Catalunya-Sant Carles	Solar cedit	(Pendent Inici Obres)

La distribució de població d'aquests centres sanitaris no es realitza amb criteris estrictes de districte sinó amb criteris de població i delimitacions mòbils en funció dels centres existents. A més, molts serveis sanitaris es segueixen realitzant al CAP CENTRE del carrer Major, amb major capacitat

-Materials d'Informació

Publicació Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet "Els Centres Educatius Públics de la ciutat. 2002-02".

Dossier Mapa Escolar de Catalunya; Criteris per a la construcció de nous centres docents (Tom 3, volum 2.)

Inf. municipal de Base Centres Atenció Primària -CAPS a Santa Coloma de Gramenet



2. EL PLANEJAMENT

2.1. ANTECEDENTS

En aquest apartat es descriuen els instruments de planejament que han esdevingut una referència en l'ordenació de l'àmbit de treball d'aquesta modificació. Els antecedents immediats de planejament són:

EL PLA GENERAL METROPOLITÀ DE 1976.

Aquest és l'instrument de referència del planejament urbanístic dels darrers 25 anys a Santa Coloma, garanteix l'equilibri d'usos privats i públics i els estàndards urbanístics del municipi que permeten dotar a la ciutat d'espais públics i comunitaris, a través de la gestió urbanística.

Al sud del II cinturó, trobem el primer eixample de la ciutat, corresponent als barris de Riu Nord i Riu Sud, amb la qualificació de residencial semi-intensiva (13b) amb alguns interiors d'illa afectats i, més enllà, la gran zona d'equipaments i espais lliures a Can Peixauet amb afectacions viàries molts importants i poc viables. També cal dir que el PGM-76 a Can Peixauet va qualificar un sector de Rehabilitació residencial (Clau 16) de 6.160 m² a l'entorn del c. St. Jordi.

2.2. INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT TRAMITATS

Encara que el marc general de referència segueix essent el PGM, aquest ha estat modificat pel següents plans especials urbanístics en el sector. Cal dir, que només per la coincidència en el temps de redacció dels plans (anys 1985-86) del PERI del Raval i del PEMERB, s'entén aquesta distribució tant poc geogràfica dels límits dels dos plans especials.

-EL PLA ESPECIAL DEL MARGE ESQUERRE DEL RIU BESÒS (PEMERB-1986)

Aprovat l'any 1986 per la CMB, (aprovació definitiva de 20 de març de 1.986), inclou en el seu àmbit tots els terrenys que formen la franja de contacte de la ciutat amb el riu Besòs, cal dir que el PEMERB va deixar fora de l'àmbit el sector a partir del Carrer Sant Jordi i el Passatge Besòs, anomenat Parc de la Salzedra, en el sector de Can Peixauet, excepte la reserva viària del Vial del Marge Esquerre.

Aquest Pla va ser redactat com a concreció i adaptació del PGM en el marc global de plantejar la façana fluvial del municipi. Així, el vial del marge esquerre tot i les importants reserves viàries que es varen mantenir, deixava de ser una via segregada per passar a ser un carrer o avinguda urbana de gran dimensió. El PEMERB en el sector de Can Peixauet va plantejar el criteri diferenciat del PGM, de qualificar com a sector de sistemes i serveis públics tot l'àmbit sota la cota de la crta. de la Roca (Av. de La Generalitat).

La proposta d'ordenació era una gran reserva viària (clau 5) en el carrer m. Jacint Verdaguer, en la perllongació del Passeig Salzedra (vial marge Esquerre, i l'Av. de Can Peixauet, i fins i tot el front de l'Av. Generalitat davant del Raval, qualifica com a parc supramunicipal (clau 6c) l'actual indret de l'Estadi Municipal, quan el PGM el qualificava en una part menor com a Reserva d'Espai lliure urbà (clau 6b) i finalment afecta un conjunt de propietats edificades i reconegudes pel PGM com a edificació de rehabilitació (clau 16) que ara queda afectada com a vialitat (obertura c. Sant Jordi) i espais lliures. Finalment qualifica la Masia de Can Peixauet com edifici protegit per Catàleg i com equipament, amb un espai d'ús molt restringit. Finalment es va redactar una Modificació de PGM (27-12-87 A. Definitiva) per fixar l'equilibri de sistemes, equipaments i habitatges, respecte el Pla General Metropolità, independentment de la Programació i gestió del Pla Especial.

A nivell de gestió determina tres polígons d'Expropiació.

El Polígon I-8.Vial Tram Raval de 7.580m²s. total amb 4.798m²s. eren pendents d'adquisició amb 1.511m²st. amb **16 habitatges** necessaris existent a executar per un organisme supramunicipal (CMB, Estat o Generalitat).

El Polígon I-10.Vial Tram Pont de Can Peixauet de 29.420m²s. total amb 11.700m²s. sense sostre ni habitatges a executar per un organisme supramunicipal (CMB, Estat o Generalitat).



SECRETARIA

88

El Polígon II-6 Parc de Can Peixauet (Nou Camp Municipal) de 32.035m²s dels quals 29.165m² eren pendents d'adquisició, amb un sostre reconegut de 6.297m²st. i amb necessitat de **56 habitatges** necessaris per l'actuació Municipal.

D'aquestes actuacions totes s'han executat, almenys parcialment en el que correspon a vialitat i equipaments, i manca las que afecten al desenvolupament del sector relacionat amb habitatges.

-EL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL BARRI DEL RAVAL-TEXT REFÓS (Aprov. Definitiva 22-12-86)

Aprobat definitivament per la CMB, aquest Pla va ser redactat lleugerament posterior al PEMERB, com a desenvolupament del PGM en aquest territori, amb l'objectiu global d'ubicar serveis, equipaments i espais lliures al sector inferior pròxim al riu a la carretera de la Roca (Av.Generalitat). El PERI, incorporava en el seu àmbit una part significativa del sector a partir del carrer Sant Jordi (exclòs l'obertura de carrer destinada al PEMERB). Contenia un sector d'habitatges del passatge Besòs i Av. de La Generalitat afectant-lo com a equipament i zona verda anomenat sector del **Parc de La Salzedà**.

Va fixar-se una gestió d'aquest sector en la 3^a. Etapa (fora de programació), amb un polígon d'expropiació de 10.408m² de sòl i 10.897m² de sostre i un total de **110 habitatges** necessaris per allotjar residents. Els costos i dimensió de la problemàtica va impossibilitar la seva execució en els criteris i terminis fixats pel pla. Aquesta actuació comportava elevades expropiacions i un nombre important d'actuacions de reubicació de vivendes per aconseguir la zona verda i l'equipament entre l'Av. de la Generalitat i el riu, tal com expressa el Capítol II de la Memòria en el seu apartat 4, sota el títol "*Mantenir dins del barri, en nous habitatges de promoció pública, la població afectada per aquest pla*".

Cal dir tot i el marc general, que respecte a aquesta actuació de la 3^a etapa el PERI, aquest no va assumir el reallotjament en el seu àmbit, tal com es recull en el Capítol III de la Memòria com a Estudi Econòmic i Pla d'Etapes, en l'apartat "*1-Justificació de les etapes i de la prioritat de les actuacions incloses en aquest pla*". En aquest apartat es recollia el següent: "*Finalment, en el tercer 3er quinquenni 1996-2001 es preveu la ...compra de terrenys en l'Av. Generalitat - Passatge Besòs (futur parc de la Salzedà). Cal tenir present la particularitat dels terrenys, actualment ocupats per habitatges i que caldrà expropiar. La dificultat de preveure el trasllat dels actuals habitants obliga a gestionar paral·lelament la construcció de nous habitatges que hauran d'albergar els actuals habitants, de manera que resulta molt difícil*

establir una programació rígida tenint en compte que aquestes operacions hauran de ser finançades per organismes diferents".

Un altre element destacable del PERI del Raval fou la concreció de l'anomenat Espai Cívic del Raval, que en aquests moments es considera un espai quasi desenvolupat, i amb funcions dotacionals que seran claus pel sector.

-EL PLA ESPECIAL DEL SECTOR ESPERIT SANT (Aprovació Definitiva de 21 de novembre de 1993)

Aquest Pla Especial delimitat entre el Terme Municipal amb Badalona, el PERI del Raval i el PEMERB-86, tenia com objectiu fixar els usos del sector hospitalari per facilitar la seva modernització, definir l'eix viari actualment Av. Mn. Pons i Rabadà i qualificar el Parc del Molinet com a Espai Lliure Metropolità, delimitant estrictament el parc ja urbanitzat. Posteriorment, els nous plantejaments sanitaris han generat una nova tramitació, la Mod. del PGM a l'entorn de l'Hospital de l'Esperit Sant i Parc de Llefià (supramunicipal de Sta. Coloma i Badalona) que només modifica les qualificacions en l'àmbit superior de l'Av. Mn. Pons i Rabadà, i manté vigent el Pla Especial de 1993 pel Parc del Molinet.

-LA MODIFICACIÓ DEL PEMERB (Aprovació Inicial de 26 de març de 1999)

Des de llavors, es va redactar una Modificació del PEMERB (Pla Especial del Marge Esquerre del Besòs) aprovat inicialment per Ple Municipal de 26 de març de 1999.

El PEMERB-99 fou una segona iniciativa del front del riu a Santa Coloma que es va tramitar només en Aprovació Inicial. Es feia esment a la ubicació d'uns 4.950m² sol per la formació d'habitatge de Protecció Oficial (HP), incorporava els criteris d'ordenació urbana del front del riu, la racionalització del viari assumint un vial del marge esquerre soterrat en el tram urbà i l'ajust del planejament a realitats executades.



2.3. ALTRES TRAMITACIONS

-PLA ESPECIAL DE REEQUIPAMENT ESCOLAR URGENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET (aprovació definitiva de 27 de juny de 1985 per la Corporació Metropolitana de Barcelona).

Pel que correspon a les dotacions escolars del municipi, es va realitzar l'estudi de necessitats pels futurs anys, amb l'objectiu genèric de preparar el sòl necessari per a cobrir les necessitats en matèria d'ensenyament que tenia plantejat el municipi arrel del desenvolupament de la Reforma Educativa

Les previsions que feia aquest pla no plantejaven utilitzar nous espais del front fluvial com a equipament docent reglat, actualment ja s'ha desenvolupat el model educatiu amb la presència en l'àmbit d'estudi dels següents centres de primària i secundària, en part ja consolidats en aquella època:

-PLA ESPECIAL D'EQUIPAMENTS SANITARIS DE SANTA COLOMA DE GRAMENET (aprovació definitiva de 20 de març de 1986 per la Corporació Metropolitana de Barcelona).

Pel que correspon a les dotacions sanitàries del municipi, es va realitzar l'estudi de necessitats pels futurs anys, amb l'objectiu genèric de preparar el sòl necessari per a cobrir les necessitats en matèria de sanitat que tenia plantejat el municipi arrel del desenvolupament del Mapa Sanitari (àrees bàsiques de Salut, Centres d'Atenció Primària - CAPS i altres centres específics)

Les previsions que feia aquest pla no plantejaven utilitzar nous espais del front fluvial com a equipament sanitari, actualment ja s'està desenvolupant el model sanitari amb la presència en l'àmbit d'estudi dels següents centres sanitaris ja consolidats:

Area Bàsica (5) de Salut (ABS) Santa Rosa-Raval (c. Elcano)

-PERI DELS SAFARETJOS (Aprovat Definitivament 12/3/1987 per la CMB).

Aquesta planejament derivat del PGM de 6,2 ha (61.970 m2). és limítrof a l'àmbit, té com objectiu l'ordenació del Barri dels Safaretjos.

-Mod. PUNTUAL DEL PGM A L'HOSPITAL DE L'ESPERIT SANT (Aprovat Definitivament 7/11/2000).

Aquesta modificació de PGM de 9 ha (89.000m2). és limítrof a l'àmbit i afecta als municipis de Santa Coloma de Gramenet i Badalona, i que afecta al consorci hospitalari de l'Hospital de l'Esperit Sant, té com objectiu l'ordenació dels usos d'equipament i d'espai lliure del sector d'acord amb el projecte d'ampliació amb un nou edifici situat al lateral de l'Av. Mn. Pons i Rabadà, i l'ordenació dels usos del centre hospitalari. S'incorpora la formació del Parc de Llefià i també es defineix la part de parc que resta al costat del barri del Raval.

2.4. PLANEJAMENT VIGENT; VIALITAT LOCAL I SUPRAMUNICIPAL

La vialitat esdevé l'ús públic de major superfície de planejament (PGM-76) i condiona molt l'ordenació urbana, de fet un elevat percentatge de propietats privades mantenen afectacions viàries. Tenim els elements viaris de la xarxa local, aquells que garanteixen l'accés a qualsevol edifici, i els de caràcter supramunicipal, aquells que garanteixen d'una forma prioritària l'accés entre diversos municipis o la mobilitat territorial, en aquest cas, metropolitana a Barcelona, tot i així la vialitat integra molts cops les dues funcions local i territorial.

En el cas de LA MODIFICACIÓ DE PLA del sector de Can Peixauet, afecta als eixos viaris del carrer Mn. Jacint Verdaguer (secció 24m.), l'Av. Can Peixauet (30m), la perllongació del Passeig Salzedà (25-35m.) i la reserva viària Av. Generalitat- carretera de La Roca, Bv-5001 (15-30m.).

SISTEMA VIARI SECTOR

	TOTAL	US VIARI (5)	(%)
-AMBIT MOD.PLA F.FLUVIAL RAVAL	135.470 M2	62.790 M2	45,4

El planejament urbanístic té unes reserves de sòl viàries molt superiors a la xarxa viària existent, i excessives per a encabir les demandes futures de mobilitat de vehicles i serveis públics. L'espai destinat a ús viari el Front Fluvial del Raval-Can Peixauet com s'aprecia el percentatge de sòl viari (45%) és molt superior a la franja del 20-33,3% entre un terç i una cinquena part del territori urbà que semblaria equilibrat.

Cal destacar les importants disfuncions urbanes que genera la vialitat al Front Fluvial del Raval-Can Peixauet, ja que a més no correspon amb la vialitat existent. La reserva era irregular i excessiva de vies territorials ja del PGM-76, que ja destinava el 56% del total del sector a vialitat.



L'objectiu d'un sistema viari més sostenible, hauria de preveure només un 25-30% DE SÒL PER A LA VIALITAT, i només arribar a un 33% DE SÒL DE VIALITAT per la presència de vies supramunicipals. En el nostre àmbit de MP la superfície de vialitat, tot i encabir vialitat supramunicipal, supera àmpliament la superfície raonable per a aquest ús.

2.5. PLANEJAMENT VIGENT; ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

Un dels elements destacables dels estàndards urbanístics és la distribució del sistema d'espais lliures qualificats com a verd existent (clau 6a), espais lliures locals (6b) i espais lliures supramunicipals (6c). S'aprecia l'elevat nombre d'espais per la incorporació del Parc del Molinet i per la presència com a espai lliure supramunicipal de l'Estadi Municipal.

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES - SECTOR	TOTAL	E.LLIURE (6)	(%)
-AMBIT MOD.PLA F.FLUVIAL RAVAL	135.470 M2	59.493 M2	43,9

L'objectiu d'un sistema d'espais lliures sostenible és una distribució equilibrada, un gradient de tamany adequat i a nivell quantitatiu apropar-se a un 20-25% TOTAL DE SÒL. L'actual ordenació ja supera de forma rellevant aquesta proporció, però no respon a la realitat de forma viable. Cal dir que la nova llei d'Urbanisme estableix que per a nous sectors la reserva de 5m2s/25m2st s'ha de destinar a Espais lliures. Trobem una reserva local d'espai lliure (clau 6b) al sud del c. Sant Jordi (8.599m2), una tram d'espai lliure supramunicipal restant de l'Estadi (5.917m2) que afecta a habitatges i activitats preexistents de botxes, i jocs Infantils, i finalment, el Parc de Can Peixauet (7711,17m2), sota l'IES Can Peixauet, que està qualificat com Equipament (clau 7bD) i vialitat, tot i estar urbanitzat. La col·locació del Parc del Molinet (6c) amb 25.564m2 augmenta el percentatge i pes dels espais lliures de l'àmbit.

SISTEMA D'EQUIPAMENTS- SECTOR	TOTAL	EQUIPAMENT	(%)
-AMBIT MOD.PLA F.FLUVIAL RAVAL	135.470 M2	13.186 M2	9,7

L'altre element destacable dels estàndards urbanístics és la distribució del sistema d'equipaments. Al Barri del Raval-Can Peixauet trobem un equipament educatiu, el CEIP Antonio Machado. En l'àmbit de la MODIFICACIÓ el planejament i l'ús actual destina sòl per quatre equipaments; l'equipament cultural de la Biblioteca de Can Peixauet (237m2) amb ús del subsòl no qualificat de 1.130m2, l'Estadi Municipal ubicat sobre una zona verda supramunicipal (11.554m2); l'espai docent situat al c. Mn. J. Verdaguier de 10.125m2 (IES Can Peixauet), que s'ha realitzat sobre 8.950m2, i reserva d'equipaments de 2.823m2, situada entre Av. Pons i Rabadà i l'Av. Generalitat, afectant edificis privats i habitatges.

L'objectiu seria augmentar els equipaments en el sector, preveure un gradient d'usos més complert dels equipaments sanitari-assistencial i cultural. A nivell quantitatiu, hauria de mantenir la superfície actual i augmentar les previsions de la L2/2002 de 5m2s/25m2st per a usos d'equipament, estudiant els usos d'equipament a preveure.

2.6. VALORACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT

La MODIFICACIÓ DEL PLA té la voluntat de reordenar el planejament del conjunt del sector. En aquest sentit certes reduccions de claus urbanístiques vigents com el viari (clau 5) ajuden a reequilibrar els espais públics oberts, en tot el conjunt del Front Fluvial del Raval.

AMBIT MODIFICACIÓ I SECTOR FRONT FLUVIAL RAVAL-CAN PEIXAUET.

SISTEMES	sup.MP	(%)
1- VIALITAT (5-5b)	62.790 M2	46,4
2-ESPAIS LLIURES (6a,6b,6c)	59.493 M2	43,9
3-EQUIPAMENTS LOCALS(7a,7b)	13.186 M2	9,7
SISTEMES	135.470m2	100,0
ZONES D'US PRIVAT	0m2	0,0
AMBIT TOTAL (sense àmbit llera riu)	135.470m2	100%

El SECTOR Front Fluvial del Raval-Can Peixauet és actualment de destinació pública 100% pel planejament, però presenta moltes disfuncions respecte la realitat urbanística. La presència de zones verdes metropolitanes en sectors com l'Estadi Municipal o la presència d'habitatges molt consolidats en el front fluvial del Raval comporta una realitat molt diferent d'un planejament que destina a usos de vialitat (vial del Marge Esquerre), a espais lliures (incloent l'Estadi) i equipament local, sobre uns fronts edificats privats, actualment afectats, i resta actualitzar el planejament resultant de l'ordenació de l'IES Can Peixauet i altres elements consolidats.

Podem resumir que L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ DE PLA és de 135.470 m2 (13,5 Ha), té un planejament que destina un 46% de vialitat, un 44% a espais lliures i un 9% per a equipament local. Si ens plantejem quins serien els òptims entre el planejament vigent i la realitat consolidada, cal disminuir el pes dels SISTEMES PÚBLICS per incorporar l'ús residencial per resoldre les necessitats de reubicació dels edificis existents.



LLISTAT D'ESPAIS LLIURES, EQUIPAMENTS I RESERVES DE SÒL (2002)

Front fluvial RAVAL-CAN PEIXAUET-MOLINET	PLANEJAMENT VIGENT (CLAU URBANÍSTICA)	US URBANÍSTIC	ESTAT ACTUAL	RÈGIM PROPIETAT	SUPERFICIE	ÀMBIT
Biblioteca Can Peixauet	(clau 7bC i clau 5) RESERVA D'EQUIPAMENT I EDIF.PROTEGIT RESERVA VIÀRIA	US CULTURAL (FORA D'ORDENACIÓ)	Edifici Recent Construcció Edifici Protegit Masia Can Peixauet	PÚBLICA-MUNICIPAL	SOL -237m2 Ocup. Equip. 1437,4m2	ÀMBIT DE PLANEJAMENT
IES Can Peixauet	(clau 7bD i clau 5) EQUIPAMENT DOCENT I RESERVA VIÀRIA	US DOCENT (FORA D'ORDENACIÓ)	Edifici Recent Construcció	PÚBLICA-GENERALITAT	SOL - 10.125m2 (*) Ocup. Equip. 8965,7m2	ÀMBIT DE PLANEJAMENT
Reserva Front Fluvial Raval	(clau 7bC) RESERVA EQUIPAMENT	US CULTURAL	Edif. Residencials Preexistents Parcel·les en tràmit exprop.	PRIVAT	RESERVA - 2.823m2	ÀMBIT DE PLANEJAMENT
Parc de Can Peixauet	(clau 7bD i clau 5) RESERVA D'EQUIPAMENT RESERVA VIÀRIA	US CULTURAL (FORA D'ORDENACIÓ)	Espai lliure urbanitzat Servitud d'Aparcament Soterrani	PÚBLICA-MUNICIPAL	SOL - 10.125m2 (*) 7.711,17m2	ÀMBIT DE PLANEJAMENT
Reserva Parc del Front del Raval	(clau 6b) RESERVA ESPAI LLIURE	US ESPAI LLIURE (FORA D'ORDENACIÓ)	Edif. Residencials Preexistents Parcel·les en tràmit exprop.	PRIVAT	RESERVA - 8.599,31 m2	ÀMBIT DE PLANEJAMENT
Reserva Parc de l'Estadi Municipal	(clau 6c) RESERVA ESPAI LLIURE Espai propietat pública	US ESPAI LLIURE SUPRAMUNICIPAL (FORA D'ORDENACIÓ)	Espai urbanitzat Amb Instal·lacions Esportives Estadi Municipal Afectacions a Vialitat	PÚBLICA-MUNICIPAL	RESERVA - 25.363M2 Instal. Estadi- 11.554m2 Espais lliures perimetrals 5.917,15m2	ÀMBIT DE PLANEJAMENT
Parc del Molinet	(clau 6c-6) ESPAI LLIURE	US ESPAI LLIURE (AFFECT. PENDENTS)	Espai lliure urbanitzat	PÚBLICA-MANC. MUNICIPI	SOL - 25.563m2 (**)	ÀMBIT DE PLANEJAMENT
Centre Formació GRAMEIMPULS Av. de La Generalitat	(clau 7aD) EQUIPAMENT DOCENT I FORMACIÓ	US DOCENT	Edifici Recent Construcció	PÚBLICA-MUNICIPAL	SOL - 278m2 Edif. 8+2PP	fora de l'ÀMBIT DE PLANEJAMENT
CEIP ANTONIO MACHADO Av. Generalitat	(clau 7bD) EQUIPAMENT PRIMARIA REGLAT	US DOCENT	Edifici Existent	PÚBLICA-MUNICIPAL	SOL - 5.699m2	fora de l'ÀMBIT DE PLANEJAMENT
CAP DEL RAVAL C.Elcano	(clau 7aS) EQUIPAMENT SANITAT REGLAT	US ASSISTENCIAL	Edifici Existent	PÚBLICA-GENERALITAT	SOL- 461,5m2	fora de l'ÀMBIT DE PLANEJAMENT
PAVELLÓ NOU ESPORTIU Av. Santa Coloma	(clau 7aE) EQUIPAMENT PAVELLÓ ESPORTIU	US ESPORTIU	Edifici Existent	PÚBLICA-MUNICIPAL	SOL - 8.796m2	fora de l'ÀMBIT DE PLANEJAMENT
TORRE VALLDOVINA-MUSEU D'HISTÒRIA Av. Santa Coloma	(clau 7aC) EQUIPAMENT CULTURAL I EDIF.PROTEGIT	US CULTURAL	Edifici Existent I Protegit	PÚBLICA-MUNICIPAL	SOL - 12.402m2	fora de l'ÀMBIT DE PLANEJAMENT
CENTRE CÍVIC DEL RAVAL c.Monturiol	(clau 7aC) EQUIPAMENT CULTURAL	US CULTURAL ASSOCIATIU	I Edifici Existent Trasllat al Parc dels Pins-Motocros	PÚBLICA-MUNICIPAL	SOL - 495m2	fora de l'ÀMBIT DE PLANEJAMENT

(*) Dades existents i/o superfícies afectades

(**) Reserves de sòl pendents d'execució



2.7.DADES DE PLANEJAMENT DERIVAT VIGENT ; EL PERI RAVAL-86 I EL PEMERB-86

Les dades més significatives recollides de l'àmbit són el PERI del Raval i el PEMERB-86 (Pla Especial del Marge Esquerre del Besos). Aquests dos instruments varen modificar les qualificacions urbanístiques del PGM-76 (Pla General Metropolità i varen modificar les qualificacions urbanístiques més significatives; el nombre, la superfície i ubicació dels espais lliures i els equipaments. En aquest apartat no s'inclouen dades del PE. ESPERIT SANT-93, en només estudiar-se el tractament de l'aprofitament privat residencial i la proporció de sistemes al servei dels edificis i població (Veure plànols comparatius B-1a i B-1b).

-DESCRIPCIÓ SISTEMES DEL PERI DEL RAVAL

Es fa un recull sintètic de les propostes del PERI del Raval respecte el PGM a nivell de sistemes:

A.Equipaments proposats en el PERI RAVAL (1986).

RESERVES DE SÒL I SISTEMES PÚBLICS	CLAU	SITUACIÓ	FUNCIÓ
1.Centre d'Art	clau 7b	(parc de Salzedera-Peixauet, no executat)	Servei - Ciutat.
2.Centre Cultural i Social.	clau 7aC	(existent situació actual edifici Monturiol.)	Servei - Barri.
3.Equipament Social	clau 7a	-Església c. Monturiol (edifici ja existent parròquia)	Servei - Barri.
4.Equipament Comercial	clau 7a	(interior Illa carrer Pau Claris, poc viable solar)	Servei - Barri.
5.Centre Assistència Primària	clau 7b	(executat- pla equipaments sanitaris)	Servei - Districte
6.Residència Avis	clau 7b	(Passatge Vital, no desenvolupat tot i que l'HP ja s'ha realitzat).	Servei - Districte
7.Ampliació Escola A. Machado (*) Actualment <u>Miguel de Unamuno</u>	clau 7b	(1.586m2, desafectat i no executat fins avinguda Sta. Rosa) Escolars desplaçats a l'escola Miguel de Unamuno (antiga A. Machado). Equipament existent - centre de Formació-GRAMEIMPULS i ús esportiu complementari.	Servei - Districte
8.Escola Bressol Pau Claris	clau 7bC	1.527m2 (no executat)	Servei - Barri

OBSERVACIONS ALS EQUIPAMENTS

-L'EQUIPAMENT CULTURAL(1) ha quedat assumit pel Projecte de Biblioteca de Can Peixauet.
-EL CENTRE CULTURAL I SOCIAL (2) té un ús actual i una proposta de trasllat configurada.
-L'EQUIPAMENT COMERCIAL (3) previst era inviable. Es recull com a element dinamitzador.
-EL CAP (5) I L'ESCOLA M.UNAMUNO (7) han estat realitzats amb els estàndards vigents.
-LA RESIDENCIA D'AVIS (6) I L'ESCOLA BRESSOL (8) es planteja reubicar les seves reserves de sòl.

B. Espais lliures proposats pel PERI RAVAL (1986).

RESERVES DE SÒL I SISTEMES PÚBLICS	CLAU	SITUACIÓ	FUNCIÓ
1.Espai lliure F Julià - R.Llúria	clau 6b	(371m2, no executat)	
2.Espai lliure interior Espai Cívic Raval	clau 6b	(5.534 m2 , executat)	
3.Parc de la Salzedera -	clau 6b	(10.408m2, no executat)	

OBSERVACIONS ALS ESPAIS LLIURES

-EL PERI ha incorporat un EQUIPAMENT ESPORTIU-PISCINES (2) en la reserva d'espai lliure que el PGM inicialment preveia com a equipament, en l'ESPAI CÍVIC DEL RAVAL.
-EL PARC DE SALZAREDA situat a davant l'Av. Generalitat no s'ha realitzat per les nombroses afectacions a edificis i habitatges no resolts per la gestió urbanística del PERI DEL RAVAL

-DADES COMPARATIVES DE PLANEJAMENT PGM (76) - PERI RAVAL (86)

Cal destacar d'aquestes dades la disminució d'edificabilitat i sostre privat del PERI respecte la previsió del PGM inicialment de 1m2st/m2sol, especialment per les afectacions de l'Av. Generalitat entre altres, l'augment triplicat de verds que era molt baix en el PGM a l'interior del sector i del qual només hi havia 526m2 consolidats inicialment. També, la lleugera disminució d'equipaments, dels quals només estaven consolidats en uns 2.028 m2 de sòl i que es consideraven menys prioritaris quantitativament que l'espai de verds.

Taula comparativa; Sistemes d'Espais Lliures i Equipaments ÀMBIT PERI RAVAL-86.

SISTEMES ÀMBIT PERI RAVAL	PGM	(%)	PERI RAVAL	(%)	(incr.)
ESPAIS LLIURES	6.376	31,0%	20.715	62,0%	14.339
EQUIPAMENTS	14.167	69,0%	12.706	38,02%	-1.461
TOTAL ESP.LLIURES-EQUIPAMENTS	20.543	100,0%	33.421	100,0%	12.878
Àmbit PERI	155.435		155.435		
SOSTRE PRIVAT	118.130 m2s		117.311 m2s		(-819 m2s)

-DADES COMPARATIVES DE PLANEJAMENT PGM (76) - PEMERB (86)

El PEMERB és un planejament que no augmenta edificabilitat ans el contrari la disminueix en els sectors que modifica el PGM com el sector del Raval-Can Peixauet. Es plantejava l'ús de la Masia de Can Peixauet com a Centre Cívic i Social del Raval i Santa Rosa (pag. 20 de la Memòria). També feia una previsió d'una Pista polisportiva, Piscina i Camp de Futbol (executat) en el seu front fluvial.



Taula comparativa; Sistemes d'Espais Lliures i Equipaments ÀMBIT PEMERB-86.

SISTEMES àmbit PEMERB	PGM	(%)	PEMERB	(%)	(incr.)
Can Peixauet	17.080		26.280		9.200
Salzareda	9.554		8.556		-998
Can Zam	35.660		86.086		50.426
ESPAIS LLIURES	62.294	24,0%	120.922	42,3%	58.628
Can Peixauet	11.800		10.596		-1.204
Salzareda	0		2.502		2.502
Can Zam	185.674		151.957		-33.717
EQUIPAMENTS	197.474	76,0%	165.055	57,7%	-32.419
TOTAL ESP.LLIURES- EQUIPAMENTS	259.768	-100%	285.977	-100%	26.209
Àmbit PEMERB	1,666.258		1,666.258		

Taula Comparativa; Sistemes d'Espais Lliures i Equipaments - ÀMBIT CONJUNT.

ÀMBIT CONJUNT PERI RAVAL - PEMERB	PGM	(%)	PERI- PEMERB	(%)	(incr.)
PERI RAVAL	6.376		20.715		14.339
PEMERB	62.294		120.922		58.628
ESPAIS LLIURES	68.670	24,50%	141.637	44,34%	72.967
PERI RAVAL	14.167		12.706		-1.461
PEMERB	197.474		165.055		-32.419
EQUIPAMENTS	211.641	75,50%	177.761	55,66%	-33.880
PERI RAVAL	20.543		33.421		12.878
PEMERB	259.768		285.977		26.209
TOTAL ESP.LLIURES- EQUIPAMENTS	280.311	-100%	319.398	-100%	39.087

-L'EVOLUCIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

La valoració respecte l'evolució del planejament en el sector afecta a tres instruments urbanístics de referència; el **PGM-76**, el **PERI RAVAL-86** i el **PEMERB-86**, així com el planejament vigent, bàsicament no modificat (veure Plànol B-1a/B-1b). Cal dir que l'àmbit d'estudi està afectat parcialment per cada un dels dos plans especials, PERI Raval i PEMERB, i per tant això ens obliga a consultar el reequilibri de sistemes (espais lliures i equipaments) en el total dels dos àmbits.

-El **PGM-76** fou un Pla Urbanístic molt preocupat per les reserves de sòl per equipaments, espais lliures i vialitat a nivell d'àmbit territorial. En el sector del Front Fluvial del Raval, a part de les reserves viàries en part executades, preveia 17.080m² d'espais lliures i 11.800 m² d'equipaments.

-El **PERI DEL RAVAL-86** és d'un àmbit territorial més restringit, i amb un marc legal reconegut per a la reforma urbana dels barris, va esdevenir un pla en un barri amb dificultats per encabir els espais lliures a l'interior i amb afectacions no resoltes amb la corresponent gestió urbanística de reubicació d'afectats. Preveu un increment d'espais lliures en 14.339m² tot i que realitza una reducció d'equipaments en 1.461m², també redueix el sostre edificable.

-El **PEMERB-86** és el Pla Especial del Marge Esquerre del riu Besòs a Santa Coloma, que no havia de complir cap estàndard de referència excepte ser més ben dotat que el pla anterior (PGM), i va realitzar un increment d'espais destinats a sistemes (espais lliures, equipaments i vialitat). En el sector de Can Peixauet, el PEMERB augmenta en 8.800m² d'espais lliures i disminueix en 1.204m² els equipaments. Tot i així cal dir a nivell global que el PEMERB aporta 26.209 m² de sistemes amb un reequilibri intern important entre equipaments i espais lliures, a favor del darrer, i a més, amb una significativa disminució de l'edificabilitat global.

En aquest context de planejament, cal resumir que respecte el PGM, el PERI Raval augmentà en 12.878m² de sòl per a sistemes i el PEMERB ho va fer en 26.209m². En **total**, es produeix un increment de **39.087 m² (4ha) de sistemes**, tot i disminuir l'edificabilitat d'aquest sector del terme municipal.

Per tant, aquests dos plans urbanístics (PERI RAVAL I PEMERB), el 1986 realitzen un important intercanvi i reequilibri d'usos públics i sistemes. Modificant la relació entre els espais destinats a espais lliures (6a, 6b, 6c) i equipaments (7a, 7b, 7c) en l'àmbit conjunt. A nivell quantitatiu, es va modificar una situació inicial del **PGM** on el percentatge es situava amb un **24,5% d'espais lliures i 75,5% d'equipaments**, fins un equilibri del **PERI RAVAL-PEMERB** de **44,3% d'espais lliures i un 55,5% d'equipaments**.



3. MOTIUS I NECESSITATS DE LA MODIFICACIÓ

3.1. MOTIUS D'ORDENACIÓ.

La motivació d'aquesta MODIFICACIÓ DE PLA es basa en tres factors principals; delimitar un àmbit d'ordenació que inclogui i reordeni el conjunt de Can Peixauet, ordenar els elements preexistents fora d'ordenació del sector i finalment, plantejar un model urbanístic d'actuació viable per a aquest àmbit. Cal dir que el planejament urbanístic del sector, el PEMERB-86, el PERI Raval-86 i el Pla Especial del Sector de l'Esperit Sant-93, preveïen una important destinació d'ús a espais d'ús supramunicipal destinats a espais lliures que ja varen plantejar el corresponent procés d'adquisició pública. Per altra banda, l'Estadi o Nou Camp Municipal es situa sobre un espai lliure de tipus supramunicipal (clau 6c), en una disfunció de planejament que caldria reordenar amb un altre indret del municipi, amb la corresponent tramitació urbanística.

