

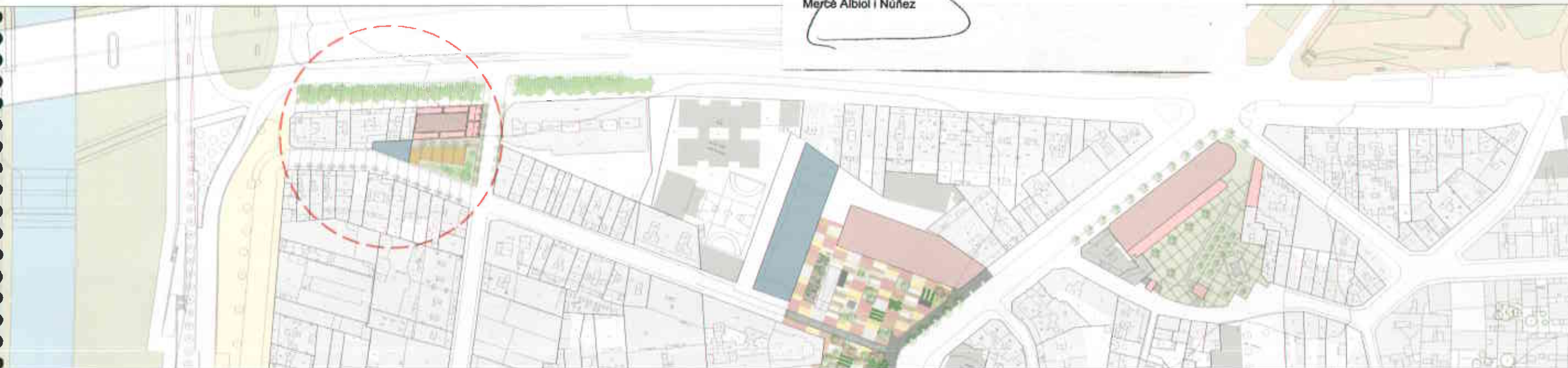
PLA ESPECIAL (PE-118) PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMS

de l'Avinguda Pallaresa nº 10-24, Carrer Baró nº 31-33 i Carrer Mare de Déu dels Àngels nº32-44

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 18 de maig de 2005, va acordar aprovar definitivament el Pla especial de reordenació de volums a l'avinguda de la Pallaresa, 10-24, carrer del Baró, 31-33 i carrer de la Mare de Déu dels Àngels, 32-44, de Santa Coloma de Gramenet, amb l'observació que es mantingui la qualificació de clau 13b, que remeti al desenvolupament del tipus d'ordenació segons volumetria específica i als paràmetres determinats

Barcelona 19 de maig de 2005
La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez



DILIGÈNCIA -
Aprobat definitivament pel Ple Municipal, en sessió del
dia 1 JUNY 2004
4 JUNY 2004
Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet
Secretaria General
SECRETARIA

18

DILIGÈNCIA -
Aprobat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del
dia 31 GEN. 2005
3 FEB. 2005
Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet
Secretaria General
SECRETARIA

MEMÒRIA

índex

1. MARC URBANÍSTIC I ÀMBIT	pag.1
2. JUSTIFICACIÓ I CRITERIS	pag.2
3. EL PLANEJAMENT	pag.4
4. PROPOSTA D'ORDENACIÓ	pag.6
5. RESUM NUMÈRIC	pag.8
6. NORMATIVA	pag.9
7. GESTIÓ	pag.11
8. DOCUMENTS	pag.11
ANNEX I. DADES DE CADASTRE PE	pag.12

Pla Especial per a la Reordenació de Volums

DE L'AV. PALLARESA N°. 10-24, CARRER BARÓ, N°. 31-33 I C. MARE DE DEU DELS ANGELS, N°. 32-44 .

1. MARC URBANÍSTIC I ÀMBIT

1.1. INTRODUCCIÓ

Aquest planejament especial té com objectiu modificar l'ordenació de volums a l'illa Av. Pallaresa, c. Baró, c. Mare de Deu dels Àngels del planejament vigent al barri de Riu Nord (districte IV) de Santa Coloma de Gramenet. El marc de referència del planejament és el PGM i el PEMERB-86, tot i que el sector en general es regula pel volum edificable en funció d'amplada de carrer, que va fixar el primer.

1.2. SITUACIÓ

Situat al Sud de la via segregada B-20 i de l'Avinguda Pallaresa de la mateixa ciutat, és un dels punts significatius de la façana de Santa Coloma de Gramenet a aquesta via interurbana.

El Barri de Riu Nord actualment estructura el seus eixos principals des del centre de la Vila fins el riu Besòs a través del c. Major, c. Santa Rosa i el c. Mare de Deu dels Àngels, que a partir de l'obertura del sector Olimpo i la formació d'un nou espai lliure adquirirà més relleu. A nivell de carrers transversals el c. Baró va de l'Av. Pallaresa fins el c. Lluís Companys i realitza un itinerari entre l'Escola Torre Valldovina, la Plaça Baró i els futurs jutjats a l'entorn del sector CIBA.



1.3. ASPECTES URBANS

El barri de Riu Nord ha adquirit rellevància urbana per les actuacions públiques i privades del sector CIBA, el Teatre de Segarra i la peatonalització del c. Lluís Companys, la transformació del Parc Fluvial del Besos i la propera transformació urbana del Passeig Salzedera, etc.. A més, els nous Jutjats de Santa Coloma, l'actuació residencial i dotacional amb espai lliure d'Olimpo, etc.. comporten una transformació urbana del sector que implica resoldre els projectes amb el màxim de qualitat urbana.

El sector urbà està format per edificis plurifamiliars d'alta densitat i nombre de plantes (B+5/6PP) a l'avinguda Pallaresa, mentre que a l'interior del barri coexisteixen edificis plurifamiliars de B+3/4PP amb habitatges unifamiliars de B+1/2PP, tots en alineació de vial, i en molts casos formant xamfrà a les cantonades. Els carrers interiors del barri són d'amplades de 10 m. que situen les alçades reguladores en B+2 segons el planejament, l'entorn té però habitatges plurifamiliars de B+3/4 plantes en molts casos d'abans de l'aprovació del PGM-76.

Aquesta illa urbana delimitada pels carrers Av. Pallaresa, c. d'en Baró i c. Mare de Deu dels Àngels amb Passeig Salzedera té una configuració urbana singular. Mentre en el seu tram inferior es resol amb parcel·la i habitatges amb dos fronts a carrer i una profunditat edificable de 18m. amb alçades rellevants (B+5/6). A partir del seu eixamplament es produeixen disfuncions a nivell d'ordenació dels volums entre el front de l'Av. Pallaresa i el Front de c. Mare de Deu dels Àngels. Finalment, la ubicació d'usos industrials obsolets en el tester superior amb el c. d'en Baró facilita plantejar una reordenació de volums, un reequilibri edificabilitats i d'ocupació del sol a la illa.

1.4 .ÀMBIT I SUSPENSIO DE LLICÈNCIES

L'Àmbit del Pla Especial afecta al conjunt de l'illa Territorial-40302 i/o illa UTM -34942/03-04-05-06-07-08-09 DF 3839C que corresponen a l'entorn dels carrers Av. Pallaresa, 10-24 c. d'en Baró, 31-33 i c. de la Mare de Deu dels Àngels, 32-44.

PARCEL·LES AMBIT

ADREÇA

UTM-34942-03 DF 3839C	c.Mare de Deu dels Àngels, 42-44, Av.Pallaresa, 10
UTM-34942-04 DF 3839C	c.Mare de Deu dels Àngels, 40, Av.Pallaresa, 12
UTM-34942-05 DF 3839C	c.Mare de Deu dels Àngels, 38, Av.Pallaresa, 14

L'àmbit d'aquest Pla Especial planteja la conseqüent **suspensió de llicències** només a la part de l'illa urbana entre els carrers Av. Pallaresa, c. Baró i c. Mare de Deu dels Àngels relatiu a les parcel·les 6-9 a l'av. Pallaresa nº. 16-24, al c. Baró, nº. 31-33 i al c. Mare de deu dels Àngels, nº. 32-36. Les parcel·les amb suspensió de llicències estan indicades (SP-LL)

PARCEL·LES AMBIT

ADREÇA

SUSPENSIO (SP-LL)

UTM-34942-06 DF 3839C	c. Mare de Deu dels Àngels, 36	(SP-LL)
UTM-34942-07 DF 3839C	c. Mare de Deu dels Àngels, 34	(SP-LL)
UTM-34942-08 DF 3839C	c. Mare de Deu dels Àngels, 32-c.Baró, 31	(SP-LL)
UTM-34942-09 DF 3839C	Av. Pallaresa 16-24, c. Baró, 33	(SP-LL)

2. JUSTIFICACIÓ I CRITERIS

L'actuació urbanística es planteja des de la necessitat de fer coincidents les solucions urbanístiques de paisatge urbà consolidat i la nova adequació de volums, amb la reubicació de l'edificabilitat vigent, per fer-lo més viable econòmicament es planteja una actuació unitària entre les diferents propietats existents. La reordenació de volums permet afrontar la problemàtica urbanística actual i plantejar nous criteris urbanístics i objectius pel sector.

