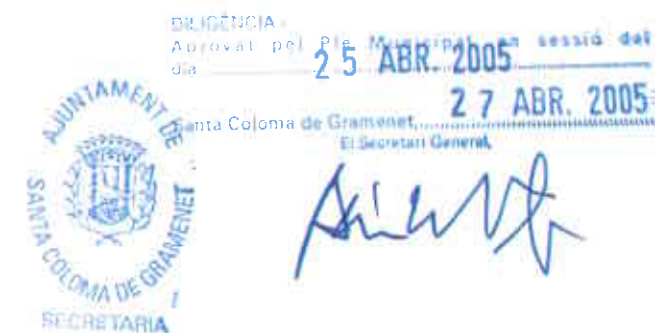




Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

Serveis Territorials
Gabinet d'Acció Territorial

abril 2005



TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ DEL PERI DE L' ILLA CONFORMADA PELS CARRERS DE
PARE BENET, SANT JERONI, ROSARI I CIUTADELLA



ÍNDEX

El present exemplar es compona dels següents documents:

MEMÒRIA

- 0.- Text Refós
- 1.- Introducció
- 2.- Àmbit
- 3.- Planejament Vigent
- 4.- Objectius
- 5.- Proposta
- 6.- Normativa
- 7.- Gestió
- 8.- Pla d'Etapes
- 9.- Estudi Econòmic
- 10.- Resum numèric

PLÀNOLS

- 1.- Situació
- 2.- Pla General Metropolità 1.976
- 3.- Planejament Vigent
- 4.- Planejament Proposat
- 5.- Seccions
- 6.- Gestió
- 7.- Reportatge fotogràfic

0.- TEXT REFÓS

El Ple de l'Ajuntament, en la sessió celebrada el 9 de desembre de 2004, va acordar aprovar provisionalment la Modificació del PERI de l'illa conformada pels carrers de Pare Benet, Sant Jeroni, Rosari i Ciutadella, d'aquesta ciutat i el va trametre a la Generalitat, per a la seva aprovació definitiva.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 15 de març de 2005, va acordar aprovar definitivament la Modificació del PERI de l'illa conformada pels carrers de Pare Benet, Sant Jeroni, Rosari i Ciutadella de Santa Coloma de Gramenet, promogut i tramès per l'Ajuntament, supeditant-ne la publicació al DOGC i conseguint executivitat, a l'aprovació d'un Text Refós que, principalment, detalli aspectes no definits en l'aprovació provisional, com l'estudi econòmic i el pla d'etapes.

Per donar resposta a les prescripcions fetes per la Comissió Territorial d'Urbanisme, es redacta el present text refós de la Modificació del PERI de l'illa conformada pels carrers de Pare Benet, Sant Jeroni, Rosari i Ciutadella..

1.- INTRODUCCIÓ

El nucli originari de la ciutat de Santa Coloma, constituït per una agrupació de cases de característiques rurals a prop de l'antiga església de Sant Josep Oriol, es va anar estructurant al voltant del carrer Major i d'Anselm Clavé, antics camins de comunicació amb Barcelona i Badalona, el primer, i amb Sant Adrià el segon, produint-se un assentament lineal al llarg del temps que constitueix, encara avui, un dels trets fonamentals de l'estructura urbana del casc antic.

L'illa que ens ocupa, contraposa diversitat d'edificacions, des de les que responen a aquest casc antic, fins a les construccions de gran densitat de la dècada dels 60. A més a més, conté un equipament docent privat, l'Acadèmia Fuster, que ocupa una superfície aproximada de 1.600 m² de sòl.

2.- ÀMBIT

L'àrea objecte d'estudi és l'illa situada entre els carrers de Pare Benet, Ciutadella, Rosari i Sant Jeroni, al barri del Centre, un dels nuclis més antics de la ciutat. Illa amb referència territorial 11804.

3.- PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent prové del PERI de l'illa conformada pels carrers de Pare Benet, Sant Jeroni, Rosari i de la Ciutadella, aprovat definitivament el 23 de juny de 1.982, per la Corporació Metropolitana de Barcelona, redactat amb la finalitat de preservar l'ús educatiu de l'equipament existent: l'Acadèmia Fuster i d'obtenir petits espais lliures, reivindicats pels veïns.

"la proposta transforma l'ordenació establerta pel PGM, per un tipus d'ordenació acusada i de planteig cultural, que pretén rescatar el màxim nombre d'elements generadors del barri.