1.-UNA ACTUACIÓ URBANÍSTICA VIABLE SOCIAL I ECONÒMICAMENT

El motiu més important que justifica la modificació del planejament vigent és la manca actual de previsions per real·lotjar a les famílies afectades per poder dur a terme les actuacions previstes arrel del PEMERB-86 i del PERI del Raval-86. No sembla viable i adequat que es plantegés l'allotjament dels afectats en habitatges situats en la part més densificada del barri del Raval, i tampoc ubicar aquests residents en altres sectors llunyans de la ciutat.

L'objectiu és que aquest sector anomenat FRONT FLUVIAL DEL RAVAL-CAN PEIXAUET, actui com a centralitzador de serveis i equipaments del barri. La Modificació de Pla pretén donar viabilitat urbanística, social i econòmica al nombrós conjunt d'afectats residents que superen les 143 unitats familiars amb habitatge protegit, resolent la situació en el mateix indret mitjançant canvis en la tipologia edificatòria que facilitin una millor relació entre edificació, l'espai lliure, vialitat i equipaments. El nou marc urbanístic legal amb la Llei d'Urbanisme L2/2002 que recull el tractament dels sols urbans no consolidats, amb els seus corresponents estàndards urbanístics d'Espais Lliures i Equipaments, i també el tractament de les Modificacions del Planejament General vigent o POUMs condicionen la proposta urbanística, però reforcen la seva justificació.

2.-L'ADEQUACIÓ D'OBJECTIUS REALS EN EL FRONT FLUVIAL DEL BESÒS AL BARRI DEL RAVAL I CAN PEIXAUET

La Mod. del PGM-76 en el marge Esquerre del Besòs (1986) i el PERI Raval (1986) varen plantejar una ordenació del sector que comportava destinar el 100% del sòl a equipaments públics, vialitat i espais lliures, tot i que el PGM-76 reconeixia una important presència d'habitatges consolidats. Per tant es plantejava la necessitat d'expropiar sense avaluar els costos i indrets de reubicació de residents i propietaris. En aquests moments, des del 1986 hi ha hagut una paralització de llicències que ha augmentat la degradació dels edificis i usos del sector.

L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet va desenvolupar una revisió del PEMERB-86 el 1999 que no s'ha portat a terme, però va servir per reorientar tots els treballs d'ordenació del marge esquerre del riu al municipi, que anomenem Front Fluvial del Besòs a Santa Coloma. L'objectiu d'aquesta ordenació global és el de definir una façana urbana de la ciutat que generi identitat i presència metropolitana i visualitzi un nou model de ciutat abocat al riu, amb espais urbanitzats que potenciïn aquest front principal de la ciutat.

L'objectiu d'aquesta MODIFICACIÓ DE PLA AL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL-CAN PEIXAUET-MOLINET és establir una reordenació del sector que alhora que resol les problemàtiques d'afectacions actuals i la necessitat de reubicar residents, manté l'objectiu general d'ordenació del Front Fluvial del Besòs a Santa Coloma. Un dels aspectes més importants d'aquesta ordenació és el redimensionament de les reserves i afectacions viàries de caràcter local i supramunicipals.

3.-ORDENAR ELEMENTS AMB DISFUNCIONS DE PLANEJAMENT

A més, aquesta MODIFICACIÓ DE PLA ha d'actualitzar l'ordenació dels edificis i espais lliures consolidats realitzats en els darrers anys, que en no afectar a privats i només formar part d'iniciatives de l'administració local i de la Generalitat de Catalunya, no els ha correspost la correcta qualificació i usos urbanístics. Això afecta a molts elements de la vialitat consolidada (Av. Can Peixauet i Pont de Can Peixauet, carrer M. Jacint Verdaguer, Av. Generalitat, vial Marge Esquerre, etc..) a equipaments com a l'IES de Can Peixauet i biblioteca de Can Peixauet, i a espais lliures com el parc de Salzedra i Jardins Balandrau. Cal dir que aquest conjunt de disfuncionalitats entre una realitat urbana consolidada i el planejament comporta una distribució d'usos que no manté criteris realistes.



3.2.PROBLEMÀTIQUES I NECESSITATS DE L'ÀMBIT

El conjunt de necessitats i problemàtiques fa referència a la situació del sector col·lapsada per un planejament urbanístic no viable del sector que ha paralitzat les iniciatives urbanístiques.

1.-FIXAR UN MODEL VIARI I INFRAESTRUCTURES DEL MARGE ESQUERRE D'ACORD AMB EL MODEL DEL FRONT FLUVIAL DE SANTA COLOMA.

Es planteja que la vialitat vigent des del PEMERB-86 resta obsoleta en el sector, en l'entorn dels vials d'accés al marge del riu Besòs i el mateix vial del riu, i ja en part consolidat. Un altre aspecte important per la presència del Nou Camp Municipal, és afrontar el tema de la previsió de l'aparcament en el sector.

Cal valorar les diverses hipòtesis del Vial del Marge Esquerre del Besòs, ja històricament valorades a nivell municipal. El model viari per a Can Peixauet ha d'assumir la perllongació del Passeig Salzedà en format d'avinguda urbana i la connexió vers l'Av. De Mn. Pons i Rabadà fixant una reserva viària funcionalment estricta (20,00m) amb continuïtat en tot el front. Sense condicionar amb edificis i servituds privades una servitud de protecció major de 32 m.

2.- ORIENTAR EL BARRI DEL RAVAL I L'AV. GENERALITAT A LES VISUALS DEL RIU OBRINT LA CIUTAT AL RIU.

El municipi considera el traçat de la carretera de la Roca, en les diferents modalitats (Av. Generalitat o altres), com un límit històric de protecció del riu que ha permès destinar alguns d'aquests espais a usos dotacionals, espais lliures (Can Zam, Can Peixauet, Bosc Llarg, etc). En aquest sector del front fluvial del Raval l'Av. Generalitat (12metres de secció) actua com un element opac i continu respecte el riu, tot i la seva proximitat es situa donant-li l'esquena i no permet veure el paisatge, tenir visuals i aïllament que permetria la seva obertura.

3.-ADEQUAR EL CONJUNT D'ESPAIS LLIURES PER ESDEVENIR UN ESPAI DE CENTRALITAT URBANA DEL BARRI DEL RAVAL I DEL MUNICIPI.

El barri del Raval de Santa Coloma de Gramenet és un dels sectors de major densitat de la ciutat, amb carrers estrets, amb pendents i una qualitat urbana menor. La possibilitat d'executar i urbanitzar els nous espais públics prevists, de qualitat urbana, amb la reurbanització de carrers més amplis i realitzar la reserva de sòl per a nous equipaments en el sector és un factor imprescindible per millorar el barri del Raval i millorar la relació i implicació de la ciutat amb el riu Besòs.

4.-RESOLDRE LES AFECTACIONS VIGENTS DES DEL PGM-76, EL PEMERB-86 I EL PERI-86 DELS HABITATGES EXISTENTS.

La situació del sector és complexa, doncs ens trobem amb un important nombre d'afectats a nivell de propietaris i residents que a nivell de dades generals arriben a uns 143 habitatges totals, i dels quals 78 ut. són de propietaris i la resta de llogaters. Al mateix temps hi ha altres propietats sense construir, edificis sense llicència d'obres i amb situacions puntuals de barraquisme. També amb propietats de locals, tallers i magatzems i les activitats històriques consolidades que també comporten diferents tipus d'indemnització i/o expropiació.

La situació actual necessita d'una actuació urbanística amb habitatge protegit que permeti alhora el plantejament de la reubicació dels afectats, i també realitzar ofertes d'habitatge públic per a altres ciutadans que demanden habitatge al sector, que col·laborin en l'actuació global.

5.- REORDENAR I ACTUALITZAR LES RESERVES DE VIALITAT DEL SECTOR.

El Planejament vigent del PEMERB-86 està molt condicionat per les afectacions viàries de gran format, les quals en molts casos, Av. Peixauet i M. Jacint Verdaguer s'han executat sense les previsions del Pla. Per altra banda, les reserves viàries de l'Av. Generalitat (17,5m.) només són indicatives si el que canvia és l'ordenació urbana global, respecte els actuals 12 metres.

Un element que condiona la vialitat del sector és la reserva viària del marge esquerre o la perllongació existent a partir de la Rotonda de Can Peixauet vers el barri dels Safarells, respecte del Passeig Salzedà (40m. secció, la meitat amb jardins) l'Av. Mn. Pons i Rabadà (22-25,5m.) i respecte el criteri global del Front Fluvial del municipi. L'actual vial davant del Raval, el Passeig del Front Fluvial, té una dimensió d'uns 12 metres inclòs el passeig del riu.

6.- PLANTEJAR UN CONJUNT D'ACTUACIONS AMB UNA GESTIÓ I UN PROGRAMA I PRESSUPOST INTEGRAT.

per resoldre la situació, el tipus d'actuació obliga a la reubicació d'inquilins per fases continuades, on mentre es desocupen els primers sectors es construeix en l'àmbit no ocupat que permeti alhora que els veïns no hagin de cercar un habitatge intermig. Aquest tipus d'actuacions han de ser integrades en la temporalitat, en la gestió i en els recursos per no produir desfasaments de despesa que el sector públic no pot assumir. En segon lloc, els costos d'urbanització dels espais lliures i vials de l'entorn s'han d'executar tal com preveu la legislació dins del procés urbanístic i com a despesa del promotor en l'actuació.



4. CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ; OBJECTIUS I ACTUACIONS.

4.1- OBJECTIUS GENERALS

Aquests objectius i criteris generals a incorporar corresponen en part a una reflexió ja realitzada per primer cop amb motiu de la primera aprovació inicial del PEMERB-99, posteriorment no tramitada. A això ha seguit els nous projectes d'inversió pública prevists al sector fins l'actualitat (*trasllat Policia Local, IES Can Peixauet, Biblioteca Can Peixauet*) i finalment, a nous objectius plantejats davant la nova realitat metropolitana (*Fòrum De Les Cultures 2004 a Barcelona i Sant Adrià del Besòs, recuperació global del riu, Metro i Estació L-9*). Aquí s'expressen de forma sintètica com a Objectius Generals del Pla.

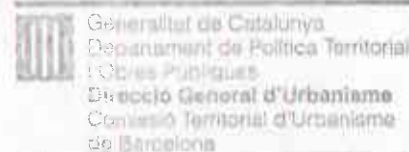
1.-LA DEFINICIÓ DEL MODEL VIARI DEL MARGE ESQUERRE D'ACORD AMB EL MODEL URBÀ DEL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL.

Es planteja una modificació de la vialitat vigent des del PEMERB-86 que resta obsoleta, en l'entorn dels vials d'accés al marge del riu Besòs i el mateix vial del riu, ja en part consolidat. Un altre aspecte important per la presència de l'Estadi Municipal, és afrontar la previsió de l'aparcament en el sector que considerem que s'ha d'assumir amb aparcaments soterranis.

A nivell de valorar el Vial del Marge Esquerre del Besòs, cal descriure que l'objectiu d'aquest planejament és no condicionar altres projectes en cap direcció, mantenint les reserves mínimes ja existents en el PEMERB-86. El model viari per al Front Fluvial del Raval-Can Peixauet permet la perllongació del Passeig Salzedà, amb una capacitat màxima de dos carrils per sentit (2+2) i amb una reserva de vialitat de 20m. (igual a la mín. existent, o el 50% del Passeig Salzedà), perllongant-se vers els Safarells i l'Av. De Mn. Pons i Rabadà i cercant el viaducte del Pont del Molinet al Besòs.

L'ordenació del sector del Front Fluvial del Raval, no reproduïx un Eixample en la cota baixa del riu, sinó que s'ordena en la traça i cota superior, i manté les distàncies de protecció (32 metres) suficients per a propostes d'altre abast.

-ANTECEDENTS RESPECTE EL MARGE ESQUERRE DEL BESOS



La primera Modificació del PGM-76 en el marge Esquerre del Besòs (el PEMERB-1986), va plantejar una adaptació important del sistema viari a nivell general, i especialment per adaptar-se als dos elements viaris territorials més exigents; el traçat de la B-20, "el segon cinturó metropolità", i l'anomenat Vial del Marge Esquerre del Besòs. El 1999 s'afronta una nova modificació del PEMERB que, crític amb la viabilitat del projecte, recull el criteri de soterrament de tots els trams urbans del municipi, definint un MODEL VIARI DE SALVAGUARDA del Marge Esquerre del Besòs.

2.-FIXAR LA IMATGE URBANA DE LA CIUTAT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET AMB UNA NOVA FAÇANA FLUVIAL, OBRINT LA CIUTAT I EL BARRI DEL RAVAL.

La Modificació de Pla es planteja com a objectiu bàsic i prioritari recuperar la façana fluvial del Raval en el nou espai públic i comunitari de major identitat i referència ciutadana del sud del municipi, amb el que comporta això en la millora de les visuals del paisatge i forma urbana del seu front més característic i històric, el riu Besòs.

L'actuació facilita la integració paisatgística del conjunt doncs es producte d'un projecte urbà plantejat en un concurs d'idees realitzat pels arquitectes Marta Peris, Gabriel Lerma, Jordi Campos, Ibon Bilbao, Pere Joan Ravetllat i Carme Ribas. En aquest sentit, l'actuació del Front Fluvial del Raval esdevé una actuació unitària de projecte arquitectònic i de distribució dels espais lliures urbans i dels equipaments previstos en funció de la globalitat de l'ordenació. Aquesta actuació és clau per la recuperació de la façana del riu al Raval, per la seva revitalització, i per millorar la connectivitat urbana amb el barri dels Safarells i Sant Adrià del Besòs.

L'Ajuntament, prèvia deliberació i debat entre els grups municipals i associacions de veïns en el tribunal del concurs, plantejà la ratificació de l'equip guanyador del concurs d'idees. Aquest document ha realitzat funcions de Document de criteris, objectius i solucions generals de Planejament. Aquesta situació de consens ha fet innecessari una tramitació urbanística d'Avanç de Planejament, que manté el mateix tipus d'afectacions que el planejament vigent, i per altra banda, la nova legislació del sòl LU 2/2002 no l'obliga a preveure i desenvolupar.

3.-UN PLANEJAMENT PROGRAMAT I DIMENSIONAT PER PORTAR A TERME EL CONJUNT DE LES ACTUACIONS PÚBLIQUES I PRIVADES.

Es planteja que la Modificació del Pla ha d'incorporar un Estudi Econòmic-Financer. Aquest planejament, per una banda ha d'incorporar els costos d'expropiació i adquisició de sòl, els costos de real·lotjament de propietaris i llogaters, els costos de construcció de l'habitatge públic i



els costos d'urbanització del sector a nivell d'espais lliures i de vialitat (Av. Generalitat), així com plantejar la viabilitat de la construcció de l'equipament.

En aquest document es fa la valoració bàsica d'aquests costos i ingressos per formular un programa Econòmic-Financer Bàsic amb un criteri de càrregues urbanístiques de despesa en el sector, i un probable desenvolupament per 3 fases d'actuació bàsiques.

4.-UNA ACTUACIÓ DE TRANSFORMACIÓ URBANA CENTRAL, AMB HABITATGE PER REUBICAR AFECTATS, NOU HABITATGE, APARCAMENT, SERVEIS I COMERÇ, EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES PÚBLICS.

La tramitació planteja una actuació d'habitatge global de 28.650m² sostre residencial, amb els objectius d'encabir els actuals afectats del sector, uns 143 habitatges (50%), incorporar habitatges per a joves que permeti resoldre els costos d'una actuació prestigiada pel municipi. A més, es planteja una important destinació d'aparcament subterrani i una àrea comercial en el sòcol-semisoterrani que col·laborarien en els costos globals. Aquestes actuacions comporten un sostre residencial de 28.650 m²st, una reserva aprox. de sol comercial principal amb d'oficines i comerç fins els 2.663m²st (1m²st/m²s), i finalment aparcament en subsòl per a residents de 1,5-2 ut/habitatge

Aquest conjunt d'usos i activitats complementàries a la residència fixen un projecte d'actuació urbana integral, amb la formació d'un nou sector de la ciutat complet, amb equipaments i serveis bàsics per a la població demandant, que podria situar-se entre 2-2,5 habitants per habitatge i un total de 500-750 de residents, dels quals només uns 250-350 habitants (50%) serien nous residents. Les demandes bàsiques de serveis educatius estan prevists, es preveu la ubicació d'una llar d'infants al sector. (Veure Dades de Serveis apartat 1.5)

5.-UNA ACTUACIÓ INTEGRADA AMB UNA GESTIÓ I UN PROGRAMA DIMENSIONATS PER ACONSEGUIR UN REEQUIPAMENT URBÀ AL BARRI DEL RAVAL.

El sòl destinat a l'actuació de gestió urbanística prioritària, està a l'entorn de 3,9 hectàrees de terreny de les quals només es preveu destinar sòls amb usos residencials i complementaris a l'entorn de 7.838m². L'actuació preveu desenvolupar el previst a l'art. 154-3 referit al capítol II Patrimoni Públic de Sòl i habitatge de la LU.2/2002 que fa referència a la reserva o increment d'un 25% del nombre d'habitatges de Protecció Pública, independentment dels afectats reubicats, que ens situen al voltant del 50% d'habitatge protegit de l'actuació.

L'actuació, primer ha de preveure importants càrregues urbanístiques per l'adquisició de sòl, de les quals en 27 unitats no hi ha habitatge (s'ha adquirit 18 ut.) i en les restants 41 parcel·les es localitzen 143 habitatges, dels quals 132 ut. són ocupats i 96 ut. inicialment amb data març 2003, eren de propietaris residents, a part de les presència de varies activitats ubicades en plantes baixes.

Segon, ha de preveure importants càrregues urbanístiques de cessió i urbanització del sector associades a l'actuació del bloc que no inclou real·lotjats. S'inclou a més la consecució de tots els sistemes, la reurbanització parcial de calçada i vorera de l'Av. de La Generalitat, la reurbanització provisional de la vorera del vial de Salzedà i la cruïlla amb l'Av. Mn. Pons i Rabadà i la modificació del carrer Sant Jordi. A nivell d'espais lliures, l'urbanització del Parc de Can Peixauet situat entre el riu i els edificis i la Plaça Nova del Raval. A més de l'obtenció de la reserva de sòl per a dos equipaments d'us Cultural i/o Assistencial-Docent

6.-LA REORDENACIÓ DELS SISTEMES PÚBLICS I EL COMPLIMENT DELS ESTANDARDS D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS AMB L'EDIFICABILITAT DEL SECTOR

La Modificació ha de mostrar on es situen els estàndards urbanístics a nivell d'àmbit, incorporant els espais lliures i equipaments i disminuint bàsicament l'excés de les reserves viàries previstes, i aportant els criteris dels estàndards urbanístics respecte el PGM-76 ara actualitzats per la nova llei del sòl que corresponen a 5m²sol d'espai lliure i equipaments per 25m²st nou d'habitatge. Aquest esforç ens obliga a incorporar el sector del vial del front del Parc del Molinet.

El compliment del reequilibri es basa tenint en compte que la nova llei d'Urbanisme LU2/2002 considera dos aspectes, els nous criteris de delimitació i actuació en sòl urbà de tipus no consolidat, i els criteris de modificació i revisió del Planejament per a aquests casos.

-CRITERIS DE MODIFICACIÓ I REVISIÓ DEL PLANEJAMENT

-L'art.39 fixa la possibilitat de fixar usos del subsòl i la seva regulació pel planejament urbanístic i sotmès a les servituds administratives necessàries, implantació d'infraestructures, i el desenvolupa en l'art.68-3.

-L'art.57 relatiu als Plans d'Ordenació Urbanística Municipal fa referència entre altres a reservar com a mínim sol corresponent al 20% del sostre de l'actuació per habitatge de Protecció Pública en sòl urbà o urbanitzable.

-L'art. 58 relatiu a les determinacions dels Plans estableix la reserva de 5m² de sol per espais lliures per 25m²st residencial nou o d'escreix.



-L'art.64 relatiu al manteniment global de les superfícies destinades a sistemes locals, pot tenir destinacions diverses però sense disminuir finalment cada sistema.

-L'art. 65 sobre plans parcials urbanístics fixa preveu un mínim per a equipaments del 5% de l'àmbit.

-L'art.94 referit a la modificació de figures de planejament urbanístic on si l'increment de sostre edificable comporta un increment proporcional de reserves de sistemes.

En aquest sentit cal dir que l'objectiu de l'ordenació i la delimitació d'aquesta Modificació, és dimensionar els sistemes en funció de l'increment de sostre residencial previst de 289 habitatges que comporta 28.650m²st residencial. Per tant, li correspon un increment legal de 5m²s/25m²st habitatge amb un total d'uns 5.730m² d'espais lliures i 5.730m² d'equipaments així com el 5% i 10% del sol comercial.

Cal dir que el PGM-76 reconeixia una edificació de rehabilitació (clau 16-edif. neta alineació vial 1,50m²st/m²) de 6.160m²s amb un sostre teòric de 9.240m²st. al sector, tot això comportaria una capacitat de 92 habitatges teòrics amb la quantificació de sistemes d'espais lliures i equipaments corresponents.

Tenint en compte que el PERI del RAVAL i el PEMERB-86 no van resoldre la gestió urbanística de la disminució d'edificabilitat privada en no plantejar cap reubicació, i que el procés expropiatori del sector en curs, afecta a habitatges censats de propietaris residents i llogaters del sector, que cal reubicar en el mateix sector. Caldria tenir la referència de les qualificacions i estàndards urbanístics del PGM-76 per aproximar a la realitat aquest sector que amb data març del 2003 arriba als 150 habitatges censats.

4.2-L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

L'ordenació urbanística de la proposta producte del desenvolupament del Concurs, està composta per tres unitats d'edificació en volumetria específica alineats a l'Av. de la Generalitat, destinats a habitatge, vinculats amb un sòcol en semi-soterrani destinat a comerç i aparcament de rotació, i un soterrani destinat a aparcament residencial i de destí. L'espai lliure conforma un espai central, la Plaça Nova del Raval i un espai de parc situat prop del riu, anomenat també Passeig de la Salzedra. Es preveu una reserva per a Equipament Cultural i un Equipament Assistencial-Educatiu i, finalment es manté en part el carrer Sant Jordi i la reserva per un passeig del Marge Esquerre del Besòs.

1.EL VOLUMS I USOS DELS ELEMENTS RESIDENCIALS (clau 18).

Aquests tres edificis que en conjunt encabeixen habitatges per un sostre total de 28.650st. residencial total i una ocupació de referència en planta baixa de 5.174 m² sol, conformen uns volums residencials amb "retranqueig" de P.Baixa+5P.Pis d'uns 80-105 metres de longitud amb un desglossament de l'alineació de 5-10 m. segons el cas, i que estan coronats per tres torres de P.Baixa+15P.Pis que singularitzen l'espai central d'una plaça. L'alineació d'aquests edificis amb l'Av. Generalitat és de 20 metres com a criteri estricte en el tram entre St. Jordi i Roger de Llúria, mentre que el tercer volum es situa amb una separació de 53 metres respecte el front existent del Raval.

Aquests edificis tenen una volumetria específica en funció del tipus edificatori i d'habitatge, i per tant el planejament proposa una envoltant que permeti el projecte. Els condicionants funcionals són el nombre de veïns per escala, les alçades màximes de servei dels ascensors, els usos variables de la planta baixa, etc...

2.EL SÒCOL I L'ÚS COMERCIAL (clau 18-Co)

La proposta del Projecte és la formació d'un gran sòcol situat entre els límits dels edificis i que permet la utilització de la coberta com a plaça (+22,00m), mitjançant el desnivell del sector que supera els 8 metres, encabint com a planta semi-soterrani o sòcol l'ús comercial inclòs un espai de comerç menor, i l'aparcament de suport al comerç que es situa en els laterals de l'Av. de la Generalitat. En cap cas es preveu l'ús residencial.

Aquest sòcol, d'una superfície de 2.663m² sol i sostre qualificat de comercial, amb altres usos complementaris en el subsòl dels edificis colindants, amb més de 6000m² d'aparcament i de càrrega i descàrrega, que conforma una gran plaça central a nivell de la cota de l'Av. de la Generalitat on es preveuen accessos i sortides a l'aparcament. Aquest volum en semi-soterrani té una façana orientada al riu que permet l'accés de la llum al sòcol.

3.EL SUBSÒL I L'US D'APARCAMENT RESIDENCIAL.

Aquest soterrani situat sota els usos anteriorment descrits o sota vialitat, ocupa bàsicament el subsòl dels blocs de la Fase 1 i 2, més destinats als reallotjaments. Es preveu l'opció d'us del subsòl de la superfície destinada a us comercial i residencial (mín. 450 places). Cal delimitar en la gestió els usos del subsòl respecte les qualificacions urbanístiques en el conjunt dels edificis de l'àmbit mitjançant una planimetria de l'ordenació del subsòl.



4. ELS ESPAIS LLIURES DEL SECTOR (clau 6b).

Estan compostats bàsicament per tres espais singulars; una plaça central, un parc al marge del riu Besòs i una zona de jocs i lleure oberta al costat de l'Estadi.

La plaça central o Plaça Nova del Raval (clau 6b i 18-Co) qualificada com espai dotacional i amb clares servituds urbanes, es situa en l'espai central configurada pels fronts dels tres edificis i les tres torres singulars que estructurin l'espai. La plaça bàsicament té un contingut d'espai pavimentat amb la ubicació d'unes fileres d'arbres i d'uns espais enjardinats que filtrin la relació entre la planta baixa del bloc i l'espai lliure.

El parc del front fluvial (clau 6b) o també anomenat pel PEMERB-86 com el Parc de la Salzedà, es caracteritza per ser un espai de vegetació de ribera amb predomini de l'arbrat sense alineació i amb fulla caduca, amb desnivells i talussos per salvar el desnivell dels elements viaris i amb un itinerari allunyat de la calçada viària.

L'espai de jocs, lleure i botxes (clau 6b) de l'Estadi Municipal està situada al Nord del carrer St. Jordi en part ja existent, es situa a una cota intermitja entre Av. Generalitat i el vial del riu, fent una funció de transició entre l'Estadi Municipal i l'equipament situat al c. Sant Jordi.

Tenint en compte que espais com la plaça central no es comptabilitzen, en aquests termes algun dels d'espais perimetrals als edificis pot tenir el tracte d'espai lliure obert.

La Modificació també actualitza l'ordenació d'altres usos d'espais lliures existents al sector però que ja estan executats i consolidats. Primer, cal dir la formació de l'espai lliure o Passeig de Salzedà situada a Can Peixauet en el front fluvial, i que en una part del seu subsòl té encabit un aparcament de 2PS de soterrani. Aquest espai lliure situat en part en sòl viari s'ha de reordenar i comptabilitzar conforme al seu ús (clau 6b). Finalment, la Modificació amplia la delimitació del Parc del Molinet per reducció de les reserves de Vialitat existents.

5. ELS EQUIPAMENTS DEL SECTOR .

Es preveu dues reserves, una per a Equipament Assistencial i Cultural (clau 7b-CAs) de 3530 m2s, està situada al lateral inferior del c. Sant Jordi, en un cantó de la plaça central. Aquest edifici de PB+2PP té capacitat per ubicar l'ús Cultural i Assistencial. La segona reserva de sòl (clau 7b-CD - 4.175m2) es situa a l'entorn dels Jardins Balandrau, sobre els edificis existents

pendents d'expropiació i preveu un segon equipament educatiu i cultural del barri en l'Av. Generalitat de suport a la biblioteca existent, com podria ser un Centre Cívic o cultural.

La Modificació també actualitza l'ordenació d'altres usos d'equipament existents al sector però que ja han estat executats i consolidats.

Primer, la formació de l'IES Can Peixauet situat entre els carrers Av. Santa Coloma, Av. Can Peixauet, c. Narcís Monturiol i Pg. Salzedà, que amb una ordenació de volums ortogonals de PB+3PP allibera espais per a usos de tipus esportiu ocupant una superfície menor a la reserva realitzada (veure Taula Equipaments i Espais Lliures). Aquest equipament situat en part en sòl viari s'ha de reordenar i comptabilitzar conforme al seu ús (clau 7bD).

Segon, la formació de la Biblioteca de Can Peixauet, situada en l'edifici protegit de la Masia de Can Peixauet i amb la formació d'una Planta de Sòcol en semi-soterrani amb una ocupació d'uns 1000m2s. Aquest equipament situat en sòl viari s'ha de reordenar i comptabilitzar conforme al seu ús (clau 7bC).

6. L'ESPAI VIARI DEL SECTOR (clau 5 i 5b) .

L'ordenació de l'espai viari del sector és un dels elements claus d'aquesta ordenació, ja que molts dels increments d'espais lliures i equipaments es realitza en un sòl destinat a viari que en realitat no s'ha executat en aquests termes, i que en la vialitat pendent, només cal realitzar varis ajustaments de secció i cota.

-El carrer Sant Jordi (clau 5b) es manté la traça i ocupació actual però es fixa una secció de 8 metres, i a nivell de tractaments paisatgístics, es modifica la cota de la secció en el tram superior i inferior del vial, plantejant una secció més integrada en els paviments de vorera.

-L'Av. de la Generalitat (clau 5) es manté amb la cota i traça actual fixada pel PERI del Raval, el planejament vigent. Tot i que la secció actual és d'uns 12 metres, es modifica la secció de planejament vigent (17,5 metres) a una solució més àmplia de secció viària de 15 metres i enjardinament de 5 metres, salvant la distància de entre volums existents i nous. La secció considera uns 7,50 metres de vorera principal, 9 metres de calçada (tres carrils, opció càrrega - descàrrega, opció pas carril-bus, etc..) i 3,50 metres per a reforma de la vorera actual de l'edificació existent. S'executa una part de la vialitat del sector del riu, formada per calçada i nova vorera.



-La reserva de vial o Passeig del Marge Esquerre del Besòs, (clau 5) es preveu una reserva viària de 20 METRES (al llarg de tot el sector de la MP) amb un ús de calçada màxim de 13,5 metres (2+2), tot i que l'actual vial o passeig ja està urbanitzat i consolidat amb una secció (1+1) fins Mn. Pons i Rabadà. Com a criteri de seguretat es preserva una franja no edificable de 32 metres per a mantenir altres opcions viàries hipotètics (vial marge Esquerre soterrani)

-L'Av. Can Peixauet (clau 5) es reordena cedint molt espai per a reequipament, segons el projecte executat ja en les actuacions del cicle olímpic de 1992 amb la secció ja existent i amb els enllaços i rotondes prevists.

El c. Narcís Monturiol (clau 5) es reordena cedint molt espai per a reequipament, segons el projecte executat amb la secció ja existent i amb els enllaços i rotondes prevists. Garantint els accessos a edificació i concessions d'aparcaments.

El Av. Mn. Pons i Rabadà (clau 5) es reordena seguint la urbanització existent, amb mínimes modificacions, i formalitzant en el plànol d'imatge (B-4), noves propostes d' enllaços i rotondes, amb una secció mínima de 22,0 Metres i 25,50 metres màxim.



5. EL PLANEJAMENT DE PROPOSTA

El planejament de proposta que es planteja té com objectiu fer compatible un projecte arquitectònic i urbanístic plantejat com a treballs d'AVANÇ DE PLA, amb la nova legislació del sòl i el que comporta de compliment dels estàndards urbanístics corresponents, amb la problemàtica que comporta la reordenació d'un sector amb molts propietaris i residents afectats, i finalment, la necessitat d'adequació del planejament a una gestió urbanística que faci viable econòmicament l'actuació. En aquest sentit fem una descripció de la proposta de vialitat, del sistema d'espais lliures, dels equipaments i dels usos residencials i dotacionals.

5.1.LA VIALITAT LOCAL I SUPRAMUNICIPAL

La vialitat es planteja com l'element que més condiciona l'ordenació urbana, també per trajectòria des del PGM-76. La proposta actualitza els elements viaris de la xarxa local alguns ja executats (c.Sant Jordi, Mn.J. Verdaguer, etc.), i els de caràcter general els dimensiona respecte la realitat existent (Av. de Can Peixauet, Av. Santa Coloma, Av. de la Generalitat) i amb els altres (passeig de la Salzedera) es planteja unes servituds que garanteixen d'una forma prioritària l'accés entre els diversos municipis. La vialitat proposada integra les dues funcions, la local i territorial, assumint la capacitat límit del seu territori.

En l'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE PLA del sector de Can Peixauet, es modifica la secció dels eixos viaris del carrer Mn. Jacint Verdaguer (secció 12 metres.), l'Av. Santa Coloma (22,5 metres), l'Av. Can Peixauet (30 metres), el carrer Sant Jordi (8 metres), la perllongació del Passeig Salzedera (20 metres i servitud de 32 m.) i la nova secció de l'Av. de La Generalitat (15 metres i separació volums de 20 m.).

SISTEMA VIARI - FRONT FLUVIAL DEL RAVAL

SECTOR	TOTAL	US VIARI (5)	(%)
-PROPOSTA MODIFICACIÓ	135.470 M2	43.040 M2	31,8
-PLANEJAMENT VIGENT	135.470M2	62.790 M2	46,3

La proposta de Modificació de Pla redueix les reserves de sòl viàries en dues hectàrees (2 ha) adaptant-se a la xarxa viària existent i disminuint al 32% la superfície viària, que cobreix les demandes de mobilitat de vehicles i serveis públics del sector.

Cal destacar les importants disfuncions urbanes que ordena la vialitat del Front Fluvial del Raval-Can Peixauet, ja que a més no correspon amb la vialitat existent. L'objectiu d'un sistema viari més sostenible havia de reduir el SOL DE VIALITAT tot i ser un sector com aquest destinat a vies locals i supralocals.

5.2.PROPOSTA D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

L'element més destacable dels estàndards urbanístics és la distribució i quantificació del sistema d'espais lliures qualificats com a verd existent (clau 6a), espais lliures locals (6b) i espais lliures supramunicipals (6c). En la proposta d'ordenació quantitativament es planteja un increment que arriba als 6.046 m2 i correspon segons la legislació vigent, a un increment de sostre edificable important a nivell residencial.

Aquest increment d'espais lliures correspon bàsicament a la formació d'un espai lliure nou guanyat a la vialitat, rotonda Av. Can Peixauet (6a- 685m2), rotonda del Passeig Salzedera (6a- 693m2), i el parc de Salzedera (clau 6a-7.934 m2) desenvolupat entre el Passeig Salzedera i l'Av. Can Peixauet. La resta d'espais corresponen a la formació d'un parc en el Passeig del Marge Esquerre (Parc del Front Fluvial, clau 6b-6.681 m2), un parc a l'entorn de l'estadi (Parc del Nou Camp Municipal, clau 6b-5.483 m2), trobem un espai de plaça davant del carrer Monturiol com a final d'itinerari fins el Parc dels Pins-Raval (Plaça Nova del Raval, clau 6b-1734 m2).

Finalment, cal significar que el nou espai urbà o plaça nova del Raval arriba als 3.700m2, doncs inclou (clau 18-co-2.946m2) un espai molt més ampli urbanitzat com a plaça, qualificat com dotació comercial en el subsòl. Cal dir que l'ampliació de Reserva d'espais lliures al Parc del Molinet arriba fins als 28.543m2.

L'atractiu de l'ordenació és que varis d'aquest espais s'executen associats al projecte global d'ordenació.