2.1. SITUACIÓ ACTUAL I PROBLEMÀTICA

L'estat actual es caracteritza per les següents situacions:

1. **Illa amb varies parcel·les que tot i haver esgotat l'edificabilitat** corresponent, el planejament vigent atorga volums inviables per estructura de propietat i per tipologia edificatòria.
2. **Disfuncions urbanes del paisatge urbà** produïdes per la presència d'edificis de PB+5/6PP i edificis de PB+1/2PP amb parcel·la petita i amb usos residencials i industrials mixts i obsolets.
3. **Ordenació poc viable del planejament urbanístic** amb volumetria d'alineació de vial amb dificultats de portar a terme per la singularitat de dimensions de l'illa urbana en qüestió.

4. **Necessitat d'un espai obert que requalifiqui** els entorns urbans del sector, tant a nivell de visuals com d'esponjament d'aquest entorn com espai que col·labora en l'estructura urbana del sistema d'espais públics.

Per tant, es considera que **el motiu d'aquest Pla Especial** es pot resumir en la dificultat de desenvolupar l'habitatge amb el planejament vigent, sense l'agrupació de propietats i sense la definició d'un volum unitari, evitant la colmatació l'espai urbà existent no consolidat.

2.2. CRITERIS I OBJECTIUS DE L'ACTUACIÓ

Desenvolupem aquí **els principals criteris d'aquest Pla Especial**:

1. REORDENAR LA VOLUMETRIA DEL SOSTRE RESIDENCIAL.

Es planteja la reubicació de sostre residencial per fer un front urbà a l'Av. Pallaresa, que és un carrer principal de la ciutat i de gran amplada i que forma part de la vialitat territorial del municipi. Tot i que una part de l'entorn zonal és de mitjana edificabilitat (qualificació - 13b, B+2), el front més consolidat de l'Av. Pallaresa té edificis de PB+5-6PP que corresponen a una ordenació d'alineació de vial.

L'actuació amb volums de PB+5/ATIC retrassat es situa en un espai urbà de contacte entre edificació plurifamiliar d'alta densitat i edificació d'eixample de densitat mitjana (B+2/3PP) que a vegades supera el volum previst (PB+2PP) però manté una dimensió associada a carrers de 10m. d'amplada. Per tant, es planteja el manteniment de sostre i edificabilitat amb més racionalitat urbana, sense afectar significativament els edificis existents. A l'altra banda del c. Baró amb Av. Pallaresa s'ha desenvolupat una actuació simètrica amb PB+5PP.

2. PERMETRE LA UBICACIÓ D'UN ESPAI LLIURE I AMPLIAR L'ESPAI PÚBLIC

L'aspecte més rellevant d'aquesta actuació és l'obertura i cessió d'un espai lliure tot i l'ús del subsòl com aparcament, amb una superfície mínima de 482,35m² representa el 50% del sòl destinat a aquesta transformació urbana. També es planteja la reducció de la reserva viària per l'eliminació de xamfrans a favor de la formació d'un porxo en P. Baixa com a servitud a l'edificació, d'uns 3m. de secció. Aquest espai lliure serà urbanitzat conjuntament fins l'encintat de voreres del sector afectat.

3. PLANTEJAR UN PROJECTE UNITARI QUE MILLORI EL SECTOR DE RIU NORD

Significa una millora en l'ordenació dels espais lliures de l'entorn i dels itineraris de vianants entre escola i barri del Riu Nord, en aportar un nou espai, amb proximitat amb l'escola primària i augmentar les places i jardins d'aquest sector, proper al Front Fluvial de Santa Coloma.

La modificació urbanística permet la redistribució d'edificabilitat per a possibles usos d'habitatge, i permet un increment dels sistemes d'espais lliures i equipaments al sector, així com una reserva d'estandards urbanístics per edificabilitat de nous projectes d'habitatge públic. L'increment de sistemes totals (597,50m²) comporta una reserva d'edificabilitat important resultant de l'aplicació de la Llei d'urbanisme LU2/2002.

Els objectius del Pla Especial plantegen destinar l'ordenació de forma següent:

1. Reordenar l'actuació d'habitatge mantenint l'edificabilitat vigent amb una volumetria específica de bloc lineal de PB+5-6PP fent front a l'Av. Pallaresa.

Es planteja la reordenació del sostre edificable per a habitatge amb una volumetria específica alineada a l'Av. Pallaresa amb una profunditat edificable de 16,00 metres en PB+5PP, més la formació d'un àtic de 10m. (6PP) de profunditat edificable i endarrerit 3m. respecte la façana, formant terrassa.

L'edificabilitat de l'actuació en volumetria específica clau 18, resulta d'aplicar al sòl del polígon de propietats la volumetria fixada per l'Estudi de Detall maximitzat (una sola parcel·la) en funció d'amplada de carrer i clau urbanística 13b. L'edificabilitat de l'actuació es manté globalment així com l'aprofitament per a altres usos complementaris de planta baixa i subsòl.

2. Generar un espai públic en la cantonada c. Baró i M. Deu dels Angels, amb la reordenació dels edificis de l'entorn i una millora de visuals i paisatge urbà.

Es planteja obtenir un espai públic urbanitzat sense sòl a expropiar i sense costos d'urbanització en formar part del projecte conjunt, amb la formació d'aparcament en el subsòl. Aquesta actuació permet un nou espai lliure resultant, incorporar arbrat en la vialitat i facilitar un elxamplament de visuals i d'espais obtenint una millora de la qualitat urbana i ambiental.

3. Reordenar el planejament i la volumetria vigent, reubicant l'edificabilitat reconeguda i generant noves reserves per a sistemes.

Mitjançant la formació d'una Unitat d'Actuació de quatre parcel·les del Pla Especial, s'atorga uns mecanismes legals al propietari majoritari facilitant aquesta actuació. El planejament aconsegueix alhora noves alineacions de volums, una nova definició de la P. Baixa amb porxo, i una adequació dels edificis i volums a l'entorn.

2.3. ADEQUACIÓ AL MARC LEGAL

El marc legislatiu en la Llei d'Urbanisme LU2/2002 que justifica la **presentació d'un Pla Especial de Reordenació de volums**, es basa en els següents aspectes generals:

Aquest **Pla Especial de Reordenació de Volums** recull el compliment dels articles relatius a les característiques de la redacció del planejament especial i les seves competències en l'art.67 i 76 i el compliment dels estàndards urbanístics en l'art.65 de la llei LU 2/2002, tant respecte l'aprofitament urbanístic, com en els mínims de superfície limitats en el 15% de superfície de sistemes de l'àmbit previst en l'apartat 4.

La **suspensió de Llicències** es basa en una mesura preceptiva de l'art.71 de Suspensió de tramitacions i Llicències dels actes preparatoris per a la tramitació de planejament urbanístic.

El marc legislatiu en la Llei d'Urbanisme LU2/2002 que justifica els **criteris d'actuació** d'un Pla Especial de Reordenació de volums, es basa en els següents criteris:

En base a l'art.4 i art.7 del Capítol II Principis generals de l'actuació urbanística, es recull la voluntat de la llei per generar **càrregues urbanístiques equitatives** als privats que reverteixin en la comunitat, en aquest cas amb la creació d'un espai lliure comunitari i una reserva d'equipament. En el Pla Especial, la **nova unitat d'actuació no comporta increment de nova edificabilitat** que obligui a una Modificació del Pla General Metropolità.

La **legalització d'unes volumetries existents** i d'afectar-ne de noves considerant-se volums disconformes per aquest pla, també es realitza en base al reequilibri de les edificabilitats. Aquest objectiu comporta la seva igualació, on es prioritza la legalització del volum principal destinat a ús d'habitatge, en base a l'art.6 del Capítol II Principis generals de l'actuació urbanística,

Els **mecanismes de gestió urbanística** corresponents a la Unitat d'Actuació (UA-1/PE-118) es recullen en els articles del Capítol III-Sistema d'Actuació Urbanística per Reparcel·lació, art.118-135.

