



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

Aprobat definitivament pel conseller de
Política Territorial i Obres Públiques
en data **8 JUL 2005**

La secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya

Mercè Albiol Núñez

DILIGÈNCIA -
Aprobat pel Ple Municipal, en sessió del
dia **4 ABR. 2005**

5 ABR. 2005



Santa Coloma de Gramenet,
Secretaria General,

TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.M PER LA MODIFICACIÓ D'USOS DEL CENTRE TERCARI I RESIDENCIAL DE LA PALLAresa



SANTA COLOMA DE GRAMENET
MARÇ 2005



INDEX

A.- MEMORIA DESCRIPTIVA

A.1 GENERALITATS

- A.1.1 Antecedents i estat actual
- A.1.2 Àmbit d'actuació i titularitat

A.2 ANTECEDENTS URBANÍSTICS I PLANEJAMENT VIGENT

- A.2.1 Antecedents urbanístics
- A.2.2 Planejament vigent

B.- MEMORIA D'ORDENACIÓ

B.1 OBJECTIUS I CRITERIS.

B.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I PROCEDÈNCIA DE LES SOLUCIONS ADOPTADES.

B.3 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ. PLA D'ETAPES / GESTIÓ / NORMATIVA

C.- RESUM NUMÈRIC DE LA PROPOSTA

C.1 QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES

C.2 QUADRE COMPARATIU D'USOS I SOSTRE EDIFICABLE.

D.- PLÀNOLS

01	Emplaçament general /Fotoplà	1/ 10.000
02	Reportatge fotogràfic	
03	Planejament vigent	1/ 2.000
04	Topogràfic estat actual	1/ 1.000
05	Planejament Proposat. Zonificació	1/ 1.000
06.1	Ordenació edificació. Perímetres reguladors	1/ 1.000
06.2	Ordenació edificació. Perfils reguladors	1/ 1.000
07	Àmbits de cessió	1/ 1.000
08	Càrregues Urbanístiques	1/ 1.000

ANNEX - VALORACIÓ DE LES PLUSVÀLUES

ANNEX - ESTUDI DE MOBILITAT

ANNEX - DEFINICIÓ ARQUITECTÒNICA DEL CONJUNT



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



A.- MEMORIA DESCRIPTIVA

A.1 GENERALITATS

A.1.1 Antecedents i estat actual

El front nord del II Cinturó al seu pas per Santa Coloma es caracteritza per a la seva poca uniformitat d'usos i volums. Vora el riu trobem els equipaments esportius de Can Zam, posteriorment els equipaments educatius de Primària Jaume Salvatella i de Secundària Les Vinyes, juntament amb el solar de l'antic col·legi Públic Josep Trueta. A continuació, un solar qualificat de 18, actualment utilitzat com a aparcament i més endavant el front edificat residencial fins arribar al recinte de Torribera. En contraposició, l'altre front, és preferentment residencial.

Pel que fa a la zona objecte de la present modificació, la que era qualificada d'equipaments educatius, ja el Pla Especial de Reequipaments Escolar Urgent, aprovat el seu text Refós el 19 de Desembre de 1985 per la Corporació Metropolitana de Barcelona, definia l'equipament educatiu Josep Trueta com un edifici provisional a suprimir, que poc després es va deixar d'utilitzar i posteriorment es va enderrocar.

L'illa que llinda amb el Passatge Salvatella s'està utilitzant com a zona d'aparcament incontrolada.

Amb data de Maig de 2001 es redactà una Modificació Puntual del PGM a les Illes amb Ref. territorial 30901 i 30902, en la que es va proposar la requalificació del terreny a Zona 18, per fer un centre terciari i residencial.

Posteriorment, en sessió de data de 25 de juny de 2001, es convoca per l'Ajuntament "*Concurso por procedimiento abierto de venta y cesión opcional del derecho de subsuelo para la construcción de un centro terciario y residencial en la Avenida de la Pallaresa*".

El concurs per a la venda de 3 parcel·les i cessió del dret del subsòl d'una altra, s'adjudicà en sessió de data 19 de desembre de 2001, a la UTE formada per *Excover, SA, Promocions e Ingeniería de Obras, SA (PROINOSA) i Construcciones Riera, SA,*.

Vist que l'esmentada UTE va constituir la societat Centre Comercial Gramenet, SA, el Ple de l'Ajuntament, en la sessió de 27 de setembre de 2002, va acceptar la renovació de l'adjudicació del concurs de referència a favor d'aquesta societat.

En sessió de data 21 de juliol de 2003 es ratifica per el Ple de l'Ajuntament la venda de les tres parcel·les i cessió del dret del subsòl d'una altra per a la construcció d'un centre terciari i residencial a l'avda. de la Pallaresa, a la societat *Centre Comercial Gramenet, SA.*

El Ple de l'ajuntament en sessió celebrada en data 26 de juliol de 2004, va acordar aprovar inicialment un Pla Especial de modificació d'usos del centre terciari i residencial de la Pallaresa, limitat a les zones qualificades de 18 a l'esmentada modificació puntual.

En el punt segon de l'acord d'aprovació es diu:



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



"ABANS DE L'APROVACIÓ PROVISIONAL s'hauran d'acomplir les tres prescripcions que figuren en l'informe del Gabinet d'Acció Territorial.

1. *El Promotor haurà de presentar una proposta volumètrica concreta amb les solucions urbanístiques i arquitectòniques perfectament definides i amb caràcter vinculant.*
2. *S'haurà d'establir i concretar la cessió del 10% de les plusvalues que es puguin generar d'acord amb l'establert en l'article 43.1 de la Llei d'Urbanisme 2/2002 de 14 de març.*
3. *Es modificarà l'article 1.3 de la normativa. On diu "el nombre màxim d'habitatges, serà de 100, dels quals, com a mínim, 60 habitatges seran de lloguer", ha de dir: "el nombre màxim d'habitatges serà de 100, dels quals, 60 habitatges protegits seran de lloguer i 40 habitatges protegits seran de venda".*

El Pla Especial es va exposar al públic durant un termini de dos mesos, mitjançant l'anunci publicat al BOP nº 186 de 4 d'agost de 2004.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió del 16 de març de 2005, va adoptar, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, la resolució següent:

1. Suspendre l'aprovació definitiva del Pla especial de modificació d'usos del centre terciari i residencial de la Pallaresa, de Santa coloma de Gramenet, promogut pel senyor Francisco Alejandro Pretus Labayen, en representació de l'entitat mercantil Centre Comercial Gramenet, SA., fins que, d'una banda, es reconduïx el Pla especial presentat en una modificació puntual del Pla general metropolità i, per tant, es convalidi la tramitació administrativa del document i, de l'altre, fins que, mitjançant un text refós que es presentarà per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligència, s'incorporin les prescripcions següents:
 - 1.1. Cal preveure la cessió de l'article 43 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, en la redacció donada per la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002.
 - 1.2. Cal completar el document amb un pla d'etapes o agenda; un estudi de mobilitat; definir el sistema de gestió urbanística.
 - 1.3. Pel que fa a la normativa, cal assenyalar el següent:
 - 1.3.1. Cal incloure a la normativa totes les determinacions relatives a les càrregues urbanístiques que es deriven del sector.
 - 1.3.2. El tipus d'ordenació de volumètria específica en la modalitat flexible només s'estableix per a la zona 18.1, però no per a la zona 18.3.
 - 1.3.3. Cal aclarir la regulació normativa del subsòl, quant a l'ocupació en les zones 18.1 i 18.3.
 - 1.3.4. Cal corregir el sostre total de l'article 2.2.





A.1.2 Àmbit d'actuació i titularitat

L'àmbit de la present Modificació Puntual del P.G.M. es limita a les dues illes a les que es feia referència en la *Modificació Puntual del PGM a les illes amb Ref. territorial 30901 i 30902*, corresponent a les dues illes de la façana nord de l'avinguda de la Pallaresa des del carrer Francesc Macià fins al Passatge de Salvatella. El perímetre queda indicat a la documentació gràfica.

La superfície total és de 38.837 m², corresponent 8.724 m² a l'illa 2, limitada per l'Avinguda de Francesc Macià i l'Avinguda del Puig Castellar i 22.768 m² a l'illa 1, limitada per l'Avinguda del Puig Castellar i el Passatge d'en Salvatella, essent els 7.345 m² restants corresponents a Vialitat.

Com ja s'ha esmentat les parcel·les qualificades de 18 (12.964 m²) són de titularitat privada, i pertanyen a la societat *Centre Comercial Gramenet, SA*, essent la resta (25.873 m²) de titularitat pública, pertanyent a l'Ajuntament.



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

A.2 Antecedents urbanístics i planejament vigent

A.2.1 Antecedents urbanístics

El Planejament marc prové del Pla Especial del II Cinturó, aprovat el Text Refós l'11 de Desembre de 1986 per la Corporació Metropolitana de Barcelona, modificat posteriorment pel document 'Adequació d'alineacions i modificació puntual del Cinturó', aprovat el text refós el 30 d'Octubre de 1995.

Pel que fa referència a l'àmbit de la present Modificació Puntual del P.G.M. el Pla Especial del II Cinturó amplia el terreny destinat a equipament i en determina l'ús d'educatiu. Posteriorment, el document d'adequació d'alineacions modifica la qualificació de la zona RF a la façana amb el Cinturó, definint-la de 18 (zona d'ordenació volumètrica al front de ponent), amb la mateixa edificabilitat potencial i amb els usos que determinen l'art. 306 de les normes urbanístiques del PGM (habitatge, residencial, comercial, sanitari, recreatiu, esportiu i cultural, oficines i industrial de la primera i segona categoria).

A.2.2 Planejament vigent

El planejament vigent es la *MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM A LES ILLES AMB REF. TERRITORIAL 30901 I 30902*.

El Ple de l'Ajuntament va acordar, en data 26 de febrer de 2001, l'aprovació inicial de la Modificació Puntual del PGM a les illes amb ref. Territorial 30901 i 30902, - amb front a l'avda. de la Pallaresa entre Francesc Macià i Ptge. Salvatella-

L'acord va ser publicat al BOP núm. 68 de data 20 de Març de 2001 i durant període d'exposició pública no es van rebre al·legacions al document.

Posteriorment, el Ple de l'Ajuntament, en data 28 maig de 2001, va aprovar provisionalment el document i va remetre l'expedient a la Direcció General d'Urbanisme de Barcelona en data 11 de Juny de 2001 per a la seva aprovació definitiva.



La Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en sessió celebrada el 17 d'Octubre de 2001, va adoptar l'acord de suspendre l'aprovació definitiva de l'expedient, fins que, mitjançant un text refós verificat per l'òrgan que va atorgar l'aprovació provisional de l'expedient i diligència, s'incorporin una sèrie de prescripcions.

El text refós de la modificació puntual del PGM a les illes amb ref. Territorial 30901 i 309022 va ser aprovat definitivament amb data de 27 de Desembre de 2001, i es publica al DOGC el 28 de Març de 2002.

La modificació requalifica el terreny destinat a equipament educatiu corresponents als mòduls de l'antiga escola pública Josep Trueta, a zona 18, modificant lleugerament els límits parcel·laries, i adaptant-ne alguns paràmetres.

Pretén potenciar l'ús comercial/oci i hotelier, amb ànim de concentrar en la zona un focus d'oci per la ciutat de Santa Coloma de Gramenet. Alhora que, promou la creació d'habitatge en règim de lloguer, determina un número mínim de places d'aparcament a construir en funció dels usos. Manté la obligatorietat de redactar un Pla Especial en el cas que es produeixin variacions en la disposició dels espais lliures de caràcter local, a la vegada que queda garantit el control volumètric i d'usos de la proposta.

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



B.- MEMORIA D'ORDENACIÓ

B.1 Objectius i criteris.

L'objectiu del present Text Refós de la Modificació Puntual del P.G.M. del Centre Terciari i Residencial de la Pallaresa a l'Avda. de la Pallaresa, sobre les dues illes situades entre elavinguda de Francesc Macià, Avinguda de Puig Castellar i el Passatge de Salvatella, és la reordenació dels usos que s'hi disposen, partint de la Modificació Puntual del Maig de 2001 en que es pretenia potenciar l'ús comercial/oci i hotelier, amb ànim de concentrar en la zona un focus d'oci per la ciutat de Santa Coloma de Gramenet.

A la vista de les actuals circumstàncies del mercat sòl i la demanda comercial, s'encarreguen diversos estudis sobre la viabilitat dels usos previstos en la Modificació Puntual del PGM, d'aquests se'n deriva la nova proposta de modificació d'usos, que té com a punts principals el que a continuació es detallen:

Es precis augmentar l'oferta residencial, per tal de facilitar l'oportunitat de romandre al barri a les 125/150 parelles que anualment s'emancipen, el que porta a la necessitat de crear habitatge protegit. D'altra banda, el potencial i la qualitat del barri, permetria consolidar a la ciutat aquell segment de població que desitja una oferta residencial de més qualitat dins del mateix entorn.

Mantenir l'equipament Hotelier, que com ja s'indicava en l'anterior modificació Puntual del PGM, ha de servir per atraure activitat i com a punt singular d'accés a la ciutat. Els estudis recents recomanen ajustar el sostre edificable per tal de fer un hotel 'porta de ciutat', de unes 80 habitacions i categoria 3*.

Cal referir-se a la futura situació de desavantatge, en que quedaria Santa Coloma una vegada es completessin les instal·lacions hoteleres previstes en tot l'entorn metropolità, si no se'n fes cap.

Mantenir una oferta comercial i d'oci de proximitat, en concordança amb les necessitats reals de la població, majoritàriament de petit format amb predomini d'empreses de caràcter autònom o familiar.

A diferència del que s'apuntava en el PTSEC 2001-2004, aprovat per Decret de data de 23 de Febrer de 2001 i publicat al DOGC DE 12 DE Març de 2001, i el POEC que desenvolupa les previsions del PTSEC, la possibilitat de generar un nucli comercial independent del centre alimentari que captes públic suficient, sols seria possible en cas que es disposés d'un centre de grans dimensions amb capacitat per entrar en competència amb el que operen a l'entorn, cosa que quedà descartada per les dimensions reduïdes del sector, a part de que perjudicaria greument el comerç local.

Completar un front unitari a la façana nord del Parc Europa, un parc lineal que cobreix el II Cinturó, que fa de nexa d'unió entre el centre de la ciutat i el gran parc de Can Zam, alhora que gaudeix de la gran accessibilitat tant pel Barcelonès com pel Maresme. A més a més, la nova línia 9 del metro aprovada recentment, i en construcció, situa una parada davant del Mercat de Sinquerlin, molt proper a l'àmbit que ens ocupa.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



B.2 Justificació de la conveniència i procedència de les solucions adoptades.

Vistes les conclusions a les que arriben els estudis econòmics, en que s'indica la no viabilitat del Centre Comercial no alimentari proposat en la Modificació Puntual del PGM, i tenint en compte que actualment es tracta d'un espai que ha perdut la seva utilitat com centre terciari i per tant es proposa el canvi dels percentatges d'usos de l'anterior proposta.

Donada la necessitat d'habitatges protegits, tant en règim de lloguer com de compra, així com d'habitatges lliures, es pretén aprofitar aquest buit urbà per generar nou sòl residencial ja que aquest ha estat pràcticament exhaurit, en detriment del sostre comercial i oci que es preveu en part a les plantes baixes dels edificis residencials, i en part en el subsòl de la nova zona (18.2). Es renuncia per tant a la idea de creació d'un nucli comercial i d'oci independent en la zona.

B.3 Descripció de la proposta d'ordenació.

El present Text Refós de la Modificació Puntual del P.G.M. proposa mantenir en l'àmbit d'actuació els usos de residencial, comercial i oci, i hotelier, la zona verda i l'equipament, que serà assistencial.

Es redueix el sostre edificable destinat a comercial/oci, que es preveu en les plantes baixes dels edificis residencials, lligat a l'edifici hotelier, disposant-se al subsòl de la nova zona (18.2) els equipaments lúdics i comercials, ja que les noves necessitats no justifiquen la concentració d'un centre comercial i d'oci independent al residencial.

L'edifici d'ús Hotelier, redueix el total de sostre edificable i el nombre d'habitacions d'acord amb la demanda analitzada, i queda emplaçat a la cantonada sud oest de l'illa 2.

La modificació d'usos que es presenta proposa la determinació de 8.009 m² de sostre residencial protegit (100 habitatges, dels quals 60 seran en règim de lloguer i 40 de venda), aquest es disposarà en un edifici de planta baixa més 14 plantes pis (13 plantes d'habitatge i una més per serveis tècnics) situat en la cantonada sud oest de l'illa 1, en l'encreuament de l'Avda. Pallaresa amb Avda. del Puig Castellar.

En l'illa 2, la cantonada oposada de l'encreuament de l'Avda. Pallaresa amb Avda. Del Puig Castellar, es concentra en un edifici de planta baixa més 24 plantes pis (23 plantes d'habitatge i una més per serveis tècnics,)el sostre destinat a habitatges lliures, un total de 12.000 m² (110 habitatges).

En la mateixa illa 2 s'hi disposa l'edifici de planta baixa més 7, destinat a us hotelier amb 3.600 m² de sostre (80 habitacions).

El sostre comercial, un total de 2.319 m² es reparteix entre les plantes baixes dels edificis residencials i l'hotelier.

A part es preveu una ocupació del subsòl amb multicinemes i equipaments lúdico-comercials, de petit format.

Així mateix, es preveu la formació d'una zona d'aparcament soterrani, de 18.675m² lligat als habitatges lliures, 5.552m² lligats al comercial, 1.237m² lligats a l'hotelier i 5.155m² lligats als HPO, compres dins del subsòl de l'àmbit





La cessió per a sistemes locals es produeix en 1.508 m² de Zona Verda pública (6b), repartida en dues àrees, l'una situada en la zona nord de l'illa 2 i l'altre al front est de l'illa 1 amb façana a l'Avda. de la Pallarosa, i en 1.493m² d'Equipament (7b) situat a la part Nord Oest de l'illa 2 , que es destinarà a usos assistencials.

La nova distribució dels diferents usos dins del sector i de repartiment de sostre edificable requereix la redacció del present Text Refós de la Modificació Puntual del P.G.M.

S'adjunta com ANNEX a títol informatiu, i sense valor normatiu la definició arquitectònica del conjunt d'acord amb el punt primer de l'apartat segon de l'acord d'aprovació inicial.

PLA D'ETAPES

Es preveu la realització del conjunt de l'actuació descrita , en una sola fase amb un termini d'execució de quatre anys a partir de la data d'aprovació definitiva del present document.

SISTEMES D'EXECUCIÓ

L'execució i gestió del planejament s'efectuarà mitjançant el sistema de reparcel·lació a la modalitat de compensació bàsica.

Així mateix i d'acord amb l'article 124.2. de la Llei d'Urbanisme al ésser propietari únic no caurà junta de compensació.

Com a resum de tot l'anterior, la proposta de modificació d'usos i volumetria es concreta en la següent normativa:

NORMATIVA

art. 1.- Disposicions generals

Per tot el no definit a la present normativa, seran vigents les normes que recull la normativa del PGM.

- REGULACIÓ DE LA ZONA 18.1 - Zona d'ordenació volumètrica específica.

art. 2.1.- Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica, en la seva modalitat flexible, amb els següents paràmetres reguladors:

art. 2.2.- Edificabilitat

El sostre total es de 17.567 m², que es reparteix de la següent manera:
3.600 m² de sostre seran d'ús hotelier;
12.000 m² de sostre es destinaran a habitatge lliure, amb un nombre màxim d'habitatges de 110.
1.967 m² comercial i altres usos d'oci i lleure
No computarà a efectes de càlcul d'edificabilitat la planta destinada a serveis tècnics

art. 2.3.- Cota de referència de la Planta baixa.