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES - FRONT FLUVIAL DEL RAVAL

SECTOR	TOTAL	E.LLIURE (6)	(%)
-PROPOSTA MODIFICACIÓ	135.470 M2	65.540 M2	48,4
-PLANEJAMENT VIGENT	135.470 M2	59.493 M2	43,9

En l'àmbit de la MODIFICACIÓ DE PLA es reordena la reserva existents d'espai lliure (clau 6b) al sud del c. Sant Jordi, es modifica un tram d'espai lliure supramunicipal restant de l'Estadi (6c) que afecta a habitatges i activitats preexistents de botxes, i Jocs Infantils, i finalment, es



reconeix el Parc-Passeig de Salzedra (7.934 m²), sota l'IES Can Peixauet, que està qualificat com Equipament (clau 7bD) i vialitat, tot i ja haver estat urbanitzat com espai lliure.

L'objectiu és reordenar el sistema d'espais lliures amb una distribució equilibrada del seu ús en el territori, un gradient de tamany d'espais públics adequat, que inclogui espais de parc i places. A nivell quantitatiu, s'acosta al 50% de la superfície de l'àmbit, i assumeix l'increment mínim previst per la llei per l'increment d'habitatges. En totes altres consideracions l'apartat 4.1.5 d'aquesta Memòria recull apartats de la legislació vigent respecte aquest concepte.

SISTEMA D'EQUIPAMENTS FRONT FLUVIAL DEL RAVAL

SECTOR	TOTAL	EQUIPAMENT	(%)
-PROPOSTA MODIFICACIÓ	135.470 M2	19.052 M2	14,06
-PLANEJAMENT VIGENT	135.470 M2	13.186 M2	9,7

L'altre element destacable dels estàndards urbanístics vigents és la distribució i quantificació del sistema d'equipaments. En l'àmbit de la MODIFICACIÓ DE PLA el planejament vigent només reservava sol per dos equipaments; l'espai docent ja executat situat al c. Mn. J. Verdader (IES Can Peixauet), que finalment s'ha realitzat sobre 8.965m², i la reserva d'equipament cultural (clau 7bC), de la cruïlla entre Mn. Rabadà i Pons i l'Av. de la Generalitat, es substitueix per una Reserva d'Equipament amb 3.530 m² destinada a usos Culturals i Assistencials (clau 7b-CAs) i s'afegeix una Reserva d'Equipament nova, situat a l'Av. Generalitat (clau 7b CD) de 4.175m² per a usos culturals i docents.

L'objectiu seria complementar els equipaments en el sector, que com es pot veure en la Taula I i els Plànols B-1b i B-1c, és molt àmplia en les proximitats i en la mateixa Av. Generalitat. Es preveu un gradient d'usos complert i adequat dels equipaments escolar, esportiu, sanitari-assistencial i cultural. A nivell quantitatiu, es supera clarament el MÍNIM DEL 5% DE SÒL fins arribar quasi al 15% per a usos d'equipament en el conjunt de l'ordenació que estableix la llei del Sòl 2/2002 per a nous sectors i amb una previsió de 5m²s per 25m²st (5.730m²) que s'ha de destinar a Equipaments. En totes altres consideracions l'apartat 4.1.5 d'aquesta Memòria recull apartats de la legislació vigent respecte aquest concepte.

5.3.LA PROPOSTA RESIDENCIAL I DE DOTACIONS PRIVADES

El darrer element destacable de la PROPOSTA D'ORDENACIÓ és la ordenació dels usos residencials i dotacionals privats.

A nivell **d'ús residencial**, es planteja la qualificació de tres àmbits residencials, en volumetria específica (clau 18 de 1434m², 1671m² i 2068m²), amb un total de 5.174m². Es preveu la formació d'habitatge amb 28.650m²st amb una ocupació màxima en PB. del 100%. Cal dir que el planejament del PGM reconeixia 6.160 m²s de rehabilitació amb un sostre de 1,5m²s/mst global que corresponia a 9.240m²st. i per tant respecte el PGM l'increment de sostre residencial és més reduït.

L'objectiu de definir un perímetre estricte d'ocupació de l'ús residencial de l'edificació en volumetria específica és el de relacionar l'ordenació al projecte ja existent, que està pendent d'estudi i de tipologies, i facilitar la limitació de l'ocupació. A l'Annex es recullen els estudis d'Avanç de Projecte realitzats.

RESIDENCIAL I COMERCIAL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL

SECTOR	TOTAL	RES-COMERCIAL	(%)
-RESIDENCIAL MODIFICACIÓ		5.174 M2	3,8
-COMERCIAL MODIFICACIÓ	135.470 M2	2.663 M2	2,0
-PLANEJAMENT VIGENT	135.470 M2	0,0 M2	0,0
-PGM-76	135.470 M2	6160 M2	4,6

A nivell **d'ús comercial**, es preveu l'espai entre el c. St. Jordi i els blocs residencials que donen a l'Av. Generalitat d'un perímetre que és destinat a ús comercial de 2.663m² sol que s'ha de resoldre en forma de sòcol soterrat respecte el carrer, i que preveu unes servituds de servei (*ventilacions, il·luminació, accessos emergència, etc.*), a la vegada que pot destinar el soterrani dels edificis (clau 18) a usos complementaris (*carrega-descàrrega, accessos, petit comerç, serveis-restaurants, etc.*) amb un total de subsòl ocupat fins a 6.000m².



5.4.VALORACIÓ GLOBAL DE LA PROPOSTA

La MODIFICACIÓ DEL PLA té la voluntat de reordenar i fer viable econòmicament el sector, augmentant el sòl residencial i de serveis i els seus reequilibris dotacionals. En aquest sentit certes reduccions de claus urbanístiques vigents com el viari (clau 5) ajuden a reequilibrar els espais públics oberts, en tot el conjunt del Front Fluvial del Raval.

-AMBIT MODIFICACIÓ FRONT FLUVIAL RAVAL-CAN PEIXAUET.

SISTEMES	sup.MP	(%)
1- VIALITAT (5-5b)	43.040M2	31,8
2-ESPAIS LLIURES (6a,6b,6c)	65.540M2	48,4
3-EQUIPAMENTS LOCALS(7a,7b)	19.052M2	14,0
SISTEMES	127.632M2	94,2
4- HABITATGE (18)	5.174M2	3,8
5 -COMERCIAL (18-Co)	2.663M2	2,0
ZONES D'US RESIDENCIAL-COMERCIAL	7.838M2	5,8
TOTAL	135.470M2	100%

El SECTOR Front Fluvial del Raval-Can Peixauet, que és un sector actualment de destinació pública 100% pel planejament, es planteja incorporar zones d'us residencial i d'us comercial complementari que representen menys del 6% de l'àmbit de Modificació de Pla. Per tant, és manté l'objectiu global d'espais d'us i destí públic, coexistent amb una ordenació d'usos residencials i comercials, que resolen i assumeixen la realitat urbanística del sector.

Si considerem només L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ DE PLA, el sector és de 135.470 m2 (13,5 Ha), té un planejament que destina un 32% de vialitat, un 48% a espais lliures i un 14% per a equipament local, que sumen en total el 94% del sector destinat a usos públics. Si ens plantegem quins serien els òptims de planificació en aquest àmbit entre el planejament de proposta i la realitat consolidada, doncs es manté el pes global dels SISTEMES PÚBLICS i s'incorpora edificació residencial per resoldre bàsicament les necessitats de reubicació dels edificis existents.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

5.5.DADES COMPARATIVES DEL PLANEJAMENT DERIVAT (EL PEMERB-86, EL PERI RAVAL-86 I EL PE. SECTOR ESPERIT SANT) I LA MODIFICACIÓ.

La proposta d'ordenació comporta un augment de sistemes i modifica el planejament vigent, però creiem que cal justificar que els canvis desenvolupats no alteren substancialment el planejament vigent.

Segons la legislació vigent, per a les previsions d'un sostre de 28.650M2ST, per a habitatge, és necessari un **increment de sistemes** proporcional de 5.730 m2s (5m2/25m2st.hab) que a nivell d'**espais lliures** arriben fins els 6046,0 m2. A nivell d'**equipaments**, l'increment per als habitatges nous (5m2/25m2st.res) és de 5.730m2 i que arriben fins als 5.866m2 que en total sumen 11.912 m2 com a **total de sistemes**. Aquests increments lineals dels dos sistemes situen quantitativament les dades de sistemes públics en la proporció d'equilibri ja existent del PERI Raval+PEMERB (veure apartat 2-7), que es situa en la **proporció de 45% d'equipaments - 55% d'espais públics**, mantenint els criteris del planejament vigent.

-CRITERIS DE PROPOSTA; SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

1.Realitza un **augment proporcional** amb la nova legislació (5m2/25m2st.-5.730m2) i 10% comercial qualificat (18co-266m2) al sector amb un total de 6.046m2 qualificats de nou per al total d'habitatges.

2.A part de la superfície obligada legalment, destina la superfície d'una **dotació comercial** en semi-soterrani (2.663m2) per a espai públic que incrementa en un 50% la superfície obligada legalment d'espais lliures.

3.Accés a l'ús de la **Llera Pública del riu**, tant a nivell d'accés, com lleure com a visuals i espai obert d'un total de 7,4 hectàrees d'espai lliure accessible en el seu front fluvial.

-CRITERIS DE PROPOSTA; SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Confirma **els usos, qualitat i quantitat dels equipaments prevists** pel PERI i el PEMERB en el sector en el seu moment, sense oblidar cap dels usos plantejats tant educatius, esportius, sanitaris com culturals, molts dels quals serveis ja resolts i dimensiona les reserves dels equipaments restants, comercials i assistencials.

1.Realitza un **augment proporcional** en compliment de la nova legislació (5m2/25m2st. i 5% sup.comercial 18Co) amb 5.866m2 d'increment d'espais qualificats.

2.Completa **el programa del PERI del RAVAL** respecte les actuacions realitzades amb usos Assistencials i docents, o de caràcter Cultural i Associatiu, ja que tenim el sistema



escolar resolt (CEIP ANTONIO MACHADO I IES CA PEIXAUET), la presència sanitària (CAP RAVAL), i els equipaments esportius (PISCINES I GIMNAS ESPAI CIVIC RAVAL, ESTADI MUNICIPAL) i algun equipament cultural (BIBLIOTECA CAN PEIXAUET, ETC).

3. Encabeix i manté els **usos esportius de Botxes** (Can Mariner) en els espais de parc i espai lliure del sector, a l'entorn de l'Estadi.

4. Destina DUES RESERVES DE SOL per a la ubicació **d'equipaments assistencials, docents i culturals** a desenvolupar.

-CRITERIS DE PROPOSTA; EDIFICACIÓ I VOLUMS

Resol la **reubicació dels propietaris i residents d'habitatges afectats consolidats**, primer pel PGM-76 i posteriorment pel PERI del RAVAL-86 i PEMERB-86 que aquests plans no varen resoldre.

1. Realitza una promoció de **nou habitatge protegit** que permet reubicar uns 150 habitatges existents i residents afectats, a més d'altres ofertes d'habitatge protegit, superant el 50%.

2. Preveu un total de **5.175m2 d'ocupació en planta baixa** pels edificis residencials, inferior a la superfície qualificada com clau-16 del PGM-76 i una superfície molt inferior a l'ocupació actual d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars existents.

3. Preveu la construcció **d'aparcaments soterranis** pels habitatges i per l'activitat comercial a desenvolupar.

4. Preveu la ubicació **d'activitat comercial** en part de la planta baixa de l'actuació, a més de l'ús comercial de la planta sòcol, amb els criteris tradicionals de rendibilitzar les actuacions d'Habitatge Protegit.

escolar resolt (CEIP ANTONIO MACHADO i IES CA PEIXAUET), la presència sanitària (CAP RAVAL), i els equipaments esportius (PISCINES I GIMNAS ESPAI CIVIC RAVAL, ESTADI MUNICIPAL) i algun equipament cultural (BIBLIOTECA CAN PEIXAUET, ETC).

3. Encabeix i manté els **usos esportius de Botxes** (*Can Mariner*) en els espais de parc i espai lliure del sector, a l'entorn de l'Estadi.

4. Destina DUES RESERVES DE SOL per a la ubicació **d'equipaments assistencials, docents i culturals** a desenvolupar.

-CRITERIS DE PROPOSTA; EDIFICACIÓ I VOLUMS

Resol **la reubicació dels propietaris i residents d'habitatges afectats consolidats**, primer pel PGM-76 i posteriorment pel PERI del RAVAL-86 i PEMERB-86 que aquests plans no varen resoldre.

1. Realitza una promoció de **nou habitatge protegit** que permet reubicar uns 150 habitatges existents i residents afectats, a més d'altres ofertes d'habitatge protegit, superant el 50%.

2. Preveu un total de **5.175m2 d'ocupació en planta baixa** pels edificis residencials, inferior a la superfície qualificada com clau-16 del PGM-76 i una superfície molt inferior a l'ocupació actual d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars existents.

3. Preveu la construcció **d'aparcaments soterranis** pels habitatges i per l'activitat comercial a desenvolupar.

4. Preveu la ubicació **d'activitat comercial** en part de la planta baixa de l'actuació, a més de l'ús comercial de la planta sòcol, amb els criteris tradicionals de rendibilitzar les actuacions d'Habitatge Protegit.

5b. TRACTAMENT MEDIAMBIENTAL

Pel què fa a l'àmbit de la Modificació dels Plans Especials vigents, es realitza per a la valoració dels dos documents urbanístics, un informe associat al document amb caràcter de recomanacions per a la Llicència d'Obres:

5.1. INFORME MEDIAMBIENTAL

DE LA TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PEMERB-86, PERI DEL RAVAL-86 I PE ESPERIT SANT AL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL.

- Informe Preceptiu i referències**

A nivell d'Informes preceptius l'Ajuntament té l'obligació, en aplicació de la Llei d'Urbanisme 2/2002 a la realització d'un Informe Mediambiental en base a directrius plantejades pel mateix DPTOP Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

S'ha consultat els documents "criteris ambientals per a la redacció del planejament urbanístic, xavier carceller, UPC 2003" i "criteris tècnics a tenir en compte per l'Agència Catalana de l'Aigua en l'elaboració dels informes preceptius en la tramitació del planejament urbanístic de la Llei d'Urbanisme 2/2002 i el corresponent Reglament". També s'ha posat al nostre abast documents sobre sostenibilitat, medi ambient i edificació, un "Manual de bones pràctiques ambientals per a la gestió municipal" de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, una ordenança de l'Ajuntament de Terrassa "Mesures d'Eficiència Energètica, d'estalvi i d'altres criteris ambientals a incorporar en els edificis i equipaments municipals", així com "els criteris per l'execució d'habitatges per a gent joves" del Patronat d'Habitatge-Ajuntament de Barcelona, i finalment, "l'Ordenança Municipal sobre la incorporació de sistemes de captació d'energia solar tèrmica als edificis", de l'Ajuntament de Montcada.

- Contingut de l'Informe.**

S'indiquen en aquest Informe Mediambiental dos aspectes de valoració, els corresponents a l'entorn al concepte urbanístic de l'ordenació, i els corresponents al projecte i la seva execució.

1. Valorar que l'ordenació aporta una millora ambiental a l'entorn; guany d'espais lliures, millora de paisatge, mobilitat i accessibilitat urbana, cohesió social i consecució d'equipaments i espais lliures i legalització d'indrets consolidats.

2. Fixar els criteris del projecte de tipus ambiental, en funció de la legislació sectorial i ordenances, de la seva implantació generalitzada, del criteri del projecte, de la rendibilitat i dels costos.

1. RELATIU A L'ENTORN I ORDENACIÓ URBANÍSTICA.

La valoració més rellevant a l'ordenació és la millora ambiental a l'entorn; amb guany d'espais lliures i sistemes públics. En la nova llei es fa un plantejament per "millorar els sistemes de planificació espacial existents tot potenciant els enfocaments ecològics i l'abandó d'una concepció estricta dels usos del sòl" segons criteris ambientals de planejament de Xavier Carceller, UPC i dpt. d'Urbanisme G. de C.

Cal dir que el barri del Raval, amb 39,2 té destinat un 26,0% a us residencial i un 74,0% a sistemes, alguns dels quals són sistemes generals d'us sanitari (Esperit Sant). Tot i així trobem una edificabilitat bruta del sector de 0,62m2st/m2s que preveu uns 2.421 hab. aprox. molt inferior al 1m2st/m2s de referència en el sòl urbà de PGM. El resultat és una densitat bruta d'habitatges de 62 hab/ha i una densitat neta de 235 hab/ha sobre sòl residencial. Cal dir que el Barri Riu Sud té uns paràmetres de densitat i edificabilitat zonal molt més elevats i que dupliquen aquest.

Cal dir que l'estat actual de l'edificació consolidada no compleix els criteris de distribució d'usos i densitats establert ni pel PERI ni pel PGM, i per tant l'actuació situa aquests paràmetres millor respecte la situació actual.

L'actuació de transformació urbana en el Front Fluvial del Raval que es planteja en aquest Informe, amb un àmbit de gestió urbanística de 40.153m2, amb la previsió de 300 nous habitatges i una edificabilitat de 28.650 m2st, modifica els paràmetres anteriors de forma molt lleugera, i en canvi permet la seva execució real.

Dades Bàsiques Sector:

-Sup Barri Raval-	391.991 m2 (100%-39,2 ha.)
-Sup. Sistemes-	283.789 m2 (72,4%)
-Sup. Zones-	108.200 m2 (27,6%)
-Sostre Edificable	270.771 m2st (2.707 ut hab. aprox.)
-Edificabilitat bruta-	0,69 m2st/m2s
- Edificabilitat neta-	3,14 m2st/m2s
-Densitat bruta habitatges-	69 ut/ha
-Densitat neta habitatges-	314 ut/ha

L'actuació es valora ambientalment pels següents criteris urbanístics:

• DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES

A) GUANY D'ESPAS LLIURES, VIALITAT I EQUIPAMENTS

1. Un important quany d'espais públics urbanitzats i executats en indrets principals (plaça i parcs del front fluvial-16.560m²) del barri del Raval, amb una important densitat de població, a part de la legalització dels espais lliures existents.
2. Un important quany d'espais viaris públics urbanitzats i executats en indrets principals (Av. Generalitat, vial de Salzedà-25.263m²) del barri del Raval, augmentant el doble la secció del carrer. Això inclou una reducció de la reserva d'espai (-19.750m²) per la vialitat local i supramunicipal destinat a altres usos.
3. Dues reserves d'equipaments de titularitat pública (7.705m²) , una de caràcter cultural per ampliació dels usos i activitats de la Biblioteca de Can Peixauet, l'altra destinat a ús Assistencial a definir situat en el centre de l'actuació, a part de la legalització dels equipaments existents.
4. Guany d'us de l'àmbit de la llera del Riu Besòs, en aconseguir la seva proximitat urbana i incorporar-la a l'àmbit urbà del barri amb quasi 7.0ha. d'espai lliure i verd transitable, independentment de la seva clau urbanística.

B) MILLORA DE PAISATGE URBÀ

1. Creació de visuals que permeten percebre la llera del riu Besòs des del barri.
2. Canvi de la imatge de l'edificació actual per substitució total dels edificis obsolets amb edificis amb un mateix projecte constructiu.
3. Actuació amb imatge singular metropolitana de Santa Coloma des de la façana Fluvial.
4. Important presència d'espais enjardinats i arbrats amb les obertures de carrers, places i parcs.
5. Arranjament del Front Fluvial del Besòs en un tram de quasi 500 metres de la façana fluvial.

C) SOLUCIONS URBANES DE MOBILITAT I ACCESSIBILITAT

1. L'actuació preveu una important reserva d'aparcament en subsòl dels usos edificats (7.850m² a 20m²/ut-392 ut. min.) que permet alliberar molt espai viari d'aparcament i no generar congestió urbana.

2. L'actuació es situa a una distància de 300 metres de la nova Estació de Metro Can Peixauet Línia-9 facilitant l'accés per mobilitat obligada i quotidiana a tota l'àrea metropolitana i a la resta de Santa Coloma.

3. L'actuació potencia el principi de proximitat en generar una nova avinguda urbana amb activitat econòmica a la P. Baixa (comerç, oficines, etc) , potenciant els serveis comercials i terciaris del sector, evitant desplaçaments al centre de la ciutat.

4. L'actuació amb la urbanització rellevant de voreres i espais per a vianants, resol importants barreres arquitectòniques i urbanístiques en la ciutat existent, i potencia la connectivitat urbana longitudinal (sentit centre vila) i transversal (sentit riu - muntanya).

5. L'actuació es situa entre dos eixos viaris (Av. Generalitat i pg. Salzedà) amb itineraris de transport urbà i interurbà d'autobús a potenciar, que faciliten la mobilitat.

D) ACTUACIÓ AMB VOCACIÓ D'INTEGRACIÓ ECONÒMICA I SOCIAL DE RESIDENTS I ACTIVITATS.

1. L'actuació preveu la reubicació d'uns 132 residents afectats per les expropiacions a cost de substitució d'habitatge afectat per habitatge nou, manteniment dels llogaters amb dret a compra, i la resta d'habitatges es distribueixen entre habitatge protegit finalista afectats i habitatge restant destinat al Pla d'Habitatge Municipal, joves, etc., facilitant una diversitat i cohesió social del barri.
2. L'actuació preveu destinar part de la P. Baixa a activitats comercials i Serveis al servei de tot el barri del Raval, i a més preveu una Planta Sòcol en semi-soterrani per la ubicació d'un supermercat i galeria comercial, de manera que permet oferta uns serveis de qualitat urbana dels quals el barri n'és mancat.

E) PREVISIÓ D'EQUIPAMENTS DE TITULARITAT PÚBLICA D'US CULTURAL I ASSISTENCIAL.

1. La destinació d'aquests equipaments públics d'ús cultural i assistencial ja que el barri té resolts els equipaments escolars, sanitaris i esportius, ha de valorar si cal una prioritat cultural de ciutat per l'indret o bé destinar-se a usos assistencials per a infants, joves, gent gran, gent amb disminució, etc., ha de ser el criteri de destinació que primi la cohesió social i la convivència del barri.

F) L'ACTUACIÓ LEGALITZA URBANÍSTICAMENT EQUIPAMENTS I SERVEIS CONSOLIDATS DE L'ENTORN.

1. L'actuació preveu la clarificació i legalització urbanística d'indrets consolidats, com el Parc de Can Peixauet (7.934m²) , el IES Can Peixauet 9.137m²), la Biblioteca de Can Peixauet (2.209m²) , els jardins Balandrau (4.175m²) i fins i tot delimita l'estadi municipal (13.800m²).

• DESENVOLUPAMENT DE LES EDIFICACIONS

G) EDIFICACIÓ DEL TIPUS EDIFICATORI EN VOLUMETRIA ESPECÍFICA

1. Les seves característiques són una ocupació del 100% de la parcel·la, alliberant la resta d'espai per a usos públics, amb façanes en tot el seu perímetre i resolució de l'encontre entre edifici i espai públic similar a l'ordenació d'alineació de vial. Els edificis són una suma d'edificis en bloc lineals i edificis en torre singulars.

H) EDIFICIS BLOC (PLANTA BAIXA + 5 P.PIS) AMB 18,50 M. DE GÀLIB I TRES ELEMENTS DE TORRE (P.BAIXA+15 P.PIS) DE 49,50M DE GÀLIB, AMB VIAL AMB AMPLADA IGUAL A 20 M.

1. Els edificis es plantegen amb una alçada de volums significativa, similar al front de l'Eixample del Riu Sud (B+5) però amb edificis exempts, i a més es situen tres elements singulars de torre. El conjunt no supera en l'àmbit de gestió els 100 habitatges/ha que la llei permetria arribar per habitatge públic.

I) TIPUS D'HABITATGE DE 2-3 HABITACIONS FINS A 80 M2 ÚTILS AMB TERRASSES.

1. habitatge previst preveu unitats d'habitatge de 2-3 habitacions entre 70 i 90 m2 útils, per respondre a la demanda mínima poblacional, es preveu una distribució de les comunitats de veïns, uns 10-20 veïns en els blocs i de màx. 60 veïns en les torres. Es preveu la ubicació d'un conjunt d'habitatges amb terrassa que permeti l'ús de l'espai exterior de l'habitatge.

J) UN EDIFICI AMB SÒCOL SEMI-SOTERRANI AMB URBANITZACIÓ DE LA COBERTA AMB ÚS I ACCÉS PÚBLIC, ELEVAT MÉS DE 5 METRES DE LA LLERA FLUVIAL.

1. Considera que un ús comercial amb qualificació urbanística específica es situï al subsòl per ceder espai en superfície de servitud pública, i a més, contribueixi a la seva urbanització, és un criteri d'abandó de la concepció estricte dels usos del sòl, sense fer-ne un ús jurídic favorable com espai lliure, si que permet enlairar el conjunt d'edificació respecte la llera del riu, ampliant la precaució dels "criteris bàsics de l'Agència Catalana de l'Aigua-ACA respecte la llera fluvial".

• DESENVOLUPAMENT DE LA GESTIÓ I EXECUCIÓ

Les característiques de l'actuació com a integrada responen als següents criteris de gestió urbanística, en un àmbit de 40.153m2 de sòl.

K) UNA ACTUACIÓ INTEGRADA I TEMPORALITZADA ENTRE OPERADORS PÚBLICS

1) es signa un CONVENI amb els propietaris afectats residents i llogaters per facilitar l'intercanvi dels habitatges afectats.

2) Es realitza primer l'actuació d'edificació (Bloc-1) que menys afectats obliga a traslladar provisionalment (uns 11 afectats) i que permet reubicar ja a 64 afectats de l'actuació a menys de 100 m. de la seva ubicació actual, i la resta destinat al Pla Municipal d'Habitatge.

3) Es realitza l'actuació d'edificació (Bloc-2) que permet reubicar als 67 afectats restants de l'actuació a menys de 100 m. de la seva ubicació actual, i la resta destinat al Pla Municipal d'Habitatge.

4) Es realitza l'actuació d'edificació (Bloc-3) que destinat al Pla Municipal d'Habitatge.

5) L'actuació la realitza una empresa municipal d'habitatge, GRAMEPARK. Els beneficis possibles de l'actuació, venda de locals comercials, aparcaments, etc. es destina a la urbanització de l'entorn.

L) UNA ACTUACIÓ URBANÍSTICA COMPLETA AMB FORTES CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

L'àmbit de l'actuació és de 40.153m2 de sòl, dels quals només 5.174m2 són ocupats per edificació amb una edificabilitat de 28.650m2 sostre, la resta són destinats a sistemes amb execució d'urbanització al 100%.

REUBICACIÓ HABITATGES	143 UNITATS
Previsió d'habitatges a realitzar	300 ut. aprox.
-URBANITZACIÓ NOVA	10.078 M2
-Espais Lliures de nova urbanització tipus parc (6b)	- 6.681 m2
-Espais Lliures de nova urbanització tipus plaça (6b-18co)	- 3.397 m2
-URBANITZACIÓ PARCIAL	14.830 M2
-Vialitat a reurbanitzar parcialment (5) (av. Generalitat i vial de Salzedà)	-14.830 m2
-ARRANJAMENT	10.075 M2
-Espais a destinar a equipament a arranjar (7b)	- 3.530 m2
-Espais lliures semi-consolidats a arranjar (6b)	- 5.483 m2
-Vialitat consolidada a arranjar (5b)	- 1.062 m2
TOTAL URBANITZACIÓ	24.908 M2
TOTAL CESSIÓ	34.983 M2
TOTAL SECTOR	40.153 M2

La repercussió en càrregues de cessió i urbanització respecte l'edificabilitat legal permet valorar el coeficient de contribució en la formació de la ciutat per part de l'actuació.

-Coeficient de Cessió:	1,22 m2sol/m2sostre
-Coeficient d'urbanització:	0,87m2sol/m2sostre
-Coeficient de reubicació:	0,46 ut reubicació / ut totals

La repercussió de l'actuació supera la gestió urbanística de rendibilitat econòmica equilibrada. Té uns coeficients de Cessió i Urbanització que s'acosten o superen el 1,0m2s/m2st quan les actuacions urbanístiques d'iniciativa pública i privada es situen entorn el 0,5.

A nivell de reubicació d'afectats la carrega supera àmpliament el 0,33 ut, tot i plantejar-se majoritàriament amb habitatge social i/o protegit, a més, situa la reubicació per sobre del criteri d'equilibri normal del 33%. Només la quantitat d'habitatges entorn les 300 ut. i l'assignació d'una part de les càrregues urbanístiques al pressupost municipal i ajuts públics, permet fer viable l'actuació plantejada.

M) UNA ACTUACIÓ PRIORITÀRIA DEL MUNICIPI.

El municipi està interessat prioritàriament en aquesta actuació per desenvolupar tres eixos estratègics de la política d'urbanisme municipal:

- Recuperació del front fluvial a Santa Coloma com espai urbanitzat i amb dinàmica urbana de qualitat.
- Desenvolupar un programa d'actuacions mitjanes d'habitatge que permetin ofertar habitatge per a nous col·lectius de la ciutat, que permeti disminuir la pèrdua demogràfica.
- Afrontar els problemes d'afectacions urbanístiques històriques consolidades pel PGM i Plans Especials vigents que plantegen situacions urbanes inviables.

En aquest sentit l'actuació urbanística compleix els requisits d'espai de sòl urbà no consolidat similar als sector de Pla de Millora Urbana-PMU previst per la Llei d'Urbanisme de Catalunya 2/2002.

2. CONTINGUT RELATIU ALS CRITERIS AMBIENTALS DEL PROJECTE

En aquest apartat es descriu aquí les directrius de referència més significatives de la integració mediambiental del projecte executiu, referint-se a elements que condicionen l'atorgament de Llicència d'Obres preceptiva. La construcció és un dels sectors que implica més indústria i processos industrials, causa un 50% dels residus urbans, els edificis consumeixen el 30% d'energia del PIB, i l'habitatge causa el 22% de les emissions de CO2. Aquestes directrius s'ordenen en diferents capítols: Residus, Aigua i Sanejament, Energia de calor i fred, Sistemes Passius bioclimàtics, subministrament d'Electricitat-Gas i Accessibilitat a l'edificació.

L'Informe Mediambiental indica que respecte a aquestes directrius sectorials el projecte ha d'abordar solucions arquitectòniques i constructives sostenibles viables, pendent d'una ordenança municipal ambiental, com a "recomanacions per l'atorgament de Llicència d'Obres".

• ORIENTACIÓ, DISSENY I CONFORT AMBIENTAL

El disseny és una part fonamental del projecte tot i que queda condicionat pel tipus d'edifici o habitatge a realitzar, producte d'altres consideracions d'ordenació urbanística i de nombre i tamany d'habitatges.

- a) Garantir orientacions de l'edifici amb assoleïment Est-Sud-Oest, evitar habitatges amb obertures exclusivament orientades a Nord.
- b) Garantir ventilacions naturals de l'edifici i dels habitatges en totes les seves cambres, cuines i sales (100%), si es pot banys inclosos, i preveure el màxim d'habitatges amb ventilació creuada o a dues cares (75%).

-Elements de façana i forma urbana de l'edifici

Incorporar el tractament de façana i el control d'obertures a Est, Oest i Nord, i estudi del volum i elements, que consideri la climatologia d'hivern i d'estiu; adequació al clima temperat mediterrani, millorar la captació solar i l'aïllament d'hivern, preveure proteccions i aïllament d'estiu.

- c) Tractaments de façana amb estudi d'adequació de color i/o amb maons tèrmics transpirables, fusteries, vidres i persianes amb aïllaments tèrmics i acústics adequats.

• ACCESSIBILITAT

El criteri a mantenir seria millorar l'actual Codi d'Accessibilitat de la Generalitat de Catalunya, facilitant l'accés de persones amb disminució màx. i dotant d'autonomia a persones que usen un vehicle motoritzat per moure's.

a) Incorporar les determinacions principals del Codi d'Accessibilitat de la Generalitat de Catalunya referides a obertura de portes, ascensors, amplades de passadís, accessos a bany-dutxa i altura i senyalització d'accessoris, entre altres no utilitzar "poms" sinó manetes.

b) Plantejar l'accés i itinerari des de l'espai exterior a l'habitatge i a tots els locals comercials, l'accés sense cap graó (inf. a 3,00cm) ni barrera arquitectònica per a persones amb disminució i per al conjunt dels usuaris (graó 0)

c) Reserva d'espai per a bicicletes associat a aparcament dels vehicles dels habitatges (element paret) i ubicació d'aparcament de bicicletes a l'exterior de l'edifici centralitzat en un indret de l'edifici proper a l'accés, sistema aparcament BCN-10 unitats.

• DISSENY CONSTRUCTIU I SISTEMES PASSIUS BIOCLIMÀTICS

Tot i que una part de l'habitatge és amb destí a ús protegit, es pot plantejar l'ús aquests sistemes de regulació de la llum a finestres/obertures molt concretes (sud-oest) ja que permeten regular la llum, la insolació, etc... són elements molt presents al mercat però d'un elevat preu.

a) Incorporar elements de regulació d'insolació i il·luminació de les finestres (persianes regulables i/o automatitzades).

b) La dimensió de les obertures d'il·luminació segons la normativa mínima que estableix un mínim d'un 10% de la superfície útil de les estances, sobretot les orientades a Nord, mentre que les altres orientacions poden tenir major dimensionat, no superant el 15% a Est i Oest i no superant el 25% a Sud.

-Sistemes bioclimàtics passius de regulació i aïllament (vidre doble aïllant i aïllaments) per evitar escalfaments a Oest. Aquests elements estan molt generalitzats i el que cal és una correcta aplicació.

a) Incorporar com estàndard finestres amb els vidres amb cambra d'aire, disminuint de forma important les pèrdues de calor (15%), i eliminant els ponts tèrmics (10%).

b) Augmentar l'aïllament tèrmic mínim que preveu la llei NRE-AT/87 fins a valors de 0,4W/m² en façana nord, coberta i façana oest, d'alguns paraments orientats a Nord i Oest, tant per evitar les pèrdues de calor d'hivern, com sobretot per evitar els sobre-escalfaments d'estiu. Eliminar els ponts tèrmics i especialment el dels forjats (1cm d'aïllament redueix en un 15% la despesa de climatització)

c) Ubicar en la orientació sud les finestres i carpinteries situades en 45-75cm respecte el pla d'assoleïment, i permet aprofitar aquest recurs a l'hivern i protegir-se a l'estiu; les dobles finestres i hivernacles augmenten la captació d'energia a l'hivern.

d) Minimitzar les infiltracions d'aire exterior mitjançant portes dobles, automàtiques i tancament més hermètics dels accessos a l'habitatge i accessos a terrasses.

-Sistemes bioclimàtics passius de captació de calor amb finestrals hivernacle i/o murs captadors entre sud-est i sud-oest. Aquests elements inclouen la formació d'hivernacles en terrasses semi-tancades amb fusteria metàl·lica i la formació de murs o pantalles massisses (*formigó*) captadors de calor (30-35cm) en indrets orientats al sud, de màxima eficiència a l'hivern i baix rendiment a l'estiu.

-Sistemes bioclimàtics passius de protecció amb vegetació natural formats bàsicament per plantacions d'arbres de fulla caduca a les façanes Est i Oest, per protecció solar a l'estiu. De forma poc tupida i amb alçada, i situats a una distància mínima de 4-5 metres i màxima de 8metres.