3. EL PLANEJAMENT

3.1. ANTECEDENTS

L'antecedent de planejament es el pla general metropolità de 1976, que és la referència a nivell d'aprofitament urbanístic i d'ubicació i quantificació de sistemes; vialitat, zones verdes i equipaments.

EL PLA GENERAL METROPOLITÀ-76.

El PGM-76 en aquest sector del barri de Riu Nord va preveure un desenvolupament mitjançant Estudis de Detall de la volumetria prevista segons qualificació urbanística i parcel·la. Fixar una afectació per xamfrans genèrica i no va preveure volumetries específiques en els sectors d'exemple. Cal dir que les zones verdes i equipaments del PGM es van destinar a les illes de la plaça Baró, sector Olimpo - CEIP Torre Valldovina i la transformació urbana del Sector CIBA.

En tot cas, el PGM va garantir un estàndard urbanístic teòric per a un sector on l'edificació consolidada ja superava els volums fixats pel Pla. Però en realitat, el PGM no va legalitzar l'aprofitament urbanístic consolidat anteriorment en els anys 60-70, on va construir-se edificis de B+6 (àtics) que es van deixar com a "**volums disconformes**" o "**fora d'ordenació**" amb les dificultats legals que implica.

A nivell de desenvolupament del PGM en aquest sector, la volumetria dels nous edificis de l'Eixample (riu nord i riu sud) en zona Clau 13b s'ha desenvolupat en general per aplicació directa de PGM als paràmetres per parcel·la i illa corresponent, i només en casos específics s'ha desenvolupat un Estudi de Detall (ED) o un Pla Especial de Reordenació de Volums (PE).

EL PEMERB-86 (pla especial del marge esquerre del Besòs)

Els documents del PEMERB (PE-22 i PE-22b) es va desenvolupar a mitjans dels 80, el Pla Especial fou aprovat definitivament el 20 de març de 1986, i la Modificació de PGM corresponent es va aprovar el 27 de desembre del 1988. El PEMERB va augmentar estàndards al sector mitjançant la reordenació del sector CIBA i el Passeig Salzedà, i no va alterar els espais consolidats en el barri. Amb l'aprovació del PEMERB-86 es varen augmentar en superfície els sistemes del sector respecte les potencialitats del sostre de PGM.

3.2. EL PLANEJAMENT VIGENT

El PEMERB-86 és el planejament vigent a l'àmbit. Aquest planejament especial no va preveure cap actuació de reordenació en l'àmbit d'aquest Pla Especial-PE. L'àmbit, té el perímetre determinat pel perímetre del conjunt de les parcel·les afectades i incloses en aquest PE..

A nivell de **sistemes públics**;

- Primer, la **vialitat** al sector només afecta per la previsió de dos xamfrans, són de cessió obligatòria però amb una superfície irrellevant.
- Segon, els sistemes **d'espais lliures i equipaments** són inexistents en aquest àmbit.

**Taula 1. AMBIT DE PLA ESPECIAL
QUADRE PLA VIGENT**

SÒL	M2 P.VIG.	% Total Sol
Zona 5	15,30	1,0
TOTAL Zona 5	15,30	1,0
TOTAL Zona 6	0,00	0,0
TOTAL Zona 7	0,00	0,0
TOTAL SISTEMES	15,30	1,0
Zona 13b- (àmbit UA)	940,20	60,5
Zona 13b- (resta PE)	599,80	38,6
TOTAL RESIDEN.	1.540,00	99,0
TOTAL SOL	1.555,30	100,00

EDIFICABILITAT POTENCIAL	P.VIG.	%
Zona 13b (àmbit UA)*	3.004,60	53,3
Zona 13b (resta PE)	2.631,75	46,7
TOTAL* (sostre per parcel·les)	5.636,35	100,0
Zona 13b (àmbit UA)	3.446,45	56,7
Zona 13b (resta PE)	2.631,75	43,3
TOTAL POTENCIAL (sostre unificant parcel·les)	6.078,20	100,0

*Ord. Vigent (Volum edificable sense unificar les parcel·les actuals)

HABITATGES - *	57 ut
HABITATGES -	61 ut

A nivell d'ordenació dels **sistemes públics** la previsió de xamfrans és un plantejament que es pot resoldre de forma més adequada.

A nivell de **zones residencials per a la seva transformació(UA)** es pot descriure;

- Primer, la major part del sector està destinat a ús residencial.
- Segon, la qualificació urbanística és 13b d'alineació de vial amb P.Baixa+4PPis en Av. Pallaresa i resta de P.Baixa+2P.Pis en carrers majors de 8m d'amplada. No és el més adequat per ordenar l'Av. Pallaresa per la seva limitació de plantes Pis.
- Tercer, la volumetria i **edificabilitat resultant** de 13b es produeix de les unitats de parcel·la. La seva agrupació en parcel·la única pot augmentar la seva **edificabilitat potencial** com s'aprecia en el Quadre.
- Quart, l'**edificabilitat potencial no podria esgotar-se**, degut a que s'haurien de produir patis interiors i espais no edificats superiors als previst pel planejament per complir la Normativa d'habitabilitat dels habitatges.
- Cinquè, s'obliga a resoldre un important nombre **d'habitatge en planta baixa** així com el corresponent aparcament en el subsòl soterrani.

A nivell de **zones residencials consolidades fora d'ordenació** es pot descriure;

- Primer, la necessitat de reordenació dels **volums existents** ha de reconèixer la realitat existent, i resoldre una volumetria quan sigui possible.
- Segon, la volumetria del Pla vigent (clau 13b)-PB+2/4, té una edificabilitat (2.631,75m2st) lleugerament inferior a la corresponent als espais d'habitatge consolidats existents.
- Tercer, que ha esgotat la seva edificabilitat, i existeixen uns volums que no poden desenvolupar-se com a ús residencial per l'esgotament del sostre de la parcel·la.

L'aspecte més significatiu a nivell del planejament vigent, és que la **volumetria vigent, el sostre reconegut** i la seva **clau urbanística** corresponents no són les més adequades ni per adequar-se a la realitat d'edificis existents, ni permet generar una tipologia d'habitatge en les parcel·les no edificades de major qualitat urbanística i ambiental.

Cal distribuir els **volums del planejament vigent** en les zones residencials consolidades (resta del PE) amb el següent sostre reconegut:

Clau urbanística 13b

Volum Principal	PLANTA BAIXA + 4 P.PIS	2.082,75 m2st.
Volum Complem.	PLANTA BAIXA+ 2P.PIS	549,00 m2st.
TOTAL		2.631,75 M2ST.

4. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

4.1. DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS

Es descriuen les dues actuacions que es proposen portar a terme i es fixen els paràmetres d'acord amb l'ordenació plantejada. Es descriu el planejament proposat amb dades numèriques de superfície, edificabilitat, sostre, usos i característiques de l'ordenació.

La **Taula 2** adjunta les dades numèriques de nova assignació, amb les modificacions dels sistemes clau 5, clau 6b i clau 7b, i a les zones clau 13b i clau 18, i les corresponents edificabilitats i previsió de nombre d'habitatges.

1. ACTUACIÓ DE DELIMITACIÓ UNITAT D'ACTUACIÓ AMB HABITATGE I ESPAI LLIURE

Determinació d'una Unitat d'Actuació (UA/1-PE-118 de 955,50m²sol) per agrupar les parcel·les 40302/06-07-08-09 i plantejar una volumetria específica amb cessió i urbanització obligatòria de sistemes d'espais públics, i amb destinació d'usos d'aparcament al conjunt del subsòl.

Aquesta Unitat d'Actuació agrupa 4 parcel·les de les quals un propietari en supera el 50% del total, permetent la iniciativa de **l'actuació per reparcel·lació** segons la legislació vigent LU 2/2002. Es proposa l'atorgament d'una edificabilitat derivada d'una volumetria de B+5/6 amb àtics i porxo lateral en P. Baixa (45m² servitud) que comporta **3.345,0 m²sostre amb una edificabilitat bruta de 3,50m²st/m²s** sobre el Polígon de reparcel·lació de 955,50m²s, amb un nombre màxim d'habitatges d'una 1/100m²st (34 ut habitatge) i una volumetria específica que permet esgotar el 100% d'edificabilitat legal.

L'actuació per **Polígon de Reparcel·lació** planteja les següents càrregues urbanístiques de cessió de sòl per sistemes (482,35m²s) i la seva corresponent urbanització.

	Criteri d'ocupació i sol	Criteri d'Edificabilitat
Coefficient de cessió	(0,50 m ² s/m ² s)	(0,15 m ² s/m ² st)
Coefficient d'urbanització	(0,50 m ² s/m ² s)	(0,15 m ² s/m ² st)

Els coeficients de les **càrregues urbanístiques** respecte l'edificabilitat i ocupació no es consideren molt elevats ni superiors a moltes altres actuacions de transformació urbana del sector; Olimpo, Safaretjos, etc... Es preveu la destinació del subsòl a aparcament amb règim de titularitat privada (clau 18) i amb concessió pública (clau 6b).