- La cota 35.00 per l'edifici d'habitatges lliures .
- La cota 27.70 per l'edifici hotelier.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



- art. 2.4.- Perímetre regulador
El perímetre regulador queda definit en el plànol 6.1- Ordenació de l'edificació. Perímetres reguladors.
S'admetrà l'ocupació del subsòl fins el límit de la parcel·la.
- art. 2.5.- Perfil regulador
El perfil regulador queda definit en el plànol 6.2- Ordenació de l'edificació. Perfiles reguladors.
Es defineixen dos perfils, en funció de l'ús de l'edifici:
- PB+24 a l'edifici d'habitatges lliures, amb una alçada màxima respecte cota pl. baixa de 78.00m.
 - PB+7 a l'edifici hotelier, amb una alçada màxima respecte la cota de planta baixa de 29.80m.
- art. 2.6.- Usos
Es permetran els següents usos:
- en planta baixa s'admetran els usos comercials, d'oci i recreatiu, cultural i d'oficines, no admetent-se l'ús d'habitatge.
 - En planta pis: habitatge plurifamiliar, residencial hotelier, i oficines
- L'ús d'aparcament haurà de complir els següents paràmetres:
- 1 plaça / 25 m2 en usos comercials i d'oci.
 - 2 places / 5 habitacions dobles o l'equivalent d'individuals en ús hotelier.
 - 2 places / habitatge en ús residencial.
- art. 2.7.- Usos en superfície
Tots els espais no ocupats per les plantes baixes dels edificis hotelier i residencial i els destinats a accessos a la zona de lleure, seran d'ús públic.
- REGULACIÓ DE LA ZONA 18.2 - Zona d'ordenació volumètrica específica en subsòl
- art 3.1.- Ocupació
La superfície es destinarà a espai d'ús públic, i no s'admetrà cap edificació sobre rasant.
Un 15% d'aquesta superfície es podrà destinar a accessos (rampes, escales, etc.), elements de ventilació i altres volums vinculats als usos del subsòl.
S'admetrà l'ocupació del subsòl fins el límit de la parcel·la.
- art. 3.2.- Usos
La superfície sobre rasant d'aquesta qualificació serà d'ús públic.
- Al subsòl, es permetran els següents usos: d'aparcament, comercial, oci, recreatiu i cultural.





• REGULACIÓ DE LA ZONA 18.3- Zona d'ordenació volumètrica específica

- art. 4.1.- Tipus d'ordenació
El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica, en la seva modalitat flexible, amb els següents paràmetres reguladors:
- art. 4.2.- Edificabilitat
El sostre es de 8.009 m² residencial que hauran de ser d'habitatge sotmes a algun règim de protecció d'acord amb el decret 454/2004 de 14 de desembre de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. El nombre màxim d'habitatges, serà de 100, dels quals 60 seran en règim de lloguer per un període de 15 anys i que posteriorment es podran posar a la venda, 40 d'ells a preu concertat, fixat a l'article 21.2 del decret 454/2004 amb les seves actualitzacions posteriors i els altres 20 a règim general fixat a l'article 19.2 de l'esmentat decret.
Dels 40 habitatges restants es vendran al preu concertat fixat per l'article 21.2 del decret 454/2004 amb les seves actualitzacions posteriors
352 m² de sostre es destinaran a comercial i altres usos d'oci i lleure.
No computarà a efectes de càlcul d'edificabilitat la planta destinada a serveis tècnics
- art. 4.3.- Cota de referència de la Planta baixa.
• La cota 36.50 per l'edifici d'habitatges protegits .
- art. 4.4.- Perímetre regulador
El perímetre regulador queda definit en el plànol 6.1- Ordenació de l'edificació. Perímetres reguladors.
S'admetrà l'ocupació del subsòl fins el límit de la parcel·la.
- art. 4.5.- Perfil regulador
El perfil regulador queda definit en el plànol 6.2- Ordenació de l'edificació. Perfils reguladors.
• PB+14, amb una alçada màxima respecte cota pl. baixa de 47m.
- art. 4.6.- Usos
Es permetran els següents usos:
• en planta baixa s'admetran els usos comercials, d'oci i recreatiu, cultural i d'oficines, no admetent-se l'ús d'habitatge.
• En plantes pis, habitatge plurifamiliar protegit.

L'ús d'aparcament haurà de complir els següents paràmetres:
- 1 plaça / 25 m² en usos comercials i d'oci.
- 1 plaça / habitatge de superfície menor de 80 m².
- 1,5 places /habitatge de superfície entre 80 i 120 m².
- art. 4.7.- Usos en superfície
Tots els espais no ocupats per la planta baixa de l'edifici residencial seran d'ús públic.





- REGULACIÓ DE LA ZONA 7b/as - Equipaments comunitaris i dotacions de nova creació de caràcter local.

art. 5.1.- Edificabilitat

El sostre màxim serà de 5.594 m²

art. 5.3- Ordenació de l'edificació

La ordenació de l'edificació serà definida en el projecte arquitectònic corresponent.

art. 5.3- Usos

Equipament assistencial i residencial per a l'atenció a la gent gran, ajustat a les tipologies del decret 284/96 de 23 de juliol, de regulació del sistema català de serveis socials (centre residencial o habitatges tutelats per a la gent gran).

En el cas d'habitatges tutelats, aquests seran en règim de lloguer i la propietat del sòl haurà de ser pública.

- GESTIÓ AMBITES CESSIONS

art. 6.1.- Àmbits de cessió

Es donen tres tipus i que queden definits en el plànol 7-Àmbits de cessió:

- Cessió de Ple Domini, inclou les zones tipus 7aS i 6b. Es cedeix el sòl per a ús públic en la seva totalitat.
- Cessió Superfície Total, correspon a la zona 18.2, en que la superfície es destinarà a espai d'ús públic, i no s'admetrà cap edificació sobre rasant d'acord amb l'art.3.1 de la present normativa. El subsòl es podrà utilitzar per a ús privat.
- Cessió Superfície de la part no ocupada, correspon a la superfície de les zones 18.1, i 18.2 que no quedin ocupades per l'edificació sobre rasant i les rampes d'accés al subsòl, els metres quadrats d'aquesta quedaran subjectes al projecte definitiu que pot ocupar el total dels perímetres reguladors indicats en el plànol 6.1. El subsòl es podrà utilitzar per a ús privat.





- DETERMINACIONS RELATIVES A LES CARREGUES URBANÍSTIQUES QUE ES DERIVEN DEL SECTOR.

Totes les obres de construcció i urbanització tant obligatòries com complementàries, seran executades i lliurades a l'Ajuntament simultàniament a l'execució i finalització de les edificacions de caràcter privat.

1. Compliment de l'article 43 de la Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme, en la redacció donada per la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002.

D'acord amb l'apartat 1 de l'article 43, els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels àmbits d'actuació inclosos en sectors de millora urbana o en polgons d'actuació.

En aquest cas, donada l'ordenació volumètrica proposada per l'equip d'arquitectes Souto de Moura - Terradas, es constata que no hi ha cap possibilitat d'inquirir un solar de cessió on es pugui plasmar el sostre corresponent al 10% de cessió, i en conseqüència, caldrà aplicar l'apartat tercer de l'article 43 que diu que la cessió pot ésser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar el patrimoni públic del sòl.

Ateses les característiques de l'ordenació del sector, el càlcul de l'aprofitament el farem a partir de calcular les plusvàlues generades per la proposta en tràmit.

Valor total rendiment modificació: 18.606.654.- €
(veure ANNEX - Valoració de les plusvàlues).

El 10% del valor total del rendiment de la modificació es de 1.860.666 euros que s'hauran destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic del sòl.

Donat que en l'addenda a l'annex de càrregues urbanístiques del Pla especial aprovat provisionalment ja es preveia la possibilitat de que l'equipament destinat a residència per a gent gran no l'executés el promotor sinó que es contemplava el supòsit d'execució d'obra per part de l'administració. Dels 3.000.000 d'euros previstos com a contrapartida es destinaran, d'acord amb l'article 43, 1.860.666 euros a patrimoni públic de sòl, mentre que la resta es destinarà a la partida per a la creació i millora dels equipaments socio-culturals de la ciutat.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

2. Noves zones verdes

Es redactarà el corresponent projecte de les zones verdes previstes a l'àmbit de la actuació, conforme les directrius municipals i es portarà a aprovació a l'Ajuntament.

L'esmentat projecte contindrà els següents àmbits d'actuació:
Urbanització de la zona verda classificada com 6b, verd públic, d'urbanització obligatòria.



Urbanització de la zona verda complementària, que s'ha classificat com 18.2 i que suposa un escreix de 7.014 m² respecte les zones verdes inicials.

El valor estimat de la urbanització de la zona verda no obligatòria és:

$$7.014 \text{ m}^2 \times 300 \text{ eur m}^2 = 2.104.200 \text{ eur.}$$

3. Urbanització de l'av. Puig Castellar.

Es redactarà el projecte conforme les directrius municipals, i es portarà a aprovar per l'Ajuntament.

Una vegada aprovat, es procedirà a urbanitzar completament de nou la part de laavinguda de Puig Castellar, que suposa un àmbit d'actuació d'aproximadament 2.616 m², dels quals 2.007 m² corresponen a nova urbanització i la resta a reposició de la part de lavinguda afectada en subsòl pel projecte.

Finalitzades les obres, i prèvia acta de recepció, es procedirà al seu lliurament a l'Ajuntament.

Valor estimat de l'obra :

$$2.007 \text{ m}^2 \times 300 \text{ eur m}^2 = 602.100 \text{ eur.}$$

Una vegada lliurades les corresponents obres, el promotor s'obliga a elevar a document públic la transmissió dels terrenys objecte de cessió, quan sigui requerit per l'Ajuntament, i totes les despeses que es generin per aquest concepte, inclos les relatives a la inscripció al corresponent Registre de la Propietat, seran al seu càrrec.

Pel que respecta al manteniment de les zones verdes, seran a càrrec del promotor durant els dos primers anys següents al de la recepció de les corresponents obres. En tot cas, en l'acta de lliurament de les mateixes es concretarà el seu manteniment futur.

A fi de garantir el compliment dels compromisos assumits en aquest document, el promotor en el moment de sol·licitar la primera llicència d'obres efectuarà l'ingrés d'una garantia complementària a nom de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, de conformitat amb els requisits establerts al Reglament del Text refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, per import de *DOS-CENTS VINT-I- VUIT MIL DOS-CENTS CINQUANTA-DOS (228.252) euros, que corresponen al 4% de l'import estimat de les obres a executar.





C.- RESUM NUMÈRIC DE LA PROPOSTA

C.1 QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES DEL SECTOR.

Sòl	P. Vigent	Proposta	Diferència	Increment
Clau 6b	1.581	3.089	1.508	95%
Clau 7 aD	17.409	17.409	0	
Clau 7b as	0	1.493	1.493	
Viallitat	6.883	6.883	0	
TOTAL SISTEMES	25.873	28.874	3.001	12%
Clau 18 / 18.1	12.964	3.794	-9.170	
Clau 18.2		4.891	4.891	
Clau 18.3		1.277	1.277	
TOTAL ZONES	12.964	9.963	-3.001	-23%
TOTAL SÒL	38.837	38.837	0	0%

C.2 QUADRE COMPARATIU D'USOS I SOSTRE EDIFICABLE.