• AIGUA I SANEJAMENT

-Per a la disminució del consum d'Aigua Sanitària, implantació de l'ús de reguladors i difusors de l'aigua els elements de bany i vàters i punts d'aigua, sanitaris de baix consum i sistemes de cointilització d'aigua dels banys.

a) Obligació de difusors i reguladors d'aigua per disminuir el consum o reguladors de sanitaris i water segons servei, és una pràctica ja estesa i el cost és molt baix, s'està realitzant amb habitatges existents en varis municipis metropolitans.

b) Obligació d'ús de sanitaris amb cisternes de baixa capacitat, 6 litres de doble descàrrega o d'interrupció de flux.

c) Avaluació de cointilització o ús doble de l'aigua del bany per a les cisternes sanitàries. Sistemes presentats a exposicions finals (ECOMED, CONSTRUMAT) i ja pot superar el factor prototip, amb un cost d'implantació baix i manteniment no dificultós.

d) Productes i Sistemes que afavoreixen l'estalvi d'aigua amb distintiu de garantia de qualitat ambiental segons DOGC n.3321 de 6 de febrer de 2001.

-Disposició d'un sistema separatiu de sanejament d'aigües pluvials i per "aigües brutes" per a la seva connexió amb la xarxa d'aigües residuals pendents de depuració.

e) Plantejar la formació d'un doble sistema de sanejament que porti les aigües residuals al col·lector del Besòs, per al seu tractament en EDAR.

f) Plantejar sistema de sanejament per aigües pluvials amb reaprofitament pel rec dels espais lliures de l'àmbit mitjançant dipòsit pluvial (8000 m2 de superfície construïda i pavimentada no viària i 15.000m2 superfície de rec.).

-Us d'aigües pluvials de l'edifici i/o espais pavimentats o ús d'aigua de aquífer pel rec dels espais lliures de l'indret.

g) Plantejar l'ús de l'aigua de pluvials mitjançant un dipòsit de pluvials amb bomba de rec, ajudant al comportament de la xarxa de clavegueram en moments "cima" de pluja. Santa Coloma a diferència d'altres ciutats com BCN, no té dipòsits de Pluvials.

h) Optar per l'ús d'aigües freàtiques per rec és una pràctica recomanable en el cas del Besòs com estratègia de regulació d'un aquífer infrautilitzat, els costos de pous i bombes d'extracció d'aigua són molt assumibles per conjunts residencials com aquest.

-Preveure a l'edificació reserves d'instal·lació d'aigua calenta sanitària-ACS amb tovera-aire per a electrodomèstics varis, així com l'aïllament de la instal·lació d'ACS

i) Reserva d'instal·lació d'aigua calenta sanitària o servei bi-tèrmic per electrodomèstics per menor consum (rentadora, rentaplats) i reserva de tovera d'aire per secadora.

j) Reduir el consum d'energia, per l'aïllament del circuit d'aigua calenta sanitària en base a l'aïllament dels conductes d'aigua calenta amb canonades igual a 20mm de gruix amb un aïllant de conductivitat tèrmica 0,04 Kcal/mh°C a 20°C. Minimitzant la distància entre producció d'ACS i consum.

• ENERGIA DE CALOR I FRED

Cal introduir un **Codi de bones pràctiques ambientals i de Confort a l'Habitatge** segons els valors de confort obligatoris (RITE) que poden condicionar unes bones pràctiques de consum. Es planteja la possibilitat de comprometre's com a ciutadà usuari a cercar aquests dos paràmetres de confort de temperatura i humitat a l'interior de l'habitatge amb situacions límit de 20°C i 45% d'humitat a l'hivern i 25°C i 55% d'humitat a l'estiu com a valors de referència per dimensionar els equips de climatització.

-Sistemes de climatització de calor amb estalvi energètic. Estudiar l'aplicació de la tecnologia dels generadors-calderes d'energia que permet sistemes de més regulació i eficiència energètica, més adaptabilitat a nous sistemes externs, solar, etc.. Les opcions per una calefacció centralitzada socialment té connotacions d'insolidaritat (que fa el veí, ús diferent de l'habitatge, consum a l'alta, etc..) que cal valorar i més en climes benignes com el nostre. Molts municipis estan obligant a fer aquesta actuació en qualsevol tipus d'habitatge. La rendibilitat a llarg plaç està garantida i ja s'ha fet proves pilot amb equipaments.

a) Obligació de col·locació de sistemes termostats de regulació de temperatura, incorporant "regulador horari" assequibles per a climatització, presents al mercat.

b) Sistemes de generació de calor amb distintiu de garantia de qualitat ambiental segons DOGC n.3225 de 15 setembre 2000 i www.gencat.es/mediamb/qamb.

-Sistemes de fred amb estalvi energètic per a climatització dels edificis residencials.

c) Estudiar la reserva d'espais i servituds tècniques en els sistemes de climatització de fred, es troben ja instal·lacions mixtes calor-fred, amb baix consum i sortint al mercat amb preus viables "climatitzadors de bomba de calor" que pel clima de Santa Coloma i pels preus que tenen permeten plantejar la seva reserva d'instal·lació. Cal preveure la seva reserva d'ubicació per evitar problemes d'integració del paisatge urbà de les instal·lacions i instal·lacions d'evacuació, etc...

-Aplicació de sistemes de captació i utilització d'energia solar activa de baixa temperatura per a la producció d'aigua calenta sanitària als edificis amb una amortització inferior als 6 anys.

d) La implantació de sistemes ambientals en edificació es pot considerar bàsica i associada a la seva implantació generalitzada. Obligació d'instal·lació de la millor tecnologia disponible i reglada pels sistemes de control de qualitat establerts. Projecte annexat amb el càlcul analític escaient, a la llicència d'obres. Dimensionat per un habitatge tipus corresponent a un programa funcional de 4 persones, amb ús d'aigua calenta a 45 °C o superior de 140 litres/habitatge.dia màxim o una mitjana anual de 35 litres/habitatge.dia per a despeses superiors a 292 Megajoules útils de mitjana anual

e) Aplicació d'un sistema d'energia solar per aigua calenta sanitària format per subsistemes, un subsistema de captació mitjançant panells solars amb aigua en circuit tancat, un subsistema d'intercanvi i emmagatzematge entre circuit i aigua de consum, un subsistema de suport d'altres energies (electricitat o gas) i finalment un subsistema de distribució i consum. Es permet el plantejament en edificis col·lectius d'instal·lacions col·lectives que facilitin l'eficiència del sistema i la centralització de determinats subsistemes d'instal·lacions.

f) Els elements captadors han de situar-se en orientació sud amb un marge màxim de +20-25°, evitant ombres creades per altres elements amb una inclinació geogràfica de 41,25°. El dimensionat dels captadors es realitzarà d'acord amb la irradiació solar rebuda segons els paràmetres de radiació solar de l'Atlas de Radiació Solar de Catalunya.

-Mesures de protecció del paisatge, del sistema de control i manteniment, d'altres instal·lacions complementàries i obligacions del titular, inspecció i requeriments, mesures cautelars, infraccions i exempcions a la fiscalitat. Es preveu el seu desenvolupament en el marc d'una ordenança municipal.



• US DE L'ELECTRICITAT-GAS

Plantejar un ús restrictiu de l'electricitat (*procedència tèrmiques i nuclears-70%*) per a usos de producció de calor mitjançant resistències elèctriques i fils radiants elèctrics de gran consum i ineficiència, igualment en el cas de vitroceràmiques elèctriques. Això no exclou l'important ús que té l'energia elèctrica per altres instal·lacions de l'edificació.

-Assumir el criteri de diversificació de l'energia dels elements i electrodomèstics de l'habitatge respecte a l'electricitat. Actuar per evitar la presència exclusiva de l'electricitat en els elements de l'habitatge, tant pel seu cost energètic com per la seva dependència funcional, en especial en la calefacció i en la cuina, i en segon terme en el forn, així com per a l'escalfament de l'aigua, la rentadora i el rentaplats. La incorporació de la instal·lació d'aigua calenta en aquests electrodomèstics i els elements de gas (gasodomèstics) són més eficients tèrmicament i menys contaminants i menys dependents que l'electricitat.

a) Instal·lació per electrodomèstics bi-tèrmics de gas o electricitat, amb previsió en cuina o bany. Cal dir que per criteris de seguretat amb determinats col·lectius amb minusvalies pot ser recomanable l'ús controlat del GAS en l'habitatge, sobretot a la cuina i forn.

b) Instal·lar sistemes d'il·luminació de baix consum de tipus fluorescent compacte de 7-15 W en espais de projecte comunitaris; exterior, vestíbuls, ascensors, escales, aparcaments i altres locals. No ubicar sistemes d'obertura i tancament automàtic d'elevat consum (reactàncies).

c) Obligar al usuari a sistemes d'il·luminació eficient de baix consum en espais d'ús continu de l'habitatge; cuina, menjadors i salar d'estar, estudi i habitacions. No ubicar sistemes d'obertura i tancament automàtic d'elevat consum (reactàncies).

d) Detectores de presència en espais comunitaris per encesa i apagada automàtica o encesa parcial i il·luminàries de baix consum de tipus fluorescent compacte de 3-7 W per a il·luminació d'urgència i seguretat.

e) Instal·lació d'ascensors de baix consum, sobretot per comunitats amb baix nombre de veïns.

f) Evitar les il·luminàries d'enllumenat exterior on només el 7% de flux lluminós s'emeti a l'hemisferi superior, segons la llei 6/2001 d'Ordenació Ambiental de l'Enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

-La formació d'instal·lacions d'energia solar fotovoltaica es basa en dues opcions viables;

g) L'energia solar fotovoltaica autònoma que acumula en bateries i en consum propi. Un cop amortitzada la instal·lació el consum esdevé gratuït, requereix un manteniment de bateries cada 5-10 anys. Les seves aplicacions són múltiples (edificis amb poc ús, senyalització, ràdios, enllumenat públic aïllat, etc)

h) Les instal·lacions d'energia solar fotovoltaica per generació d'electricitat i venda en xarxa, el seu objectiu és canviar el model energètic produint energia prop de l'indret on es consumeix. Aquest sistema està reglat per un sistema de llicència de producció i connexió a xarxa, amb preus de venda garantits (66 pts/kW/h) més alt que l'energia convencional. Es necessari disposar de panells de 9-45m2 mínim i la seva amortització és inferior als 12 anys.

• RESIDUS

Compliment del Decret de Residus i criteris de classificació de residus d'enderroc i moviment de terres i de reutilització en el mateix indret, fet la separació de productes que comporta tant el reciclatge producte de l'actuació urbanística com el seu funcionament com a sector urbà.

a) Corresponsabilitzar l'actuació dels residus generats i internalitzar-los en part, tot i dificultar l'execució d'obra del projecte, però s'ha de lograr que una part dels residus s'assumeixi en l'entorn de la mateixa actuació.

b) Els materials tradicionals (*formigó, ceràmica, fusta, guix*) són menys contaminants en el seu procés industrial que els nous materials. Incorporar materials recuperables i destriables amb capacitat de ser reciclats, sobretot en els elements divisoris i interiors dels habitatges que puguin ser reformats.

c) Us restrictiu del PVC, a favor de Polietilè i polipropilè. Veure primeres matèries i productes de plàstic reciclat segons DOGC num.3500 de 25 d'Octubre de 2001

-Estudi de sistemes de recollida centralitzada o pneumàtica amb recollida selectiva de brossa, per aconseguir una implantació d'aquests serveis a la recerca del "Residu Mínim".

d) Dimensionar i plantejar la implantació i el manteniment del sistema pneumàtic en funció dels usos i densitats. Trobem sistemes pneumàtics de recollida de brossa provats en varies ciutats catalanes en sectors o actuacions d'alta densitat, que facilita el trasllat de la brossa en un recorregut llarg.

e) Dimensionar i plantejar la destinació d'un indret d'ús específic pels residus, i per a la implantació de sistemes centralitzats de recollida de brossa a l'exterior o en subsòl, que obligui a la recollida selectiva, tant a nivell d'usuari com a nivell de serveis municipals.

• SOROLL

Considerar aspectes acústics i de vibracions relacionats amb l'aïllament acústic, tant en l'aspecte de confort interior respecte les mateixes instal·lacions, especialment en edificis d'elevada densitat d'habitatges, com en les repercussions menors del soroll exterior.



a) Compliment de la Norma Bàsica de l'Edificació en Edificis. Condicions Acústiques en els Edificis. Allunyar al màxim els focus emissors (bombes, ventiladors, torres refrigeració aparells Aire Condicionat, conductes d'aire amb elements absorbents i amortiguadors, etc...

b) Formació d'un Programa Acústic de l'Edifici on s'ubiquen els emissors de sorolls (ascensor, instal·lacions de bany i cuina, instal·lacions i conductes verticals, etc.) ubicant aquestes estances i elements en indrets més segmentats de l'edificació, així com la divisió horitzontal d'habitatges contigus.

c) Mesures correctores dels elements i estances emissores de soroll (major gruix i aïllament de paraments verticals, dobles parets, dobles sostres i terres flotants, evitar ponts sonors, evitar el lligam entre estructura i element sonor, etc.).

• AVALUACIÓ DEL MATERIAL

La seva valoració d'impacte ambiental es basa en dos criteris bàsics: l'avaluació de l'energia i emissions necessària per produir **el material i el seu cicle de vida**, i l'altra **la durabilitat del material** per a la seva funció i la seva amortització. Es considera que cal avaluar cada producte en cas concret, però algunes recomanacions generals del projecte van en el sentit següent:

- a) Ús moderat de l'acer i del formigó
- b) Ús extensiu dels materials tradicionals de morters, guixos i ceràmics.
- c) Ús específic dels aluminis i els plàstics i les pedres naturals.
- d) Ús molt limitat dels materials prefabricats compactes i pedres artificials.
- e) Procés d'exclusió del PVC
- f) Ús creixent de productes reciclats tipus aglomerats per fusteria amb major control dels aglomerants.
- g) Ús de pintures i esmalts d'aigua i productes de façana ecològics.

L'aplicació d'aquestes **directrius ambientals** pot situar aquesta actuació urbanística com una referència a la ciutat en termes d'adequació ambiental i social, i per tant de sostenibilitat. El seu **control i avaluació** hauria d'estar basat en un control dels consums per il·luminació, calefacció, producció de fred i per producció Aigua Calenta Sanitària, consum elèctric, de gas i aigua per realitzar una "**Qualificació Energètica de l'Edifici**" (segons programa CEV de l'IDEA) observant puntuacions mínimes referides a habitatge col·lectiu.

Aquest **Informe Mediambiental** recull la necessitat de plantejar mesures mínimes en cadascuna d'aquestes directrius ambientals i plantejar-ne el seu tractament mínim. Els motius descrits, permeten integrar ambientalment i desenvolupen la solució urbanística adoptada, en el projecte bàsic i executiu per atorgar la corresponent Llicència d'Obres.

• MOTIVA:

Havent fet aquest INFORME MEDIAMBIENTAL A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM AL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL i dels corresponents plans especials, com a tràmit d'Informe Preceptiu previst i desenvolupat en el seu Reglament (art.9), com a desenvolupament dels articles 59.1b, 59.3b, 66.1h i 100.1 de la Llei 2/2002 de 14 de març d'Urbanisme.

Es considera que l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet realitza el tràmit d'Informe Preceptiu Mediambiental necessari per resoldre que la solució urbanística adoptada ha estat prou motivada.

Gabinet d'Acció Territorial-GAT

Serveis Territorials Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

6. RESUM NUMÈRIC

6.1. DESENVOLUPAMENT DEL PROJECTE

Pel què fa a l'àmbit de la Modificació, el quadre següent reflecteix globalment la distribució de les superfícies de sòl i sostre que es preveu destinar a cada ús. Tot i que l'àmbit de la modificació de Pla és de 134.263m², l'actuació pública de Gestió Urbanística és menor, de 39.028 m² de sòl.

-OCUPACIÓ I EDIFICABILITAT DELS VOLUMS RESIDENCIALS.

Davant les dades d'edificabilitat i ocupació, la **zonificació 18** prevista en els tres edificis descrits s'ha de cenyir a l'ocupació descrita no superant el total de 5.174 m² i un sostre distribuït segons la taula adjunta amb un total de 28.650m²st. S'accepta un màxim complementari del 2-3%, inclou la planta Baixa destinada a usos comercials, serveis i serveis d'accés als habitatges i us residencial màx. 50%.

Les opcions de volumetria mantenen una tipologia d'habitatge amb ventilació a dues façanes amb blocs de PB.+5P.Pis i tres elements singulars de torre (4 habitatge per nivell) fins a un màxim de P.Baixa+15P.Pis (37,50m). Els edificis es preveuen amb la següent ocupació i edificabilitat:

	EDIFICABILITAT.(M2SOSTRE)	OCUPACIÓ- ZONA 18 (M2)
Bloc 1	10.995	1.434
Bloc 2	14.530	1.671
Bloc 3	3.125	2.068
TOTAL	28.650M2	5.174

-DISTRIBUCIÓ DELS MODULS CONSTRUCTIUS

Els Blocs d'Habitatge del Projecte del Concurs, que han de determinar l'ordenació, estan formats per tres tipologies de mòdul constructiu; un mòdul estàndard de 25x13,80m (**TIPUS A**), un mòdul de frontissa de 17,50x28,60m (**TIPUS B**) i un mòdul tester de 21x13,80m (**TIPUS C**). A nivell d'ús en **Planta Baixa** es preveu ocupar amb una edificabilitat de 3.800m² que representen un percentatge de 78% , l'espai tancat dels edificis, per destinar la resta a porxos. La suma del sostre residencial total previst pel compliment dels estàndards del sector és una **edificabilitat bruta de 28.650m²st**.

6.2. ZONIFICACIÓ, USOS I SUPERFÍCIES DEL PROJECTE

En la quantificació general de la MP, tant a nivell del QUADRE GLOBAL, com a nivell del QUADRE DE QUALIFICACIONS, respecte les superfícies cal dir:

Com a consideració, amb la reordenació plantejada, la **vialitat** (43.040 m²s) rep una disminució de quasi 20.000 m² de sol respecte el Planejament vigent, i d'una xifra molt major respecte el PGM en favor d'altres usos d'espais lliures i equipament.

Primer, que la **reserva de sòl proposada per habitatge**, (clau 18, 5.174m²), és inferior al sòl residencial que reconeixia el PGM-76 (clau 16, 6.160m²), i no altera substancialment els sistemes del sector en ser, molt inferior a la disminució de vialitat.

Segon, els **usos vigents d'espai lliure** s'incrementen fins a 65.540m² incorporant la proporció al sostre residencial afegit (min. legal 5m²/25m²st. 5.730m² de 28.650m²st per habitatges) com a claus 6a/6b/6c (+6.046m²) . Tot i així respecte el PGM-76 la superfície d'increment augmenta quasi en 15.000m².

Tercer, els **usos dotacionals o d'equipament vigent** (13.186 m²) distribuïts en dues reserves de sòl, un ja està desenvolupat com a IES (9137,26m² d'educatiu) i l'altra reserva d'equipament cultural (2.823m²s) ja s'ha desenvolupat a l'entorn de l'àmbit (biblioteca de Can Peixauet-2209,46 m²s). S'inclou ara dos nous equipaments, un Assistencial-cultural com a clau-7bCAs de 3.530m² i un altre cultural-docent clau-7bCD de 4175,0 m², que superen la superfície ja existent d'equipament a l'àmbit (+5.866m²m²). Tot i així, en la memòria s'inclou una justificació del conjunt d'equipaments de l'entorn, la seva execució i ús, per necessitar un augment relatiu d'aquestes dotacions.

Finalment, l'àmbit del perímetre de la MP inclou el Parc del Molinet, al reordenar i reduir els usos viaris amplia la superfície d'espais lliures d'usos Supramunicipals (6c), que havia quedat fixada pel PE.Esperit Sant-93. En aquest cas, la reordenació viària té un efecte d'aportació d'increment d'espais lliures sobre el sector

Pel què fa al sostre edificable, cal dir:

La Modificació comporta la **distribució d'aprofitament i edificabilitat urbanística** en tres perímetres de zonificació clau-18, incorpora nou sostre per habitatge (28.650m²st.) i un sostre complementari en P.Baixa i en P.Sòcol de Comercial-Serveis. Fins ara, era en un sector de sistemes locals i generals sense aprofitament urbanístic, i no reservava sol i sostre destinat a aprofitament i edificabilitat residencial i privada. Amb el PGM-76, el sector tenia reconegut una edificabilitat global total de 9.240 m²st (92 ut. habitatge) inferior als habitatges existents.

QUADRE COMPARATIU ENTRE PGM-76, PERI RAVAL-PEMERB-86 I PROPOSTA
FRONT FLUVIAL DEL BARRI DEL RAVAL (treballs de la Mod. Puntual dels Plans Especials PEMERB-PERI Raval, PE Esperit Sant)

	PGM-76		PERI RAVAL-PEMERB		MOD.PROPOSTA		DIFERÈN.	
	sup.	%	sup.	%	sup.	%	PRO - PGM	P.P. - P.V.
SOL	PGM	Total Sol	P.VIG.	Total Sol	P.PROP.	Total Sol		
TOTAL Zona 5	76.686	56,61	62.790	46,35	43.040	31,77	-33.645,54	-19.749,60
Zona 6a	0	0,00	0	0,00	9.312	6,87	9.311,50	9.311,50
Zona 6b	41.150	30,38	8.599	6,35	13.898	10,26	-27.251,50	5.298,71
Zona 6c	0	0,00	50.894	37,57	42.330	31,25	42.330,13	-8.563,96
TOTAL Zona 6	41.150	30,38	59.493	43,92	65.540	48,38	24.390,13	6.046,25
Zona 7a	0	0,00	238	0,18	11.347	8,38	11.346,72	11.109,00
Zona 7b	0	0,00	12.948	9,56	7.705	5,69	7.705,00	-5.243,34
TOTAL Zona 7	11.475	8,47	13.186	9,73	19.052	14,06	7.576,72	5.865,66
TOTAL SISTEMES	129.311	95,45	135.470	100,00	127.632	94,21	1.878,98	2.837,69
Zona 18	0	0,00	0	0,00	5.174	3,82	5.174,28	5.174,28
Zona 18-Co	0	0,00	0	0,00	2.663	1,97	2.663,41	2.663,41
Zona 16	6.159	4,55	0	0,00	0	0,00	-6.159,00	0,00
TOTAL PRIVAT	6.159	4,55	0	0,00	7.838	5,79	1.678,69	7.837,69
TOTAL SOL	135.470	100,00	135.470	100,00	135.470	100,00	0,00	0,00
EDIF.PRIVADA I RESIDENCIAL	PGM	%	P.VIG.	%	P.PROP.	%	DIFERÈN.	DIFERÈN.
Zona 18	0	0,00	0	0,00	28.650	91,49	28.650	28.650
Zona 18-C	0	0,00	0	0,00	2.663	8,51	2.663	2.663
Zona 16	9.239	100,00	0	0,00	0	0,00	-9.239	0
TOTAL	9.239	100,00	0	0,00	31.313	100,00	22.074,91	31.313,41
TOTAL RESIDENCIAL	9.239	100,00	0	0,00	28.650	91,49	19.411,50	28.650,00
NOMBRE HABITATGES	92	(*)	0		289		197	289

(*) Habitatges existents en realitat 143 unitats

INCREMENT ESPAIS LLIURES (6a,b,c)	RELACIÓ RESPECTE EL SOSTRE EDIFICABLE (28.650m2st inclòs P.Baixa)		DIFERÈN.	
	LEGAL VIGENT	(previsió)	EFFECTIU	P.P. - P.V.
AUGMENT LEGAL RESIDENCIAL(clau 6a, 6b, 6c)	5.730	5m2/25m2hab.	6.046	50
AUGMENT LEGAL ESPAIS LLIURES. COMERCIAL	266	10%		
AUGMENT ENTORN			2.558	
(ESPAIS SUP.LLERA PÚBLICA TRANSITABLE)	no arranjat		68.750	
TOTAL ESPAIS LLIURES	5.996 M2		6.046 M2	50,0 M2
(**) Llera Fluvial-Espais lliures no contabilitzats	74.796 (**)			

20059,39

INCREMENT EQUIPAMENTS (7a,b)	RELACIÓ RESPECTE EL SOSTRE EDIFICABLE (28.650m2st inclòs P.Baixa)		DIFERÈN.	
	LEGAL VIGENT	(previsió)	EFFECTIU	P.P. - P.V.
AUGMENT LEGAL RESIDENCIAL (clau 7a, 7b)	5.730	1m2/5m2hab.	5.866	2,49
AUGMENT LEGAL COMERCIAL(clau 7a, 7b)	133	5%		
TOTAL EQUIPAMENTS	5.863 M2		5.866 M2	3,0 M2



7. NORMATIVA

CAPÍTOL I- EQUIPAMENTS

REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I L'ÚS D'EQUIPAMENT CULTURAL-ASSISTENCIAL CARRER SANT JORDI-FRONT FLUVIAL (clau 7b/CAs)

1.- Disposicions generals

Per a la seva regulació seran vigent les normes que recull la normativa del PGM referit al Capítol 4 Equipaments Comunitaris i Serveis Tècnics metropolitans, tant a les disposicions generals als articles 211, 212, 213, 214, 215 i 216.

El Tipus d'equipament serà el de Cultural i/o Assistencial d'acord amb l'art. 212.1 apartat A i B de les NNUU del PGM.

2.- Condicions d'Edificació

-Tipus d'ordenació

Volumetria específica en la seva modalitat flexible, mantenint les façanes alineades al carrer Sant Jordi, i respectant la distància de 32 metres de separació del mur de la llera del riu, respectant l'envolvent fixada en secció segons plànols normatius adjunts.

-Alçada màxima

Es preveu un edifici de PB+2 (tres plantes) amb una alçada reguladora màxima de 10,50m. i amb disponibilitat d'ubicació d'un semi-soterrani o Planta Sòcol, no superior a 5m.

-Edificabilitat i ocupació

Es preveu per a una zonificació de 3.530m², una ocupació màxima del 50% (1.765m²) i una edificabilitat de 1,0 m²st/m²s. Es permet sòcol.

REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I L'ÚS D'EQUIPAMENT CULTURAL- DOCENT AV.GENERALITAT (clau 7b/CD)

1.- Disposicions generals

Per a la seva regulació seran vigent les normes que recull la normativa del PGM referit al Capítol 4 Equipaments Comunitaris i Serveis Tècnics metropolitans, tant a les disposicions generals als articles 211, 212, 213, 214, 215 i 216.

El Tipus d'equipament serà el de Cultural i/o Docent d'acord amb l'art. 212.1 apartat A i B de les NNUU del PGM.

2.- Condicions d'Edificació

-Tipus d'ordenació

Volumetria específica en la seva modalitat flexible, mantenint espais oberts min. 15,00 m. entre edifici i usos laterals, Estadi Municipal i Edificis d'Habitatge, de separació del mur de la llera del riu, segons plànols normatius adjunts.

-Alçada màxima

Es preveu un edifici amb una alçada reguladora màxima de 10,50m. i amb disponibilitat d'ubicació d'un semi-soterrani o Planta Sòcol, no superior a 5m.

-Edificabilitat i ocupació

Es preveu per a una zonificació de 4.175m², una ocupació màxima del 50% (2.088m²) i una edificabilitat de 1,0m²st/m²s sobre rasant. Es permet la ubicació de sòcol



REGULACIÓ DE L'ÚS D'EQUIPAMENT EDUCATIU REGLAT - IES CAN PEIXAUET

Av. CAN PEIXAUET (CLAU 7aD)

1.- Disposicions generals

Per a la seva regulació seran vigent les normes que recull la normativa del PGM referit al Capítol 4 Equipaments Comunitaris i Serveis Tècnics metropolitans, tant a les disposicions generals als articles 211, 212, 213, 214, 215 i 216.

El Tipus d'equipament és d'ús Docent d'acord amb l'art. 212.1 apartat A de les NNUU del PGM.

2.- Condicions d'Edificació

Es remetrà al compliment dels estàndards prevists per la normativa d'equipaments educatius del Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya

REGULACIÓ DE L'ÚS D'EQUIPAMENT CULTURAL- BIBLIOTECA CAN PEIXAUET

Av. GENERALITAT (CLAU 7a-C)

1.- Disposicions generals

Per a la seva regulació seran vigent les normes que recull la normativa del PGM referit al Capítol 4 Equipaments Comunitaris i Serveis Tècnics metropolitans, tant a les disposicions generals als articles 211, 212, 213, 214, 215 i 216. El Tipus d'equipament és d'ús Docent d'acord amb l'art. 212.1 apartat A de les NNUU del PGM.

2.- Condicions d'Edificació**-Tipus d'ordenació**

Volumetria pre-existent de rehabilitació edifici Patrimonial.

CAPÍTOL II-HABITATGE

CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL (clau 18)

1.- Disposicions generals

Per a la seva regulació seran vigent les normes que recull la normativa del PGM en els articles 333, 334, 335 i 336. Les determinacions fixades per aquestes NNUU complementen la regulació existent del PGM.

-Compliment singular de la previsió d'habitatge públic.

Per a la seva execució en el conjunt de les tres zones residencials (clau 18), es compliran l'article 57 de la Llei d'Urbanisme LU2/2002 "sobre previsió d'habitatge públic" en un 20% del sostre de l'actuació.

Per a la seva execució en el conjunt de les tres zones residencials (clau 18), també es considerarà l'article 154.3 de la Llei d'Urbanisme LU2/2002 "sobre patrimoni públic de sòl i habitatge" que obliga a la destinació de reposició d'afectats, i a més fa la reserva mínima d'un 25% del total d'habitatges previstos com nova oferta d'habitatge protegit.

-Obligatorietat de fixar l'habitatge públic.

Per al seu compliment es situarà els diferents tipus d'Habitatge Protegit en comunitats i blocs d'escala uniformes que permeti i obligui a una adequació del planejament urbanístic amb règim protegit (HP) en el procés d'execució de l'actuació.

-Tractament de l'habitatge no protegit.

En base al compliment dels principis generals de l'actuació urbanística entre els quals destaca la lluita contra les distorsions del mercat i contra l'especulació, es fixarà un preu limitat per aquest habitatge. S'estableix l'opció d'un sorteig d'atorgament a partir d'un document públic amb aprovació de les bases per l'Ajuntament.

Faig constar que, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 18 de febrer de 2004, va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla especial del marge esquerre del riu Besòs, del Pla especial de reforma interior del Raval i del Pla especial del sector Esperit Sant al Front Fluvial del Raval, de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramessa per l'Ajuntament, amb la incorporació d'ofici de les prescripcions següents:
-El sostre comercial s'ajustarà a les limitacions establertes per als establiments comercials, en l'article 3 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.
-S'estableix en el Capítol II-Habitatge, de la regulació normativa, que el nombre màxim d'habitatges és de 289, d'acord amb les previsions que reiteradament es realitza en el document

Barcelona, 23 de febrer de 2004
La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albio i Núñez



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Pàgina 41-62



2.- Condicions d'Edificació

-Tipus d'ordenació

Volumetria específica en la seva modalitat flexible, mantenint les façanes alineades a la qualificació, es fixa una alineació de 20 metres de distància respecte l'Av. Generalitat, en la referència de tram entre carrer Sant Jordi i carrer de Pau Claris.

-Perfil regulador

S'aplica en el perímetre edificable una alçada màxima de 49,50 metres pels elements en torre corresponent a un màxim de planta baixa i quinze plantes pis, i a la resta del perímetre edificable una alçada màxima de 18,50m, corresponent a planta baixa i cinc plantes pis. Es respectarà l'envolvent fixada en secció amb aquestes dades als plànols normatius adjunts (B-3b).

-Cossos Sortints

S'admeten només dins el perfil o perímetre regulador, per a espais no tancats amb un màxim de 2,50m.

-Ocupació

1. Es podrà ocupar en el 100% del sòl en Planta Baixa. Es poden incloure elements de porxo.

2. En el cas que no s'ocupi el 100% de la qualificació serà destinada a l'ús de jardins i espais lliures i accessos, que no podran ser tancats ni privatitzats i tindran una gestió comuna amb la resta de l'espai lliure de l'entorn.

-Edificabilitat

1. Es podrà destinar un total de 28.650 m² sostre com sostre de l'actuació en volums ja definits per sobre de rasant, amb un projecte de Planta Baixa + 15 Plantes Pis (3 ut de torre) i Planta Baixa + 5 Plantes Pis (3 ut de bloc), inclosos els elements de porxo.

2. L'edificabilitat de Planta Baixa, en ser en part una planta lliure, només comptabilitzarà a efectes d'usos residencials, comercials i serveis.

3. S'assigna una edificabilitat concreta a les zones de la Fase 1 i Fase 2, i el restant s'assigna a la zona de la Fase 3.

Volums sota rasant- Sòcol

1. S'admeten situats entre la cota de l'Av. Generalitat ($\pm 22,00$ m.) i la cota del mur del riu o passeig fluvial (+14,00), amb un màxim de 7,00 m.

2. Es determina un espai amb accessos a peu i en vehicle independents dels habitatges i amb il·luminació natural en un dels seus fronts. Hauran de respectar la delimitació de la qualificació de clau 18.

3. S'incorporen Usos d'aparcament, càrrega i descàrrega, comercial i serveis, esportiu.

Volums sota rasant- Soterrani

1. S'admeten situats sota el Sòcol, amb una cota mínima (+9,00m.) de 3 m. per sota la cota del mur del riu o passeig fluvial, amb un màxim de dues plantes soterrani.

2. Es determina un espai amb accés independent del sòcol i amb accés directe des dels habitatges amb Ascensor i Escales per bloc. Hauran de respectar la delimitació de la qualificació de clau 18.

3. Usos Permesos

-Usos Permesos

L'ús a les plantes Pis serà només d'habitatge. A la Planta Baixa, es permetrà, a més d'habitatge, els següent Usos; oficines, comercial, sanitari, i cultural, recreatiu.

L'ús de garatge o aparcament només es permetrà a les plantes sòcol o soterrani. **-Règim d'Us de garatge i aparcament del sector**

1. La superfície destinada a aparcament soterrani per a residents i accessos pot compartir el subsòl amb altres qualificacions privades i/o amb concessions públiques sota vialitat i espais lliures.

2. La part sobre usos en clau 18-co i 18 permetrà el règim de propietat, mentre que l'ús del subsòl sòl qualificat de sistemes (vialitat i espais lliures) serà desenvolupat en règim de concessió. Es permet la continuïtat física dels usos del subsòl indistintament de la qualificació urbanística.

3. La superfície mínima per a aparcament de residència ve fixada per la "Modificació de l'article 225, 298, 299 i 300 de les NNUU del PGM" o "l'Ordenança Municipal de Previsió



d'Aparcaments en els edificis" on es fixa 1,5 vehicles per habitatge, i 1 plaça per 100m² d'usos de serveis i oficines i 1 plaça per 80m² de comercial situat per sobre o sota rasant en aquesta qualificació.

CAPÍTOL III-DOTACIONS PRIVADES

REGULACIÓ DE L'ÚS DOTACIONAL COMERCIAL (Clau 18-Co)

1.- Disposicions generals

Per a la seva regulació seran vigent les normes que recull la normativa del PGM en els articles 333, 334, 335 i 336. Les determinacions fixades per aquestes NNUU complementen la regulació existent del PGM.

2.-Condicions d'Edificació - Tipus d'ordenació

1.Serà permès un volum de sòcol definit per l'Alineació de vial dels edificis residencials i situat en la cota del semi-soterrani d'aquests, garantint l'accés en Planta Baixa des del Passeig del Marge Esquerre (part inferior marge riu Besos) i respectant les volumetries existents en els edificis residencials a l'entorn.