La situació de les zones verdes locals es fa en els llocs reivindicats per la població, en els llocs que són interiors d'illes, patis o solars buits i en llocs excedents de vials, i totes elles amb la característica comuna de la centralitat.

Les zones de dotacions comunitàries s'ubiquen en llocs o edificis que per les seves característiques històriques poden ésser els elements del sector.

Els vials locals es situen amb coincidència amb la xarxa viària existent i executant les operacions de rebuidat necessàries per arribar a les condicions de salubritat i estàndards adients a la proposta del PGM".

El 27 de juny de 1.985 la Corporació Metropolitana de Barcelona aprova definitivament el Pla Especial de reequipament Escolar Urgent. Si bé es fa esment de l'existència de l'Acadèmia Fuster, no es comptabilitza quant a places educatives que s'ofereixen al municipi, a l'hora de determinar el nombre de places escolars que requereix la ciutat.

Una de les edificacions que ocupa l'acadèmia, la situada al carrer de Sant Jeroni, 38, està inclosa al Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic (fitxa E-41), aprovat el text refós, per la Corporació Metropolitana de Barcelona, el 16 de juliol de 1.987.

El 20 de març de 1.986 s'aprova el Pla Especial del Segon Cinturó i el seu entorn, que obre la possibilitat d'obtenir el cobriment del II Cinturó per a espai verd. D'aquesta manera, a menys de 300 metres de distància d'aquesta illa, s'urbanitzen, l'any 1.992, 45.600 m² de zona verda. El denominat Parc Europa.

Més endavant, l'any 1.990, La Comissió d'Urbanisme de Barcelona aprova el PERI dels barris de Riera Alta, Cementiri Vell i Llatí, que, entre d'altres, qualifica de zona verda el Cementiri Vell de la ciutat, que el PGM destinava a equipament. Aquest planejament s'ha modificat posteriorment. El 17 d'octubre de 1.997, el govern de la Generalitat aprova definitivament el document de Modificació del PERI dels barris de Riera Alta, Cementiri Vell i Llatí, que redueix el sòl destinat a zona verda, per tal de mantenir les instal·lacions que la Telefònica té en aquesta illa, alhora que es destina una petita part a habitatge protegit, per tal de realitzar a les famílies afectades.

El mes de juny d'enguany, s'ha inaugurat aquesta plaça, donant-li el nom de plaça d'Ernest Lluch, que ocupa una superfície de 3.900 m² de sòl.

Aquesta actuació, situada a 200 metres de distància de l'illa que ens ocupa, forma part de la millora de l'eix conformat pel carrer de Sant Jeroni, que ha comprès la seva urbanització i la de la plaça Manent.

4.- OBJECTIUS

Si bé l'objectiu del pla especial redactat l'any 82, era l'obtenció d'un parell de petits espais lliures, que en conjunt representaven 1.100 m² de zona verda, ja que la ciutat i concretament aquest barri n'estava molt mancat; també és cert que aquest pla no s'ha executat, doncs amb posterioritat, l'Ajuntament ha dedicat esforços a l'obtenció de millores urbanes de majors dimensions, com ara el parc Europa o els Jardins d'Ernest Lluch (prop de 50.000 m² en el seu conjunt).

Tampoc s'han dut a terme les previsions d'ampliar les dependències escolars de l'Acadèmia Manent, motiu pel qual no sembla necessari mantenir aquesta previsió més temps. A més a més, aquesta reserva de sòl no és suficient per què l'escola pugui ampliar les línies educatives que ofereix actualment.

Per altra banda, al carrer de la Ciutadella, núm. 11 hi ha una edificació que dificulta la continuïtat del carrer. Dels 8 metres d'amplada que té en la totalitat del tram comprès entre Mn. Camil Rossell i Pare Benet, davant d'aquesta edificació hi ha un pas de tant sols 2,80 metres. Es tracta, doncs, d'edificacions fora d'ordenació, que cal alinear respecte al vial. (veure reportatge fotogràfic)

Si bé el PERI qualificava aquesta parcel·la de 6b (zona verda de nova creació), es tracta d'una reserva d'espai lliure de petites dimensions (449 m² de superfície), situada entre mitgeres de 5 plantes d'alçada, que no la fan viable.