Edificabilitat	P. vigent	Proposta	Diferència	Increment
Equipament 7a/D	17.410	11.816	-5.594	
Equipament 7b/as	0	5.594	5.594	100%
Comercial i d'Oci	11.688	2.319	-9.369	-80%
Hoteler	10.000	3.600	-6.400	-64%
Residencial lliure	0	12.000	12.000	100%
protegit	4.240	8.009	3.769	89%
TOTAL	25.928	25.928	0	0%





AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET

TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM PER LA MODIFICACIÓ D'USOS DEL CENTRE TERCARI I RESIDENCIAL DE LA PALLARESA

D'acord amb l'art. 16 del Reglament parcial 287/2003 de 4 de novembre de la Llei 2/2002 de 14 de març d'urbanisme, la modificació del planejament que comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, ha de preveure una reserva de terrenys per a sistemes locals d'espais lliures de 10 m2, com a mínim, per a cada nou habitatge.

Per comptabilitzar l'increment del nombre d'habitatges, s'han tingut en compte les consideracions següents:

- En la present Modificació Puntual del P.G.M., per a la previsió de 8.009 m² de sostre d'habitatges protegits, es proposen 100 habitatges.
- Donat que en el planejament vigent es preveien construir 60 habitatges en 4.240 m² de sostre, l'increment d'habitatges doncs, respon als 110 nous habitatges lliures que es proposen, més els 40 nous habitatges protegits.
- En conseqüència, l'increment de 150 habitatges, comporta un increment mínim de 1.500 m² de zona verda. En aquest cas es preveu un augment de 1.508 m² de zona verda (clau 6b) i 1.456 m² d'equipament (clau 7b), en total 2.964 m² destinat a sistemes.

El present Text Refós de la Modificació Puntual del P.G.M. no comporta increment de sostre, ni disminució ni canvi de situació de zones verdes determinades en el planejament vigent, proposant només una redistribució dels usos i del sostre admès pel planejament.

Santa Coloma de Gramenet, Març 2005

DILIGÈNCIA. Aprovat pel Ple Municipal, en sessió del dia 4 ABR. 2005 a 5 ABR. 2005



Handwritten signature of the Secretary General

Handwritten signature of VIGUM PROJECT, S.L.



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

Aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 8 JUL 2005

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Handwritten signature of the Secretary of the Urbanism Commission



AJUNTAMENT DE
SANTA COLOMA
DE GRAMENET

289



TEXT REVISOR DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM PER LA MODIFICACIÓ D'USOS DEL CENTRE TERCIARI I RESIDENCIAL DE LA PALLARESA

SECRETARIA

D.- PLÀNOLS

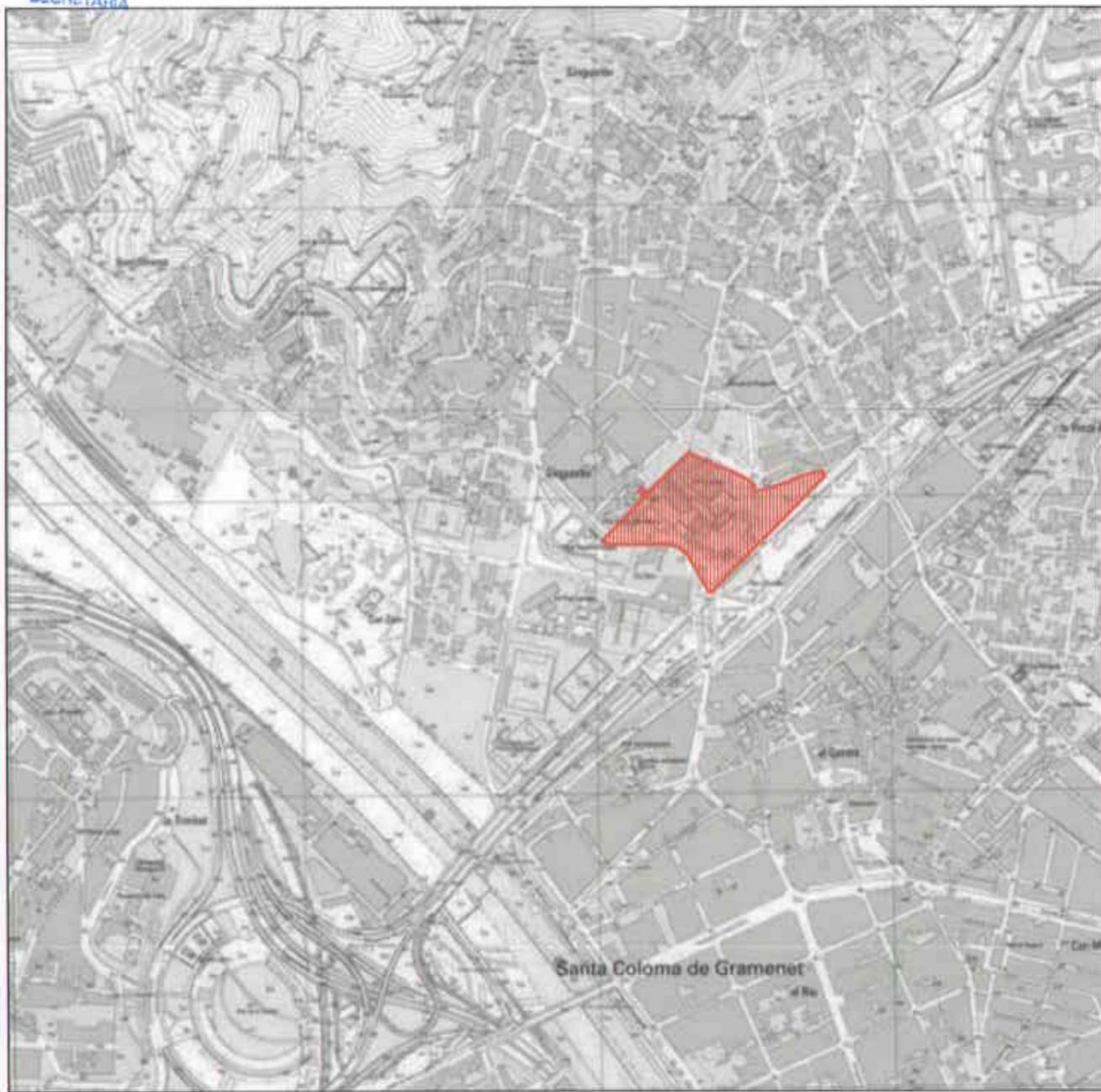


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

DIRIGÈNCIA:
 Aprovat pel Ple Municipal, en sessió del
 dia 4 ABR. 2005 - 5 ABR. 2005
 Santa Coloma de Gramenet
 El Secretari General,

 SECRETARIA


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



EMPLAÇAMENT GENERAL e. 1/10.000



FOTOPLA

TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM. PER LA MODIFICACIÓ D'USOS DEL CENTRE TERCARI I RESIDENCIAL DE L'AVDA. DE LA PALLARESA, SANTA COLOMA DE GRAMENET

Ajuntament de
 Santa Coloma de Gramenet



PLÀNOL	ENTREGA	ARQUITECTE	1
EMPLAÇAMENT GENERAL	DATA	VIGUM PROJECT SL	
FOTOPLA	REVISIÓ	MARÇ 2005	

VIGUM PROJECT S.L. ARQUITECTURA C/ MONTEROLS 21 BIS, 08034 BARCELONA TEL. / FAX 93 280 04 00 MAIL VIGUM@VIGUM.NET



DILIGÈNCIA -
Aprovat pel Ple Municipal, en sessió del
dia 4 ABR. 2005

5 ABR. 2005

AMPLIANT
SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRET

Asint

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

291



VISTA 1



VISTA 2



VISTA 3



VISTA 4



VISTA 5



VISTA 6



PLANOL
REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ENTREGA
DATA MARÇ 2005
REVISIÓ

ARQUITECTE
VIGUM PROJECT, S.L.

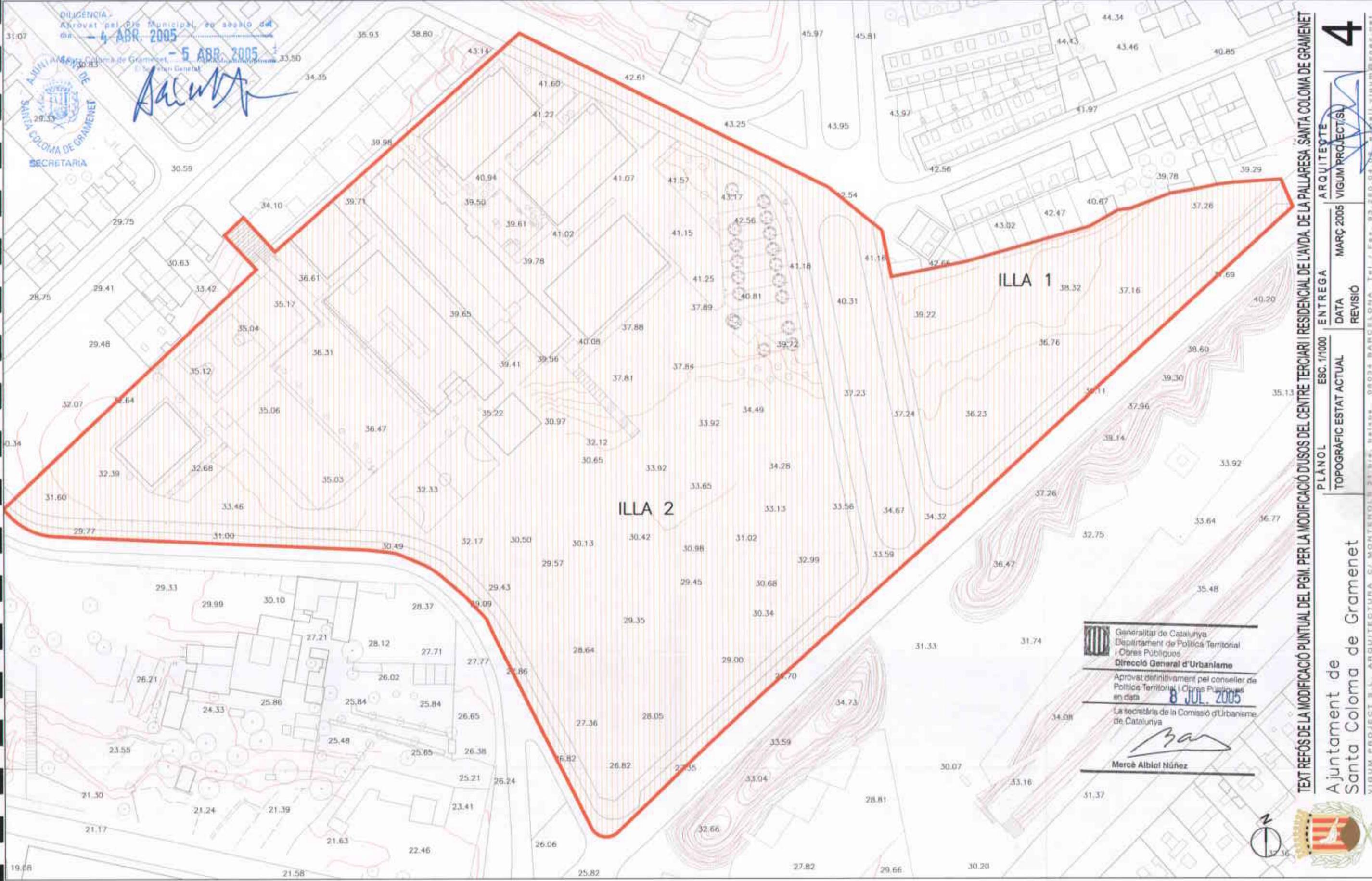
Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet



VIGUM PROJECT S.L. ARQUITECTURA C/ MONTEROLS 21 B15, 08034 BARCELONA Tel. / Fax 93 280 04 05

DILIGÈNCIA -
Aprovat pel Ple Municipal en sessió de
dia 4 ABR. 2005

5 ABR. 2005
[Signature]



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament pel conseller de
Política Territorial i Obres Públiques
en data **8 JUL. 2005**
La secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya
[Signature]
Mercè Albiol Núñez

TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM. PER LA MODIFICACIÓ D'USOS DEL CENTRE TERCERARI I RESIDENCIAL DE L'AVDA. DE LA PALLARESA, SANTA COLOMA DE GRAMENET

PLÀNOL	ENTREGA	ARQUITECTE	4
TOPOGRÀFIC ESTAT ACTUAL	ESC. 1/1000	VIGUM PROJECT, S.L.	
	DATA	MARÇ 2005	
	REVISIÓ		

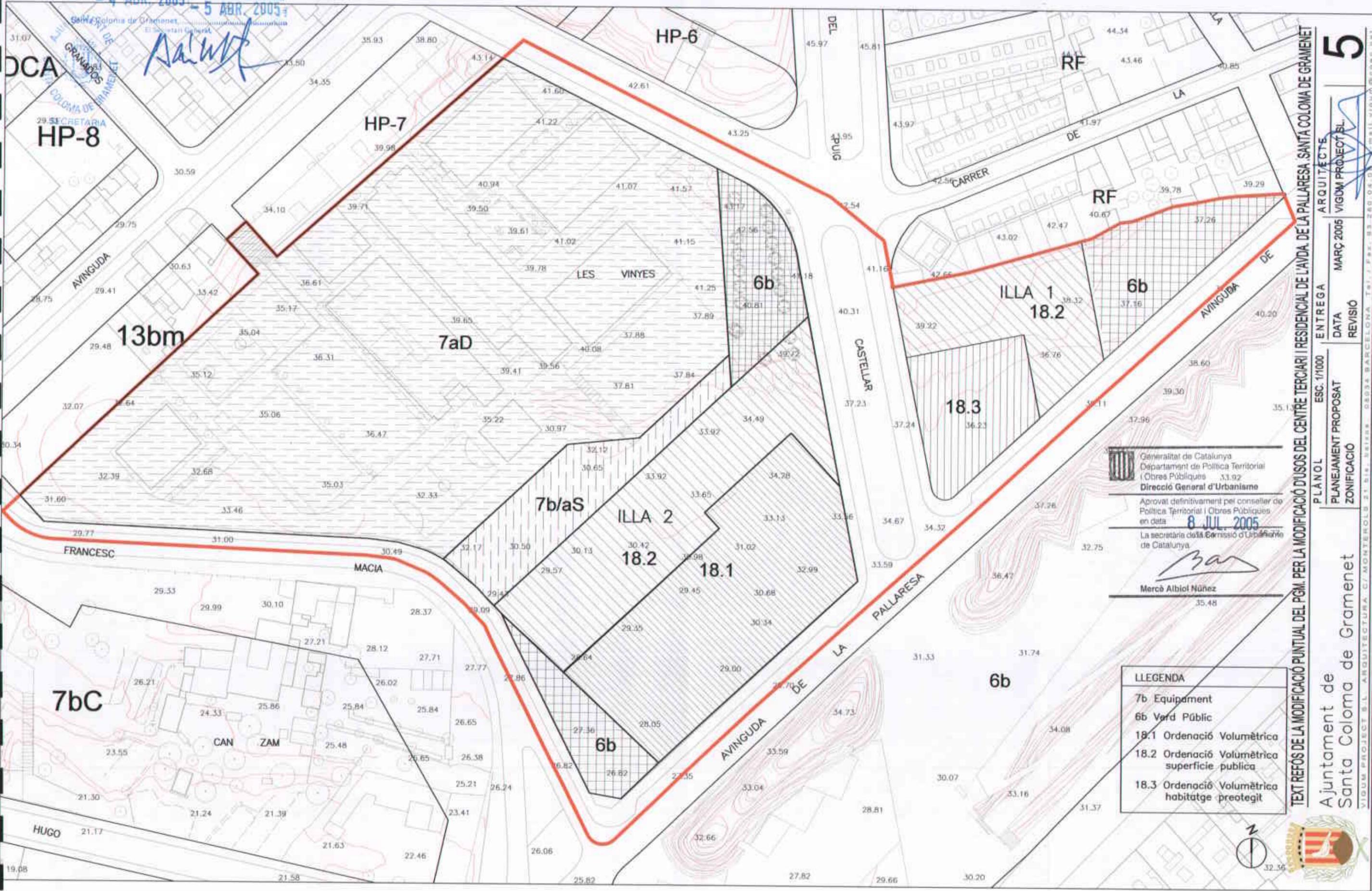
Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet



DILIGENCIA:
Aprovat pel Ple Municipal, en sessió del
dia 4 ABR 2005 - 5 ABR 2005

Santa Coloma de Gramenet,
El Secretari General

Alcalde



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques 33.92
 Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament pel conseller de
 Política Territorial i Obres Públiques
 en data 8 JUL 2005

La secretària d'Urbanisme
 de Catalunya

Marc
 Mercè Albiol Núñez

LLEGGENDA

7b	Equipament
6b	Verd Públic
18.1	Ordenació Volumètrica superfície pública
18.2	Ordenació Volumètrica habitatge pretegit



PLANO
 ESC. 1/1000
 PLANEJAMENT PROPOSAT
 ZONIFICACIÓ

ENTREGA
 DATA
 MARÇ 2005

ARQUITECTE
 VIGUM PROJECT S.L.

5

ARQUITECTE
VIGUM PROJECT S.L.

ENTREGA
DATA
MARÇ 2005

PLANO
ESC. 1/1000
PLANEJAMENT PROPOSAT
ZONIFICACIÓ

Text REPOS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM. PER LA MODIFICACIÓ D'USOS DEL CENTRE TERCARI I RESIDENCIAL DE LA VALLA DE LA PALLAROSA, SANTA COLOMA DE GRAMENET
Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



DILIGENCIA:
Aprovat pel Ple Municipal, en sessió del
dia 4 ABR. 2005 - 5 ABR. 2005



Alcalde



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament pel conseller de
Política Territorial i Obres Públiques
en data 8 Jul 2005
La secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya
Mercè Albiol Núñez
Mercè Albiol Núñez

LLEGENDA
--- Gàlib màxim
--- Ocupació sota rasant

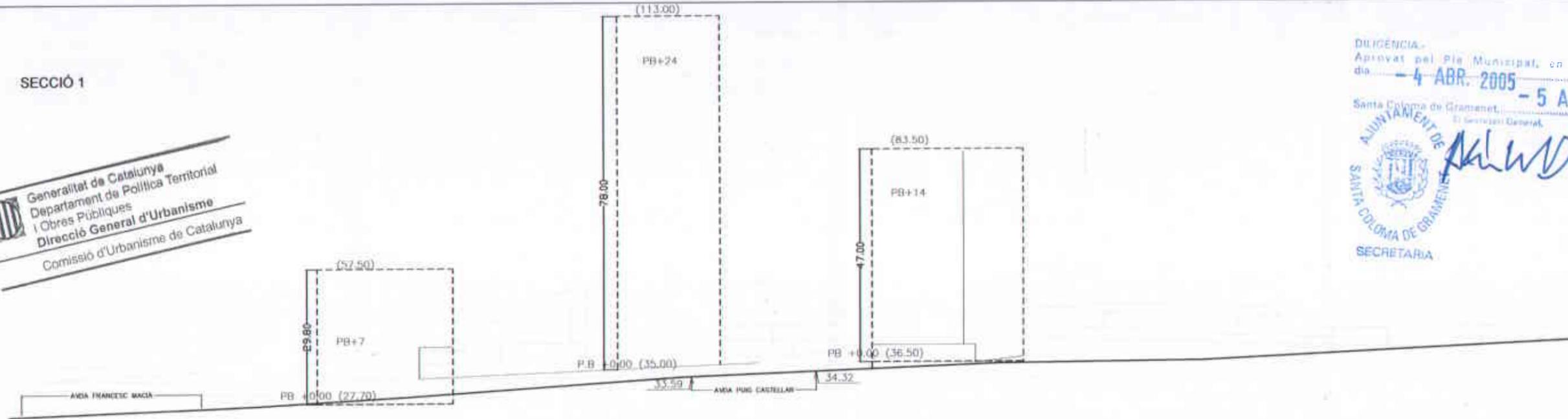
TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM. PER LA MODIFICACIÓ D'USOS DEL CENTRE TERCER I RESIDENCIAL DE L'AVDA. DE LA PALLAROSA. SANTA COLOMA DE GRAMENET

PLANO 1 ESC. 1/1000 ENTREGA
ORDENACIÓ EDIFICACIÓ
Perímetres Reguladors.
Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet
ARQUITECTE
MARC 2005 VIGIM PROJECT S.L.
REVISIÓ
6.1