2.El sòcol amb ús comercial s'adequa al sòcol previst dels edificis, acotat respecte el pla de l'Av. Generalitat ($\pm 22,00m.$) i respecte els volums superiors. Per a l'ús previst, principalment comercial, només tindrà una profunditat edificable definida per la seva zonificació.

3.L'accés des del Front Fluvial haurà de ser en pla, màxim a $-6,00$ metres respecte Av. Generalitat, sense comptar pendents $\pm 2\%$ de nivell pla. Es preveuen accessos separats de l'habitatge per vehicles i vianants.

-Volum del Sòcol -Perfil regulador i edificabilitat sota rasant

1.Es dedueix d'aplicar a tot el perímetre edificable una fondària màxima de $6,00m$, corresponent a una planta, opcionalment doble, per sota cota de l'Av. de la Generalitat. l'alçada entre forjats mínima serà la fixada per les NNUU.

2.L'edificabilitat en subsòl no superarà $1,0m^2/m^2$ subsòl, permeten una edificabilitat complementària de $0,25m^2/m^2$ per usos complementaris o serveis.

-Volums sota rasant- Soterrani d'aparcament

1.S'admeten situats sota el Sòcol, amb una cota mínima $-3,00$ metres per sota la cota del mur del riu o passeig fluvial ($\pm 9,00m.$), i amb un màxim de dues plantes soterrani, que en tot cas no pot superar el 1er. i 2on soterrani d'aparcament.

2.Es determina un espai amb accés independent del sòcol i amb accés directe des dels habitatges amb Ascensor i Escales. Hauran de respectar la delimitació de la qualificació de clau 18 i l'alçada entre forjats mínima serà de $3,00 m$.

-Règim d'Us de garatge i aparcament del sector

1.La superfície destinada a aparcament soterrani per a residents i accessos pot compartir el subsòl amb altres qualificacions privades o amb concessions públiques sota vialitat i espais lliures.

2. La part sobre usos en clau 18-C i 18 permetrà el règim de propietat, mentre que el subsòl qualificat de sistemes (vialitat i espais lliures) serà desenvolupat en règim de concessió.

3.La superfície mínima per a aparcament de residència ve fixada per la "Modificació de l'article 225, 298, 299 i 300 de les NNUU del PGM" o "l'Ordenança Municipal de Previsió d'Aparcaments en els edificis" on es fixa 1,5 vehicles per habitatge, i 1 plaça per 100m² d'usos de serveis i oficines i 1 plaça per 80m² de comercial situat per sobre o sota rasant en aquesta qualificació.

3.-Usos Permesos

-Us de garatge i aparcament del sector

La superfície de subsòl sota sòl qualificat de sistemes (vialitat i espais lliures) destinada a aparcament de rotació comercial, càrrega i descàrrega i accessos serà màxim de $3000m^2$, i per tant no podrà ser desenvolupat en règim de propietat sinó en règim de concessió.

L'ús de **garatge o aparcament de servei a l'habitatge** estarà ubicat sota el subsòl de l'ús residencial i comercial, en el primer i/o segon soterrani sota la planta sòcol.



8. ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER

La Modificació del Pla ha de complementar-se amb un estudi de viabilitat Econòmic-Financer que desenvolupi els usos prevists pel planejament, en els termes de la nova llei d'Urbanisme L2/2002. Aquest estudi ha d'incorporar els costos d'expropiació i adquisició de sòl, els costos de real·lotjament de propietaris i llogaters, els costos de construcció de l'habitatge públic i els costos d'urbanització del sector a nivell d'espais lliures i de vialitat (Av. Generalitat), així com plantejar la viabilitat de la construcció de la Dotació Comercial.

Per l'altra banda, l'actuació ha d'incorporar ingressos com subvencions públiques de l'actuació, els marges de construcció de l'Habitatge Protegit i marges comercials de la concessió o venda del sostre comercial i de serveis i de l'excedent d'aparcament associat a l'habitatge i l'habitatge no protegit de preu limitat.

Finalment, l'actuació ha de preveure els ritmes de construcció dels blocs d'habitatge a nivell de refinançament, i també a nivell d'ocupació, tant reubicació d'afectats i habitatge protegit, com de concessió, subhasta, concurs i entrega dels espais destinats a altres fins. La temporalitat d'aquestes actuacions condiciona també el programa Econòmic i Financer.

8.1.-PROGRAMA DIMENSIONAT DE LES ACTUACIONS

En aquest document fem una valoració d'aquests costos i ingressos del programa Econòmic-Financer amb un criteri de càrregues urbanístiques de despesa en el sector, i un probable desenvolupament en 3 fases d'actuació.

-DETERMINACIONS INICIALS PER AL PROGRAMA ECONÒMIC-FINANCER

A l'hora de fixar el model de finançament de l'actuació, cal plantejar el sistema de Gestió Urbanística corresponent, i assumir les seves tramitacions. Valorem aquests sistemes dins la nova llei LU 2/2002:

- 1-L'actuació és prioritària pel model de ciutat, per ser front fluvial i façana de la ciutat, amb totes les afectacions associades a la imatge de ciutat, que cal liderar des del sector públic.

2-El sector ha estat paralitzat durant més de quinze anys, amb la formació d'uns 132 habitatges ocupats afectats dels quals més del 50% ja ho estaven des del PGM-76.

3-El planejament vigent fomentava la intervenció pública futura al 100% amb destinació de sistemes, espais lliures, vialitat i equipaments.

4- L'Ajuntament ha iniciat des de fa temps expedients d'expropiació dels terrenys sense habitatges i acords amb propietaris d'habitatges unifamiliars afectats, que ja arriben al 50% del sòl del sector de gestió establert en 40.153m²

5-Cal fixar les càrregues urbanístiques i de construcció, per establir els marges de l'actuació en els usos residencial, comercial i d'aparcament, i en quins percentatges d'habitatge Protegit i quins de preu en Mòdul s'estableix per l'actuació.

8.2.-MODEL DE GESTIÓ URBANÍSTICA.

Valorant les determinacions anteriors, es determina per a la seva viabilitat urbanística, un model d'iniciativa pública, amb un PLA D'ETAPES prioritari pels afectats i d'un PROGRAMA ECONÒMIC-FINANCER en base a la rendibilitat equilibrada de l'actuació:

- 1.Desenvolupament del sector per CONVENI ADQUISICIÓ-PERMUTA AMB PROPIETARIS I/O SECTOR PER SISTEMA D'EXPROPIACIÓ
- 2.Fixar un model de GESTIÓ URBANÍSTICA amb 1 Polígon d'Actuació, que s'executi en 3 FASES, amb els criteris de reubicar prioritàriament els afectats i destinació d'ús Protegit en FASE 1-2 i destinant la FASE 3 a usos d'habitatge sense protecció.
- 3.DESENVOLUPAMENT DE L'ACTUACIÓ per una Empresa Pública Municipal, GRAMEPARK que realitza habitatge protegit, però com no qualificar el sòl com a residencial protegit estricte per permetre els usos privats comercials i residencials que financien l'actuació, de l'empresa municipal.

-DESPESES DE L'ACTUACIÓ

S'ha plantejat una taula global on es distribueixen els costos per FASE i costos TOTAL en funció dels tipus d'habitatge que s'assignen en cadascuna de les fases de l'actuació.

MATERIALS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PEMERB-86, PERI RAVAL-86 I PE. ESPERIT SANT-93 AL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL
FRONT FLUVIAL DEL RAVAL (Santa Coloma Gramenet-2003) RESUM ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER
(Dades i estàndards de referència Memoria Document pag. 68 i annex; el laborades de Gabinet Acció Territorial, Gramepark, Gestió Urbanística)

	2004-05	2006-07	2008-9			
CONCEPTES DESPESA	FASE 1	FASE 2	FASE 3	(%)	TOTAL	OBSERVACIONS
ADQUISICIÓ SOL	2.372.465	5.234.603	7.948.725	29%	15.555.793	Dades GAT i Gestió Urbanística
Conveniat-Habitatges Reallotjament					9.875.393	La Fase 3 es preveu disminuir
Reste Propietats					5.680.399	Concentrar tot en les fases 1ª i 2ª
DESPESES JURÍDIQUES	7.175	11.635	15.162	0%	33.972	Dades Gramepark
INDEMNITZACIONS	71.280	0	0	4%	2.015.461	Dades Gestió Urbanística
Activitats					1.539.793	
Reallotjaments	71.280	0	0		24.909	
Traslats					450.759	
TOTAL SOLAR COST + INDEMNITZACIONS	2.450.920	5.246.238	7.963.887	33%	17.605.226	
Topogràfic	3.500	4.500	4.500		12.500	
Geotècnic	4.800	8.500	8.500		21.800	
Enderrocs	60.101	90.151	216.364		366.616	
TOTAL ACTES PREVIS	68.401	103.151	229.364	1%	400.916	Dades Gramepark
Honoraris Arquitecte	241.917	347.213	396.404		985.534	
Honoraris Aparellador	72.575	104.164	118.921		295.660	
Legalització Projecte	12.096	17.361	19.820		49.277	
TOTAL HONORARIS TÈCNICS	326.588	468.738	535.145	3%	1.330.471	Dades Gramepark
TOTAL FASE PREVIA A EDIFICACIÓ	2.845.909	5.818.127	8.728.396	36%	19.336.613	
Urbanització VIAL nova urbanització PEM 210 Eu/M2	0	887.460	887.460			Dades GAT / Memoria Planejament
Urbanització VIAL a rehabilitar PEM 180 Eu/M2	191.160	0	0			
Urbanització E.LLIURE nova urbanització PEM 150 Eu/M2	529.500	0	1.002.150			
Urbanització E.LLIURE a rehabilitar PEM 90 Eu/M2	0	486.000	0			
URBANITZACIÓ	720.660	1.373.460	1.889.610	8%	3.983.730	Dades GAT / Memoria Planejament
Certificacions Obra Habitatge	7.506.560	10.544.630	12.341.635		18.126.378	655E/m2 const.
Certificacions Baixos Comercial					1.527.050	436 E/m2const
Certificacions Obra Locals Sòcol Comercial					3.762.240	480 E/m2const
Certificacions Obra Aparcament					2.565.377	327 E/m2const
Control Qualitat (1%)PEM)	75.066	105.446	123.416		259.810	
Instal.lacions (Trasllat Serveis)	96.160	114.190	138.230		348.580	
Estació Transformadora	51.086	51.086	51.086		153.258	
CONSTRUCCIÓ	7.728.872	10.815.352	12.654.367	50%	26.742.693	Dades GAT / Memoria Planejament
IMPOSTOS-TAXES	0	0	0		0	
DESPESES JURÍDIQUES	22.188	32.724	39.846		94.758	
ASSEGURANCES	88.639	124.732	146.337		359.708	
IMPREVIST (5%OBRA)	375.328	527.232	617.082		1.519.642	
DESPESES DE GESTIÓ	0	0	0		0	
DESPESES DE COMERCIALIZACIÓ	0	0	0		0	
ALTRES DESPESES	486.155	684.688	803.265	4%	1.974.108	Dades Gramepark
TOTAL CONSTRUCCIÓ	9.262.275	13.342.238	15.882.387	64%	34.031.002	
TOTAL GLOBAL	11.781.596	18.691.627	24.075.638	98%	52.037.144	
DESPESES FINANÇAMENT	409.506	595.639	24.650		1.029.795	
TOTAL DESPESES	12.191.102	19.287.266	24.100.288	100%	53.066.939	
CONCEPTES INGRESSOS	fase 1	fase 2	fase 3			Dades GAT / Memoria Planejament
HABITATGES PROTEGIT - JOVES (158 ut)	0	8.684.708	8.684.708	33%	17.369.416	
HABITATGES HP-REUBICACIÓ (132 ut)	7.255.579	7.255.579	0	27%	14.511.158	
APARCAMENTS	2.088.000	2.088.000	2.088.000	12%	6.264.000	14.400e/UT doble
APARCAMENTS PERMUTA	0	0	0	0%	0	
LOCALS	0	3.710.361	3.710.361	14%	7.420.721	654 Euros/m2 const.
FONS COHESIO-UE	0	0	0	0%	0	Dades GAT / Memoria Planejament
DÈFICIT-APORTACIÓ AJUNTAMENT	2.500.550	2.500.550	2.500.550	14%	7.501.650	7.501.650 Euros=1.247,97 Ml.Pts
TOTAL INGRESSOS	11.844.129	24.239.198	16.983.619	100%	53.066.945	
RESULTAT ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER	-346.973	4.951.932	-7.116.669		0	

DADES HABITATGE	num.	m2	Euros
habitatge HP-Jove	158	13.580	17.369.416
habitatge HP Regim General- Reubicació	132	11.345	14.511.158
Total Habitatge	290	24.926	31.880.574

Gabinet d'Acció Territorial
 Document de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Generalitat de Catalunya



1. Costos d'expropiació i adquisició de sòl.

Es considera que l'expropiació es planteja com un recurs als propietaris que no es volen o poden integrar al CONVENI. Aquest acompanyarà el Document Urbanístic com Annex, com a garantia de la viabilitat econòmica d'aquesta actuació.

Es considera que els costos d'expropiació conformen tres-quatre Fases d'Expropiació:

1ª Fase terrenys no edificats i ja expropiats en l'actualitat.

2ª Fase edificis, habitatges i locals- magatzems corresponents a la primera Fase de construcció dels edificis (Bloc 1), que inclou trasllats provisionals (11 ut) d'habitatges. El cost ha de descomptar els acords signats amb propietaris residents reubicats.

2ª Fase edificis, habitatges i locals- magatzems corresponents a la primera fase i 2ª Fase de construcció dels edificis (Blocs 1-2). El càlcul total ha de descomptar els acords signats amb propietaris residents reubicats.

3ª Fase edificis, habitatges i locals- magatzems corresponents a la primera fase i 2ª Fase de construcció del darrer edifici (Bloc 3). El càlcul total ha de descomptar els acords signats amb propietaris residents reubicats.

2. Costos de d'indemnització de propietaris singulars, llogaters i activitats.

Cal considerar que es tenen censats 143 habitatges existents, dels quals 78 ut són de propietat i d'intercanvi i la resta són de llogaters. Resoldre aquests afectats comporta un sobre preu per indemnitzar llogaters i activitats (unifamiliars, pisos de gran superfície, etc.) no despreciable.

1. Comptabilitzar que 65 ut. no són habitatges en propietat amb els costos d'indemnització plantejats. Es pot considerar un cost fix de trasllat de 1.780 Euros (300.000 antigues pts).

2. Les activitats en propietat i de lloguer comporten un cost computable d'indemnització. Es pot considerar un cost fix de trasllat de 1.200 Euros (200.000 antigues pts).

3. Costos d'enderroc

Aquest és un cost calculable de forma unitària com cost/m2 construït pel conjunt dels 150 habitatges existents o conjunt del sostre residencial que és de 11.617m2st. Es pot considerar un cost bàsic de 30 Euros/m2 construït (5.000 antigues pts).

4. Costos de construcció de l'Habitatge Protegit i residencial general.

Aquest és un cost calculable de forma unitària com cost/m2 útil i construït pel conjunt dels 289 ut. o pel conjunt del sostre residencial. Es pot considerar un cost bàsic de 720 Euros/m2 útil (120.000 antigues pts) però amb despeses addicionals arriba fins a 840 Euros/m2 útil (140.000 antigues pts).

5. Costos de construcció del Comercial i Usos annexos en Sòcol.

Aquest és un cost calculable de forma unitària com cost/m2 construït pel conjunt de la planta Sòcol. Es pot considerar un cost bàsic de 480 Euros/m2 útil (80.000 antigues pts).

6. Costos de construcció de l'Aparcament en Soterrani.

Aquest és un cost calculable de forma unitària com cost/m2 construït pel conjunt de la planta soterrani. Es pot considerar un cost bàsic de 360 Euros/m2 útil (60.000 antigues pts).

7. Costos d'urbanització del sector a nivell d'espais lliures

Aquest és un cost calculable de forma unitària com cost PEM (25.000 antigues pts) 150 E/m2 urbanitzat pel conjunt de parc i plaça del sector, tant els que tenen soterrani en el subsòl com els de subsòl lliure.

8. Costos d'urbanització del sector a nivell de vialitat

Aquest és un cost de reforma de vialitat que afecta a voreres, acabats de calçada i mobiliari urbà, comparable amb la partida anterior, de forma unitària com cost PEM (30.000-35.000 antigues pts) de 180-200 E/m2 urbanitzat pel conjunt de parc i plaça del sector.

-INGRESSOS DE L'ACTUACIÓ

1. Subvencions públiques de l'actuació

Tenint en compte la complexitat de l'actuació, i el nombrós i elevat sistema de càrregues urbanístiques, es poden plantejar ajuts amb destí finalista per a càrregues urbanístiques d'enjardinament i vialitat. Entre altres coses es podria considerar els següents criteris:

1. El nivell de cessió de sòl és elevada, fixat per la nova Llei d'Urbanisme L2/2002.



122

2. Els costos de Reallotjament i expropiacions d'edificis i activitats, no comptabilitzats com a càrrega urbanística per la LU 2/2002, són superiors als costos d'urbanització.

2. Ingressos dels habitatges protegits.

En cas que tota l'actuació fos a nous usuaris caldria calcular a partir del total d'unitats d'habitatge, es preveu un 66-70% de les 289-300 ut totals. Si bé una part de residents tindran per conveni un Habitatge, (propietaris residents - 96 ut.), només hi hauria pagament aproximadament de la resta dels pisos sobrants.

2. Ingressos dels habitatges no protegits.

Es preveu un restant d'habitatge no protegit (màxim d'un 33%) del total d'unitats d'habitatge. Es preveurà un preu limitat i una opció de sorteig, (75-90 ut.), es pot considerar un preu limitat en funció del mòdul del preu d'Habitatge Públic a acordar.

3. Comercialització de l'aparcament associat a habitatge.

Tenint en compte la reubicació no implica aparcament en tots els casos, els aparcaments es computen com a vendes, cal comptabilitzar un mínim de 450 ut. d'Aparcament Residencial.

4. Comercialització del sostre comercial en P. Baixa i en P. Sòcol.

Cal comptabilitzar aquest Ingrés diferenciant el "comercial gran" i els serveis i comercial de menor format, tenint en compte que inclou les reserves d'aparcament.

-VALORACIÓ DESPESES- INGRESSOS DE L'ACTUACIÓ.

Les opcions per disminuir i externalitzar els costos de l'actuació estan molt situats entorn els costos de l'urbanització. Comptabilitzar l'actuació urbanística, l'elevada edificabilitat de l'actuació pot equilibrar els costos de reubicació i afectats.

Tot i així, la temporalitat de l'actuació adquireix molta rellevància econòmica i financera, doncs una gestió molt pautada que permeti avançar una part important dels ingressos i comercialització per anticipat, pot facilitar molt la viabilitat econòmica i financera de l'actuació.



-ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER; annex VALORS DE REFERÈNCIA

VALORS DE REFERÈNCIA	UNITAT	PTS	EUROS
AFFECTACIONS EXPROPIACIÓ SOL			
Valor de repercussió del sòl (plurifamiliars)	m2/sol	57.114	342,0
Valor de repercussió del sòl (sistemes)	m2/sol	55.889	334,0
AFFECTACIONS EXPROPIACIÓ SOSTRE			
Valor unitari de la superfície construïda residencial	m2/st	50.000	300,0
Valor unitari de la superfície construïda dels locals	m2/st	31.000	186,0
COSTOS ENDERROC			
Valor unitari de la superfície construïda residencial B+1	m2/st	5.000	30,0
Valor unitari de la superfície construïda residencial B+2-4	m2/st	5.000	30,0
URBANITZACIÓ			
Valor unitari Urbanització Espais Lliures	m2/s	25.000	150
Valor unitari Urbanització Vialitat	m2/s	30.000-35.000	180-200
INDEMNITZACIONS			
Valor unitari de les indemnitzacions als residents per trasllat de domicili	Fix	300.000	1.780,0
Valor unitari de les indemnitzacions als afectats en règim de lloguer	Fix	2.044.108	12.262,2
Valor unitari de les indemnitzacions a les activitats per trasllat	Fix	200.040	1.200,0
CONSTRUCCIÓ HP HABITATGE PROTEGIT			
Cost Habitatge Protegit HP	m2 const.	109.112	654,5
Cost Habitatge Protegit HP	m2 útil.	120.024	720
Habitatge de dos dormitoris (60 m2 útils)	Ut/habitatge	7.201.440	43.200
Habitatge de tres dormitoris (70 m2 útils)	Ut/habitatge	8.401.680	50.400
Habitatge de quatre dormitoris (90 m2 útils)	Ut/habitatge	10.802.160	64.800
CONSTRUCCIÓ COMERCIAL-APARCAMENT SUBSOL			
Cost brut construït Comercial	m2 const.	72.741	436,3
Cost Superfície comercial Útil (inf.10%)	m2 útil.	80.000	480
Cost brut construït aparcament	m2 const.	54.560	327,3
Cost Superfície Útil (inf.10%)	m2 útil.	60.000	360
Plaça aparcament (20 m2 útils)	1 Ut	1.200.240	7.200
Plaça aparcament doble (30 m2 útils)	1 Ut	1.800.360	10.800

VALORS DE REFERÈNCIA	UNITAT	PTS	EUROS
COMERCIALITZACIÓ-HP ESPECIAL			
Preu de Venda màxim HP Règim Especial	m2 const.	148.514	890,9
Preu de Venda màxim HP Règim Especial	m2 útil.	163.464	980
Habitatge de dos dormitoris (60 m2 útils)	Ut/habitatge	9.801.960	58.800
Habitatge de tres dormitoris (70 m2 útils)	Ut/habitatge	11.435.620	68.600
Habitatge de quatre dormitoris (90 m2 útils)	Ut/habitatge	14.702.940	88.200
COMERCIALITZACIÓ-HP GENERAL			
Preu de Venda màxim HP Règim General	m2 const.	206.101	1.236,4
Preu de Venda màxim HP Règim General	m2 útil.	226.712	1.360
(226.670 ptes/m2 útil)			
Habitatge de dos dormitoris (60 m2 útils)	Ut/habitatge	13.602.720	81.600
Habitatge de tres dormitoris (70 m2 útils)	Ut/habitatge	15.869.840	95.200
Habitatge de quatre dormitoris (90 m2 útils)	Ut/habitatge	20.404.080	122.400
COMERCIALITZACIÓ NO PROTEGIT LIMITAT			
Preu de Venda màxim HP Règim General X MODULS	m2 const.		
Preu de Venda màxim HP Règim General X MODULS	m2 útil.		
COMERCIALITZACIÓ COMERCIAL- SUBSOL			
Preu Venda construït Comercial	m2 const.	109.105	654,5
Preu Venda Superfície comercial Útil (inf.10%)	m2 útil.	120.000	720
Preu Venda construït Comercial Gran	m2 const.	113.659	681,8
Preu Venda Superfície comercial Gran Útil (inf.10%)	m2 útil.	150.000	750
COMERCIALITZACIÓ -APARCAMENT SUBSOL			
Preu Venda Superfície Útil (inf.10%)	m2 útil.	80.000	480
Preu Venda plaça aparcament (20 m2 útils)	1 Ut	1.600.320	9.600
Preu Venda Plaça aparcament doble (30 m2 útils)	1 Ut	2.400.480	14.400



9. GESTIÓ I PLA D'ETAPES

La temporalització que en la tramitació de la Modificació de PGM indicativa, es concreta aquí amb el document de "Modificació puntual del PEMERB-86, PERI Raval-86 i del PE Esperit Sant-93 al Front Fluvial del Raval". Es fa un recull normatiu sobre les opcions de gestió urbanística que tenim en el Sistema d'Expropiació.

9.1-VALORACIÓ DELS ARTICLES DE GESTIÓ URBANÍSTICA DE LA L2/2002 I DEL SEU REGLAMENT VIGENT

Es considera necessari aquest repàs a alguns articles de la Llei d'Urbanisme 2/2002 i del seu reglament Decret 287/2003 de 4 de novembre, publicat el dia 2 de desembre de 2003 i vigent des de la seva publicació, tal que permetin afrontar la justificació realitzada sobre el sistema de gestió el·legit, entre les inicials actuacions integrades i d'interès públic per Sistema d'Expropiació.

De la Llei LU 2/2002 destaquem els següents articles referits al **títol Quart de La Gestió Urbanística**

Art.110 Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans d'ordenació urbanística.

En aquest article destaca que l'execució és el conjunt de procediments de gestió que permeten completar l'objectiu del planejament, inclòs l'edificació, reclama l'aprovació de l'instrument més detallat exigible segons el tipus de sòl, i l'execució de sistemes es poden portar a terme segons el pla urbanístic si es suficientment detallat, sinó per desenvolupament d'un pla especial urbanístic. En el punt 4 detalla que "En el sòl urbà és suficient per a l'execució urbanística, l'aprovació del planejament urbanístic general, si conté l'ordenació detallada".

Art.111. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

S'enten en el punt 1 per "Gestió urbanística integrada del planejament urbanístic el conjunt d'actuacions a repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació urbanística i per executar les obres i els serveis urbanístics necessaris". En aquests cas l'actuació urbanística integrada és la garantia d'un tracte equitatiu entre tots els afectats i entitats jurídiques actuants del sector.

Art.112. Polígons d'Actuació Urbanística

"Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per dur a terme la gestió urbanística integrada", es podria acordar que els polígons s'executin per sistemes diferents o per modalitats diferents, es poden delimitar amb el planejament urbanístic, els sectors ja cedeixen els sistemes mitjançant escriptura pública dels propietaris. Es poden també delimitar polígons no inclosos en els sectors de millora urbana a executar. Els requisits dels polígons d'actuació són:

a) la dimensió ha de permetre equilibrar les cessions. b) El polígon ha de tenir equilibri dins del sector amb un criteri equitatiu amb els altres. c) El polígon ha de tenir entitat suficient per justificar econòmicament l'actuació.

Art. 113-Tramitació dels instruments de gestió urbanística.

Describeix quins són els instruments de gestió urbanística: divisió polygonal del pla; estats, bases de compensació i modalitats de compensació bàsica i concertada de reparcel·lació, projectes de reparcel·lació, determinació sistema de gestió i modalitat. Indica que la seva tramitació és mitjançant Aprovació Inicial i Aprovació Definitiva de l'administració actuant o competent, inclou la notificació a tots els afectats.

Art. 114. Despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris i dret de real·lotjament.

Indica en el punt 1 quines són "les despeses d'urbanització que corren a càrrec de propietaris, amb els següents conceptes":

- a) totalitat obres urbanització fixades pel planejament inclosos projectes d'urbanització inclosos al sector de planejament o de gestió urbanística.
- b) indemnitzacions procedents de l'enderroc de construccions i altres elements
- c) indemnitzacions producte de trasllat forçós d'activitat
- d) El cost dels avantprojectes i de la redacció de tots els documents de planejament i gestió urbanística
- e) despeses de formalització i inscripció de registre públic.
- f) Despeses de gestió justificades
- g) Indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals.
- h) Despeses generades per l'efectivitat del real·lotjament d'acord amb que en qualsevol modalitat per reparcel·lació es reconeix el dret de real·lotjament dels ocupants legals de residencial habitual, sempre que no resultin adjudicataris de major aprofitament. Correspon a l'administració actuant fer efectiu el dret, inclòs les despeses accessòries de trasllat provisional. Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les finques resultants en proporció al seu valor.

Dins el Capítol 2. Sistemes d'Actuació Urbanística

Art.115. Sistemes d'Actuació urbanística

Entre altres indica en el punt 3 que l'administració local és competent en l'aprovació del planejament, "ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar en funció de les necessitats, els mitjans



econòmics-financers que compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin".

Els sistemes d'actuació urbanística i modalitats són:

1) Reparcel·lació

a) de compensació bàsica b) de compensació per concertació c) de cooperació d) per sector d'Urbanització

Prioritària

2) Expropiació

Els polígons d'iniciativa particular s'han de determinar només per les modalitats 1a) i 1b).

Art. 116. Obligació de pagament de despeses urbanització

La llei preveu a compte de la cessió de terrenys edificables o amb aprofitament, l'obligació de contribuir s'estigui dins o fora de la Junta de Compensació, i o en defecte, de l'administració actuant si es per cooperació o compensació, per la via expropiatòria, i el manteniment per constrenyiment.

Art. 117 Entitats Urbanístiques col·laboradores:

Tenen una funció de promoció de l'activitat urbanitzadora, la llei preveu la seva constitució mitjançant document públic i personalitat jurídica pròpia, en el Registre d'Entitats Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.

a) Junes de Compensació. b) Associacions administratives de Cooperació. c) Junes de Conservació.

El punt 4 indica que "Un cop constituïda una entitat urbanística col·laboradora, aquesta ha de sotmetre a l'administració corresponent el repartiment entre propietaris, les despeses previstes pels projectes de urbanització i reparcel·lació". Ajustant-se a l'art. 113 i als criteris de l'article 114.

Capítol IV Sistema d'Actuació urbanística per Expropiació

Art. 146. Àmbit d'Expropiació.

S'aplica a un Polígon d'Actuació Urbanística complet, la delimitació va acompanyada d'una relació de propietaris i descripció de bens amb la legislació d'expropiació forçosa. Té per objecte l'execució del planejament urbanístic i si escau l'edificació.

Art. 147. Efectes del sistema d'Expropiació sobre els bens de domini públic.

Els bens de domini públic que no correspongui el seu destí amb el motiu que va generar l'afectació i execució com sistema públic, cal tramitar una "mutació demania" o desafectació amb el procediment determinat legalment. Els camins rurals i vies urbanes dins de l'àmbit d'expropiació són propietat municipal i transmeses de ple dret a l'organisme expropiant.

Art. 148. Prohibició de construir en àmbits d'expropiació.

No es pot actuar.

Art. 149. Formes de Gestió per Expropiació.

L'Ajuntament pot complir l'execució del planejament per mitjà de: a) gestió indiferenciada, b) gestió per mitjà d'una entitat de dret públic o societat privada de capital municipal íntegra, c) mitjançant conveni administratiu amb una altra administració territorial o societats de capital públic, d) amb atribució a concessionaris mitjançant concurs amb bases de drets i obligacions.

Títol Cinquè Deis instruments de la política de Sòl i d'habitatge.

Capítol II. Patrimonis públics de sòl i habitatge: disposicions generals

Art. 153 Patrimonis Públics de Sòl i Habitatge

Pot forma patrimoni municipal el mateix Ajuntament o les entitats urbanístiques especials de capital públic. El seu destí és l'expansió de les poblacions, fer efectiu el dret d'accés a l'habitatge, intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu i facilitar l'adquisició dels sistemes urbanístics i reserves de tutela de sol protegit, i en qualsevol cas s'ha d'acomplir amb aquests objectius.

Art. 154. Projecte de delimitació per a l'adquisició per expropiació

Tramitar per un projecte de delimitació de patrimoni públic de sòl, i si cal tramitat amb el projecte de taxació conjunta, i fins i tot amb el PAUM del municipi. En el punt 3 indica una dada que va més destinada a sol urbanitzable però que també és utilitzable no afectat per l'article 155.2, per a sol urbà no consolidat on diu "amb independència dels habitatges de protecció pública destinats a reposició, s'ha de fer reserva d'un mínim del 25% del total dels habitatges previstos en la delimitació per habitatge de protecció pública"

Patrimoni municipal de sòl i habitatge

Art. 156. Constitució del patrimoni de sòl i habitatge

El sol corresponent a l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en sol urbà s'incorpora al patrimoni municipal, corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, a destinar a l'habitatge de protecció pública.

En base a l'ús d'aquest articulat de la Llei i algunes concrecions del Decret Parcial 287/2003 de la Llei LU 2/2002, es justifica el manteniment del Sistema de Gestió Urbanística Per Expropiació en l'Aprovació Provisional, en la consideració de, primer, manteniment de la solidesa jurídica de la tramitació i segon, afectant en igual grau que fins ara els drets de propietat, tot i garantint l'interès públic de l'actuació i dimensionant l'aprofitament urbanístic resultant a aplicar.



9.2 JUSTIFICACIÓ DEL MODEL DE GESTIÓ EN L'APROVACIÓ PROVISIONAL

L'apartat fa una justificació de model de sistema d'actuació en base a aquests criteris:

1. ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC DEL SECTOR.

Podem fer una valoració de dues fases de planejament en el sector:

1. El planejament de referència que va ser el PGM destinava una part important a expropiació de sistemes generals i només en una part mantenia edificació parcial consolidada sense càrregues urbanístiques.
2. Els Plans Especials vigents tramitats de forma fragmentada, varen destinar tot el sector a sistemes d'ús públic sense resoldre la reubicació dels afectats vers un procés d'expropiació en el temps sense programació.
3. La revisió del PEMERB-99 ja plantejava la necessitat d'ubicar edificació en un front urbà a l'Av. Generalitat d'Habitatge Públic.

La situació resultant ha estat un estancament urbanístic del sector en no afrontar solucions on es trobaven les edificacions i habitatges, amb actuacions parcials en solars expropiats, però amb una manca de claredat en l'actuació i de projectes finalistes pel sector.

2. ANTECEDENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA

La gestió urbanística que s'ha realitzat fins el moment ha comportat un procés d'adquisició associat a dos tipus d'actuacions:

1. Actuacions concretes per destinació a sistemes; Estadi Municipal, equipament biblioteca Can Peixauet o obertura de vialitat Av. Can Peixauet i vial passeig Salzedà.
2. Actuacions disperses com adquisició de sistemes del planejament que no es van desenvolupar, i que tenen usos provisionals (petanques, aparcament, etc.).

A partir de 2003 i en el procés d'aquesta tramitació, s'ha produït un nou impuls amb la signatura d'un Conveni amb propietaris residents i residents llogaters com afectats, que es dona dret a habitatge finalista a part de la valoració de la finca original, amb dret de permuta i amb dret de compra pels llogaters.

Des del Servei de Gestió Urbanística-SSTT de l'Ajuntament ja s'ha valorat les adquisicions de la resta de propietaris per al procés de la 1ª Fase, tenint en compte l'aprofitament global del sector.

I per tant el resultat actual de consecució de finques afectades coneixedores del procés urbanístic en curs, és producte de l'acord econòmic que marca el nou Conveni. El conjunt dels afectats del sector ja percep que es troba en **un procés de transformació prioritària i irreversible d'iniciativa pública**, on els propietaris de solars, locals i habitatges de propietaris no residents, es poden tractar en termes similars a la valoració realitzada pel Conveni.

3. NOVES APLICACIONS A LA GESTIÓ PRODUCTE DE LA LLEI D'URBANISME 2/2002

Aquesta llei preveu nous mecanismes de planejament i gestió urbanística que poden ajudar a la resolució d'aquest sector del Raval de Santa Coloma de Gramenet.

1. A nivell de planejament cal destinar el mínim d'un 20% d'Habitatge Públic i cal garantir un dret de reallotjament, independentment de la reposició amb habitatge públic, s'ha de fer un mínim de 25% del total d'habitatges prevists per a justificar l'adquisició de sòl per a patrimoni públic de sòl (art. 154). S'ha de destinar 5m²s per espais lliures i dotacions per cada 25m²st residencial. Es preveu un màxim de 100 hab/ha densitat.