5.- PROPOSTA

Es proposa traslladar l'espai lliure del carrer Pere Benet al carrer del Rosari, de tal manera que es concentra tot el verd, ampliant el previst pel planejament vigent al front del carrer Rosari entre els números 2 al 14, en detriment de la reducció del sòl destinat a equipament en aquest front.

Es recupera l'edificabilitat existent amb l'aprovació del Pla General Metropolità de 1976 a la cantonada entre els carrers de Pare Benet i de la Ciutadella, alineant l'edificació respecte al vial, i d'acord amb l'ordenació existent a la resta de l'illa. Es qualifica la zona de 18-HP (zona

subjecte a ordenació volumètrica específica, en edificació destinada a habitatge protegit), per tal que la volumetria proposada s'adeqüi a les alçades de les edificacions colindants. (veure plànol núm. 5 - seccions)

7.- NORMATIVA

CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL AL CARRER PARE BENET - ZONA 18-HP

art. 1.1.- Disposicions generals

Per a la seva regulació seran vigents la normativa del PGM i les determinacions generals utilitzades pel municipi en aquest sector de promoció pública.

art. 1.2.- Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació respon a la zona subjecta a ordenació volumètrica específica en la seva modalitat unívoca o precisa.

art. 1.3.- Alineació de l'edificació

L'alineació de l'edificació queda definida en el plànol d'ordenació núm. 4 - "planejament proposat".

Només la planta soterrani podrà sobrepassar el límit de la fondària edificable, fins al límit de la qualificació.

art. 1.4.- Alçada màxima

L'alçada màxima permesa serà de 14 metres, corresponent a planta baixa i tres plantes pis.

En el tram colindant a la finca situada al carrer de Pare Benet, números 5-7, l'edificació recularà, per tal d'adaptar-se a la parcel·la veïna, amb una alçada corresponent a planta baixa i dos plantes pis i, en qualsevol cas, sense que el forjat sobrepassi el forjat existent de la finca veïna. (veure secció al plànol núm. 5)

art. 1.5.- Cota de referència de la planta baixa

La cota de referència de la planta baixa es prendrà al punt mig del tram de façana amb front al carrer de Pare Benet.

art. 1.6.- Usos Permesos

Serà només d'habitatge protegit (HP) a les plantes pis. A la Planta Baixa, es permetrà, a més del d'habitatge, els següent Usos: oficines, comercial, sanitari, religiós, i cultural, recreatiu, esportiu, i industrial de categoria 1ª. I 2ª. En situacions 2-a i 2-b.

L'ús de garatge o aparcament només es permetrà a les plantes soterrani.

art. 1.7.- Cossos Sortints

El vol màxim dels cossos sortints tancats, semitancats o oberts, es regularà pel tipus d'ordenació segons alineació de vial.

7.- GESTIÓ

Per tal de dur a terme les actuacions previstes, es delimiten dos polígons d'actuació a desenvolupar pel sistema d'expropiació, que inclouen les parcel·les següents:

PA 1. Per a l'obtenció de l'habitatge protegit es delimita el polígon d'actuació que inclou les tres parcel·les situades al carrer del Pare Benet entre els números 9 i 19. Parcel·les amb referència territorial 1180405, 1180406 i 1180407.

PA 2. Per a l'obtenció de l'espai lliure es delimita el polígon d'actuació amb les cinc parcel·les amb front al carrer de Sant Jeroni entre els números 40 al 42 i al carrer del Rosari entre els números 2 al 14. Parcel·les amb referència territorial 1180412, 1180413, 1180414, 1180415 i 1180416.

8.- PLA D'ETAPES

Es determinen dues etapes de quatre anys cadascuna, a partir de l'aprovació definitiva del document de Modificació del PERI de l'illa conformada pels carrers de Pare Benet, Sant Jeroni, Rosari i Ciutadella.

En la primera etapa es desenvoluparà el polígon d'expropiació 1 i es durà a terme la construcció de l'edificació d'habitatge protegit, així com la urbanització del nou vial.

En la segona etapa es desenvoluparà el polígon d'expropiació i s'urbanitzarà la nova zona verda.