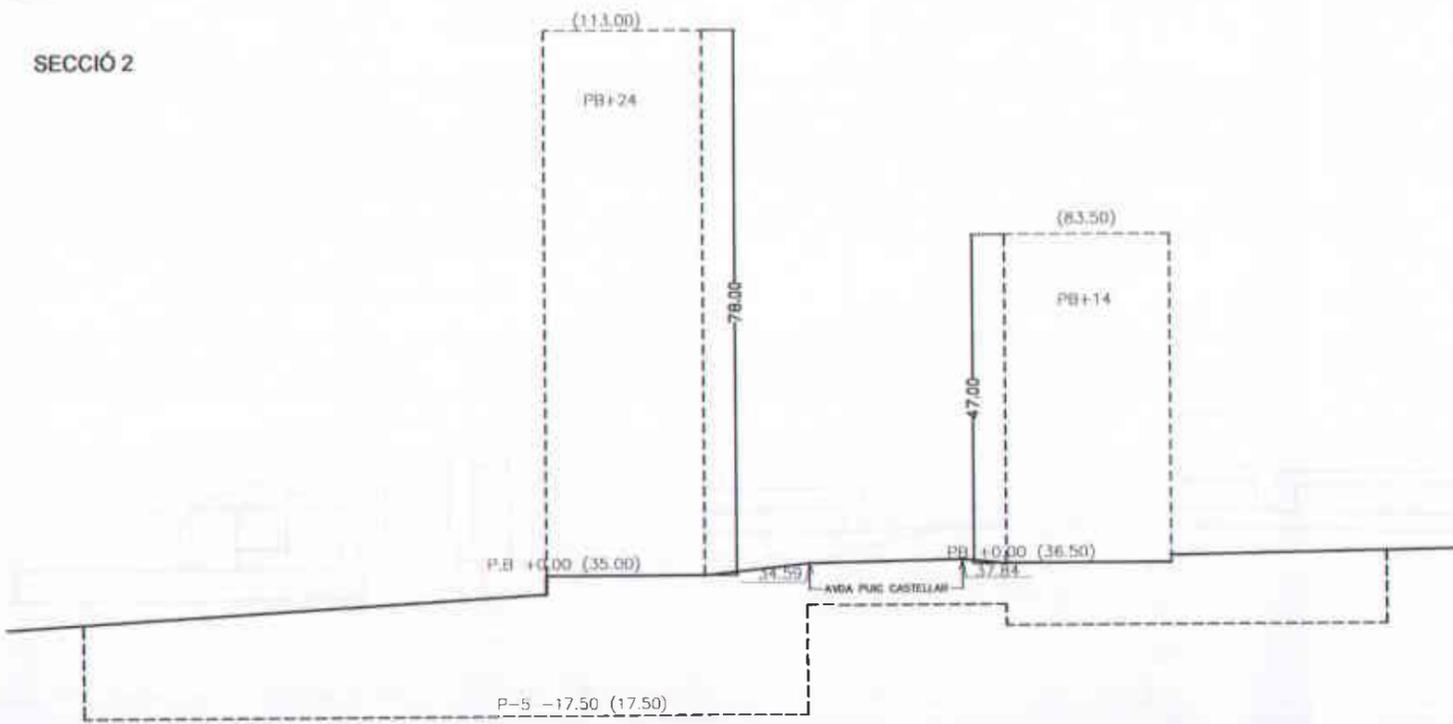


SECCIÓ 1


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



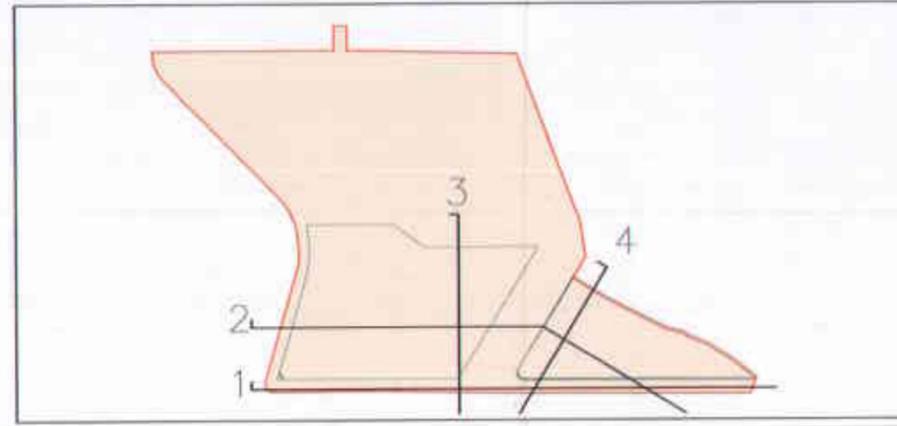
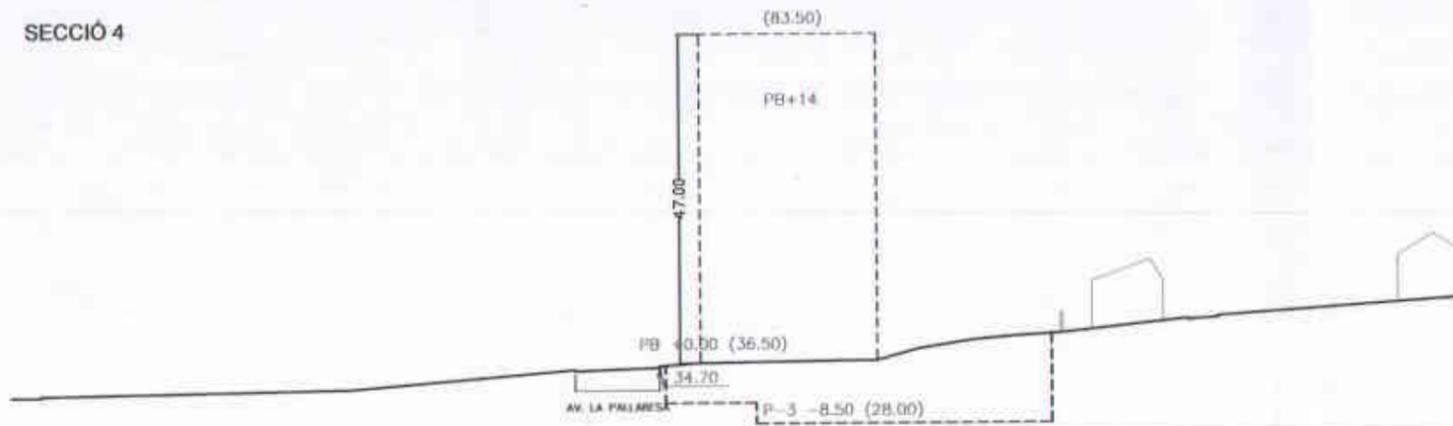
SECCIÓ 2



SECCIÓ 3



SECCIÓ 4



DILIGENCIA:
 Aprobat pel Ple Municipal, en sessió del
 dia **4 ABR. 2005**
 Santa Coloma de Gramenet, **5 ABR. 2005**
 El Secretari General,

 AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
 SECRETARIA

TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM. PER LA MODIFICACIÓ D'USOS DEL CENTRE TERCARI I RESIDENCIAL DE L'AVDA. DE LA PALLARESA. SANTA COLOMA DE GRAMENET
 Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet
 VIGUM PROJECT S.L. ARQUITECTURA C/ MONTEROLS 21 BIS BAIXON 08034 BARCELONA Tel / Fax 93 280 04 21 VIGUM@BBDOBBDO.BEAT

PLÀNOL	ENTREGA	ARQUITECTE
ORDENACIÓ EDIFICACIÓ	DATA	VIGUM PROJECT S.L.
Pentilis Reguladors.	MARÇ DE 2005	6.2
	REVISIÓ	



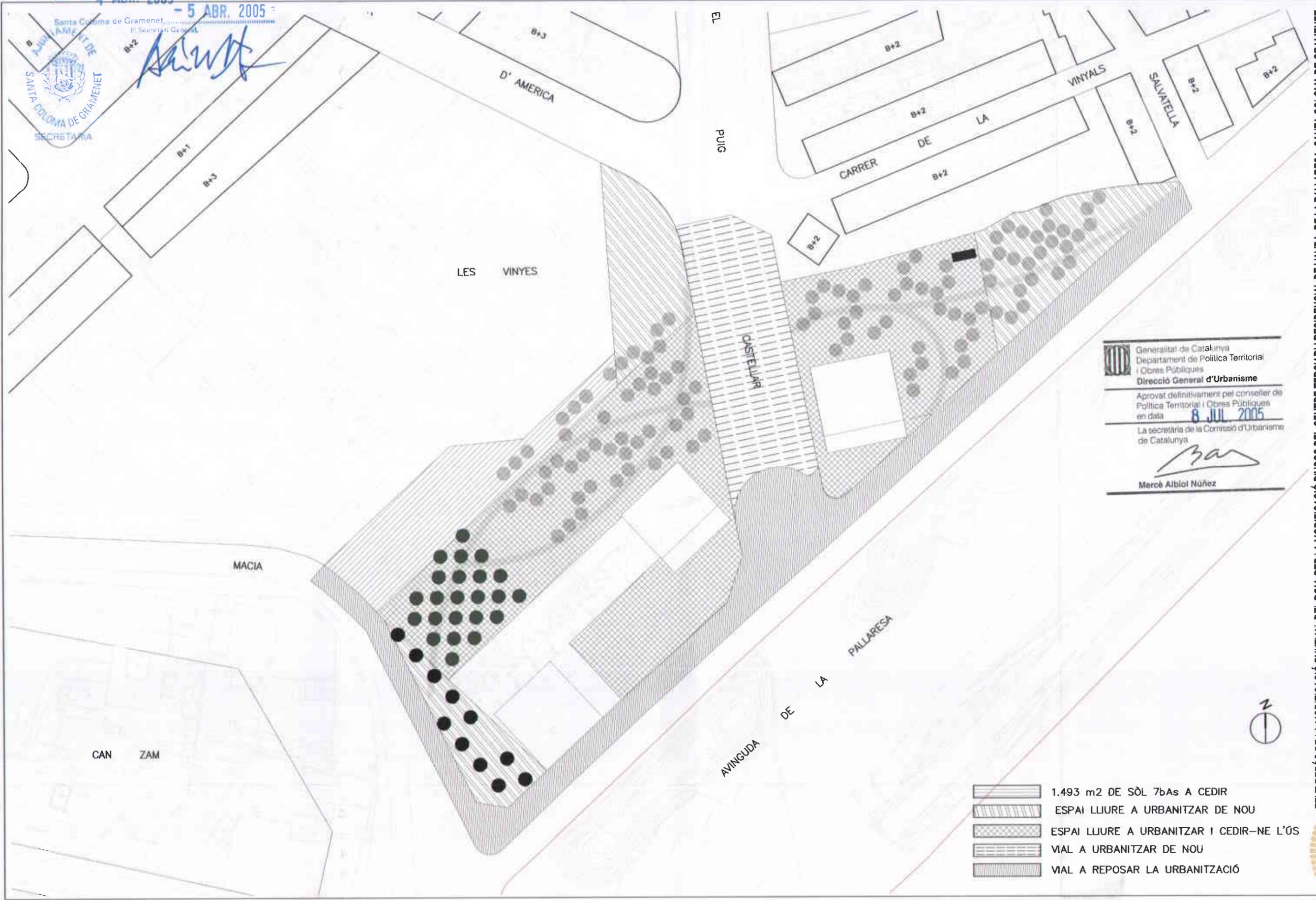
DILIGÈNCIA
Aprovat pel Ple Municipal, en sessió del
dia 4 ABR 2005