4. LA GESTIÓ URBANÍSTICA EN LA FASE DE TRAMITACIÓ D'APROVACIÓ INICIAL

S'ha realitzat una Aprovació Inicial de modificació de PGM i de modificació de Plans Especials, en les quals s'ha assumit el conjunt dels antecedents urbanístics, mantenint el model de Gestió Urbanística per Sistema d'Expropiació.

1. La premissa bàsica és la viabilitat econòmica de l'actuació amb la comercialització del comercial, de l'aparcament i si cal d'una part residencial amb preus limitats.
2. S'ha mantingut el criteri expropiatori per continuïtat històrica amb el procés del sector.
3. S'ha fixat un Sistema de gestió per Expropiació en tres Fases.
4. L'expropiació permet un sol polígon d'actuació.
5. S'ha incorporat el Conveni vinculant al planejament amb propietaris residents i residents llogaters, que els hi dona dret a habitatge finalista, amb dret de compra als llogaters.
6. Es concreta el tipus d'habitatge protegit i ús destinat mitjançant normativa d'us residencial, així com es regula l'habitatge no protegit.

Amb la informació de l'Estudi Econòmic i Financer realitzada amb habitatge públic, es mostra que estem davant una operació urbanística deficitària, producte dels elevats costos de reallotjament d'afectats i urbanització a desenvolupar i a assumir pel municipi.



5. CRITERIS PEL MODEL DE GESTIÓ

En aquesta tramitació s'acorda el següent model de gestió:

- Gestió per Polígon d'Expropiació

Cal dir que el sistema expropiatori, té l'avantatge de que conforma una estratègia municipal coneguda, amb experiència administrativa i suport jurídic consolidat, però ha de tenir en compte la dificultat de garantir el sistema d'adquisició de sòl, i per altra banda, mantenir la qualificació clau 18 fent esment de l'Habitatge Protegit per Normativa, així com també la opció de alinear-se una finca expropiada per destinar-se a us privat, amb les experiències existents en Sol Urbanitzable i entre altres, de la previsió de l'article 154.3 de la LU 2/2002.

Aquesta tramitació proposa el model de gestió urbanística **per Sistema d'Expropiació**, en funció de la capacitat pública per executar i de la seguretat jurídica que recerca. Cal dir per altra banda, que els criteris de reserves de sòl i descripció normativa que es plantegen, són el de complir àmpliament les característiques d'actuació pública d'interès públic que permet la llei 2/2002.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

9.3 DETERMINACIÓ DEL SISTEMA DE GESTIÓ AL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL

En aquest apartat es fixen tots els paràmetres de l'actuació urbanística referits a la Gestió Urbanística, que han de sortir com a referència per l'elaboració de l'Estudi Econòmic i Financer.

1.-GESTIÓ URBANÍSTICA

S'indica el sistema de gestió assignat, l'expropiació, les característiques del Administració actuant i la actuació d'organismes col·laboradors de l'actuació, que correspon a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i per cessió de drets a l'Entitat col·laboradora municipal. L'Ajuntament tant pel procés històric d'expropiacions com producte del darrer Conveni Urbanístic amb els residents afectats, es situa ja quasi del 70% del territori de l'àmbit.

1.GESTIÓ URBANÍSTICA

ACTUACIÓ

SISTEMA GESTIÓ MARC NORMATIU	EXPROPIACIÓ Compliment articles 103-109 i 146-149 de la Llei LU-2002 i Decret parcial LU 287/2003
MODALITAT MARC NORMATIU	DELIMITACIÓ POLÍGON EXPROPIACIÓ Compliment articles 146 de la Llei LU-2002 i Decret parcial LU 287/2003
ADMINISTRACIÓ ACTUANT	AJUNTAMENT
ORGANISMES COMPLEMENTARIS	-ENTITAT COL·LABORADORA MUNICIPAL -GRAMEPARC

2.-DELIMITACIÓ DE L'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació es caracteritza per estar format per **terrenys municipals sense adequació urbanística mínima** que no permeten garantir la definició, trets i característiques de solar urbà (*tanca, carrers i encintats de vorera, serveis, etc.*), i **propietats privades** en forma de solars privats tancats, locals en planta baixa edificats amb estat estructural baix-mitjà, edificis unifamiliars d'habitatge i edificis plurifamiliars d'habitatge.

Es planteja un **sòl polígon d'actuació** en el qual L'Ajuntament és el titular del 69,1% de l'actuació i la resta de propietaris, molts signats del Conveni tenen un 30,8% del sòl minoritari (*amb activitats, edificacions, habitatge, propietat horitzontal, etc.*) en situació jurídica i patrimonial molt variada. Aquesta delimitació permet fer una **temporalització de les càrregues urbanístiques (1ª i 2ª fase afectats i 2ª-3ª Fase urbanització majoritària)** sense afectar a l'equilibri econòmic del conjunt de l'actuació plantejada. En aquest apartat es fa un recull del nombre de



parcel·les i propietats que podrien està en **desacord respecte l'actuació urbanística** i hauria d'aplicar-se l'art. 106 de "Tramitació d'Expropiació Forçosa" que fa referència a l'aplicació del procés expropiatori per afavorir el desenvolupament de l'actuació.

2.DELIMITACIÓ	ACTUACIÓ
AMBIT I	40.153 M2
POLIGON D'ACTUACIÓ	1 POLIGON ÚNIC
FASES D'ACTUACIÓ	3 FASES
FASE 1	4.136 M2
FASE 2	8.015 M2
FASE 3a-3b	17.315 M2
POLIGON D'EXPROPIACIÓ	ENTITAT COL. MUNICIPAL + AJUNTAMENT
	27.760 M2S (69,1%)
RESTA PROPIETATS (2003)	RESTA PROPIETATS-CONVENI URBANÍSTIC
	12.393 M2S (30,9%, Segons Planejament)
	13.338 M2S (33,2%, Segons Conveni)
PROPIETARIS EN POSSIBLE DESACORD	PROPIETARIS NO RESIDENTS
	28 UT
	SOLARS I EDIFICIS NO RESIDENCIALS
	7 UT
MARC NORMATIU	Compliment de l'article 106 de la Llei LU-2002 i Decret parcial LU 287/2003

3.-USOS DEL SOL I APROFITAMENT URBANÍSTIC

En l'actuació urbanística, cal dir que l'actuació cobreix correctament l'estàndard d'equipaments i espais lliures locals que preveu la Llei, i que, a més destina un capítol per a la seva justificació. L'actuació, a nivell d'ús destinat a habitatge manté la prioritat d'habitatge social que correspon:

a) A la reubicació d'afectats o reposició que es situa al voltant de 123 ut entre propietaris i llogaters ocupants, més d'un **40% de l'actuació per habitatge protegit finalista**.

b) A la consideració de l'art. 154.3 respecte la nova reserva d'habitatge públic previst (per a Sol Urbanitzable aplicat en Patrimonis Públics de Sòl i Habitatge) que correspon com a mínim a un **25% de nou habitatge protegit públic de l'actuació**, a part dels de reposició. Per tant,

incorpora entre 70-75 ut. d'habitatge Públic com a mínim. Situa com a mínim l'Habitatge Protegit entre el 66-70% de l'actuació.

c) La resta, en funció del desenvolupament programa Econòmic i Financer, es pot destinar a **habitatge no protegit limitat**, normativament queda fixat el mínim d'habitatge protegit.

d) Al compliment de l'art.36, 37 i 40 respecte el dret d'un **10% de l'aprofitament urbanístic** destinat a sòl i edificabilitat que passa a titularitat de l'administració local per a patrimoni i actuacions públiques. **L'aprofitament del sector** només comptabilitza a efectes de la Junta de Compensació en un 90%.

e) La **fixació d'una distribució parcel·laria resultant**, producte del planejament i la reparcel·lació zonal coincident, assignant una edificabilitat i aprofitament urbanístic determinats. **Es preveu 3 parcel·les d'ús residencials i 1 parcel·la d'ús comercial**, totes de gran format, que es desenvolupen per alineació de l'administració pública.

f)

3.ÚSOS DEL SOL I APROFITAMENT	ACTUACIÓ
SOL I HABITATGE	132 UT REPOSICIÓ CONVENI+ 25% TOTAL HABITATGE PROTEGIT
MARC NORMATIU	Compliment de l'article 154.3 de la Llei LU-2002 que fa referència a un 25% del total d'Habitatge Protegit, amb independència dels habitatges destinats a reposició.
APROFITAMENT URBANÍSTIC	90% DEL SECTOR
MARC NORMATIU	la resta (10%) destinat a titularitat municipal Compliment dels articles 36, 37 i 40 de la Llei LU-2002
ZONIFICACIÓ RESIDENCIAL	3 ZONES - 3 UT PARCEL·LA
	Z.1 - 1.434,06 M2
	Z.2- 1.671,84 M2
	Z.3 - 2.068,38 M2
ZONIFICACIÓ ÚS COMERCIAL	1 ZONA-1 UT PARCEL·LA
	Z.1-2.663,41



4.-DESCRIPCIÓ DE LES CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

La llei determina clarament que s'entén per càrregues urbanístiques i d'urbanització, entre les quals considera la reposició d'afectats, les cessions de sòl i els costos d'urbanització i la instal·lació i preparació de Serveis. La dimensió d'aquestes càrregues urbanístiques amb el màxim d'afinament, ens ha d'aproximar al concepte d'actuació equilibrada entre costos i beneficis que l'Ajuntament com administració que preval l'interès públic, ha de potenciar.

S'estableix la dimensió d'aquests conceptes de càrregues urbanístiques i d'execució urbanística:

1.Costos de Projecte i Tramitació

Corresponen als honoraris del que estableix el col·legi professional competent per a aquest àmbit, edificabilitat i usos per a cada instrument urbanístic i constructiu desenvolupat, inclosos la contractació dels professionals tècnics de seguiment fins la finalització de l'obra.

2.Costos de Reposició i Afectats

Corresponen al cost de l'allotjament provisional dels afectats directament (11 habitatges), les indemnitzacions d'afectats residents i activitats per trasllat, i el cost de la reubicació en propietat i/o lloguer acord per Conveni dels 123 habitatges de reposició.

3.Costos de Cessió de Sol

Corresponen al cost de la cessió de sòl valorada en base al dimensionament del valor del projecte d'expropiació que correspon als terrenys que van destinats a usos de vialitat, espais lliures i equipaments en la **totalitat d'aquest àmbit de Gestió**. Cal dir però dues consideracions:

- a) L'àmbit de la modificació de planejament (134.263m²) que representa més del 300% de l'àmbit de gestió (40.153m²), es planteja en termes de sistemes locals d'adquisició pública per expropiació executada que reverteix en el sector.
- b) Tots els elements expropiats situats dins de l'àmbit anteriorment per motiu d'interès públic (Vial passeig Salzedà, aparcament, petanques, etc..) s'incorporaran com una actuació anticipada.

4.Costos d'Urbanització

Corresponen al cost unitari de l'urbanització del sector no destinat a edificació residencial i comercial. Cal dir que **no s'inclourà** els costos d'urbanització anticipats per l'Ajuntament per obres d'interès públic en el sector (vial del passeig Salzedà, petanques, etc..).

Es consideren quatre tipus de mòduls unitaris d'urbanització:

4.CÀRREGUES URBANÍSTIQUES	ACTUACIÓ
TIPUS DE CARREGUES URBANÍSTIQUES	Reposició afectats, cessió sols sistemes locals i urbanització vialitat i espais lliures àmbit i vials perimetrals adjacents a eix (Av. Generalitat)
MARC NORMATIU	Compliment dels articles 120-121 de la Llei LU-2002
1.COSTOS DE PROJECTE I TRAMITACIÓ	PROJECTES TECNICS Modificació planejament, Reparcel·lació, Projecte Urbanització i Projecte d'Edificació GESTIONS DE REGISTRE I TRAMITACIÓ (notarial, registre propietat, finançament, etc)
2.REPOSICIÓ I AFECTATS (FIXATS PER CONVENI)	TOTAL 132 UT. REPOSICIO 96 PROPIETARIS RESIDENTS 35-36 LLOGATERS RESIDENTS
3.CESSIONS DE SÒL (DINS DE L'ÀMBIT)	PER VIALITAT, ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS CESSIO DE DRET DE SUPERFICIE DEL 18-Co
4.URBANITZACIÓ (DINS DE L'ÀMBIT I VIAL PERIMETRAL A EIX - AV. GENERALITAT)	-ENDERROC - EDIFICACIÓ EXISTENT I NETEJA -VIALITAT NOVA -REHABILITACIÓ VIALITAT EXISTENT -ESPAIS LLIURES NOUS -REHABILITACIÓ ER. LLIURES EXISTENTS -EQUIPAMENTS - ADEQUACIÓ I/O TANCAMENT
5.SERVEIS (DINS DE L'ÀMBIT I VIAL PERIMETRAL A EIX - AV. GENERALITAT) (INCLOU TRASLLATS PROVISIONALS)	-ELECTRICITAT: XARXA SOTERRADA + 2-3 CENTRES TRANSFORMACIÓ -ENLLUMENAT; EN VIALITAT I ESPAIS PÚBLICS -AIGUA SANITARIA; TRASLLAT SERVEIS AFECTATS I XARXA SECTOR -GAS; TRASLLAT SERVEIS AFECTATS I XARXA SECTOR -SANEJAMENT: CONNEXIÓ A COL·LECTOR I SISTEMA SEPARATIU -RESIDUS; SALA I/O SUPERFICIE DE RECOLLIDA



-VALORACIÓ DE COSTOS UNITARIS D'EXECUCIÓ MATERIAL I ADJUDICACIÓ

El pressupost de les actuacions pressupostades està basat en dos tipus de preus de referència, per una banda el Preu d'Execució Material – (PEM) i per altra banda, el preu d'Adjudicació (PA).

-El Modul Preu d'Execució Material - PEM, resulta de descomptar el benefici industrial 19% i IVA 16% i per tant es pot considerar un pressupost net de referència

-El Modul Preu d'Adjudicació – PA correspon al preu establert a partir de les adjudicacions de contractació que es realitzen en el marc de les administracions públiques o entre subcontractes privats i que serveix de referència per plantejar concursos d'obres.

Els criteris de preu unitari entre el PEM i el PA a l'hora d'establir les càrregues urbanístiques, es determina en el corresponent projecte Complementari d'Urbanització. En l'estudi Econòmic i Financer s'ha d'acordar que el PA és un preu incrementat en un percentatge situat entre el 35 i 40% del PEM.

-MODUL A PEM REF.210 Euros / M2.

Projecte d'urbanització de carrer nou, contempla enderroc parcial vial existent amb connexió serveis amb edificis existents i sanejament i no contempla moviment de terres; inclou tots els elements de mobiliari urbà establerts.

-MODUL B PEM REF.180 Euros / M2.

Projecte d'urbanització parcial de carrer que contempla la substitució de part del vial existent, no contempla sanejament ni moviment de terres; inclou tots els elements de mobiliari urbà establerts.

-MODUL C PEM REF.150 Euros / M2.

Projecte d'urbanització d'Espai Lliure Urbà nou que contempla enderroc i substitució dels elements existents i contempla drenatge i sanejament i moviment de terres; inclou tots els elements de mobiliari urbà establerts.

-MODUL D PEM REF. 90 Euros / M2.

Projecte d'urbanització d'Espai Lliure Existent que contempla el manteniment dels elements topogràfics i de vegetació existents, no contempla drenatge ni sanejament i inclou tots els elements de mobiliari urbà establerts.

5.Trasllats de Serveis

Corresponen a aquells **serveis consolidats i sense necessitat de renovació**, que, per motius de les obres d'execució hagin de ser traslladats provisionalment o definitivament en un altre indret per afectacions de l'ordenació de l'edificació o de l'espai públic per cota o traçat inadequat. Només han de restar amb tractament aliè a l'actuació pública, els serveis amb necessitat de renovació i substitució per motius de tecnologia, ubicació en cota i rasants deficients tant respecte el planejament vigent i la vialitat en consolidació, com el planejament de modificació plantejat.

9.4. PLA D'ETAPES

-ACTUACIONS ETAPA PRÈVIA 1994-2002

Aquesta etapa ja s'ha realitzat aplicant el planejament vigent al sector. Aquestes es resumeixen en les següents actuacions:

(0.1)	EXPROPIACIÓ - SÒL SENSE HABITATGES	Ut	fase
FASE PREVIA	-S'ha adquirit tota la finca associada a l'Estadi Municipal que arriba fins el carrer Sant Jordi i també inclou les parcel·les de l'Av. Generalitat 110-118 entre Av. Sant Rosa i c. Monturiol. -S'ha adquirit la totalitat de la illa 51605 formada per cinc parcel·les i la illa 51604 formada per 12 parcel·les.		-2002
(0.2)	ENDERROC - ADEQUACIÓ TERRENYS PÚBLICS	Ut	fase
FASE PREVIA	-Manteniment dels terrenys expropiats nets d'activitat. -S'ha produït el tancament i posterior enderroc, evitant altres ocupacions posteriors i evitant l'accés als terrenys per evitar abocaments de residus i altres situacions de degradació. -S'ha realitzat una pre-urbanització com espai lliure amb jocs infantils i espai de Petanca Can Mariner.		-2002
(0.3)	EXPROPIACIÓ - SÒL PASSEIG MARGE ESQUERRE	Ut	fase
FASE PREVIA	-Obertura del vial impulsada per obres olímpiques anys 90 (es va adquirir part de parcel·lació, franja de terrenys d'uns 15 metres). -Propietat pública de les parcel·les de la illa 57603 en contacte amb el passeig del Marge Esquerre.		-2002
(0.4)	URBANITZACIÓ - PASSEIG SALZAREDA	Ut	fase
FASE PREVIA	-Actuació realitzada per les actuacions olímpiques (secció de vorera d'uns 4-5 metres i una calçada de 6 metres, no té vorera a la part interior del sector). -La longitud del vial és d'uns 500 metres.	500m.l. 5.000m2.	-2002

-CRONOGRAMA ETAPA PRÈVIA 1994-2002

Podem considerar que l'únic element d'aquesta etapa que cal avançar i finalitzar el 2003 és l'adquisició de sòl del sector sense edificació consolidada i que a més està qualificada de sistemes de vialitat, espais lliures i equipaments. Aquesta situació afecta a unes 6 ut. de parcel·la (UTM-51604-38, 44, 45, 46, 4, 5) amb 2.238 m2sòl.

PERIODE PREVI 1994-2002

(N)	CONCEPTE	A PARTIR 1994	A PARTIR 1998	ANYS 2002-03
(0.1)	EXPROPIACIÓ - SÒL SENSE HABITATGES			
(0.2)	END.-ADEQUACIÓ TERRENYS PÚBLICS			
(0.3)	EXPR. - SÒL PASSEIG MARGE ESQUERRE			
(0.4)	URB. - PASSEIG MARGE ESQUERRE			

- ACTUACIÓ DINS DEL PLAÇ	
- MARGE PREVI ACTUACIÓ	
- ACTUACIÓ PLAÇ DE RESERVA	

**-ACTUACIONS 1ª ETAPA 2003-2004**

Aquesta etapa és la que s'ha de realitzar de forma més immediata:

(1.1)	ACORD AMB RESIDENTS PROPIETARIS EN HABITATGES AFECTATS	fase
1A. FASE	-Les actuacions es realitzen amb reubicació de residents, -Procés per un mecanisme de "Convenis d'Adquisició i Reubicació amb la propietat".	2003 (6 mesos)
(1.2)	EXPROPIACIÓ - HABITATGES DE PROPIETARIS NO RESIDENTS I LLOGATERS EN HABITATGES AFECTATS	Fase
1A. FASE	-Els habitatges buits i/o amb llogaters s'actua per acord PER REFERÈNCIA AL CONVENI amb pagament monetari-líquid a la propietat. -Opció per procés expropiatori tenint en compte CONVENI o marc legal expropiatori.	2003 (9 mesos)
(1.3)	ALLOTJAMENT PROVISIONAL	fase
1A. FASE	-Actuació que ha de realitzar 11 unitats familiars que correspondrien a les vivendes del mateix sector -Si es plantegés construir el Bloc 1 en dos subfases es pot reduir el nombre D'ALLOTJAMENTS PROVISIONALS a 3-5 unitats familiars. (Aquest allotjament es pot realitzar amb parc d'habitatges de patrimoni públic, o en lloguer d'habitatge privat i s'ha de preveure una duració d'un any.	2003-4 (12 mesos)
(1.4a)	ENDERROC - EDIFICIS FASE 1	fase
1A. FASE	-Aquesta actuació permet la transformació del sector enderrocant les vivendes del sector Av. Generalitat 120-136, (20 ut.)	2003 (3 mesos)
(1.4b)	ENDERROC - EDIFICIS FASE 2	fase
2A. FASE	-Aquesta actuació permet la transformació principal enderrocant les vivendes del passatge Besòs 13-18 (11 ut.) i totes les vivendes situades entre Av. Generalitat, 138-192.	2003 (3 mesos)
(1.5)	EDIFICACIÓ DE SOTERRANI BLOC 1	fase
1A. FASE	-Actuació de superfície de soterrani previst mínim d'uns 120 vehicles per a l'aparcament residencial, permet la comercialització de les unitats (40 ut.) no vinculades a reallotjats.	2004 (3 mesos)
(1.6)	EDIFICACIÓ- 1ER BLOC HABITATGES REUBICACIÓ AFECTATS	Fase
1A. FASE	-Actuació amb un sostre previst permet la reubicació de 104 unitats familiars. -Correspondrien a habitatges del mateix sector (40 ut.), vivendes existents passatge Besòs (11 ut.) i c.Sant Jordi, 2 (2 ut.)	2004 (9 mesos)

(1.7)	URBANITZACIÓ-ESP. LLIURE FASE - 1	Unitats	Fase
1A. FASE	-Actuació que completa la transformació del sector al nord del carrer Sant Jordi, amb l'adequació dels Jardins Balandrau i adequació Parc de L'Estadi. -Finalitzar un sector sense despeses importants de vialitat, i l'arranjament de l'espai públic amb vegetació, mobiliari urbà, enllumenat i voreres a completar. -Manteniment i adequació àmbit Botxes Can Mariner		2004 (6 mesos)
(1.8)	COMERCIALITZACIÓ - APARCAMENTS 1A-2A-3ª FASE		Fase
1A. FASE	-Fixació per Subasta i/o Concurs de la venda d'aparcaments residencials soterrani 1er, 2on i 3er Aparcament Soterrani -Aparcament a residents de l'entorn no vinculats als 289 habitatges		2004 (12 mesos)
(1.9)	COMERCIALITZACIÓ -COMERCIAL PRINCIPAL		Fase
1A. FASE	-Fixació per subhasta i/o concurs de la venda de les superfícies comercials en P.Socol del Bloc 2-3 D'Activitat Comercial Principal (2000m2 venda) mitjançant concurs per impulsar finançament el projecte. -Fixar els criteris d'atorgament de places aparcament rotació per comerç i serveis que ha de permetre el finançament del soterrani.		2004 (6 mesos)
(1.10)	COMERCIALITZACIÓ -COMERCIAL 1ª-2A.-3A FASE		Fase
1A. FASE	-Fixació per subhasta i/o concurs de la venda de les superfícies comercials en P.Baixa i P.Socol del Bloc 1-2-3 per plànols i Locals mostra Bloc-1. -Fixar els criteris d'atorgament de places aparcament rotació per comerç i serveis que ha de permetre el finançament del soterrani.		2004 (12 mesos)

-CRONOGRAMA 1ª ETAPA 2003-2004

(N)	CONCEPTE	2003	2004	2005
(1.1)	ACORD PROP. HABITATGES AFECTATS			
(1.2)	EXPROPI. HABITATGES NO RESIDENTS			
(1.3)	UNIC ALLOTJAMENT PROVISIONAL			
(1.4a)	ENDER. - EDIFICIS FASE - 1			
(1.4b)	ENDER. - EDIFICIS FASE - 2A			
(1.5)	EDIFICACIÓ SOCOL-SOTERRANI BLOC 1			
(1.6)	EDIF. 1ER BLOC HABITATGES AFECTATS			
(1.7)	URB- ESP. LLIURE FASE - 1			
(1.8)	COMERC - APARCAMENT 1A-2A-3ª FASE			
(1.9)	COMERC -COMERCIAL PRINCIPAL			
(1.10)	COMERC -COMERCIAL 1ª-2A.-3A FASE			

- ACTUACIÓ DINS DEL PLAÇ	
- MARGE PREVI I POSTERIOR ACTUACIÓ	
- ACTUACIÓ PLAÇ DE RESERVA	

**-ACTUACIONS 2ª ETAPA 2005-2006**

Aquesta etapa important i final del reallotjament, és la que s'ha de realitzar dimensionant de forma acurada els afectats i l'obra nova a edificar per la seva reubicació entorn l'Av. Generalitat:

(2.1)	ACORD REUBICACIÓ – EDIFICI B RESTA DE RESIDENTS-LLOGATERS	Fase
2A. FASE	-Amb els llogaters opció de viure en un habitatge del PARC MUNICIPAL D'HABITATGE PÚBLICS de la promoció	2005 (3 mesos)
(2.2)	REPARTIMENT – EDIFICI B AMB DESTINACIÓ A NOUS RESIDENTS	Fase
2A. FASE	-Repartiment resta d'habitatges per HABITATGE JOVE o PROTEGIT Regim General.	2005 (3 mesos)
(2.3)	REPARTIMENT – EDIFICI C AMB DESTINACIÓ A RESIDENTS NOUS	Fase
2A. FASE	-Repartiment d'habitatges nous a estudiar.	2005 (3 mesos)
(2.4)	ENDERROC – RESTA EDIFICIS	Fase
2A. FASE	-Aquesta actuació permet finalitzar l'adquisició del sector Av. Generalitat 104-108, 194-198, i si no s'ha realitzat amb anterioritat el c.St. Jordi, 2-4-6.	2005 (3 mesos)
(2.5)	EDIFICACIÓ – SOCOL /SUBSOL BLOC 2	Fase
2A. FASE	-L'actuació inclou el subsòl Bloc-2/1671,8m2, -Una planta soterrani (opcional 2 plantes) amb una superfície de soterrani per un mínim de 315 vehicles (max.450 ut).	2005 (6 mesos)
(2.6)	EDIFICACIÓ – BLOC-B D'HABITATGE PER UBICACIÓ AFECTATS RESTANTS	Fase
2A. FASE	Actuació amb sostre previst que permet la ubicació de 160 habitatges. -Corresponen a les vivendes restants fins arribar a les 132 unitats censades, bàsicament Av. Generalitat 138-168. -Per criteris de planejament i gestió es pot destinar les unitats restants a Habitatge Jove.	2006 (12 mesos)

(2.7) URBANITZACIÓ – SISTEMES VIALITAT FASE – 2 AV. GENERALITAT SUD

Fase

2A. FASE -Aquesta actuació transforma el sector al sud del carrer Sant Jordi, amb la formació de L'Av. Generalitat fins Sant Jordi (200m.l.).
-Previsió de despesa de vialitat (200 Euros/m2) i d'urbanització, mobiliari urbà, enllumenat i voreres a completar.

2006
(3 mesos)

-CRONOGRAMA 2ª ETAPA 2005-2006

(N)	CONCEPTE	2005			2006			2007		
(2.1)	ACORD- EDIFICI B -LLOGATERS									
(2.2)	REPARTIMENT – EDIFICI B									
(2.3)	REPARTIMENT – EDIFICI C NOUS HAB.									
(2.4)	ENDERROC-RESTA EDIFICIS									
(2.5)	EDIFICACIÓ-SOCOL /B.2				AMARC	APARC				
(2.6)	EDIFICACIÓ – BLOC-2 D'HABITATGE									
(2.7)	URB-AV.GENERALITAT SUD									

- ACTUACIÓ DINS DEL PLAÇ	
- MARGE PREVI I POSTERIOR ACTUACIÓ	
- ACTUACIÓ PLAÇ DE RESERVA	

-ACTUACIONS 3ª ETAPA 2007-08

Aquesta etapa final finalitza l'actuació residencial, és la que s'ha de realitzar l'actuació no residencial en funció dels estudis d'oferta d'usos no residencials per sota la rasant. Aquesta fase contempla més despesa en càrregues urbanístiques d'urbanització de l'entorn:

(3.1)	EDIFICACIÓ - SÒCOL /SUBSOL COMERCIAL I BLOC 3	Fase
3A. FASE	-L'actuació inclou el subsòl Bloc-3/2.068m2 i 18Co-2663m2 -Una planta soterrani (opcional 2 plantes) amb una superfície de soterrani amb opció per un nou aparcament (max.450 ut).	2007 (6-9 mesos)
(3.2)	EDIFICACIÓ - BLOC-3 D'HABITATGE RESTANT PER HABITATGE NOU.	Fase
3A. FASE	Actuació amb sostre restant i permet la formació de l'habitatge.	2007 (12 mesos)
(3.3)	URBANITZACIÓ - ESPAIS LLIURES FASE - 3 PLAÇA NOVA RAVAL (inclou superfície sòcol comercial)	Fase
3A. FASE	-Aquesta actuació transforma el sector al sud del carrer Sant Jordi, amb la formació de la Plaça Nova del Raval (1.734 m2, sòcol comercial (2.667m2) -Previsió de despesa d'urbanització de l'espai públic (150 Euros/m2) format per vegetació, mobiliari urbà, enllumenat i voreres a completar.	2007 (6 mesos)
(3.4)	URBANITZACIÓ - ESPAIS LLIURES FASE - 3	Fase
3A. FASE	Aquesta actuació finalitza la transformació del sector al sud del carrer Sant Jordi, amb la formació del Parc del Front Fluvial (6.688m2) i Passeig Front Fluvial (1.000m2). -Previsió de despesa de vialitat (200 Euros/m2) i d'urbanització de l'espai públic (150 Euros/m2) format per vegetació, mobiliari urbà, enllumenat i voreres a completar.	2008 (12 mesos)
(3.5)	ADEQUACIÓ - ESPAIS LLIURES FASE - 3 ENTORNS ESTADI	Fase
2A. FASE	-Aquesta actuació finalitza la transformació del sector a l'entorn de l'Estadi un cop l'aparcament comercial faci funcions substitutives. -Previsió de despesa d'urbanització de l'espai públic (150 Euros/m2) format per vegetació, mobiliari urbà, enllumenat i voreres a completar.	2008 (6 mesos)

(3.6) EDIFICACIÓ - EQUIPAMENTS FASE - 3

2A. FASE Aquesta actuació finalitza la transformació del sector al sud del carrer Sant Jordi, amb la formació del Parc del Front Fluvial (6.688m2) i restant vialitat Av. Generalitat (200m.l.) i Passeig Front Fluvial (1.000m2).