2. ACTUACIÓ DE REORDENACIÓ DE VOLUMS I RECONeixEMENT DELS EDIFICIS CONSOLIDATS AMB AFECTACIONS DE SISTEMES.

Reordenar volums existents i la qualificació urbanística a les parcel·les 40302/03-04-05 per reconèixer habitatges en volum disconforme, afectant part de parcel·la per cessió d'equipament.

La **reordenació dels volums existents**, pretén reconèixer la realitat existent i resoldre una volumetria del Pla Vigent (clau 13b-PB+2/4, 2.631,75m²st) que no pot correspondre a una correcta ordenació de l'habitatge existent, i que havent esgotat la seva edificabilitat reconegui uns volums inviables que no poden desenvolupar-se per l'esgotament de l'aprofitament de la parcel·la.

El manteniment de la **qualificació clau 13b** (PB+4 i resta PB) **amb modificació de volums**, manté bàsicament el sostre, amb 2.576,85m²st. degut a l'adaptació de l'alineació de volums als volums preexistents, per resoldre l'alineació de volums realment existent. No es produeix increment d'edificabilitat i per tant no obliga a l'aportació corresponent de sistemes.

Pel compliment del repartiment de l'edificabilitat de la clau 13b, la distribució en un **volum principal en B+4** amb una prof. Edificable de 16m., i l'ordenació d'un **volum complementari de Planta Baixa-PB** en la resta de parcel·la, que pot ser destinat als usos fixats per la Normativa Urbanística vigent.

Es distribueix els **volums del planejament de proposta en clau 13b** en les zones residencials consolidades (resta del PE) amb el següent sostre reconegut:

Clau urbanística 13b

Volum Principal	PLANTA BAIXA + 4 P.PIS	2.470,75 m²st.
Volum Complementari	PLANTA BAIXA	106,10 m²st.
TOTAL		2.576,85 M²ST.

4.2. PLANEJAMENT DE PROPOSTA

Aquest Pla Especial aporta en la seva tramitació l'ordenació d'un sector amb un sub-àmbit d'Unitat d'Actuació i la resta del PE sense unitat d'actuació. Es quantifica per separat el seu aprofitament per justificar els seus desequilibris i ajustaments numèrics sense interferir en l'estructura de propietats, ni en intercanvis d'aprofitament.

A nivell quantitatiu, des del conjunt de l'àmbit fixat pel perímetre exterior de les parcel·les afectades, podem dir a nivell de **sistemes públics**;

- Primer, la vialitat elimina la previsió de xamfrans, per a la formació d'un porxo de 45m2s i 3m d'amplada al c. Baró en connexió amb l'Av. Pallaresa. El xamfrà deixa de ser necessari en ser també espai lliure (clau 6b) de cessió obligatòria.
- Segon, s'incorporen espais lliures en un indret no previst amb un increment important d'estàndards urbanístics, amb obligació de cessió i urbanització.

A nivell d'ordenació dels **sistemes públics** la previsió d'aquests sistemes millora molt la qualitat urbanística del sector amb l'increment de sistemes locals de barri i implica al conjunt de parcel·les edificades i noves actuacions del Pla Especial (31,0%) i de la Unitat d'Actuació (50,0%) fomentant una valoració del sector.

A nivell de **zones de qualificació residencial o privada** podem dir el següent;

- Primer, Es planteja només **destinar un 50% de sòl** a l'ús residencial dins de la U.A.
- Segon, la qualificació urbanística és **clau-18 en volumetria específica** és la clau urbanística més adequada per ordenar el nou front de l'Av. Pallaresa.
- Tercer, **l'ajustament de la volumetria i edificabilitat resultant** es producte de la unificació de propietat mitjançant una Unitat d'Actuació (UA), situant el seu sostre (3.345mst-3,5m2st/m2s) més conforme a l'edificabilitat potencial que de l'edificabilitat real com s'aprecia al Quadre 1.
- Quart, Respecte la **Normativa d'habitabilitat dels habitatges**, permet desenvolupar habitatges amb més qualitat en el compliment d'assoleïment i ventilació dels volums i major valor afegit gràcies a la formació de sistemes locals públics a l'entorn.
- Cinqué, Es disminueix la **previsió d'habitatges en planta baixa** facilitant l'ordenació del subsòl, la tipologia constructiva, dels espais comunitaris, soterrani, aparcament, etc...

L'aspecte més significatiu de l'àmbit a nivell del planejament de proposta, és la **modificació de la volumetria** i la seva **clau urbanística** corresponent, que aporten un projecte integral d'habitatge amb espai públic, a la vegada que resolen uns volums fora d'ordenació en l'Av.

Pallaresa i M. de Deu dels Àngels. L'ordenació permet una tipologia d'edificis d'habitatge en les parcel·les no edificades de millor qualitat arquitectònica, urbanística i ambiental.

Taula 2. AMBIT DE PLA ESPECIAL

QUADRE PLA DE PROPOSTA		
	M2	%
SÒL	P.PRO.	Total Sol
TOTAL Zona 5	0,00	0,0
TOTAL Zona 6	482,35	31,0
TOTAL SISTEMES	482,35	31,0
Zona 18- (ÀMBIT UA)*	473,15	30,4
Zona 13b- (RESTA PE)**	599,80	38,8
TOTAL RESIDEN.	1.072,95	69,0
TOTAL SOL	1.555,30	100,00

EDIFICABILITAT	P.PRO.	%
Zona 18 (ÀMBIT UA)*	3.345,00	56,5
Zona 13b (RESTA PE)**	2.576,85	43,5
TOTAL	5.921,85	100,0

* (UA-parcel·les en transformació) ** (PE-parcel·les consolidades)

HABITATGES 60 ut

5.RESUM NUMÈRIC

En aquest resum numèric comparatiu, quantifica i compara les superfícies i paràmetres vigents, i els nous paràmetres resultants:

5.1. ZONIFICACIÓ; USOS I SUPERFÍCIES

A nivell d'espais destinats a **sistemes**, cal dir:

- En la proposta, la **vialitat** (5) dels xamfrans es disminueix en favor d'altres Sistemes Públics i la formació de porxos en 15,30 m².
- A nivell d'**espais lliures**, s'aporta una reserva d'espais lliures (clau 6b) amb un increment de 482,35 m², tot i l'absència d'increment d'edificabilitat.

El total dels **sistemes públics d'espais lliures i equipaments** es situa en el 31,0% en el conjunt de l'àmbit i que comporta 482,35 m² (50% de l'àmbit de la Unitat d'Actuació) generant un guany de reserva d'espais lliures, abans no existent.

A nivell d'espais destinats a **zones privades**, cal dir:

- A nivell de **zones privades en la unitat d'actuació**, es redueix l'ocupació destinada a ús residencial amb ocupació de tots els fronts de vial (clau 13b), per la seva concentració en el front principal amb una volumetria específica (Clau 18) amb una reducció de 466,85 m² d'ocupació de sòl (50% de l'ocupació) a favor de la cessió de sistemes (clau 6b).
- A nivell de **zones privades en els edificis pre-existents**, es manté l'ocupació destinada a ús residencial, tot i que modifica l'ordenació dels volums.

5.2. APROFITAMENT I EDIFICABILITAT

A nivell quantitatiu d'edificabilitat es plantegen dues situacions diferenciades:

- En els **edificis consolidats dins de Pla Especial** es manté bàsicament el sostre vigent pel reconeixement dels volums existents en l'àmbit del Pla Especial. Aquest manteniment d'edificabilitat consolidada, no comporta en cap cas la previsió d'estàndards urbanístics obligats pel planejament.
- A l'**àmbit de la Unitat d'Actuació plantejada dins de Pla Especial** es situa un sostre equiparable del sostre vigent que no generi pèrdues d'edificabilitat en l'àmbit del Pla Especial i de la Unitat d'Actuació.

Aquest **manteniment global d'edificabilitat**, no afecta els estàndards urbanístics (Taula 3).