- 5 ABR 2005

Santa Coloma de Gramenet,
El Secretari General



[Handwritten signature]



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament pel conseller de
Política Territorial i Obres Públiques
en data 8 JUL 2005
La secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya
[Signature]
Mercè Albiol Núñez

-  1.493 m2 DE SÒL 7bAs A CEDIR
-  ESPAI LLIURE A URBANITZAR DE NOU
-  ESPAI LLIURE A URBANITZAR I CEDIR-NE L'ÚS
-  VIAL A URBANITZAR DE NOU
-  VIAL A REPOSAR LA URBANITZACIÓ



TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM PER LA MODIFICACIÓ D'USOS DEL CENTRE TERCARI I RESIDENCIAL DE L'AVDA. DE LA PALLARSA. SANTA COLOMA DE GRAMENET

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet



PLANOI	ENTREGA	ARQUITECTE
CARREGUES URBANÍSTIQUES	DATA	VIGUM PROJECT S.L.
	MARÇ DE 2005	
	REVISIÓ	

8

**TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
P.G.M PER LA MODIFICACIÓ D'USOS DEL CENTRE
TERCIARI I RESIDENCIAL DE LA PALLARESA**

ANNEX - VALORACIÓ DE LES PLUSVÀLUES



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

ANNEX - VALORACIÓ DE LES PLUSVÀLUES

En el còmput de les superfícies construïdes s'han tingut en compte totes elles, independentment si estan per sobre o per sota de la rasant.

Rendiment de la modificació.

1. Lliure. (multicines i aparcament vinculat)

Superfície:	10.032 m ²	
Cost:	10.032 x 440 €/m ² x 1,2 =	5.296.896.- €
Venda:	4.480 x 1.202 €/m ² =	5.384.960.- €
Total		88.064.- €

2. Hoteler. (habitacions, halls, sales i aparcament vinculat)

Superfície:	6.665 m ²	
Habitacions:	80 uts.	
Cost:	6.665 x 790 €/m ² x 1,2 =	6.318.420.- €
Venda:	80 uts x 81.150 €/ut. =	6.492.000.- €
Total		173.580.- €

3. Habitatge i comercial de proximitat.

- Lliure i comercial.
Superfície habitatge: 12.000 m²
Valor repercussió: 1.247 €/m² - 1.097 €/m²
Valor total: 12.000 x 1.247 x 0,33 = 4.938.120.- €
12.000 x 1.097 x 0,66 = 8.688.240.- €
Total 13.626.360.- €

- Superfície comercial: 2.319 m²
Valor repercussió: 498,60 €/m²
Valor total: 2.319 x 498,60 = 1.156.253.- €
Total 14.782.613.- €

- HPO.
Superfície: 3.769 m²
Valor repercussió: 226,07 €/m²
Valor total: 3.769 x 226,07 = 852.058.- €

- HP lloguer 15 anys.
Superfície: 4.240 m²
Valor: 450 €/m²
Valor total: 4.240 x 450 = 1.908.000.- €
Total 17.542.671.- €



4. Aparcament.

• Lliure.			
Superfície:	10.933 m ²		
Unitats:	338		
Valor repercussió:	37,44 €/m ² .		
Valor total:	10933 x 37,44 =	409.331.- €	
• HPO.			
Superfície:	1.021 m ²		
Unitats:	40		
Valor repercussió:	154 €/m ²		
Valor total:	1.021 x 154 =	157.234.- €	
• HP lloguer 15 a.			
Superfície:	1.531 m ²		
Unitats:	60		
Valor repercussió:	154 €/ m ² .		
Valor total:	1531 x 154 =	235.774.- €	
	Total	802.339,- €	

Valor total rendiment modificació: 18.606.654.- €

Santa Coloma de Gramenet, Març 2005



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya.



**TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.M
PER LA MODIFICACIÓ D'USOS DEL CENTRE TERCIARI I
RESIDENCIAL DE LA PALLAESA**

ANNEX - INFORME DE MOBILITAT



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

ANNEX - INFORME DE MOBILITAT

Estructura General Viària

L'àmbit en el que es proposa el Text Refós de la Modificació Puntual del P.G.M. per la modificació d'usos del Centre Terciari i Residencial de La Pallaresa, és un àmbit d'una elevada centralitat dintre l'estructura del municipi. Degut al procés històric de creixement urbà de Santa Coloma de Gramenet, el solar es troba en la frontera entre les dues zones que el constitueixen; per una banda el Casc Antic, per l'altre el Barri de Singerlin. Aquesta unió queda articulada per el Parc Europa. La línia de encontre entre els dos sectors coincideix amb un eix viari de connexió del municipi amb la resta de l'Àrea Metropolitana, la B-20.

L'àmbit d'actuació consisteix en dues illes situades al front nord del Cinturó al seu pas per Santa Coloma, aquestes queden delimitades per l'Avinguda de La Pallaresa des de el carrer Francesc Macià fins al Passatge d'en Salvatella, entre ambdues parcel·les i per confluint amb l'Avinguda de La Pallaresa creu l'àmbit d'estudi l'Avinguda Puig i Catellar.

CONNEXIONS AMB L'AREA METROPOLITANA

La zona d'estudi queda situada en l'avinguda de la Pallaresa que coincideix en traçat amb la B-20 que en aquest tram queda soterrada pel Parc Europa. L'avinguda de La Pallaresa constitueix un dels principals eixos de l'estructura viària de la banda nord-oest del municipi, ja que el creua en direcció NordEst- SudOest i recull vies de la importància com La Carretera de La Roca que al creuar-la canvia de nom a Avinguda de la Generalitat.

Aquestes junt amb el Passeig de Santa coloma (al municipi de Barcelona), Passeig de Llorenç Serra (al municipi de Santa Coloma), constitueixen la macroxarxa viària de la zona.

La B-20 (Ronda de Dalt) , d'una banda al pas per el nus de la Trinitat (200 m) connecta la zona amb la B-10 (Ronda Litoral), i amb les vies de la sortida Nord de la ciutat de Barcelona (C-17 / C58 / C-33 / AP-7); d'altre banda la B-20 en direcció Nord-oest connecta amb el maresme fins a Montgat.

CONNEXIONS DINS EL MUNICIPI DE SANTA COLOMA DE GRAMENET

La intervenció té com a objectiu la creació d'una nova centralitat amb dotació d'equipaments a escala urbana, aprofitant la situació del solar dins de l'estructura de Santa Coloma i les connexions amb el resta de l'Àrea Metropolitana.





Circulació rodada.

La zona, actualment ja funciona com a nucli vertebrador i distribuïdor del trànsit rodat dins del casc urbà. La via de l'Avinguda Pallaresa amb calçades independent per cada sentit de circulació amb dos carrils cadascuna i carril d'aparcament, té capacitat suficient per a absorbir el trànsit derivat de les noves activitats proposades.

A partir d'aquest eix la distribució del trànsit es preveu per la xarxa secundària del sector sense que es prevegui el colapso de cap de les vies que donen accés a la zona.

Aparcament

La proposta d'actuació contempla una gran àrea d'aparcament soterrani, amb accés, entrada i sortida independents, des de l'Avinguda de la Pallaresa, a la confluència amb l'Avinguda Puig i Castellar.

L'aparcament previst, s'estructura en tres zones d'us independent:

Aparcament comercial	40 places
Aparcament hotelier	35 places
Aparcament públic	370 places

Aquesta oferta junt amb les places situades a les vies de circulació properes a la zona, donaran resposta a la demanda que es pugui derivar de les activitats de la proposta.

Mobilitat de vianants

Donada la situació central de l'actuació i la proximitat del Parc Europa, es preveu un gran nombre de desplaçament peatonals.

L'actuació incorpora una part de zona verda que connecta ambdues illes, amb la zona de Can Zam i l'Avinguda de Puig i Castellar. La consolidació d'aquest nou eix de zona verda junt amb el Parc Europa, tenen com a resultat, l'aparició d'una gran zona verda en el centre de l'àmbit municipal de Santa Coloma de Gramenet.

El flux de vianants previst de des de les dues zones urbanes, es focalitza des de la zona del Barri de Singuerlin en l'eix Puig i Castellar que creua al casc antic passant a ser el Carrer de doctor Ferran que lliga la zona amb l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

La urbanització de les voreres de l'Avinguda de la Pallaresa actualment ja disposen d'una zona arbrada que junt el Parc permeten l'absorció d'altres punt d'arribada i la canalització d'aquests cap a la zona d'actuació.

DILIGENCIA
Aprovat pel Pto Municipal, en sessió del
dia 4 ABR. 2005 - 5 ABR. 2005
Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet
Secretari General

SECRETARIA

**MODIFICACIÓ D'USOS DEL CENTRE
TERCIARI I RESIDENCIAL DE LA
PALLARESA**

**CONVENI
ANNEX DE CÀRREGUES
URBANISTIQUES**

FRANCISCO ALEJANDRO PRETUS LABOYEN, i , ANTONIO PEÑAROJA CASTELL, tots dos actuant en nom i representació de l'empresa CENTRE COMERCIAL GRAMENET, S.A., (C.C.G.) PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES, quines dades consten a l'escriptura de poders que s'aporta, a fi de portar el desenvolupament per a la gestió del Pla Especial de Modificació d'Usos del centre Terciari i Residencial de la Pallaresa, en compliment de la cessió de les plusvàlues generades en la seva execució, d'acord amb el que estableix l'article 43.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, i en compliment de les prescripcions establertes a l'acord d'aprovació inicial de l'esmentat Pla Especial aprovat en data 26 de juliol d'enguany pel Ple de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, **ACCEPTEN** els compromisos que s'estableixen com annex al document tècnic de l'esmentat Pla Especial conforme les especificacions que tot seguit es detallen:

ANNEX DE CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

GESTIÓ DEL PLANEJAMENT

L'objectiu d'aquest document és plasmar el compromís que assumeix el promotor de les actuacions previstes al planejament per tal de desenvolupar la modificació prevista i concretar les noves càrregues urbanístiques que la modificació de l'esmentat pla especial proposa i que reverteixen de manera molt significativa a la ciutat, i que superen àmpliament el 10 per cent que es fixa en la legislació actualment vigent.