Fase
2008
(12 mesos)

-CRONOGRAMA 3ª ETAPA 2007-2008

(N)	CONCEPTE	2007	2008	2009
(3.1)	EDIFICACIÓ-SUBSOL COMERCIAL-BL.3			
(3.2)	EDIFICACIÓ - BLOC-3 D'HABITATGE			
(3.3)	URBANITZACIÓ-FASE 3 PLAÇA NOVA			
(3.4)	URBANITZACIÓ-FASE 3 PARC FRONT			
(3.5)	ADEQUACIÓ-FASE 3 PARC ESTADI			
(3.6)	EDIFICACIÓ-FASE 3 EQUIPAMENTS			

- ACTUACIÓ DINS DEL PLAÇ	
- MARGE PREVI I POSTERIOR ACTUACIÓ	
- ACTUACIÓ PLAÇ DE RESERVA	



135

ESTUDI DE SÒL, APROFITAMENT URBANÍSTIC, ACTIVITATS I TRASLLATS						Dades de Referència sense valor normatiu												
REFERÈNCIA CADASTRAL	REFERÈNCIA TERRITORIAL	SITUACIÓ	TRACTAMENT PER CONVENI		ACTUACIÓ	PROPIETARI	SUF. SÒL m²	V. MERCAT €/m²	V.B.R. P.F. €/m²	COEF. ACTU.	APROFITAMENT URBANÍSTIC m²/m² (màxim)	VALOR DEL SÒL CON.VIBR. €	DEDUCCIÓ PER URBANITZACIÓ 34,08 €/m²	DESPERES TRABLLAT 2 treballats	INDEMNITZACIÓ ACTIVITAT LLOQUER	PREMI D'AFECOD	TOTAL INDEMNITZACIÓ SÒL (VBR)	ALTRES INDEMNITZACIÓ
			PROPIETAT	LLOQUER														
4094001	51503001	Avda. Generalitat, 104	13	4	1A	Comunitat	310		192,20	1,221800	4,800	363.000,00	10.560,00			5%	360.094,70	
4094002	51503002	Avda. Generalitat, 106	1	4	1A	Comunitat	1.231	0,00	192,20	1,221800	1,313	379.494,24	41.952,48			5%	358.516,47	
4094003	51503003	Avda. Generalitat, 108			1A		210	0,00	192,20	1,221800	1,313	66.989,76	7.361,28			5%	60.000,00	
4094004	51503004	Avda. Generalitat, 110			1A		113	0,00	192,20	1,221800	1,313	36.892,36	3.976,26			5%	33.000,00	
4094005	51503005	Avda. Generalitat, 112	1		1A		121	0,00	192,20	1,221800	1,710	40.980,71	4.123,68			5%	46.880,07	
4094006	51503006	Avda. Generalitat, 114			1A		132	0,00	192,20	1,221800	1,313	49.889,13	5.482,14			5%	50.225,00	
4094010	5150310	Avda. Generalitat, 126	1		1A		146	0,00	192,20	1,221800	1,400	47.062,60	4.941,80			5%	45.104,21	
4094011	5150311	Avda. Generalitat, 130		1	1A		130	0,00	192,20	1,221800	2,000	38.040,46	4.088,80			5%	36.852,89	
4094012	5150312	Avda. Generalitat, 132	17		1A		147	0,00	192,20	1,221800	1,670	57.639,67	6.098,76			5%	60.511,16	
4094013	5150313	Avda. Generalitat, 134			1A		225	0,00	192,20	1,221800	1,313	70.099,41	7.884,32			5%	67.321,81	
4094014	5150314	Avda. Generalitat, 136	8		1A	Comunitat	278	0,00	192,20	1,221800	4,150	208.890,21	3.408,08			5%	272.970,64	
4182101	5160611	Ram. Jordà, 2	1	1	2A		129	0,00	192,20	1,221800	1,313	39.738,38	4.388,32			5%	37.360,36	
4182102	5160612	Ram. Jordà, 4			2A		81	0,00	192,20	1,221800	1,313	12.600,84	1.369,12			5%	11.200,00	
4182103	5160613	Ram. Jordà, 6			2A		88	0,00	192,20	1,221800	1,313	21.139,76	2.288,16			5%	20.000,00	
4182104	5160614	Avda. Generalitat, 126			2A		188	0,00	192,20	1,221800	1,313	36.473,18	3.976,26			5%	36.754,00	
4182105	5160615	Avda. Generalitat, 128			2A		441	0,00	192,20	1,221800	1,313	130.952,34	15.028,26			5%	127.700,00	
4182106	5160616	Avda. Generalitat, 130	3	4	2A	Comunitat	171	0,00	192,20	1,221800	4,370	171.836,47	5.627,88			5%	174.982,71	
4182107	5160617	Avda. Generalitat, 132	4	3	2A	Comunitat	198	0,00	192,20	1,221800	4,182	158.121,60	5.418,72			5%	156.538,17	
4182108	5160618	Avda. Generalitat, 134	8	4	2A	Comunitat	146	0,00	192,20	1,221800	5,318	164.795,95	5.043,84			5%	169.991,81	
4182109	5160619	Avda. Generalitat, 136	8	1	2A	Comunitat	236	0,00	192,20	1,221800	2,770	162.837,54	6.098,80			5%	162.470,82	
4182110	5160620	Avda. Generalitat, 138	1		2A		304	0,00	192,20	1,221800	1,313	93.717,00	10.360,32			5%	88.043,08	
4182111	5160621	Avda. Generalitat, 140-154	18	1	2A	Comunitat	364	0,00	192,20	1,221800	5,500	340.917,29	8.997,12			5%	348.996,03	
4182112	5160622	Avda. Generalitat, 156		1	2A		70	0,00	192,20	1,221800	2,300	37.801,43	2.389,50			5%	37.305,91	
4182113	5160623	Pça. Besòs, 8 i 4			2A		36	0,00	192,20	1,221800	1,313	23.121,88	2.488,00			5%	21.721,00	
4182114	5160624	Pça. Besòs, 6 i 10		2	2A		84	0,00	192,20	1,221800	1,313	16.847,19	1.840,32			5%	16.630,20	
4182115	5160625	Pça. Besòs, D		1	2A		80	0,00	192,20	1,221800	1,313	15.414,06	1.704,00			5%	14.480,77	
4182116	5160626	Pça. Besòs, E i 10			2A		64	0,00	192,20	1,221800	1,313	14.787,58	1.688,84			5%	13.999,00	
4182117	5160627	Pça. Besòs, F i 12		1	2A		83	0,00	192,20	1,221800	1,313	16.338,91	1.806,24			5%	15.340,81	
4182118	5160628	Pça. Besòs, G i 14		1	2A		80	0,00	192,20	1,221800	1,313	27.746,31	3.067,20			5%	26.185,36	
4182119	5160629	Pça. Besòs, H			2A		112	0,00	192,20	1,221800	1,313	22.904,88	2.488,00			5%	20.400,00	
4182120	5160630	Pça. Besòs, I			2A		174	0,00	192,20	1,221800	1,313	53.946,58	5.888,00			5%	50.300,00	
4182121	5160631	Pça. Besòs, J			2A		110	0,00	192,20	1,221800	1,313	30.626,73	3.408,08			5%	28.960,00	
4182122	5160632	Pça. Besòs, K		1	2A		119	0,00	192,20	1,221800	1,313	53.949,22	5.888,00			5%	50.682,58	
4182123	5160633	Pça. Besòs, L i 16	1	2	2A		169	0,00	192,20	1,221800	1,313	52.099,53	5.758,62			5%	48.944,59	
4182124	5160634	Pça. Besòs, M	1		2A		168	0,00	192,20	1,221800	1,313	51.791,25	5.726,44			5%	48.889,36	
4182125	5160635	Avda. Generalitat, 158	1		2A		493	0,00	192,20	1,221800	1,313	146.800,85	16.460,94			5%	138.684,20	
4182126	5160636	Avda. Generalitat, 160			2A		354	0,00	192,20	1,221800	1,313	67.717,80	7.361,28			5%	60.300,00	
4182127	5160637	Avda. Generalitat, 162			2A	Comunitat	111	0,00	192,20	1,221800	2,380	37.492,33	3.513,24			5%	37.361,46	
4182128	5160638	Avda. Generalitat, 164	18	2	2A	Comunitat	399	0,00	192,20	1,221800	4,543	381.587,02	11.553,12			5%	368.123,76	
4182129	5160639	Avda. Generalitat, 166		1	2A		550	0,00	192,20	1,221800	1,313	171.098,10	18.814,40			5%	160.736,51	
4182130	5160640	Avda. Generalitat, 168	1		2A		309	0,00	192,20	1,221800	1,313	95.258,91	10.530,72			5%	89.491,14	
4182131	5160641	Avda. Generalitat, 170		1	2A		223	0,00	192,20	1,221800	1,313	66.746,72	7.589,94			5%	64.584,22	
4182132	5160642	Avda. Generalitat, 172			2A		264	0,00	192,20	1,221800	1,313	91.388,20	9.971,12			5%	86.400,00	
4182133	5160643	Avda. Generalitat, 174		1	2A		322	0,00	192,20	1,221800	1,313	162.200,57	17.573,78			5%	144.256,14	
4182134	5160644	Avda. Generalitat, 176			2A		296	0,00	192,20	1,221800	1,313	91.281,25	10.007,88			5%	80.720,14	
4182135	5160645	Avda. Generalitat, 178			2A		138	0,00	192,20	1,221800	1,313	47.042,81	5.100,64			5%	42.000,00	
4182136	5160646	Avda. Generalitat, 180		1	2A		613	0,00	192,20	1,221800	1,313	196.148,29	17.468,04			5%	140.572,86	
4182137	5160647	Avda. Generalitat, 182			2A		1.039	0,00	192,20	1,221800	1,313	317.520,78	34.153,40			5%	286.700,75	
4182138	5160648	Avda. Generalitat, 184			2A		716	0,00	192,20	1,221800	1,313	97.110,89	10.726,20			5%	91.208,89	
4182139	5160649	Avda. Generalitat, 186			2A		369	0,00	192,20	1,221800	1,313	133.672,87	14.538,72			5%	120.371,89	
4182140	5160650	Avda. Generalitat, 188		1	2A		264	0,00	192,20	1,221800	1,313	90.634,69	10.018,62			5%	80.146,91	
4182141	5160651	Avda. Generalitat, 190	3	2	2A	Comunitat	240	0,00	192,20	1,221800	3,350	186.772,36	8.179,20			5%	180.031,80	
4182142	5160652	Avda. Generalitat, 192	8	2	2A	Comunitat	216	0,00	192,20	1,221800	5,222	364.833,56	7.361,28			5%	270.733,56	
4182143	5160653	Pça. Besòs, N			2A		217	0,00	192,20	1,221800	1,313	66.667,03	7.268,08			5%	62.046,33	
4182144	5160654	Pça. Besòs, O			2A		264	0,00	192									

TOTAL CRITERIS DE CONVENI- PROPIETARIS I RESIDENTS 78 48 13.810 490.739,03 1.529.793,01 5.387.929,73 19.345.982,99

PTS 74.898.892 296.200.000 PTS 982.694.798 2.318.822.888

- Manquen les indemnitzacions per activitats i per resolució de contractes d'arrendament
- Les previsions deuran realitzar-se d'acord amb els valors de mercat (s'hauria de considerar la pèrdua de vigència de la ponència de valors)
- Superfície total del sòl = 13.810,- m²s
- Superfície total construïda destinada a habitatges i locals = 15.151,- m

ESTUDI DE SOL VALORAT-VALORACIÓ DE L'ESTAT DE L'EDIFICACIÓ EXISTENT						dades de referència sense valor normatiu													
REFERÈNCIA CADASTRAL	REFERÈNCIA TERRITORIAL	SITUACIÓ	TRACTAMENT PER CONVENI		ACTUACIÓ	PROPIETARI	SUP. CONST.	UB	ANTIGUITAT	CONSERVACIÓ	V.CONSTR. BOEC(1703) €/m²	COEF. ANTIGUITAT	COEF. CONSERVACIÓ	COEF. FUNCIONAL	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓ €	PREMI D'AFECCIÓ 5% a valor const.	TOTAL INDEMNITZACIÓ CONSTRUCCIÓ	TOTAL INDEMNITZACIÓ S. AMB VBR + C	ALTRES INDEMNITZACIÓ S. AMB ACORD + C
			PROPIETAT	LLOGUER															
4044001	51503001	Avda. Generalitat, 104			1A	Comunitat	1.355,00	Habitatge	1965	Regular	644,50	0,59	1,00	1,00	515.695,78	25.764,49	541.474,27		
							148,00	Locals	1965	Regular	644,50	0,59	1,00	1,00	30.254,72	2.814,24	58.098,98		
4044002	51503002	Avda. Generalitat, 106			1A	Comunitat	795,00	Habitatge	1930	Regular	644,50	0,39	1,00	1,00	189.796,98	8.489,83	199.296,41		960.667,94
							47,00	Locals	1930	Regular	644,50	0,39	1,00	1,00	11.815,15	590,76	12.405,91		
							22,00	Magatzem	1930	Regular	300,00	0,30	1,00	1,00	3.351,86	167,59	3.519,48		571.728,25
4044008	51503008	Avda. Generalitat, 120			1A	Comunitat	129,00	Habitatge	1930	Regular	644,50	0,39	1,00	1,00	32.428,82	1.621,44	34.050,26		56.607,17
4044007	51503007	Avda. Generalitat, 122			1A	Comunitat	89,00	Habitatge	1930	Regular	644,50	0,49	1,00	1,00	28.119,13	1.405,61	29.518,84		62.621,40
4044006	51503006	Avda. Generalitat, 124			1A	Comunitat	207,00	Habitatge	1963	Regular	644,50	0,59	1,00	1,00	76.722,96	3.939,13	82.558,88		129.044,75
4044009	51503009	Avda. Generalitat, 126			1A	Comunitat	140,00	Habitatge	1940	Regular	644,50	0,43	1,00	1,00	36.803,72	1.840,19	40.743,90		78.973,13
4044010	51503010	Avda. Generalitat, 128			1A	Comunitat	203,00	Habitatge	1930	Regular	644,50	0,39	1,00	1,00	51.531,48	2.581,57	53.582,97		98.697,19
4044011	51503011	Avda. Generalitat, 130			1A	Comunitat	213,00	Habitatge	1930	Regular	644,50	0,32	1,00	1,00	43.934,37	2.198,73	46.131,30		102.564,19
							34,00	Magatzem	1930	Regular	300,00	0,30	1,00	1,00	4.648,85	232,44	4.881,30		
4044012	51503012	Avda. Generalitat, 132			1A	Comunitat	245,00	Habitatge	1925	Regular	644,50	0,35	1,00	1,00	55.272,74	2.763,04	58.036,37		118.426,83
4044013	51503013	Avda. Generalitat, 134			1A	Comunitat	229,00	Locals	1925	Regular	644,50	0,35	1,00	1,00	51.863,09	2.583,15	54.246,24		120.569,15
4044014	51503014	Avda. Generalitat, 136			1A	Comunitat	570,00	Habitatge	1978	Regular	644,50	0,73	1,00	1,00	268.299,74	13.410,49	281.620,23		
							575,00	Locals	1978	Regular	644,50	0,73	1,00	1,00	279.562,48	13.538,12	294.099,56		838.661,44
4182101	5160001	Sant Jordi, 2			2A		134,00	Habitatge	1956	Regular	644,50	0,52	1,00	1,00	44.914,33	2.245,72	47.160,05		84.520,43
4182102	5160002	Sant Jordi, 4			2A		0,00	Sò							0,00	0,00	0,00		11.395,00
4182103	5160003	Sant Jordi, 6			2A		48,00	Habitatge	1954	Regular	644,50	0,52	1,00	1,00	16.423,90	821,19	17.245,09		42.731,24
4182104	5160004	Avda. Generalitat, 138			2A		0,00	Sò							0,00	0,00	0,00		58.764,60
4182105	5160005	Avda. Generalitat, 140			2A		54,00	Habitatge	1920	Regular	644,50	0,39	1,00	1,00	12.182,58	609,13	12.791,89		
							85,00	Locals	1920	Regular	644,50	0,39	1,00	1,00	19.401,86	970,09	20.371,95		160.664,00
4182106	5160006	Avda. Generalitat, 142			2A	Comunitat	80,00	Habitatge	1963	Regular	644,50	0,59	1,00	1,00	34.576,73	1.723,84	36.300,57		
							80,00	Locals	1963	Regular	644,50	0,59	1,00	1,00	30.424,18	1.521,21	31.945,38		486.293,67
4182107	5160007	Avda. Generalitat, 144			2A	Comunitat	594,00	Habitatge	1965	Regular	644,50	0,59	1,00	1,00	222.095,48	11.104,82	233.200,31		
							81,00	Locals	1965	Regular	644,50	0,59	1,00	1,00	30.804,48	1.540,22	32.344,70		424.055,19
4182108	5160008	Avda. Generalitat, 146			2A	Comunitat	721,00	Habitatge	1975	Regular	644,50	0,69	1,00	1,00	316.924,88	15.841,23	331.825,92		
							86,00	Locals	1975	Regular	644,50	0,69	1,00	1,00	28.826,75	1.441,44	30.268,19		351.193,07
4182109	5160009	Avda. Generalitat, 148			2A	Comunitat	423,00	Habitatge	1970	Regular	644,50	0,69	1,00	1,00	195.405,99	9.770,30	205.176,29		
							228,00	Locals	1970	Regular	644,50	0,69	1,00	1,00	99.935,66	4.996,78	104.932,47		452.080,43
4182110	5160010	Avda. Generalitat, 150			2A	Comunitat	105,00	Habitatge	1960	Regular	644,50	0,55	1,00	1,00	37.324,50	1.861,23	39.085,72		
							133,00	Locals	1960	Regular	644,50	0,55	1,00	1,00	47.181,63	2.357,58	49.539,21		
							105,00	Magatzem	1960	Regular	300,00	0,55	1,00	1,00	22.560,62	1.128,03	23.688,65		200.306,00
4182111	5160011	Avda. Generalitat, 152-154			2A	Comunitat	1.188,00	Habitatge	1970	Regular	644,50	0,69	1,00	1,00	828.717,51	41.435,88	870.153,39		
							294,00	Locals	1970	Regular	644,50	0,69	1,00	1,00	115.715,08	5.785,75	121.500,75		1.017.220,17
4182112	5160012	Avda. Generalitat, 156			2A		181,00	Habitatge	1965	Regular	644,50	0,59	1,00	1,00	81.228,65	4.061,43	85.290,08		101.505,99
4182113	5160013	Pg. Borda, 4			2A		0,00	Sò							0,00	0,00	0,00		21.721,15
4182114	5160014	Pg. Borda, 6 i 8			2A		84,00	Habitatge	1930	Regular	644,50	0,39	1,00	1,00	15.574,85	778,74	16.353,59		39.592,83
4182115	5160015	Pg. Borda, D			2A		30,00	Habitatge	1930	Regular	644,50	0,39	1,00	1,00	7.541,58	377,08	7.918,67		22.269,43
4182116	5160016	Pg. Borda, E e 10			2A		30,00	Habitatge	1930	Regular	644,50	0,39	1,00	1,00	7.541,58	377,08	7.918,67		21.006,03
4182117	5160017	Pg. Borda, F e 12			2A		45,00	Habitatge	1922	Regular	644,50	0,39	1,00	1,00	10.152,14	507,61	10.659,74		26.209,35
4182118	5160018	Pg. Borda, 14			2A		55,00	Habitatge	1920	Regular	644,50	0,39	1,00	1,00	12.408,17	620,41	13.028,57		39.503,95
4182119	5160019	Pg. Borda, 15			2A		0,00	Sò							0,00	0,00	0,00		49.813,84
4182120	5160020	Pg. Borda, 13			2A		0,00	Sò							0,00	0,00	0,00		
							33,00	Locals	1960	Regular	644,50	0,59	1,00	1,00	11.696,13	584,86	12.280,99		82.877,15
4182121	5160021	Pg. Borda, 11			2A		0,00	Sò							0,00	0,00	0,00		29.961,53
4182122	5160022	Pg. Borda, 9			2A		98,00	Habitatge	1956	Regular	644,50	0,52	1,00	1,00	32.847,80	1.642,39	34.490,19		85.172,67
4182123	5160023	Pg. Borda, 7 i 8			2A		181,00	Habitatge	1930	Regular	644,50	0,39	1,00	1,00	40.473,16	2.023,66	42.496,84		91



137

4182145	0100045	Pça. Besós, 26			2A		0,00	Sol						0,00	0,00	0,00	62.648,53
4182146	0100046	Pça. Besós, 28			2A		0,00	Sol						0,00	0,00	0,00	59.081,53
4182194	0100054	Pça. Besós, 22			2A		0,00	Sol						0,00	0,00	0,00	35.012,30
4182195	0100055	Pça. Besós, 18			2A		54,00	Habitatge	1952	Regular	844,58	0,49	1,00	1,00	17.093,59	862,78	17.956,37
							10,00	Local	1952	Regular	844,58	0,49	1,00	1,00	3.158,44	157,92	3.316,36
4182197	0100057	Pça. Besós, 16			2A		63,00	Magatzem	1940	Regular	390,00	0,43	1,00	1,00	10.582,90	520,15	11.112,13
4182199	0100059	Pça. Besós, 1			2A		0,00	Sol						0,00	0,00	0,00	10.426,15
4182199	0100060	Pça. Besós, 23			2A		108,00	Habitatge	1940	Regular	844,58	0,43	1,00	1,00	29.934,30	1.496,71	31.431,01
4182191	0100061	Pça. Besós, 20			2A		45,00	Habitatge	1925	Regular	844,58	0,37	1,00	1,00	19.732,28	536,61	20.268,89
4182192	0100062	Pça. Besós, 19			2A		83,00	Habitatge	1919	Regular	844,58	0,35	1,00	1,00	21.956,96	587,85	22.544,81
4182193	0100063	Pça. Besós, 15			2A		75,00	Habitatge	1940	Regular	844,58	0,43	1,00	1,00	25.787,71	1.039,29	26.827,00

VALORACIÓ DE COSTOS DEL PROCÉS EXPROPIATORI				TOTAL INDENMITZACIÓ EDIFICACIÓ	TOTAL INDENMITZACIÓ S. AMB VBR + C	TOTAL ALTRES S. AMB ACORD + C
EUROS				6.315.463,37	12.223.393,10	26.262.045,93
PTB				1.039.804.688	2.033.861.684	4.388.436.774
EXTRAPOLACIÓ GLOBAL DE COSTOS DEL PROCÉS EXPROPIATORI				SUBTOTAL (1°)		
EUROS				8.879.383,97		
PTB				1.843.127.182		

EXTRAPOLACIÓ PER FASES DE COSTOS DEL PROCÉS EXPROPIATORI				FASE 1	FASE 2	FASE 3	TOTAL
EUROS				1.039.922,72	3.982.018,42	4.685.154,74	15.555.793
PTB				173.745.739	657.860.079	812.531.355	2.688.266.101

- * Manquen les indemnitzacions per activitats i per resolució de contractes d'arrendament
- * Les previsions deuran realitzar-se d'acord amb els valors de mercat (s'hauria de considerar la pèrdua de vigència de la ponència de valors)
- * Superfície total del sòl = 13.910,- m2s
- * Superfície total construïda destinada a habitatges i locals = 15.151,- m2st
- * Superfície total altres construccions = 426,- m2st
- * Edificabilitat aplicada = La materialitzada o la del P.F.3 = 0,813 m2st/m2s
- * Deducció per costos d'urbanització = 34,08 €/m2s
- * Valor de repercussió del sòl previst = 751,27 €/m2st
- * Valor estimat de les construccions destinades a habitatges i locals = 350,21 €/m2st
- * Valor estimat d'altres construccions = 161,97 €/m2st

NOTA: LA TERCERA FASE (VERD) NOMÉS ÉS INDICATIVA - PERLLONGACIÓ DE LA 2A.FASE

CRITERI CONVENI - Valor (1°) computat per edificis plurifamiliars, edificis unifamiliars sense habitatge o sense ocupant i solars

CRITERI CONVENI - Valor (2°) computat per edificis unifamiliars ocupats amb residents no propietaris i pells

* Cost previst per expropiacions, sense activitats ni arrendaments =

26.262.045,93

* Cost estimat per indemnitzacions d'arrendaments i activitats =

2.096.079,04

10. DOCUMENTS

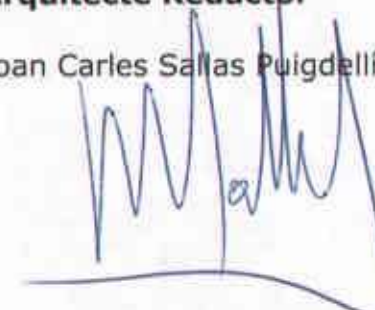
A més de la present Memòria, aquest document s'acompanya d'un Annex amb CONVENI, CENS HABITATGES I AVANT PROJECTE CONCURS, i dels següents plànols:

A.1 ÀMBIT, SITUACIÓ I LOCALITZACIÓ INFORMACIÓ URBANÍSTICA I TOPONIMIA	1/10.000
A.2. ESTAT ACTUAL; ESTRUCTURA DE PROPIETATS I PATRIMONI	1/ 2.000
A.3 ESTAT ACTUAL, EQUIPAMENTS, ESPAIS LLIURES I GRAU DE CONSOLIDACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	1/ 2.000
A.4 ESTAT ACTUAL, PROPIETATS DADES URBANÍSTIQUES	1/ 2.000
B.1 EVOLUCIÓ DEL PLANEJAMENT	1/1.500
B.2 PLANEJAMENT VIGENT; QUALIFICACIONS I SUPERFÍCIES (NORMATIU)	1/1.500
B.3a PLANEJAMENT DE PROPOSTA; QUALIFICACIONS I SUPERFÍCIES, (NORMATIU)	1/1.500
B.3b PLANEJAMENT DE PROPOSTA; USOS SUBSOL I SECCIONS, (NORMATIU)	1/1.500
B.4 IMATGE DE PROPOSTA; VOLUMS I TRACTAMENT ESPAIS LLIURES,	1/1.500
B.5 GESTIÓ URBANÍSTICA; POLÍGON D'ACTUACIÓ	1/1.000

SANTA COLOMA DE GRAMENET, A 28 DE NOVEMBRE DE 2003

Arquitecte Redactor

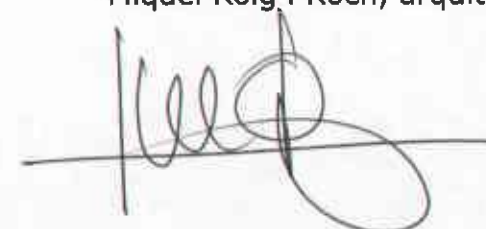
Joan Carles Sallas Puigdemívol



El coordinador del Gabinet

d'Acció Territorial

Miquel Roig i Roch, arquitecte



Vist-i-plau

El director de Serveis Territorials

Lluís Falcón i Gonzalvo, arquitecte



DILIGÈNCIA/

Aprobat provisionalment pel Ple de l'Ajuntament,

en sessió celebrada el dia 15 DES. 2003

Santa Coloma de Gramenet, 17 DES. 2003

El Secretari General.






SERIE C- PLANOLS TRACTAMENT COMPLEMENTARI

C.1. GESTIÓ URBANÍSTICA;

IMATGE FASES DE L'ACTUACIÓ

1/1.500

C.2. GESTIÓ URBANÍSTICA;

ÀMBITS I DEFINICIÓ PROJECTES D'URBANITZACIÓ

1/ 500-1.000

C.3. GESTIÓ URBANÍSTICA;

CRITERIS D'ITINERARIS I RECORREGUTS DE MOBILITAT

1/ 1.500

C.4. GESTIÓ URBANÍSTICA;

SERVEIS URBANS EXISTENTS

1/ 1.500



140

11. ANNEX

A més de la present Memòria, aquest document s'acompanya d'un Annex amb CONVENI, CENS HABITATGES I AVANT PROJECTE CONCURS, i dels següents plànols:

A.1
CONCURS D'IDEES ORDENACIÓ FRONT FLUVIAL DEL RAVAL-CAN PEIXAUET 2002

A.2.
ANNEX DE DADES D'AFECTATS I RESIDENTS.

A.3
ANNEX DE CONVENI AMB AFECTATS.



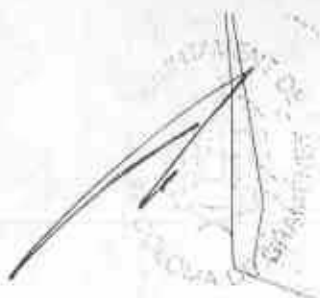


AJUNTAMENT
DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SERVEI D'ACCIÓ TERRITORIAL



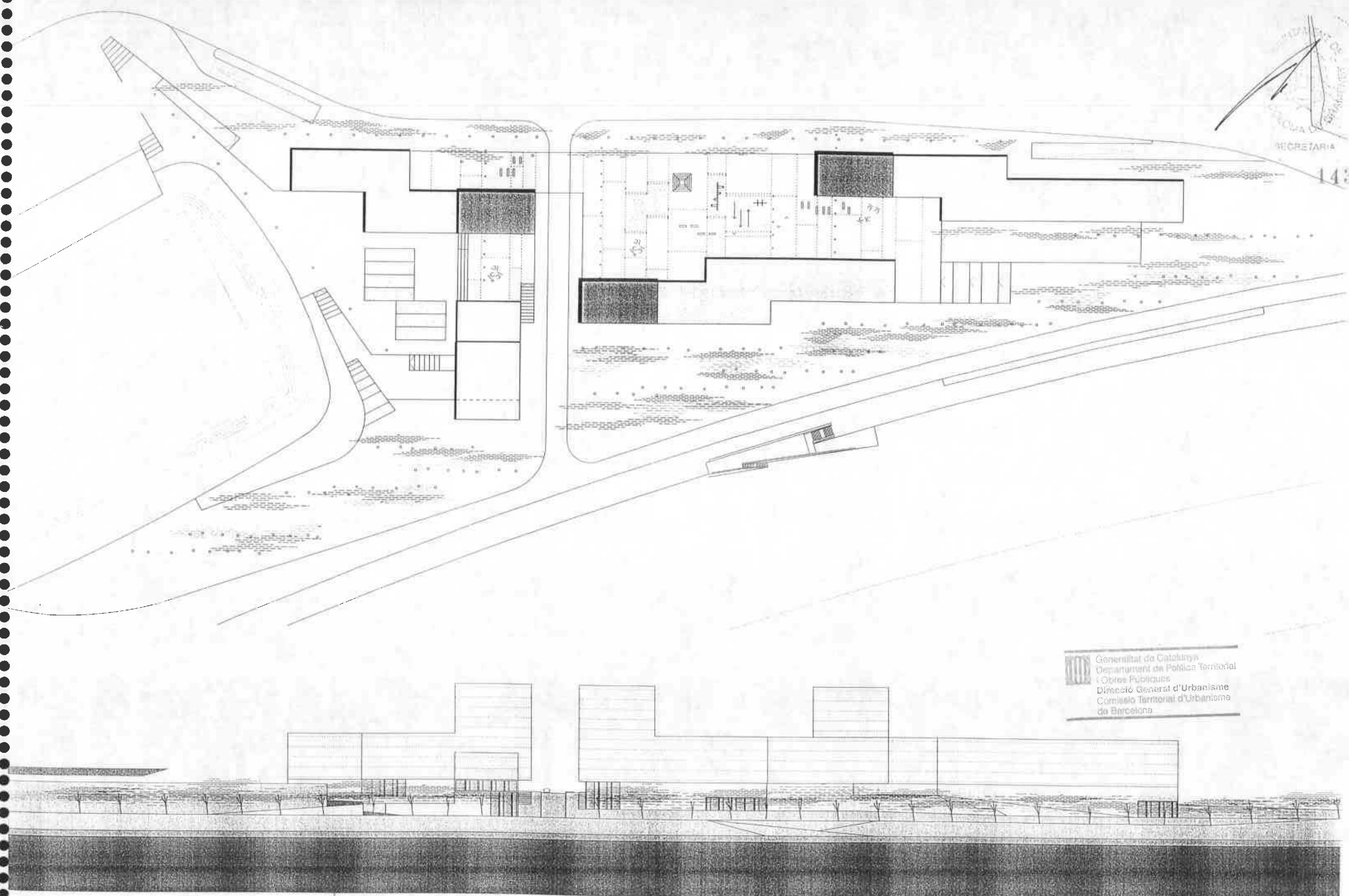
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

ESTUDI D'ORDENACIÓ
DEL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL



SECRETARIA

143



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



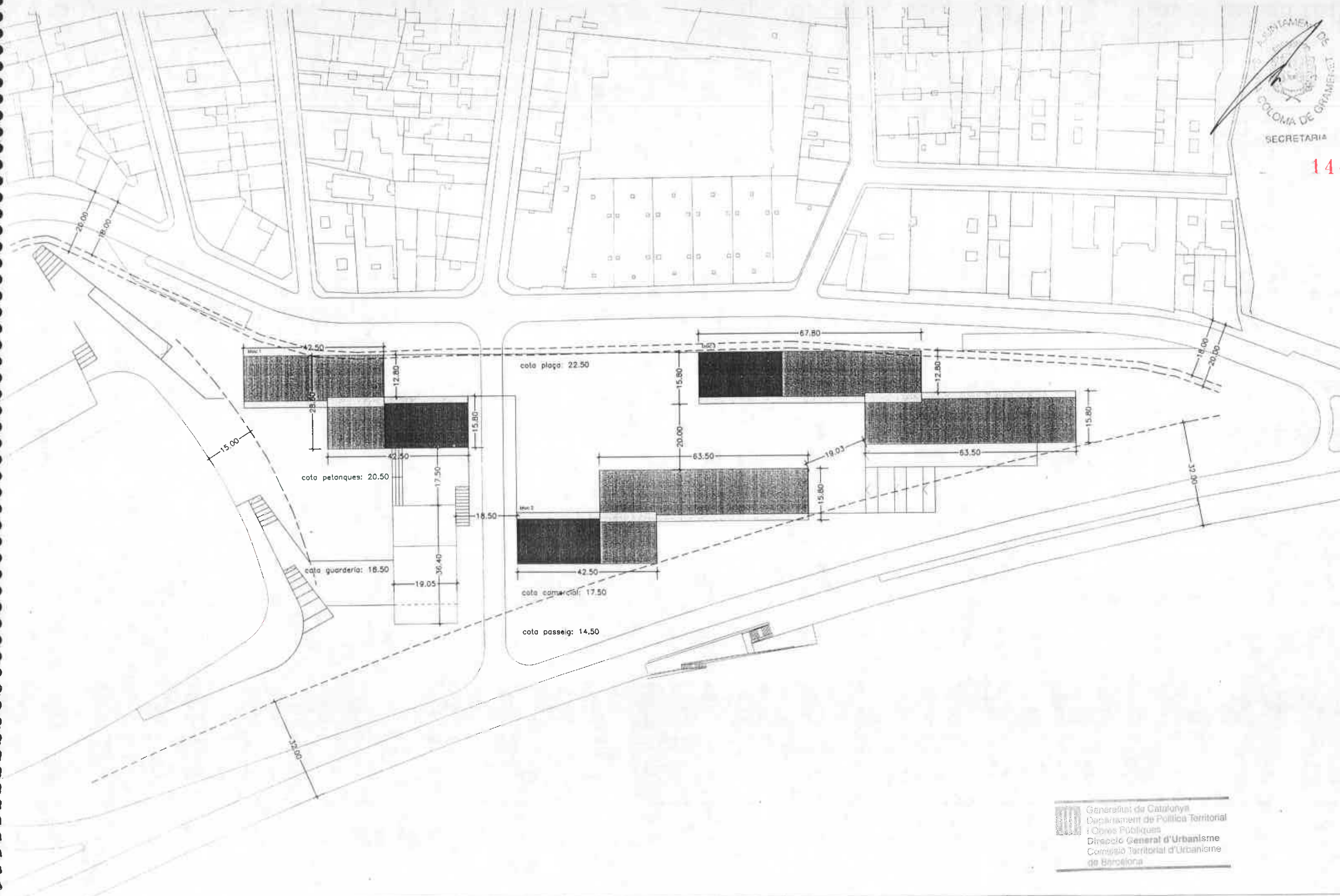
AJUNTAMENT
DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
CABINET D'ACCIÓ TERRITORIAL

ESTUDI D'ORDENACIÓ
DEL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL

ARQUITECTES
PERE JOAN RAVETLLAT
CARMÉ RIBAS

ARQUITECTES:
MARTA PERIS, GABRIEL LERMA
JORDI CAMPOS, IBON BILBAO

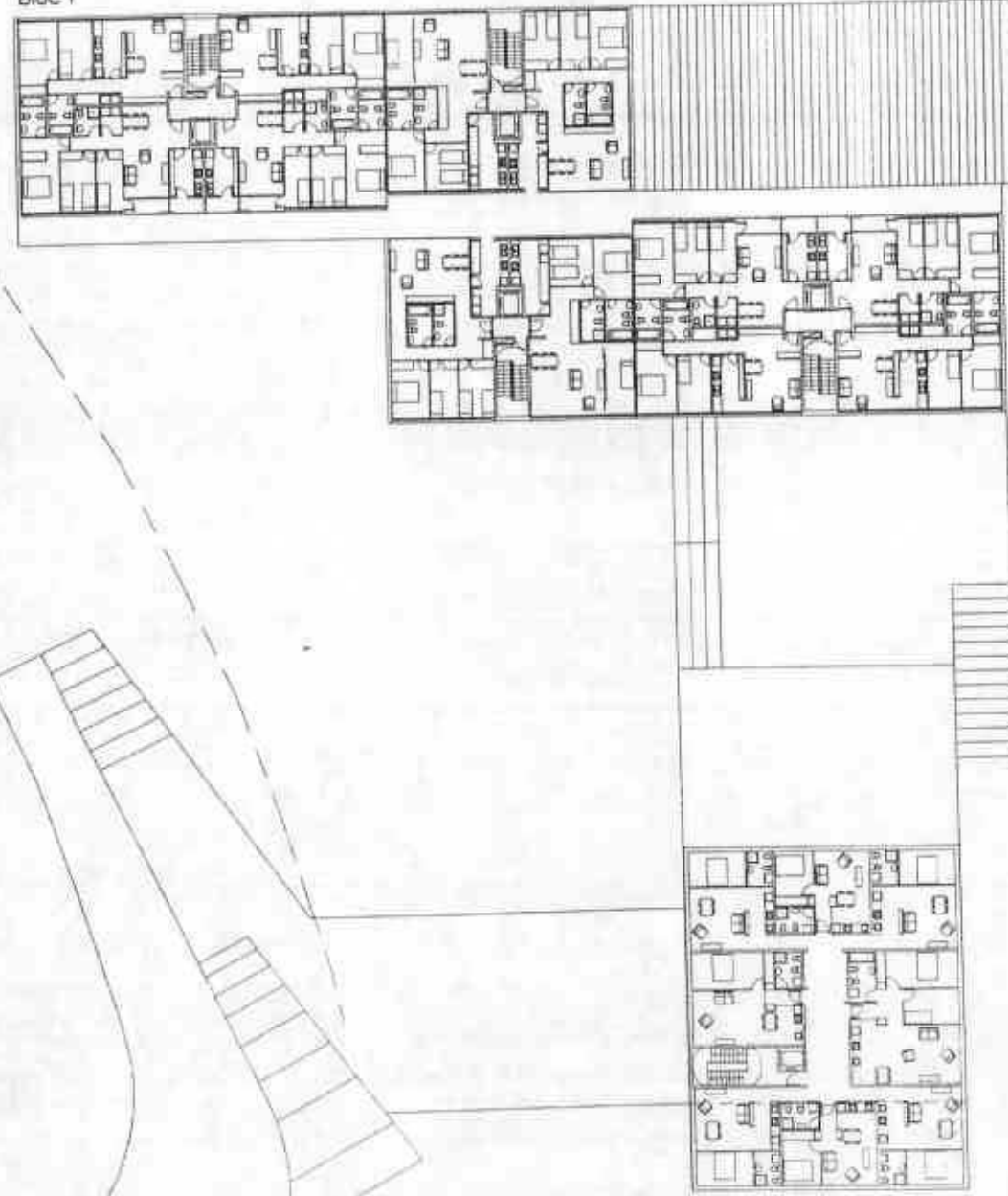
PLANTA GENERAL 1/1000
0 10 20 30 40 50
SEPTEMBRE 2002 75



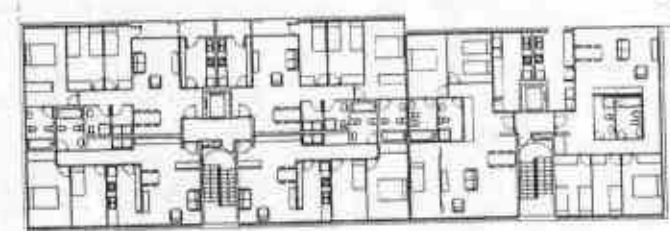
Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Correu Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona



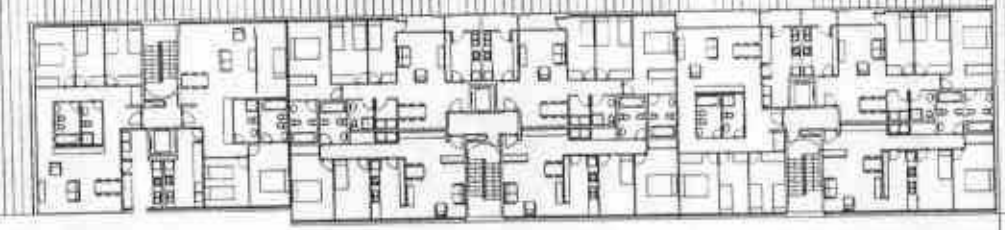
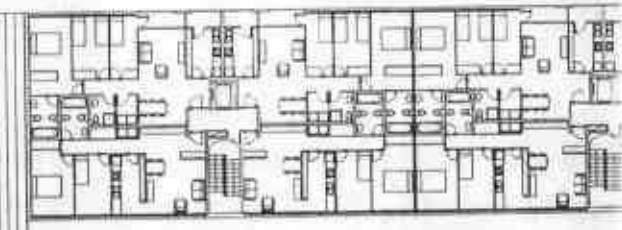
bloc 1



bloc 2



bloc 3



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



AJUNTAMENT
DE SANTA COLOMA DE GRAMENET

ESTUDI D'ORDENACIÓ
DEL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL

ARQUITECTES
PERE JOAN RAVETLLAT
CARME RIBAS

ARQUITECTES
MARIA PERIS, GABRIEL LERMA
JORDI CAMPOS, IBON BILBAO

OPCIÓ C PLANTA CONJUNT 1/500



SETEMBRE 2002



DILIGÈNCIA.- Ratificat pel Ple, en sessió
celebrada el dia 31 MAR. 2003



Santa Coloma de Gramenet, 1 ABR. 2003

El Secretari General,

CONVENI A SUBSCRIURE ENTRE L'AJUNTAMENT
I "L'ASSOCIACIÓ DE VEÏNS COORDINADORA DE
AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN DEL PGM
EN EL ÁMBITO DEL MARGE ESQUERRE DEL RIU
BESÓS EN EL BARRIO DEL RAVAL EN SANTA
COLOMA DE GRAMENET".