Taula 3. ÀMBIT PLA ESPECIAL

QUADRE	PLA VIGENT		PLA PROPOSTA		M2 dif.PV-PP
	SÒL	%	M2	%	
	P.VIG.	Total Sol	P.PROP.	Total Sol	
Zona 5	15,30	1,0	0,0	0,0	-15,30
TOTAL Zona 5	15,3	1,0	0,0	0,0	-15,30
Zona 6b	0,00	0,0	482,35	31,0	+482,35
TOTAL Zona 6	0,0	0,0	482,35	31,0	+467,05
TOTAL SISTEMES	15,3	1,0	482,35	31,0	+467,05
Zona 13b (Àmbit UA)	940,20	60,5	0,00	0,0	-940,20
Zona 13b (resta PE)	599,80	38,6	599,80	38,6	-599,80
Zona 18 (Àmbit UA)	0,00	0,0	473,15	30,4	+473,15
TOTAL RESIDEN.	1.540,0	99,0	1.072,95	69,0	-467,05
TOTAL SOL	1.555,3	100,00	1.555,3	100,00	0,00

EDIFICABILITAT (m2st)	P.VIG.	%	P.PROP.	%	dif.PV-PP
Zona 13b (per parcel·les - UA)	3.004,60 (*)	--	--	--	--
Zona 13b (pot.màx. Àmbit UA)	3.446,45	56,7	0,0	0,0	-3.446,45
Zona 13b (consol. Resta PE)	2.631,75	43,3	2.676,85	43,5	-54,90
Zona 18 (àmbit UA)	0,00	0,0	3.345,0	56,5	+3.345,0
TOTAL	6.078,20	100,0	5.921,85	100,0	-156,35
HABITATGES	61		60		-1

(*) Edificabilitat resultant de l'aplicació del Pla Vigent en parcel·lació individual existent.

SISTEMES EELL-EQUIP.	EFFECTIU	LEGAL	DIF.
INCREMENT 6b	+482,35	0,00	+482,35

6. NORMATIVA

CAPÍTOL I

CONDICIONS REGULADORES DE L'ÀMBIT

Art.1.- Disposicions generals

Aquest Pla Especial complementa les normes urbanístiques vigents i de PGM. Les determinacions fixades per aquestes NNUU complementen la regulació existent, en especial la regulació de zona subjecta a ordenació volumètrica (18).

CAPÍTOL II

CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL (CLAU 18) DE L'AV. PALLARESA-C.D'EN BARÓ.

Art.2.- Disposicions generals

Per a la seva regulació seran vigents les normes que recull la normativa del PGM en els articles 246, 264, 333, 334, 335 i 336. Les determinacions fixades per aquestes NNUU complementen la regulació existent del PGM.

Art.3.- Condicions d'Edificació

Modifiquen parcialment les anteriors condicions vigents en el mateix tipus d'articulat, per adaptar-se a les característiques de l'ordenació.

1.-TIPUS D'ACTUACIÓ

-Actuació d'Iniciativa i Titularitat Privada

2-TIPUS D'ORDENACIÓ

-Volumetria Específica en Modalitat Flexible
-Manteniment del volum i façanes alineades al carrer i a la qualificació.

3-PARÀMETRES REGULADORS DE L'ORDENACIÓ

-Actuació amb Execució Unitària amb els següents Paràmetres Reguladors:

a. EDIFICABILITAT BRUTA

-Edificabilitat amb coeficient de 3,50m²st/m²sol.
-Sostre Edificable de 3.345,0 m²st., en Planta Baixa+5/6 Plantes Pis, inclosos cossos sortints.
-Planta Soterrani no computa a efectes d'edificabilitat sobre rasant.

b. NOMBRE D'HABITATGES

-Es dedueix d'aplicar el sostre previst per 100m²st/construït.
-El nombre màxim serà de 34 Unitats d'habitatge.

c. OCUPACIÓ MÀXIMA

-Destinació del total d'ocupació (100%) en totes les plantes excepte Planta 6PP.
-Planta soterrani pot ocupar els espais de cessió obligatòria de l'actuació al 100%

d. ALINEACIÓ I VOLUMS.

-Planta Baixa i la resta de Plantes Pis no es poden retrassar de l'alineació de vial a l'Av. Pallaresa i c. d'en Baró.
-La façana amb la nova plaça s'accepten retranqueigs per caixes d'escala i accessos.
-La profunditat edificable fixada és de 16,00m. respecte l'Av. Pallaresa.
-Perímetre de volums ve fixat en el plànol normatiu B-3b d'Alineació i Volums i Cotes i Rasants.

e. CONDICIÓ DE LLICÈNCIA; URBANITZACIÓ, ACCÉS ALS HABITATGES I ACCÉS APARCAMENT

-Es destina l'accés als espais comuns d'habitatges i accés aparcament al c. Baró o l'espai públic urbanitzat
-Obligatorietat d'urbanitzar conjuntament l'espai públic amb l'accés a habitatges.
-Accés als habitatges i aparcament es resolen dins del perímetre d'ocupació edificable.
-Reserva del front de l'Av. Pallaresa com accés a l'ús comercial.

f. PERFIL REGULADOR

-Alçada màxima Planta Baixa de 4,00 m en el punt superior de l'Av. Pallaresa, i no pot superar la cota de ±0,50m. l'edifici l'indant existent a l'Av. Pallaresa, n°. 14.
-Planta Baixa pot situar-se a ±0,50m. respecte la cota del terreny, si garanteix l'accessibilitat segons la Normativa Vigent
-Alçada a tot el perímetre edificable fins una alçada màxima de 20,00 metres per a PB+5PP.
-La Planta Atic (+6PP) aplicant al perímetre edificable una separació a façana de 3,00m.
-La Planta Atic (+6PP) admet una altura màxima de la coberta de 4,00m. respecte la cota de forjat del PB+5PP.

g. USOS PERMESOS

-Ús residencial principal.

1. Planta Baixa

-Només admet residencial en un 50% amb façana al nou espai públic.
-Es permet els següents usos complementaris a Planta Baixa i 1er. Pis: oficines i serveis, comercial, social i cultural i sanitari.

2.Planta Soterrani

- Es pot destinar a usos complementaris, si es garanteixen els criteris d'accessibilitat i d'activitat a la normativa vigent.
- L'ús principal és d'aparcament amb el compliment de l'ordenança municipal vigent corresponent sobre reserves d'aparcament.
- Es permet el magatzem dels habitatges superiors amb compliment de la normativa vigent.

h. COSSOS I ELEMENTS SORTINTS

- Estan comptabilitzats a efectes d'edificabilitat global del projecte
- Només s'admeten si son majoritàriament vidriats i de tractament lleuger i el projecte ho justifica.
- Han de respectar una distància mínima de 5m. de la façana lateral de l'edifici existent.
- Av. Pallaresa-** S'admeten amb un vol màxim de 0,80m.
- c. Baró-** S'admeten amb un vol màxim de 0,40m, en la cantonada amb Av. Pallaresa en 5m.

CAPÍTOL III**CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL (CLAU 13b) DEL C. MARE DE DEU DELS ANGELS ,38-42.****Art.4.- Disposicions generals**

1. Per a la seva regulació seran vigent les normes que recull la normativa del PGM referit al Capítol 4 i Secció 3ª. referit a zona de densificació Urbana (13) del PGM articles 321-328 i a les disposicions comunes als tipus d'ordenació als articles 223-235 i normes aplicables a l'edificació segons alineació de vial als articles 236-245.

Art.5.- Condicions d'Edificació**a- Ordenació de Volums**

- La fixació d'un nou perímetre de regulació de volums, situa nous edificis en volum disconforme o fora d'ordenació. Els edificis i usos afectats hauran d'adaptar-se a la normativa Vigent prevista per a aquests casos.

7.- GESTIÓ**7.1. DELIMITACIÓ DE L'ACTUACIÓ**

Es planteja un polígon o **unitat d'actuació** per Reparcel·lació format per les següents finques, d'acord amb la legislació vigent de la llei LU 2-2002.

Aquesta Unitat d'actuació, tot i contenir un petita propietat pública al xamfrà Av. Pallaresa-c.Baró, no genera cap dret d'aprofitament urbanístic ja que el Pla Especial només planteja una reordenació de volums sense increment de l'aprofitament, i incorpora càrregues urbanístiques no existents anteriorment. D'aquesta reparcel·lació ha de resultar una parcel·la edificable de 473,15m² i una parcel·la de 482,35m² destinats a espai lliure, que cal cedir i urbanitzar obligatòriament.

PARCEL·LES ACTUACIÓ	ADREÇA	SUPERFÍCIE
UTM-34942-06 DF 3839C	c.M.Deu Àngels, 36	156,70 m ²
UTM-34942-07 DF 3839C	c.M.Deu Àngels, 34	148,24 m ²
UTM-34942-08 DF 3839C	c.M.Deu Àngels, 32-c.Baró, 31	412,28 m ²
UTM-34942-09 DF 3839C	Av. Pallaresa 16-24, c. Baró, 33	230,83 m ²
RESTA VIALITAT	Ajunt. Santa Coloma	7,45m ²
TOTAL		955, 50M2

Aquesta actuació, es planteja amb una ordenació de volums de PB+5/6PP (Àtic) amb una edificabilitat bruta de 3,5m²st/1m²s sobre la superfície de 955,50m²s de la Unitat d'Actuació, amb un sostre residencial de 3.345,0m²st (34 ut habitatge) .