Aquest compromís, es reflecteix en els tres àmbits d'actuació que es descriuen a continuació, i quins emplaçaments i delimitació dels àmbits d'urbanització que corresponent, queden reflectits al plànol que també s'annexa a aquest document

Totes les obres de construcció i urbanització tant obligatòries com complementàries, seran executades i lliurades a l'Ajuntament simultàniament a l'execució i finalització de les edificacions de caràcter privat.

1. Residència assistida per a gent gran.

Es redactarà per tècnics capacitats, el corresponent projecte executiu, conforme amb les directrius municipals establertes. Com a mínim, constarà de 60 habitacions aproximadament i centre de dia, amb una superfície construïda de 3.000 m², i de titularitat pública.

El projecte es redactarà sota les directrius municipals, i serà aprovat per l'Ajuntament. Aquest projecte s'haurà de lliurar a l'Ajuntament simultàniament a les sol·licituds de llicències d'obres per a la resta de les edificacions.

Un cop acabada l'edificació, es lliurarà a l'Ajuntament, prèvia signatura de l'acta de recepció, procedint en el moment en que sigui requerit, a signar la corresponent escriptura pública i tramitar l'accés al Registre de la Propietat.

El valor estimat de l'obra és el següent:

$$3.000 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €/m}^2 = 3.000.000 \text{ €}$$

2. Noves zones verdes

Es redactarà el corresponent projecte de les zones verdes previstes a l'àmbit de la actuació, conforme les directrius municipals i es portarà a aprovació a l'Ajuntament.

L'esmentat projecte contindrà els següents àmbits d'actuació:

- a) Urbanització de la zona verda classificada com 6b, verd públic, d'urbanització obligatòria.
- b) Urbanització de la zona verda complementària, que s'ha classificat com 18.2 i que suposa un escreix de 7.014 m² respecte les zones verdes inicials.

El valor estimat de la urbanització de la zona verda no obligatòria és:

$$7.014 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 = 2.104.200 \text{ €}$$

3. Urbanització de l'av. Puig Castellar.

Es redactarà el projecte conforme les directrius municipals, i es portarà a aprovar per l'Ajuntament.

Una vegada aprovat, es procedirà a urbanitzar completament de nou la part de la avinguda de Puig Castellar, que suposa un àmbit d'actuació d'aproximadament 2.616 m², dels quals 2.007 m² corresponen a nova urbanització i la resta a reposició de la part de l'avinguda afectada en subsòl pel projecte.

Finalitzades les obres, i prèvia acta de recepció, es procedirà al seu lliurament a l'Ajuntament.

Valor estimat de l'obra :

2.007 m2 x 300 € m2 = 602.100 €.

Una vegada lliurades les corresponents obres, el promotor s'obliga a elevar a document públic la transmissió dels terrenys objecte de cessió, quan sigui requerit per l'Ajuntament, i totes les despeses que es generin per aquest concepte, inclòs les relatives a la inscripció al corresponent Registre de la Propietat, seran al seu càrrec.

Pel que respecta al manteniment de les zones verdes, seran a càrrec del promotor durant els dos primers anys següents al de la recepció de les corresponents obres. En tot cas, en l'acta de lliurament de les mateixes es concretarà el seu manteniment futur.

A fi de garantir el compliment dels compromisos assumits en aquest document, el promotor en el moment de sol·licitar la primera llicència d'obres efectuarà l'ingrés d'una garantia complementària a nom de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, de conformitat amb els requisits establerts al Reglament del Text refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, per import de *DOS-CENTS VINT-I-VUIT MIL DOS-CENTS CINQUANTA-DOS (228.252) €, que corresponen al 4% de l'import estimat de les obres a executar.

Santa Coloma de Gramenet, Octubre de 2004

Pel Promotor:

Francisco Alejandro Pretus Leboyen
Representants mancomunats de
Immobiliàries.

Antonio Peñaroja Castell
l'empresa CCG Promocions

DILIGENCIA.-
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del
dia 17 GEN. 2005



18 GEN. 2005
El Secretari General,

ADDENDA A L'ANNEX DE CÀRREGUES URBANISTIQUES DEL PLA ESPECIAL DE MODIFICACIÓ D'USOS DEL CENTRE TERCIARI I RESIDENCIAL DE LA PALLARESA.

FRANCISCO ALEJANDRO PRETUS LABOYEN I ANTONIO PEÑAROJA CASTELL, tots dos actuant en nom i representació de l'empresa CENTRE COMERCIAL GRAMENET, S.A., (C.C.G.) PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES, quines dades ja consten a l'expedient tramitat de referència, DIUEN:

Que el Ple municipal en data 3 de novembre de 2004 va aprovar el document d'annex de càrregues urbanístiques del Pla Especial de Modificació d'usos del Centre Terciari i Residencial de la Pallaresa relatiu a les especificacions de les càrregues dels promotors per tal de desenvolupar la modificació prevista.

Que dintre dels compromisos assumits, dintre de l'apartat assenyalat amb el número 1, es troba la redacció, execució i lliurament a l'Ajuntament d'una residència per a la gent gran, amb un valor estimat per l'obra de 3.000.000 €.

Que donat l'interès públic de l'obra a executar és necessari ampliar l'especificació d'aquest compromís per tal de contemplar el supòsit d'execució d'obra per part de l'administració.

En conseqüència, els promotors **ACCEPTEN** els compromisos que s'estableixen com addenda a l'annex al document tècnic del Pla Especial de Modificació d'Usos del centre terciari i Residencial de la Pallaresa, ampliant el redactat de l'apartat 1 de l'annex relatiu a l'equipament esmentat, en el sentit següent:

ADDENDA

En el cas que el Ajuntament procedeixi a l'execució pel seu compte, o mitjançant encàrrec d'un tercer aquest equipament, els promotors executaran altres obres locals ordinàries a la ciutat per encàrrec de l'ajuntament, conforme la classificació establerta a l'article 12 del ROAS, fins arribar a l'import estimat per les obres de l'equipament de referència de 3.000.000 €.

La plasmació efectiva d'aquesta obligació s'efectuarà mitjançant la signatura dels convenis específics que corresponguin.

El termini d'execució, amb el compliment de totes les garanties establertes al Text refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, de les obres que s'encarreguin per aquest concepte serà simultani a l'execució i finalització de les edificacions de caràcter privat que s'efectuarà a l'avinguda de la Pallaresa, i la seva finalització i lliurament a l'Ajuntament, previ l'acta de recepció corresponent, es farà en el mateix termini esmentat.

En aquest supòsit la superfície qualificada com 7b/as de 1.493 m2, que consta assenyalada en el plànol que s'adjunta, propietat per títol de compra a l'Ajuntament en escriptura pública de data 6 de novembre de 2003, es segregará de la resta de la parcel·la (que es descriu a continuació) i es cedirà a títol gratuít i sense càrregues a l'Ajuntament, previ neteja i tancament de la mateixa en els termes que dictamini l'Ajuntament.

Aquesta cessió s'efectuarà en el moment de la sol·licitud de la primera llicència d'obres pels habitatges a executar en l'avinguda de la Pallaresa, en escriptura pública a fi de la seva inscripció al Registre de la Propietat, essent a càrrec dels promotors totes les despeses de notaria, registre, impostos, que per aquest tràmit es generin.

L'esmentada parcel·la té la següent descripció:

" Parcel·la irregular de 1.493 m2 de sòl, que llinda al nord-oest, en línia quebrada de 50,40 m2, 21,45 m2, i 36,50 m2., amb parcel·la municipal destinada a usos escolars; a sud-es, en línia recta de 96,30 m2, amb parcel·la de la qual es segrega; a l'est, en línia de 9,50 m2 amb jardí existent; i al sud-oest en línia de 20,90 m2 amb façana de l'av. Francesc Macià ".

Santa Coloma de Gramenet, gener de 2005

Pel Promotor

Francisco Alejandro Pretus Labayen
Representants mancomunats de l'empresa CCG Promocions Immobiliàries

Antonio Peñaroja Castell

DILIGÈNCIA -
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió de
dia 17 GEN. 2005

18 GEN. 2005



El Secretari General,



DILIGÈNCIA
 Aprobat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del
 de **17 GEN. 2005**
 Sessió Col·legi de Governats, **18 GEN. 2005**
 Si no s'aprovava en la Sessió General

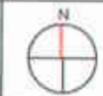


[Handwritten signature]

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Aprobat definitivament pel conseller de
 Política Territorial i Obres Públiques
 en data **18 JUL 2005**
 La secretària de la Comissió d'Urbanisme
 de Catalunya
[Handwritten signature]
 Mercè Albiol Núñez

- 1.493 m2 DE SÒL 7bAs A CEDIR
- ESPAI LLIURE A URBANITZAR DE NOU
- ESPAI LLIURE A URBANITZAR I CEDIR-NE L'US
- VIAL A URBANITZAR DE NOU
- VIAL A REPOSAR LA URBANITZACIÓ

[Handwritten signature]





DIRECCIÓ
 Aprobat provisionalment pel Ple Municipal en sessió del
17 GEN. 2005 **18 GEN. 2005**
 Santa Coloma de Gramenet,
 El Secretari General



[Handwritten signature]

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
 Aprobat definitivament pel conseller de
 Política Territorial i Obres Públiques
 en data **8 JUL 2005**
 La secretària de la Comissió d'Urbanisme
 de Catalunya
[Handwritten signature]
 Mercè Aibíol Núñez

- ÀMBITS D'URBANITZACIÓ**
- EQUIPAMENT A CONSTRUIR I CEDIR
 - ESPAI LLIURE A URBANITZAR DE NOU
 - ESPAI LLIURE A URBANITZAR I CEDIR-NE L'ÚS
 - VIAL A URBANITZAR DE NOU
 - VIAL A REPOSAR LA URBANITZACIÓ

[Handwritten signature]

ANNEX DE CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

PLA ESPECIAL DE MODIFICACIÓ D'USOS DEL CENTRE TERCARI I RESIDENCIAL DE LA PALLARESA

octubre 2004

E: 1 / 1.000