9.- ESTUDI ECONÒMIC

A continuació es detallen les inversions necessàries per a cada una de les unitats d'actuació d'expropiació

A continuació es detalla la valoració econòmica de les expropiacions:

POLÍGON D'EXPROPIACIÓ 1 (zona 18-HP)

Parcel·les amb referència territorial:	40907205 a 40907207
Superfície de sòl:	584 m ² _{sòl}
Superfície de sostre:	408 m ² _{sostre}
Nombre d'habitatges ocupats:	4 habitatges
Cost expropiació:	735.548,- euros
Cost nova Construcció:	1.130.712,- euros
Cost urbanització Vial:	40.808,- euros
TOTAL COSTOS POLÍGON 1:	1.907.068,- euros

POLÍGON D'EXPROPIACIÓ 2 (zona 6b)

Parcel·les amb referència territorial:	40907212 a 40907216
Superfície de sòl:	1.249 m ² _{sòl}
Superfície de sostre:	1.198 m ² _{sostre}
Nombre d'habitatges ocupats:	4 habitatges
Cost expropiació:	1.581.932,- euros
Cost urbanització zona verda:	187.662,- euros
TOTAL COSTOS POLÍGON 2:	1.769.594,- euros

10.- RESUM NUMÈRIC

Pel què fa a l'àmbit de la modificació, el quadre següent reflecteix la distribució de les superfícies de terreny que es preveu destinar a cada ús i la seva comparació amb les del planejament vigent.

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

QUADRE COMPARATIU

Sòl	PGM	P. vigent	P. proposat	Diferèn.	Increment.
zona 6b		1.094	1.249	155	
zona 7b		1.991	1.387	- 604	
TOTAL SISTEMES	0	3.085	2.636	- 449	- 14,55
zona 12	3.880	978	978	0	
zona 13b	2.037	1.854	1.913	59	
zona 18-HP			390	390	
TOTAL RESIDEN.	5.917	2.832	3.281	449	15,85
TOTAL SOL	5.917	5.917	5.917	0	0,00

Santa Coloma de Gramenet, abril de 2005

El coordinador del
Gabinet d'Acció Territorial

Miquel Roig i Roch

Vist i plau
El director de Serveis Territorials

Lluís Falcón i Gonzalvo

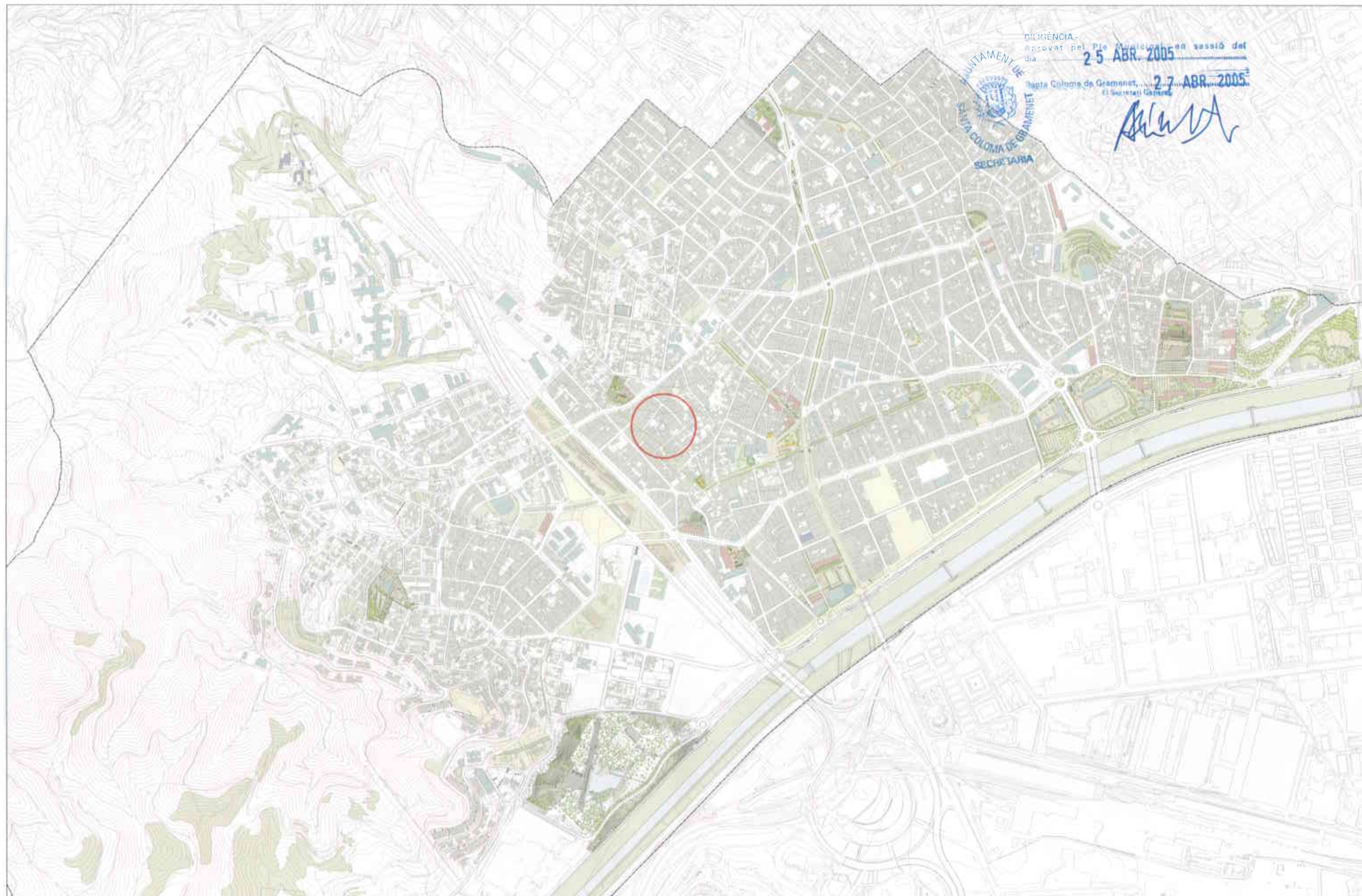
Pel què fa referència al sostre edificable, el quadre comparatiu és el següent:

Edificabilitat	PGM	P. vigent	P. proposat	Diferèn.	Increment.
Zona 12	5.108	1.888	1.888	0	
Zona 13b	5.237	4.672	4.731	59	
Zona 18-HP			1.206	1.206	
TOTAL	10.345	6.560	7.825	1.265	16,17

Aquest augment d'edificabilitat de 1.265 m²_{st} no és significatiu, ja que respecte al PGM de 1.976 es redueix. Si contemplem l'edificabilitat resultant de l'illa i la comparem amb les previsions que feia el PGM, podem observar com pateix una reducció de 2.500 m²_{st}.

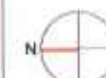
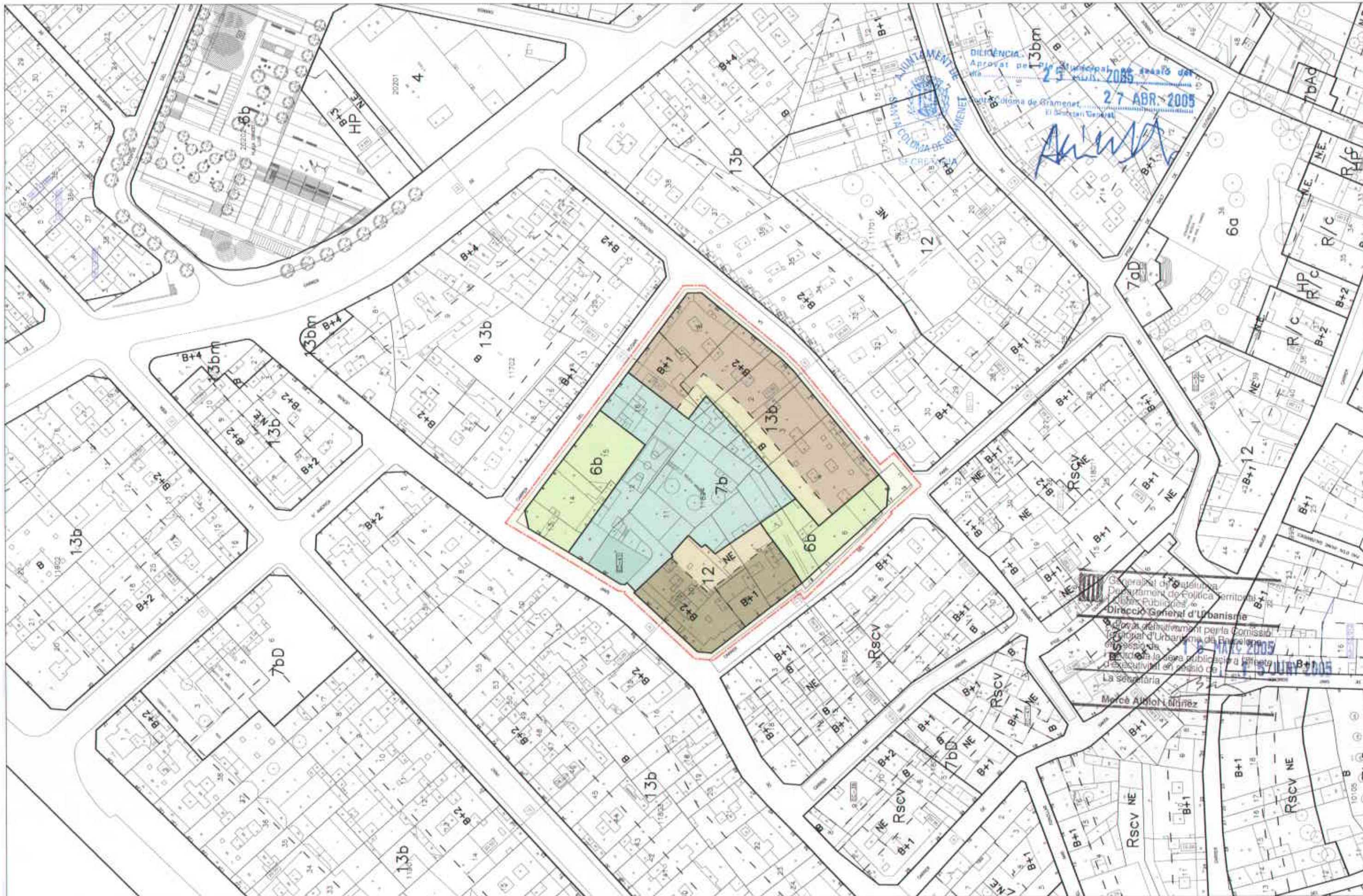
Per altra banda, les zones verdes previstes no pateixen disminució, ans al contrari, s'agrupen les dues superfícies previstes pel planejament vigent i s'amplia la seva superfície. Així doncs, i d'acord amb l'article 95 de la Llei d'urbanisme 2/2002 no caldrà l'informe previ de la Comissió Jurídica Assessora, ja que tant sols es produeixen ajustos en la delimitació dels espais lliures que no n'alteren la seva funcionalitat ni la localització en el territori ja que es tracta de la mateixa illa.