8.2 SISTEMA DE GESTIÓ

S'indica el sistema de gestió assignat, la **Reparcel·lació per Compensació Bàsica**, on el propietari majoritari del 50% de la actuació, li correspon la iniciativa urbanística de la reparcel·lació, projecte d'edificació i urbanització de l'àmbit, per a la seva aprovació corresponent per part de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet .

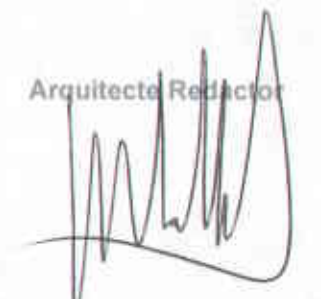
L'Ajuntament ha de rebre les cessions d'espai lliure, i posteriorment ha d'atorgar una concessió d'ús sobre el subsòl, previ a l'atorgament de llicència (Veure Plànol B-5 Gestió Urbanística).

8.- DOCUMENTS

Santa Coloma de Gramenet, 17 de maig de 2004

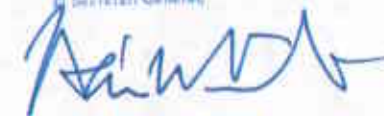
A més de la present Memòria, aquest document s'acompanya dels següents plànols d'informació urbanística i propostes d'ordenació, un Annex amb l'Avantprojecte i un estudi de Propietats:

A-0.- Situació	E. 1/10.000	
A-1.- Localització i Àmbit d'Estudi	E. 1/15.000	
A-2.- Parcel·lació i propietats	E. 1/1.500	
A-3.- Estat de l'Edificació	E. 1/1.500	
B-1.- Planejament Vigent; sector	E. 1/2.000	(NORMATIU)
B-2a.- Planejament Vigent; qualificacions	E. 1/1.000	(NORMATIU)
B-2b.- Planejament Vigent; volums i seccions	E. 1/500	(NORMATIU)
B-3a.- Planejament; qualificacions	E. 1/1.000	(NORMATIU)
B-3b.- Planejament; volums i seccions	E. 1/500	(NORMATIU)
B-4.- Plànol d'imatge	E. 1/1.000-2000	
B-5.- Gestió Urbanística	E. 1/500	(NORMATIU)
Annex I - Dades de Cadastre.		

 Arquitecte Redactor Joan Carles Sallias 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 inicialment pel Ple Municipal, en sessió del
 dia 1 JUNY 2004
 Santa Coloma de Gramenet,
 El Secretari General





DILIGÈNCIA:
 Aprobat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del
 dia 31 GEN. 2005
 Santa Coloma de Gramenet,
 El Secretari General





ANNEX-I- Dades de Cadastre

(Segons la Legislació Vigent, les dades públiques no aporten la identificació de propietaris, inquilins i adreces fiscals en la informació urbanística)

UTM	ADREÇA	PROPIETARI	ADREÇA FISCAL	OCUPANT	SUP. SÒL	COEF.	SUP. SOSTRE	DT. CONS.	NUM. HAB.	HAB. OCUP.	P	LL	N. LOCALS
34942-03	c.M.Deu Angels, 42-44 i Av. Pallaresa, 10			Com.Veïns	320,02	--	--						
34942-04	c.M.Deu Angels, 40 i Av.Pallaresa, 12			Com.Veïns	138,43	--	--	1992	6				
34942-05	c.M.Deu Angels, 38 i Av.Pallaresa, 14			Com.Veïns	141,29	--	--	1977	7				
34942-06	c.M.Deu Angels, 36			Propietari + 1	156,70	100%	80,00	1953	1	1	0	0	0
34942-07	c.M.Deu Angels, 34			--	148,24	100%	148,00	1950	0	0	0	0	1
34942-08	c.M.Deu Angels, 32 i c. Baró, 31			--	412,28	100%	660,00	1950	0	0	0	0	1
34942-09	Av.Pallaresa, 16-24 i c. Baró, 33			--	230,83	100%	0,00		0	0	0	0	0
TOTAL PE-14 mod.PEBSS		4 parcel·les (3 propietaris)		2 RESIDENTS	948,05M2ST		888,0M2S		1	1	0	0	2

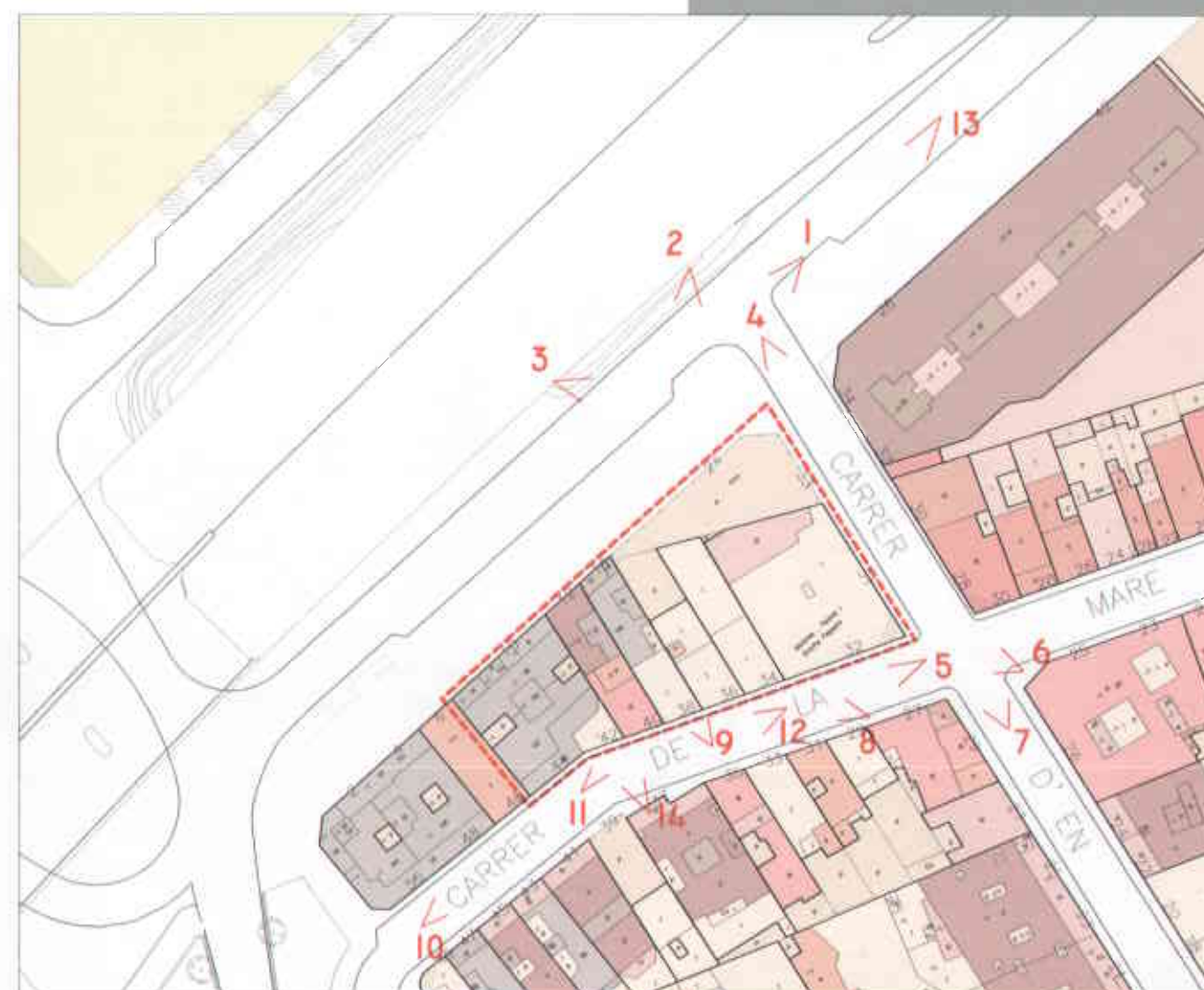
RECULL FOTOGRAFIC

Pla Especial (PE-118) per a la Reordenció de Volums

Av.Pallaresa, 10-24

c.Baró, 31-33

c.Mare de Deu dels Angels, 32-44





localització fotografies

01-Cruïlla Av.Pallaresa-c. d'en Baró

02- Mitgera edifici pre-existent Av. Pallaresa

03-Edifici nova implantació Av.Pallaresa

04-c.Baró des del Av.Pallaresa

05-Cantonada c. M. de Deu dels Angels i c.d'en Baró

06-Edifici pre-existent cantonada c. d'en Baró-c.M.Deu dels Angels

07-c.Baró des d'accés Plaça Baró

08-c.Mare de Deu dels Angels-Edificis preexistents B+1/2

09-c. Mare de Deu dels Angels-Edificis preexistents B+5/6

reportatge fotogràfic

Av. PALLARESA, 10-24
c.BARÓ, 31-33
c.M.DEU ANGELS, 32-34

MAIG 2004 01

localització fotografies

- 10-c.Mare de Deu dels Angels des del Passeig Salzedà
- 11-c.Mare deDeu dels Angels-Edificis preexistents
- 12-c.Mare de Deu dels Angels des del c.Baró.
- 13-Front Avinguda Pallaresa
- 14-Detall Edifici pendent reordenació c.Mare de Deu dels Angels