Ajuntament de
SANTA COLOMA
DE GRAMENET

original, al qual em penjo.
Santa Coloma de Gramenet, 31 MAR. 2003

El Secretari,

SECRETARIA

En Santa Coloma de Gramenet, 12 de marzo de 2003.

REUNIDOS

De una parte el Sr. Bartomeu Muñoz Calvet, Alcalde del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet.

De otra el Sr. Jon Todor Anchustegui-Echearte Burgoa, mayor de edad, con D.N.I. núm. 33.922.619 B con domicilio en Avda. de la Generalitat, 136, 2o. 3a. de ésta ciudad en calidad de presidente de la Asociación.

ACTUAN

El primero en nombre y representación del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet.

El segundo en nombre de la Asociación de Vecinos "Coordinadora de Afectados por la modificación del PGM en el ámbito del Marge Esquerre del Riu Besòs en el Barrio del Raval en Santa Coloma de Gramenet", en adelante la Asociación.

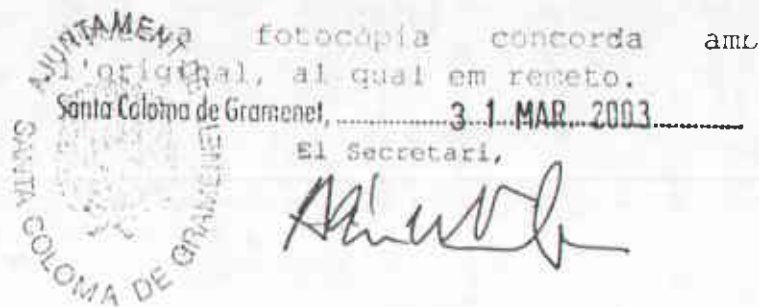
MANIFIESTAN

PRIMERO.- El presente convenio tiene como finalidad básica regular el procedimiento expropiatorio, así como, el realojo de los propietarios residentes y ocupantes legales de las viviendas afectadas por la "Modificación del PEMERB y del PERI del Raval al Front Fluvial del Raval" en adelante el Plan.

Es voluntad del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet que los afectados por éste planeamiento y representados por la Asociación, participen de forma amplia en la gestión del mismo y para ello éste Ayuntamiento les tendrán puntualmente informados sobre la tramitación



Ajuntament de
SANTA COLOMA
DE GRAMENET



del plan, censo de afectados, etapas de realojos, fases de ejecución, proyectos de los edificios donde se realojarán a las familias afectadas, así como, de cualquier otra cuestión que considere de su interés.

Asimismo éste Ayuntamiento se compromete a intentar solucionar de forma amistosa junto con la Asociación, todos aquellos conflictos que se planteen en la interpretación de éste convenio.

SEGUNDO.- El Plan fue aprobado inicialmente por el Pleno municipal en sesión de 25 de noviembre de 2002.

TERCERO.- Las partes han acordado la redacción del presente convenio urbanístico para regular de una forma general, pero lo más precisa posible, y antes del estudio detallado de la casuística de todos los afectados, la ejecución del plan, conforme a lo siguiente:

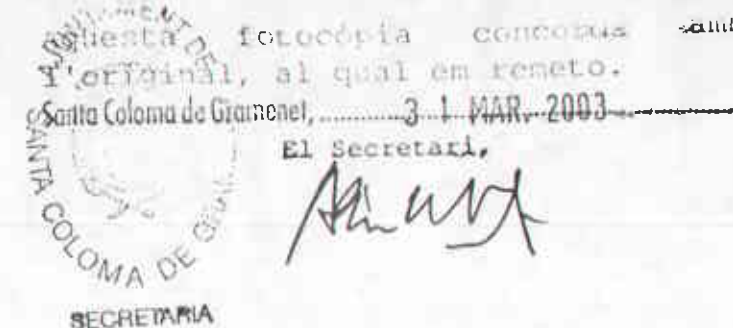
PACTOS

PRIMERO.- Para satisfacer el derecho de realojo que contempla la legislación vigente se acuerdan las siguientes normas de general aplicación:

- A) Todo propietario residente cuya vivienda habitual deba ser expropiada para la ejecución del Plan, tendrá derecho al realojo, en régimen de propiedad, en una vivienda con protección pública de las que se construirán en el ámbito de actuación afectada, todo ello de conformidad con lo establecido en la vigente legislación.
- B) Dicho realojo, en concepto de permuta se arbitrará documentalmente, una vez las nuevas viviendas con protección pública se hayan construido e inscrito en el Registro de la Propiedad. En dicho documento se hará constar que la adjudicación de la nueva vivienda lo es en concepto de justiprecio expropiatorio de la antigua, convenido por mutuo acuerdo según lo previsto en el artículo 24 LEF.
- C) A aquellos afectados con vivienda en propiedad que tengan el uso o disfrute de una terraza en el ático o un patio en planta baja, de



Ajuntament de
SANTA COLOMA
DE GRAMENET



propiedad comunitaria del edificio, se les computará, a los efectos de adjudicación de la nueva vivienda, entre el 15 y el 30 por ciento de la superficie útil de las terrazas o patios dependiendo de las instalaciones que pueda haber en los mismos.

En cuanto a los balcones de las viviendas se computarán el 50% de la superficie útil de los mismos.

- D) Todos los gastos e impuestos derivados de la permuta de éstas viviendas, así como los gastos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán a cargo del Ayuntamiento.
- E) El Ayuntamiento procurará que la vivienda adjudicada tenga una superficie igual a la vivienda expropiada. No obstante lo anterior, en caso de que la variación de superficie sea, en más o menos, el 5% no supondrá ninguna compensación económica ni para el Ayuntamiento ni para el expropiado.
- F) En el caso de que, a petición del expropiado, se adjudicase una vivienda de menor superficie útil, la diferencia que existiere entre la vivienda afectada y la que se adjudica será indemnizada de acuerdo con el precio máximo del módulo de las viviendas con protección pública.

En el supuesto de que por la tipología constructiva de los edificios o a petición del interesado, se adjudicase una vivienda de mayor superficie útil que la expropiada, el afectado deberá abonar la diferencia según el precio máximo del módulo de las viviendas con protección pública.
- G) En caso de fincas con vivienda unifamiliar y patio, se registrarán, respecto a la construcción y el suelo ocupado por ésta, con el mismo criterio de valoración que los pisos afectados.
- H) Todo propietario expropiado tendrá que entregar su vivienda libre de cargas y gravámenes e inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad.



Ajuntament de
SANTA COLOMA
DE GRAMENET



fotocòpia concorda amb

original, al qual em remeto.

Santa Coloma de Gramenet, 31 MAR 2003

El Secretari,

SECRETARIA

- I) A los arrendatarios afectados, con residencia habitual en el ámbito de actuación, se les garantiza su realojo en una vivienda nueva de protección pública. El importe del alquiler será el que se obtenga a partir de los precios del módulo de vivienda protegida vigente.

No obstante, el arrendatario afectado tendrá la opción de comprar el piso de promoción pública en el que deba ser realojado. A estos efectos la indemnización correspondiente al justiprecio por la expropiación, pasará a formar parte como aportación inicial del precio del piso adjudicado.

- J) En el caso de que se construyan plazas de aparcamiento en el subsuelo de los edificios, cuyas viviendas se adjudicarán en permuta, los propietarios ubicados en las mismas tendrán derecho a la compra de una de estas, si la adquiere conjuntamente con la vivienda.

- K) Los locales afectados en el ámbito del plan se valorarán según los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa teniendo en cuenta el valor de la construcción, el valor del suelo proporcional y la indemnización de la actividad si la hubiere (en la valoración inciden número de trabajadores, facturación, maquinaria, instalaciones, traslados etc.). La reubicación de los locales con actividad comercial se realizará, si ello es posible, en los nuevos locales, que serán puestos a la venta en las distintas promociones. Es interés del Ayuntamiento mantener estas actividades en el barrio.

- L) El Ayuntamiento satisfará en concepto indemnizatorio los gastos correspondientes al traslado de domicilio y altas de servicios de la vivienda adjudicada: agua, electricidad, gas, teléfono. Dicho importe será de 1.805 Euros más el IPC anual en función del año en que se realoje.

- M) Asimismo el Ayuntamiento se compromete, siempre que sea técnicamente posible, a efectuar la ejecución del plan de manera que no existan traslados provisionales de los afectados, es decir, la ejecución de las obras se hará mediante la construcción sucesiva de las distintas promociones, evitando en la medida de lo posible, el



Ajuntament de
SANTA COLOMA
DE GRAMENET



Aquesta fotocòpia concorda amb

original, al qual em remeto.

Santa Coloma de Gramenet, 31 MAR 2003

El Secretari,

148

derribo de las viviendas actuales hasta que no esté finalizada la primera promoción que servirá de realojo definitivo de las primeras familias afectadas, y así sucesivamente. En el supuesto de que se realice algún traslado provisional el Ayuntamiento asumirá todos los gastos que de ello se derive.

- N) En caso de fallecimiento de los actuales ocupantes de viviendas afectadas, durante la ejecución de éste convenio, se establece que los herederos tendrán derecho al realojo de conformidad con lo previsto en éste convenio, siempre que estos sean residentes habituales en el momento de la expropiación.

- O) En el supuesto de que con algún residente no se llegara a un mutuo acuerdo en el justiprecio, el Ayuntamiento se compromete a mantener el realojo previsto en el ámbito de actuación aunque el expropiado continúe el expediente expropiatorio ante los tribunales, sin embargo, no le serán de aplicación los beneficios que se establecen en éste convenio.

SEGUNDO.- El presente convenio urbanístico, junto al censo de familias afectadas, se incorporará al PERI y formará parte del mismo como anexo.

TERCERO.- Con la firma del presente convenio la Asociación de Afectados y sus miembros, renuncian a presentar alegaciones a la aprobación inicial, provisional y definitiva del planeamiento, respecto a las condiciones de los realojos. Sin embargo, la Asociación puede presentar sugerencias tendentes a mejorar dichas condiciones. En éste sentido, el Ayuntamiento se compromete a estudiar la viabilidad de las aportaciones que presente la Asociación de Afectados.

CUARTO.- Para alcanzar la plena eficacia, el presente convenio será ratificado por parte del Ayuntamiento Pleno en la fase de aprobación del Plan al que se incorpora el presente documento como anexo, debiendo ser ratificado asimismo por la Asamblea general de la Asociación de afectados por este Plan.



Ajuntament de
SANTA COLOMA
DE GRAMENET

Aquesta fotocòpia concorda amb
l'original, al qual em remeto.
Santa Coloma de Gramenet, 31 MAR. 2003
El Secretari,

QUINTO.- El Ayuntamiento queda expresamente facultado para transferir a otra entidad local o empresa publica todos los derechos, acciones y obligaciones derivados de este convenio.

SEXTO.- Con el presente documento se adjunta un anexo donde se describen el régimen jurídico de las viviendas de protección publica.

Y para que así conste firman por duplicado ejemplar en el lugar y fecha arriba indicados.

El Alcalde del Ayuntamiento
de Santa Coloma de Gramenet

El Presidente de la Asociación

Bartomeu Muñoz Calvet

Bartomeu Muñoz Calvet

Jon Todor Anchustegui-Echearte Burgoa

Jon Todor Anchustegui-Echearte Burgoa

Aquesta fotocòpia concorda amb
l'original, al qual em remeto.
Santa Coloma de Gramenet, 31 MAR. 2003
El Secretari,

RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

149

Decret 157/2002, de 11 de junio, por el que se establece el régimen de las viviendas con protección oficial, se determinan las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Generalitat de Catalunya, y se regula la gestión de las ayudas previstas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.

Condiciones para ser adjudicatario de una vivienda con protección oficial:

- No ser titular de una vivienda de protección pública.
- No ser titular de una vivienda libre en la misma localidad, cuando el valor de esta vivienda libre supere, de acuerdo con el cálculo de la normativa del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, el 40% del precio máximo total de la vivienda adquirida o, del 60% en caso de familia numerosa.
- Los ingresos familiares ponderados de los adquirentes no pueden superar 5,5 veces el salario mínimo interprofesional y, han de ser superiores a una décima parte del precio de venta de la vivienda.

Obligaciones de los titulares:

- Han de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.
- No pueden vender la vivienda en un periodo de 10 años sin reintegrar las ayudas recibidas, con los intereses legales. Excepcionalmente y por causa justificada se podrá autorizar la transmisión por parte del Departament de Política Territorial y Obres Públiques, a través dels Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge, de la Generalitat de Catalunya (art. 17.1)
- El régimen jurídico de las viviendas con protección oficial se hará extensivo durante un período mínimo de 20 años. Durante este periodo deben mantenerse las condiciones de uso y precios máximos de venta establecidos. Transcurrido este período se extinguen todas las limitaciones.
- Si ha transcurrido un período de quince años, las viviendas con protección oficial pueden ser descalificadas, a petición del interesado, cuando concurren circunstancias especiales, previa devolución de las ayudas y beneficios recibidos.(art. 13.1/13.3)

CENS D'HABITATGES I RESIDENTS - AFECTATS PRIMERA FASE FRONT FLUVIAL DEL RAVAL-CAN PEIXAUET

R. TERR.	UTM	ADREÇA	PROPIETARI	OCUPANT	OCUPANT ACTI.	SUP. SÒL	HAB.	OCUP.	P	LL	OBSERVACIONS
51503001	4084501	Avda. Generalitat, 104				310,00	20	19	14	5	
		sot 1a.	Dolores Pastor Verdejo i 3		traster						s.4a.
		sot 2a.	Magdalena Lopez Medina	Mohamad Inayat							s.3a.
		sot 3a.	Juan Grande Moraleda	El mateix i 2							s.5a.
		sot 4a.	Francisco Hernández-Dolores Bernardo Raventos	El mateix i 1							s.6.
		Bx 2a.	Jose Castillo Puerta-Teresa Sánchez	El mateix i 2							
		Bx 1a.	Dolores Bernardo Raventos	Carmen Zea Martinez i 2							bx.11
		Bx 3a.	Francisco Boza Garcia		Mostafa Essahli (carnisseria)						bx.10
		Bx 4a.	Francisco Hernández-Dolores Bernardo Raventos		Khalil Ur Rehman (locutori)						bx.9
		Bx 5a.	Francisco Hernández-Dolores Bernardo Raventos		(garatge)						bx.8
		Bx 6a.	Concepción Azorín Pérez		La mateixa (bodega)						bx.7
		Bx 7a.	Francisco Hernandez Cegarra								
		En 1a.	Ascensión Sanjuan Bernad i 3 més	La mateixa i 1							
		En 2a.	Encarna, Patricio i M. Angustias León	M. Angustia León León i 2							
		En 3a.	Encarnación Linares Garvin	La mateixa i 3							
		En 4a.	Jose Sanchez Fernandez	El mateix i 1							
		1r 1a.	Bonifacio Fernández Richarte	Alberto Fernandez Garcia (4-12-2001)							
		1r 2a.	Dolores Pastor Verdejo	La mateixa							
		1r 3a.	Hereus de Luis Ruiz Negrillo (Jacinta Ruiz)	La mateixa							
		1r 4a.	Nicomedes Rescalvo Sanchez	El mateix i 2							
		2n 1a.	Manuel Sanchez Gomez	El mateix i 1							
		2n 2a.	Antonio Extremera Jimenez	El mateix							
		2n 3a.	Teodora Llop Delmar	El mateix							
		2n 4a.	Benjamín Vicente Muñoz	El mateix i 1							
		At. 1a.	Joaquin Jiménez Martínez								
		At. 2a.	Juan Romera Teruel i 3 més	El mateix i 1							
		At. 3a.	Angel Ayala Buenestado	Nora Nash Nieves Navarro i 8							
51503002	4084502	Avda. Generalitat, 106				1231,00	6	5	1	4	
			Jose Ma. Marimon Bifet	El mateix i 3	El mateix (bar)						St.4a., bx.3a., 1er.3a. 1er.4a. 1er.5a., 1er.6a.
			Miguel Banegas Garcia	Fulgencia Ros Torres i 1							bx.1a.
			Berta Banegas Gimenez	M. Teresa Espí Reyes							1er.2a.
			Antonia Serra Gonzalez	Eusebia Conesa Cegarra							st.3a.
			Emilio Hernandez Zamora	Francisca Zamora Martinez							1er.7a.
											St 1a., st.2a., bx.2a., 1er.1a.
51503006	4084506	Avda. Generalitat, 120	Miguela Moragrasa Vivas	Juan Sanchez Gallardo i 3		216,00	1	1	0	1	
51503007	4084507	Avda. Generalitat, 122	Vicente Santin Gómez	Francisco Gimenez Ros i 1		115,00	1	1	0	1	
51503008	4084508	Avda. Generalitat, 124	Bonifacio Fernández Richarte	El mateix i 1		121,00	1	1	1	0	
51503009	4084509	Avda. Generalitat, 126	Ramon Mateu Casals			132,00	1	0	0	0	
51503010	4084510	Avda. Generalitat, 128	Ramon Mateu Casals	El mateix i 1		145,00	1	1	1	0	
51503011	4084511	Avda. Generalitat, 130	Pedro Martínez i Luis Montalvez	Luis Montalve Saavedra i 2		120,00	1	1	1	0	
51503012	4084512	Avda. Generalitat, 132	Mercedes Díaz Lluch			147,00	1	0	0	0	
51503013	4084513	Avda. Generalitat, 134	Francisca Carmona Gonzalez		Jose Rodriguez Carrera (bar)	229,00	0	0	0	0	
51503014	4084514	Avda. Generalitat, 136				276,00	6	6	6	0	
		Bx. 1a.	Mercedes Riu Ustrell								
		1r 1a.	Concepción Antin Barberá	El mateix							
		1r 2a.	Amadeo Fernandez Prati	El mateix i 2							
		1r 3a.	Carlos Lavado Perez	El mateix i 2							
		2n 1a.	Concepción Fernandez Regol	El mateix i 2							
		2n 2a.	Salvador Heredia Navarro	El mateix i 3							
		2n 3a.	M. Isabel Atienzar Navarro	El mateix i 3							
TOTAL AFECTATS- FASE 1						3.042,00	39	35	24	11	



CENS D'HABITATGES I RESIDENTS - AFECTATS SEGONA FASE FRONT FLUVIAL DEL RAVAL-CAN PEIXAUET

R. TERR.	UTM	ADREÇA	PROPIETARI	OCUPANT	OCUPANT ACTI.	SUP. SÒL	HAB.	OCUP.	P	LL
51606001	4182101	Sant Jordi, 2	Jesus Castosa Martinez	El mateix i 3		129,00	2	1	1	0
51606002	4182102	Sant Jordi, 4	Jaime Castosa Martinez	-----	garatge	39,00	0	0	0	0
51606003	4182103	Sant Jordi, 6	M.Teresa Martinez Ruvira	La mateixa		88,00	1	1	1	0
51606004	4182104	Avda. Generalitat, 138	Carmen Sust Cabedo	-----	Fulgencia Soiano (magatzem)	196,00	0	0	0	0
51606005	4182105	Avda. Generalitat, 140	Amparo Fort Llobet	-----		441,00	1	0	0	0
51606006	4182106	Avda. Generalitat, 142				171,00	6	5	3	2
		Bxos. 1a.	Juan Jimenez Picazo i 3	-----						
		Sot.1a.	Dolores Raez Campos	-----						
		Sot.2a.	Jose Jimenez Picazo	-----						
		Bxos.2a.	Juan Jimenez Picazo	Lluís Gómez Galvez (25-9-2001)						
		1r.1a.	Herminio Jimenez Picazo	El mateix i 1						
		1r.2a.	Milagros Ortega López	Milagros Ortega López						
		2n.1a.	Dolores Raez Campos	La mateixa i 2						
		2n.2a.	Juan Jimenez Picazo	El mateix i 1						
51606007	4182107	Avda. Generalitat, 144				159,00	7	6	4	2
		sot.2n. 1a.	Andres Martinez Tebar		traster					
		sot.1er.1a.	Andres Martinez López	El mateix i 3						
		sot.1er.2a.	Esteban Garcia Antonio	-----						
		bxos. 1a.	Daniel Martinez Martinez	El mateix i 2						
		bxos. 2a.	Vicente Martinez López		traster					
		1er.1a.	Tomás Gimenez Ortega	El mateix i 3						
		1er.2a.	Subaro S.L.	Matilde Fernandez Expósito i 5						
		2on.1a.	Vicente Martinez López	Vicente Martinez Tebar i 1						
		2on.2a.	Jorge Jimenez López	El mateix i 3						
51606008	4182108	Avda. Generalitat, 146				148,00	9	9	5	4
		sot.1er.1a.	Gines Garcia Mendez	Salvador Avellan Cánovas						
		bxos. 1a.	Juan Gonzalez Marin	Angeles Padiña Rodriguez i 1						
		bxos. 2a.	Juan Gonzalez Marin		Asoc. Tarraco minusvalids					
		ent. 1a.	Antonio Peña Flores	Jose A. Peña Navarro i 2						
		ent. 2a.	Jose Vera Barrera i 2 més	Jose Vera Gil i Esperanza Barrera						
		1er.1a.	Oscar Garcia Bonilla	El mateix i 2						
		1er.2a.	Jose Fernandez López	El mateix i 2						
		2on.1a.	Josep Ubeda Espinosa	El mateix i 1						
		2on.2a.	Bartolomé Meca Mendez	El mateix i 1						
		Atic 1a.	Carmen Garcia Martinez	El mateix i 5						

51606009	4182109	Avda. Generalitat, 148				235,00	7	7	7	0
		bxos. 1a.	Mercedes Riu Ustrell							
		ent. 1a.	Antonio Miñan Carretero	El mateix i 2						
		ent. 2a.	J. Josefa Gimenez Ruiz	El mateix						
		1er. 1a.	Clara Villar Delgado	El mateix i 2						
		1er. 2a.	Francisca Robles Guerrero	El mateix						
		2on. 1a.	Adardour Rachid	El mateix i 2						
		2on. 2a.	M. Luisa Bachiller Jiménez	El mateix i 3						
		Àtic 1a.	Tomas Villaseca Garcia	El mateix i 1						
51606010	4182110	Avda. Generalitat, 150	Ramon Aimerich Codina	El mateix i 2	El mateix (fleca de pa)	304,00	1	1	1	0
51606011	4182111	Avda. Generalitat, 152-154				264,00	11	11	10	1
		bxos. 1a.	Caixa d'Estalvis i Pensions B.		El mateix (Caixa d'Estalvis)					
		1er. 1a.	Francisco Gonzalez Zorrilla	El mateix i 2						
		1er. 2a.	Felix De la Calle Sanchez	El mateix i 4						
		1er. 3a.	Antonio Marquez Garcia	El mateix i 4						
		2on. 1a.	Antonio Torres López	El mateix i 3						
		2on. 2a.	Dolores Adalid Muriel	El mateix i 3						
		2on. 3a.	Juan Humanes Gamez	Omar Chouati i 2						
		3r. 1a.	Antonio Gervilla Jimenez	El mateix i 1						
		3r. 2a.	Rafael Navarro Contreras	El mateix i 2						
		3r. 3a.	Alfonso Lopez Garcia	El mateix i 2						
		Àtic 1a.	Pedro Garcia Lopez	El mateix i 1						
		Àtic 2a.	Vicente Colas Tamborero	El mateix i 1						
		soterrani	Construcciones Gallisa sa		Taller mecànic					
51606012	4182112	Avda. Generalitat, 156	Importadora de automòviles sl	Hafeez Ur Rehman i 1		70,00	2	1	0	1
51606013	4182113	Ptge. Besòs, 4	Importadora de automòviles sl	-----		75,00	0	0	0	0
51606014	4182114	Ptge. Besòs, 6.bxos	Pedro Llorens Alturas	Soledad Espinosa Torres i 3		54,00	2	2	0	2
		sot		Mostafa El Bouzyry						
51606015	4182115	Ptge. Besòs, D (8)	Francisco Diaz Sopena	A. Isabel Diaz Delgado i 2		50,00	1	1	0	1
51606016	4182116	Ptge. Besòs, E o 10	Vicente Colas Tamborero	Colas (empadronat Generalitat 152, at.2a.)		48,00	1	1	1	0
51606017	4182117	Ptge. Besòs, F o 12	Vicente Colas Tamborero	Joana Rebollo Guillen i 2		53,00	1	1	0	1
51606018	4182118	Ptge. Besòs, 14	Angel Marca Palacios	Santiago Cortés i 11, Rosa Ma. Amaya		90,00	1	1	0	1
51606019	4182119	Ptge. Besòs, 15	José Gallisa Beltran	-----		172,00	0	0	0	0
51606020	4182120	Ptge. Besòs, 13	Ramon Aimerich Codina	-----		174,00	0	0	0	0
51606021	4182121	Ptge. Besòs, 11	Guillermo Casajuana Pastor	-----		100,00	0	0	0	0
51606022	4182122	Ptge. Besòs, 9	Antonio Almendral Montero	Avelino Almendral Blade		175,00	1	1	1	0
51606023	4182123	Ptge. Besòs, 7.bxos.	Juana Perez Encarnación	La mateixa i 1		169,00	3	2	1	1
		1er. 1a.		M. Rosa Borrás Perez i 2						
51606024	4182124	Ptge. Besòs, 5	José Aguillo Torres	El mateix i 2		168,00	1	1	1	0
51603025	4182125	Avda. Generalitat, 158	Eulalia Matencio Guillamon	El mateix i 1		483,00	3	1	1	0
51603026	4182126	Avda. Generalitat, 160	Maria Puig Fort	-----		304,00	1	0	0	0
51603027	4182127	Avda. Generalitat, 162				103,00	4	1	1	0
		st. 1a.	Francisco Millan Herència							
		bxos. 1a.	Kaur Baldish	El mateix i 4	taller costura					
		1er. 1a.	Cayetano Franquet Anglés							
		1er. 2a.	Antonio Sanchez Cruz							

51603028	4182128	Avda. Generalitat, 166				339,00	13	13	13	0
		sot.2on	Gestiones y desarrollos Patrimoniales							
		sot 1er.	Javier Menjibar	el mateix						
		Bxos. 1er.	Jorge Lapiedra Pallas							
		Bxos. 2on.	Isidro Iglesias Tomé							
		Bxos 3er.	José Menjibar Garcia	El mateix i 3						
		1er. 1a.	Benjamin Durán Jaime	El mateix i 4						
		1er. 2a.	Isabel Cortijo Muñoz	El mateix i 1						
		1er. 3a.	Francisco Diaz Sopena	El mateix i 2						
		2on. 1a.	Teresa Ruiz Sánchez	La mateixa						
		2on. 2a.	Ramiro Iglesias Pérez	El mateix i 3						
		2on. 3a.	Antonio Puertollano Del Moral	El mateix i 3						
		3r. 1a.	Manuel Sanchez Navas	El mateix i 3						
		3r. 2a.	Alfredo Ramos Cerrato	El mateix i 2						
		3r. 3a.	Juliana Camarero Crespo	La mateixa						
		Atic 1a.	T. Jesús San Agustín Franco	El mateix						
		Atic 2a.	Nicolas Ruiz Garcia	El mateix i 1						
51603029	4182129	Avda. Generalitat, 168	Ma. Carmen Bausá Colome	Xu Yongjun i 5	Nicolas Ruiz Garcia (pastisseria)	555,00	1	1	0	1
51603031	4182131	Avda. Generalitat, 172	Juan Reyes Medina	El mateix		309,00	1	1	1	0
51603032	4182132	Avda. Generalitat, 174	gela Isach Tura (ANT. Delfín Caballe	-----		223,00	1	0	0	0
51603033	4182133	Avda. Generalitat, 176	Santiago Caballero Isach	Angela Isach Tura		264,00	1	1	0	1
		Avda. Generalitat, 178	Gregorio Miralles Lores	Ana Lores Gimenez		322,00	2	2	0	2
51603034	4182134			Xinde Teng i 2 (19-7-2002)						
51603035	4182135	Avda. Generalitat, 180	Manuel Maeztu Aragón	el mateix i 2		296,00	1	1	1	0
51603036	4182136	Avda. Generalitat, 182	Rafael Vacas Roldan	El mateix i 1 (9-5-2002)		138,00	1	1	1	0
		Avda. Generalitat, 184	Alberto Sasot Bach	Alberto Sasot Mateus		513,00	2	2	1	1
51603037	4182137			J. Manuel Bruno Diaz i 1						
51603038	4182138	Avda. Generalitat, 186	J. Maria Luna Royo	-----		1030,00	0	0	0	0
51603039	4182139	Avda. Generalitat, 190	Luciano Montero Hurtado i 3	-----	A. Elena Rodriguez Lema (bar)	315,00	1	0	0	0
51603040	4182140	Avda. Generalitat, 192	M. Salud Mateu Valls i 3	-----		359,00	0	0	0	0
51603041	4182141	Avda. Generalitat, 194	Ajuntament de Santa Coloma	Josefa García Gonzalez i 1		294,00	1	1	0	1
51603042	4182142	Avda. Generalitat, 196				240,00	6	6	6	0
		sot. 1a.	J. Maria Luna Royo							
		Bxos. 1er.	J. Maria Luna Royo							
		Bxos. 2on.	M. Antonia Gómez Corral	La mateixa i 2						
		1er. 1a.	Guia del Valle Madrid Gonzalez	La mateixa i 2						
		1er. 2a.	Juan Manuel Segura Talle	el mateix						
		2on. 1a.	Josefa Pastor	Josefa Pastor Segarra i 1						
		2on. 2a.	Jose Talle Sanchez	Jose Talle Sanchez						
		Atic 1a.	Carmina Fernández Galera	Carmina Fernández Galera						



153

51603043	4182143	Avda. Generalitat, 198			216,00	14	13	10	3
		sot.1a.	Rosa Candel Vazquez						
		Bxos.1er.	Juana Sanchez Sanchez i Guillermo Tirado	Guillermo Tirado Sanchez (taller)					
		Bxos. 2on.	Antonio Venteo Reche						
		Bxos. 3er.	Miguel Clacer Arturo	Mohamed Oubalan					
		ent.1a.	Antonio Venteo Reche						
		ent.2a.	Antonio Escudero Plaza	El mateix i 2					
		ent.3a.	Pedro Olivares López i Nieves Gonzál	El mateix i 2					
		1er.1a.	Consuelo Diaz Vives	El mateix i 4					
		1er.2a.	Juana Sanchez Sanchez	Juana Sanchez Sanchez					
		1er.3a.	M. Cruz Abellan Sanchez	La mateixa					
		2on.1a.	Carlos Alcántara Quiñero	El mateix i 2					
		2on.2a.	J. Antonio Sanchez López	El mateix i 3					
		2on.3a.	Fernando Bermejo Sanchez	El mateix i 3					
		Àtic 1a.	Pedro López Chaves	el mateix					
		Àtic 2a.	Luisa Acevedo Quintero	Kenny de Jesus N.G. Dominguez					
		Àtic 3a.	Juan Baró Perelló	El mateix i 1					
51603044	4182144	Avda. Generalitat, 198 int.	Magdalena Vidal Torres		341,00				
51603045	4182145	Ptge. Besòs, 25	Encarnacion Lapiedra Pallas		217,00				
51603046	4182146	Ptge. Besòs, 23	Fernando Aguilar Sanromà		204,00				
51604054	4182154	Ptge. Besòs, 22	Maria Gisbert Castell		124,00				
51604056	4182156	Ptge. Besòs, 18	Ajuntament de Santa Coloma		74,00				
51604057	4182157	Ptge. Besòs, 16	Ajuntament de Santa Coloma		95,00				
51605059	4182159	Ptge. Besòs, L	hereus Antonio Garcia Zamora		36,00				
51605060	4182160	Ptge. Besòs, 22	Ajuntament de Santa Coloma		69,00				
51605061	4182161	Ptge. Besòs, 20	Ajuntament de Santa Coloma		41,00				
51605062	4182162	Ptge. Besòs, 18	Ajuntament de Santa Coloma		53,00				
51605063	4182163	Ptge. Besòs, 16	hereus Miguel Caiet		80,00				
TOTAL AFECTATS-FASE 2					11.209,00	111	96	71	25

CAN PEIXAUET 1	3.042,00	39	36	25	11
CAN PEIXAUET 2	11.209,00	111	96	71	25
TOTAL AFECTATS (cens pendent de recursos, dades temporals 26-3-2003)	14.251,00	150	132	96	36