reportatge fotogràfic

Av. PALLARESA, 10-24
c.BARÓ, 31-33
c.M.DEU ANGELS, 32-34

DILIGÈNCIA
Aprobat inicialment pel Ple Municipal, en sessió del
dia 1 JUNY 2004 - 4 JUNY 2004

Santa Coloma de Gramenet, 4 JUNY 2004
El Secretari General,



[Signature]

DILIGÈNCIA
Aprobat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del
dia 31 GEN. 2005 - 3 FEB. 2005

Santa Coloma de Gramenet, 3 FEB. 2005
El Secretari General,



[Signature]

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 18 de maig de 2005, va acordar aprovar definitivament el Pla especial de reordenació de volums a l'avinguda de la Pallaresa, 10-24, carrer del Baró, 31-33 i carrer de la Mare de Déu dels Àngels, 32-44, de Santa Coloma de Gramenet, amb l'observació que es mantingui la qualificació de clau 13b, que remet al desenvolupament del tipus d'ordenació segons volumetria específica i als paràmetres determinats

Barcelona 19 de maig de 2005
La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez

PLA ESPECIAL PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMS
A L'ILLA DE AV. PALLARESA Nº 10-24, C. BARÓ Nº 31-33
I C. MARE DE DEU DELS ÀNGELS Nº 32-44

TOPONIMIA **A.1**

PLÀNOL DE SITUACIÓ

maig 2004

E: 1/10000

[Signature]

[Signature]

[Signature]



AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
Serveis Territorials
Gabinet d'Acció Territorial

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 18 de maig de 2005, va acordar aprovar definitivament el Pla especial de reordenació de volums a l'avinguda de la Pallaresa, 10-24, carrer del Baró, 31-33 i carrer de la Mare de Déu dels Àngels, 32-44, de Santa Coloma de Gramenet, amb l'observació que es mantingui la qualificació de clau 13b, que remet al desenvolupament del tipus d'ordenació segons volumetria específica i als paràmetres determinats

Barcelona 19 de maig de 2005
La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez

Santa Coloma de Gramenet
maig 2004

35

DILIGÈNCIA:
Aprovat inicialment pel Ple Municipal, en sessió del
dia 1 JUNY 2004

Santa Coloma de Gramenet, 4 JUNY 2004
El Secretari General

[Signature]

Àmbit de Pla Especial

Àmbit d'Actuació

Afectacions per vialitat

DILIGÈNCIA:
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del
dia 31 GEN. 2005

Santa Coloma de Gramenet, 3 FEB. 2005
Propietats Privades

Privades

Altres administracions

Municipal

PLA ESPECIAL PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMS
A L'ILLA DE AV. PALLARESA Nº 10-24, C. BARÓ Nº 31-33
I C. MARE DE DEU DELS ÀNGELS Nº 32-44

INFORMACIÓ URBANÍSTICA **A.2**

ESTAT ACTUAL; ESTRUCTURA
DE LA PROPIETAT I
PATRIMONI

maig 2004

E: 1/1000

[Signatures]

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
Serveis Territorials
Gabinet d'Acció Territorial

-  Ambit Pla Especial sup. 1555,30 m2
 Ambit d'actuació sup. 955,50 m2

QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES VOLUMS

-  - Determinació de Volums segons parcel·la i qualificació
 - Unitats d'actuació, plans especials i estudis de detall

SISTEMES

- 5-Xarxa Viària
6a-Parcs i Jardins actuals de caràcter local
6b-Parcs i Jardins de nova creació de caràcter local
7a-Equipament Comunitari públic existent o privat
7b-Equipament Comunitari de nova creació d'interès municipal

ZONES

- 13b-Residencial en densificació urbana semi-intensiva

PLA ESPECIAL PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMS
A L'ILLA DE AV. PALLAROSA Nº 10-24, C. BARÓ Nº 31-33
I C. MARE DE DEU DELS ANGELS Nº 32-44

PLANEJAMENT VIGENT **B-2b**

Planejament Derivat i Volumetries

maig 2004 E: 1/500


 AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
Serveis Territorials
Gabinet d'Acció Territorial

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 18 de maig de 2005, va acordar aprovar definitivament el Pla especial de reordenació de volums a l'avinguda de la Pallaresa, 10-24, carrer del Baró, 31-33 i carrer de la Mare de Déu dels Àngels, 32-44, de Santa Coloma de Gramenet, amb l'observació que es mantingui la qualificació de clau 13b, que remeti al desenvolupament del tipus d'ordenació segons volumetria específica i als paràmetres determinats

Barcelona 19 de maig de 2005
La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez

DILIGÈNCIA:
Aprobat inicialment pel Ple Municipal, en sessió del dia 1 JUNY 2004

Santa Coloma de Gramenet, 4 JUNY 2004
El Secretari General

 SECRETARIA

DILIGÈNCIA:
Aprobat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del dia 31 GEN. 2005

Santa Coloma de Gramenet, 3 FEB. 2005
El Secretari General

 SECRETARIA

13bm

-  Ambit Pla Especial -sostre potencial 6078.20 m2st
 Ambit Ut. d'Actuació - sostre potencial 3446.45 m2st

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 18 de maig de 2005, va acordar aprovar definitivament el Pla especial de reordenació de volums a l'avinguda de la Pallaresa, 10-24, carrer del Baró, 31-33 i carrer de la Mare de Déu dels Àngels, 32-44, de Santa Coloma de Gramenet, amb l'observació que es mantingui la qualificació de clau 13b, que remet al desenvolupament del tipus d'ordenació segons volumetria específica i als paràmetres determinats

Barcelona 19 de maig de 2005
La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez

Santa Coloma de Gramenet maig 2004

40

DILIGÈNCIA -
Aprovat inicialment pel Ple Municipal, en sessió del
dia 1 JUNY 2004

Santa Coloma de Gramenet, 4 JUNY 2004

Ambit Pla Especial sup. 1555,30 m2
Ambit d'actuació sup. 955,50 m2

DILIGÈNCIA -
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del
dia 31 GEN. 2005

Santa Coloma de Gramenet, 3 FEB. 2005

QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES SISTEMES

- ☐ 5-Xarxa Viària
- ☐ 6a-Parcs i Jardins actuals de caràcter local
- ☐ 6b-Parcs i Jardins de nova creació de caràcter local
- ☐ 7a-Equipament Comunitari públic existent o privat
- ☐ 7b-Equipament Comunitari de nova creació d'interès municipal

ZONES

- ☐ 13b-Residencial en densificació urbana semi-intensiva
- ☐ 18-Residencial subjecta a anterior ordenació volumètrica específica

PLA ESPECIAL PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMS
A L'ILLA DE AV. PALLARESA Nº 10-24, C. BARÓ Nº 31-33
I C. MARE DE DEU DELS ÀNGELS Nº 32-44

PLANEJAMENT PROPOSTA **B-3a**

Qualificacions Urbanístiques

maig 2004

E: 1/1000

(Signatures)

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
Serveis Territorials
Gabinet d'Acció Territorial

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 18 de maig de 2005, va acordar aprovar definitivament el Pla especial de reordenació de volums a l'avinguda de la Pallaresa, 10-24, carrer del Baró, 31-33 i carrer de la Mare de Déu dels Àngels, 32-44, de Santa Coloma de Gramenet, amb l'observació que es mantingui la qualificació de clau 13b, que remet al desenvolupament del tipus d'ordenació segons volumetria específica i als paràmetres determinats

Barcelona 19 de maig de 2005
La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez

DILIGÈNCIA -
Aprobat inicialment pel Ple Municipal, en sessió del
dia 1 JUNY 2004
Santa Coloma de Gramenet
El Secretari General,
4 JUNY 2004



13bm

DILIGÈNCIA -
Aprobat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del
dia 31 GEN 2005 - 3 FEB 2005
Santa Coloma de Gramenet
El Secretari General,



- Ambit Pla Especial sup. 1555,30 m2
- Ambit d'actuació sup. 955,50 m2

QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

VOLUMS

- Determinació de Volums segons parcel·la i qualificació
- Unitats d'actuació, plans especials i estudis de detall

SISTEMES

- 5-Xarxa Viària
- 6a-Parcs i Jardins actuals de caràcter local
- 6b-Parcs i Jardins de nova creació de caràcter local
- 7a-Equipament Comunitari públic existent o privat
- 7b-Equipament Comunitari de nova creació d'interès municipal

ZONES

- 13b-Residencial en densificació urbana semi-intensiva
- 18-Residencial subjecta a anterior ordenació volumètrica específica

PLA ESPECIAL PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMS
A L'ILLA DE AV. PALLARESA Nº 10-24, C. BARÓ Nº 31-33
I C. MARE DE DEU DELS ÀNGELS Nº 32-44

PLANEJAMENT PROPOSTA B-3b

Planejament Derivat i Volumetries

maig 2004

E: 1/500



AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
Serveis Territorials
Gabinet d'Acció Territorial



Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 18 de maig de 2005, va acordar aprovar definitivament el Pla especial de reordenació de volums a l'avinguda de la Pallaresa, 10-24, carrer del Baró, 31-33 i carrer de la Mare de Déu dels Àngels, 32-44, de Santa Coloma de Gramenet, amb l'observació que es mantingui la qualificació de clau 13b, que remet al desenvolupament del tipus d'ordenació segons volumetria específica i als paràmetres determinats

Barcelona 19 de maig de 2005
La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Nuñez

ESCALA 1/1.500

ESCALA 1/500

Santa Coloma de Gramenet
maig 2004

42

Àmbit de Pla Especial

DILIGÈNCIA:
Aprobat inicialment pel Ple Municipal, en sessió del
dia 1 JUNY 2004

Santa Coloma de Gramenet, 4 JUNY 2004
El Secretari General



[Signature]

DILIGÈNCIA:
Aprobat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del
dia 31 GEN. 2005 - 3 FEB. 2005
Santa Coloma de Gramenet
El Secretari General



[Signature]

PLA ESPECIAL PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMS
A L'ILLA DE AV. PALLARESA Nº 10-24, C. BARÓ Nº 31-33
I C. MARE DE DEU DELS ÀNGELS Nº 32-44

IMATGE PROPOSTA

B.4

PLÀNOL D'IMATGE

maig 2004

E: 1/1500 E: 1/500

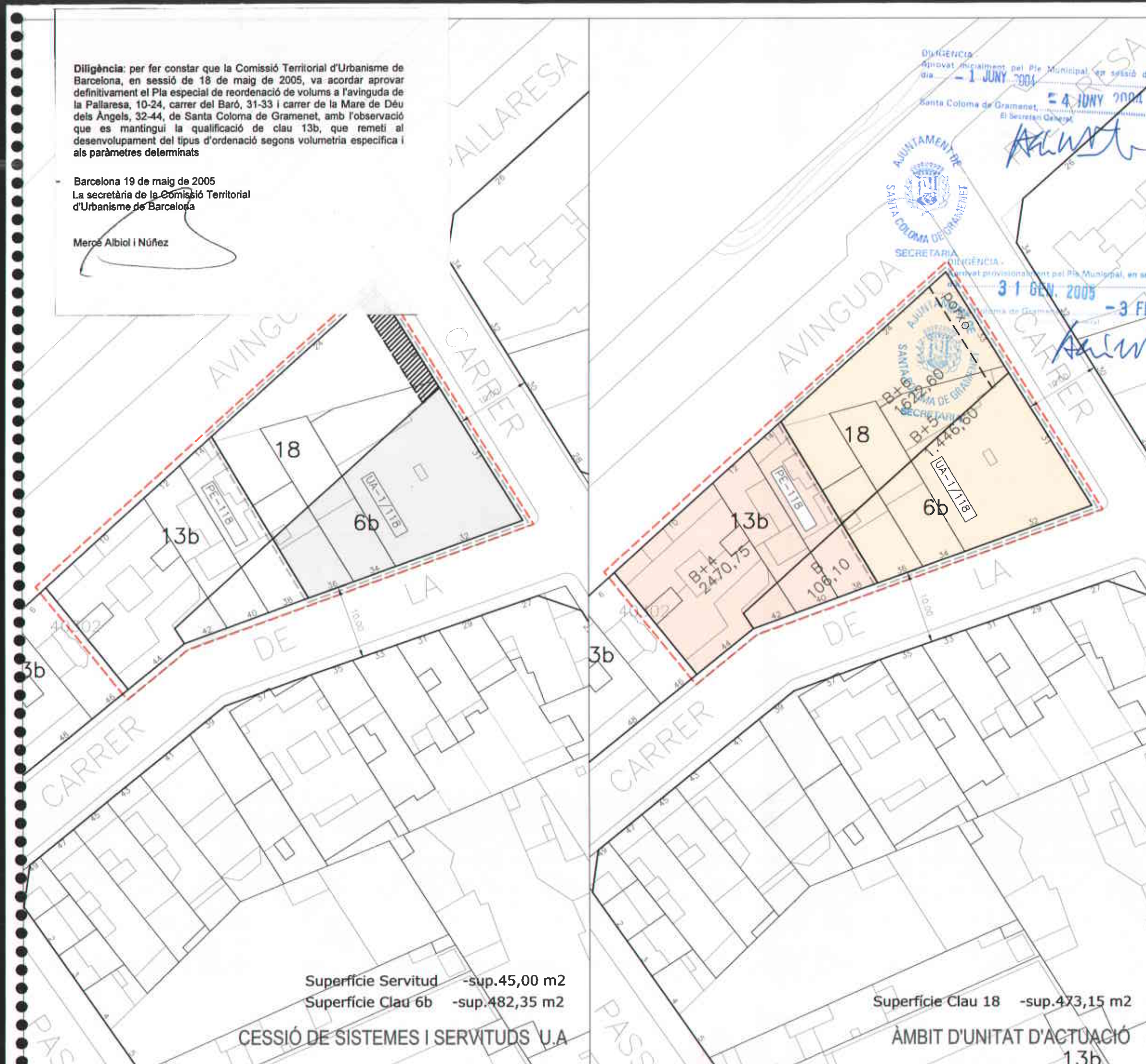
[Signatures]

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
Serveis Territorials
Gabinet d'Acció Territorial

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 18 de maig de 2005, va acordar aprovar definitivament el Pla especial de reordenació de volums a l'avinguda de la Pallaresa, 10-24, carrer del Baró, 31-33 i carrer de la Mare de Déu dels Àngels, 32-44, de Santa Coloma de Gramenet, amb l'observació que es mantingui la qualificació de clau 13b, que remeti al desenvolupament del tipus d'ordenació segons volumetria específica i als paràmetres determinats

Barcelona 19 de maig de 2005
La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez



Superfície Servitud -sup.45,00 m2
Superfície Clau 6b -sup.482,35 m2

CESSIÓ DE SISTEMES I SERVITUDS U.A

Superfície Clau 18 -sup.473,15 m2

ÀMBIT D'UNITAT D'ACTUACIÓ
13b

Santa Coloma de Gramenet
maig 2004

43

- Àmbit Pla Especial sup. 1555,30 m2
- Àmbit d'U. Actuació sup. 955,50 m2

GESTIÓ URBANÍSTICA

- Determinació de Cessions (6b) i Servitud de Porxo
- Unitats d'actuació, plans especials i estudis de detall

SISTEMES

5-Xarxa Viària

6a-Parcs i Jardins actuals de caràcter local

6b-Parcs i Jardins de nova creació de caràcter local

7a-Equipament Comunitari públic existent o privat

7b-Equipament Comunitari de nova creació d'interès municipal

ZONES

13b-Residencial en densificació urbana semi-intensiva

18-Residencial subjecta a anterior ordenació volumètrica específica

PLA ESPECIAL PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMS
A L'ILLA DE AV. PALLARESA Nº 10-24, C. BARÓ Nº 31-33
I C. MARE DE DEU DELS ÀNGELS Nº 32-44

GESTIÓ URBANÍSTICA **B-5**

Unitat d'Actuació;
càrregues urbanístiques

maig 2004 E: 1/500

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
Serveis Territorials
Gabinet d'Acció Territorial