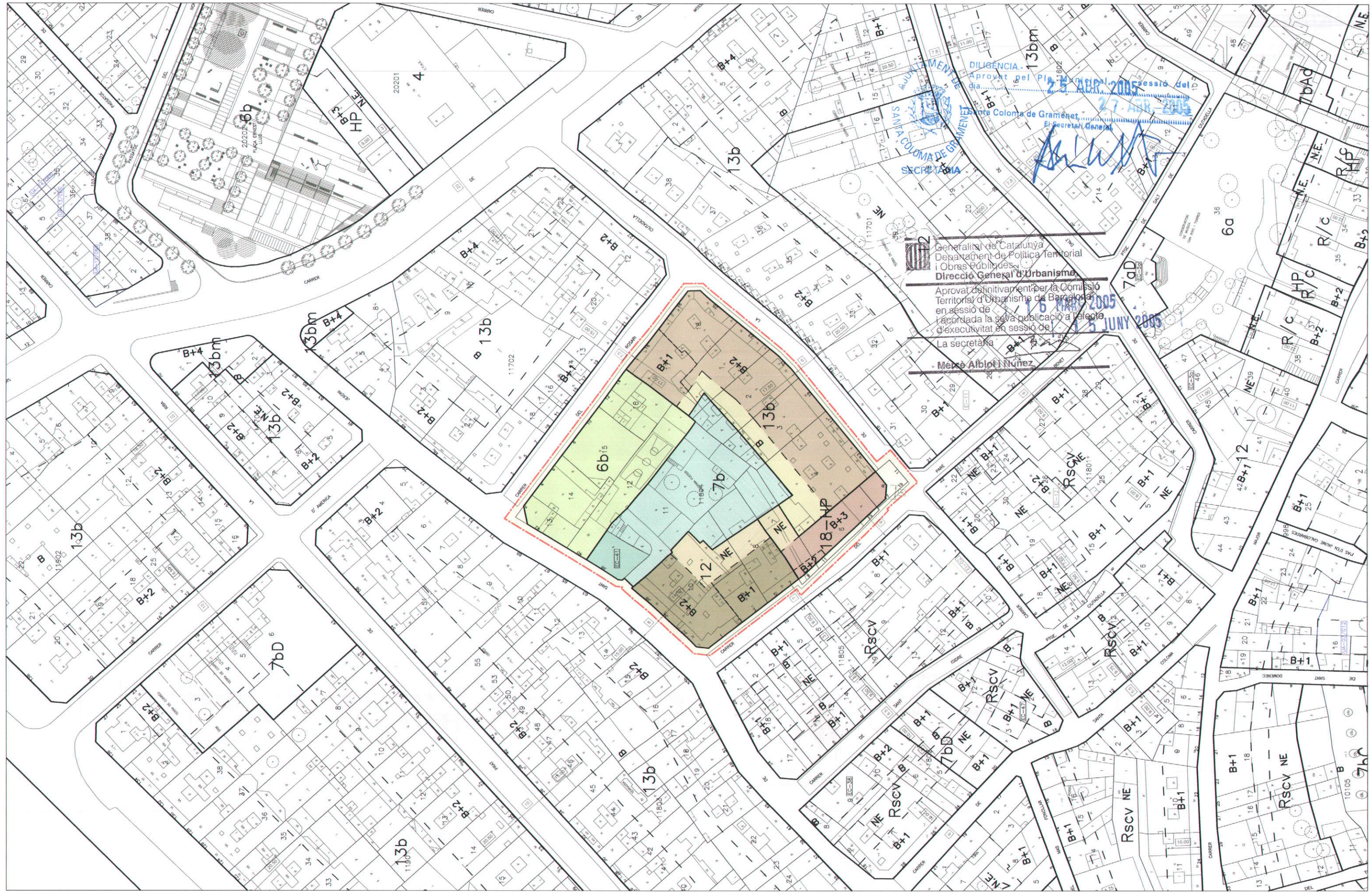


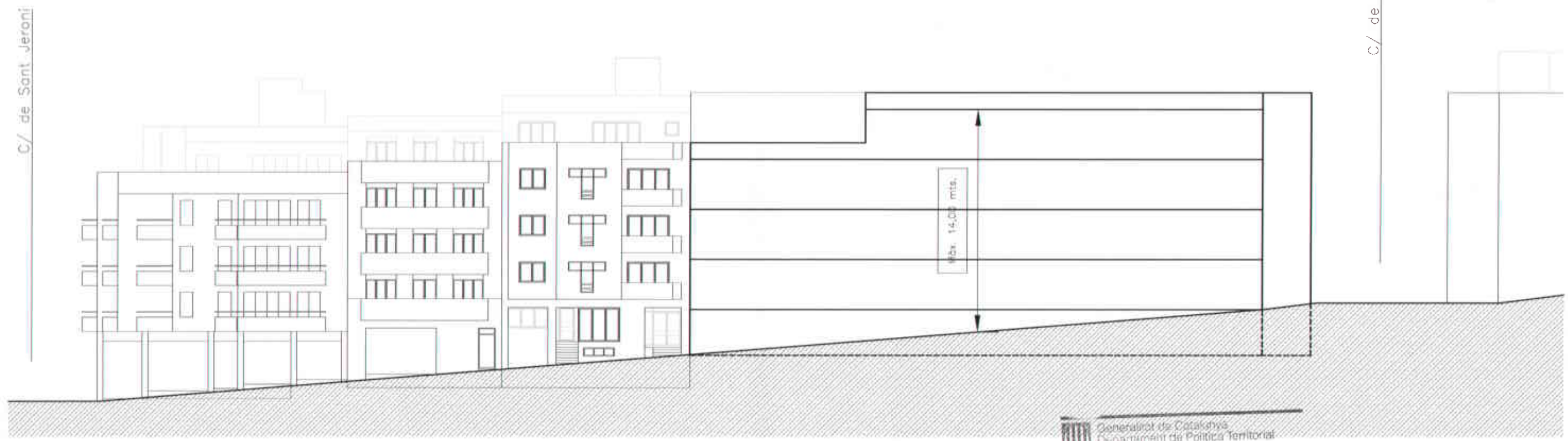


DIRIGÈNCIA -
 Aprobat pel Ple Municipal en sessió del
 dia 25 ABR. 2005
 Santa Coloma de Gramenet, 27 ABR. 2005
 El Secretari General
[Signature]
 AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
 SECRETARIA





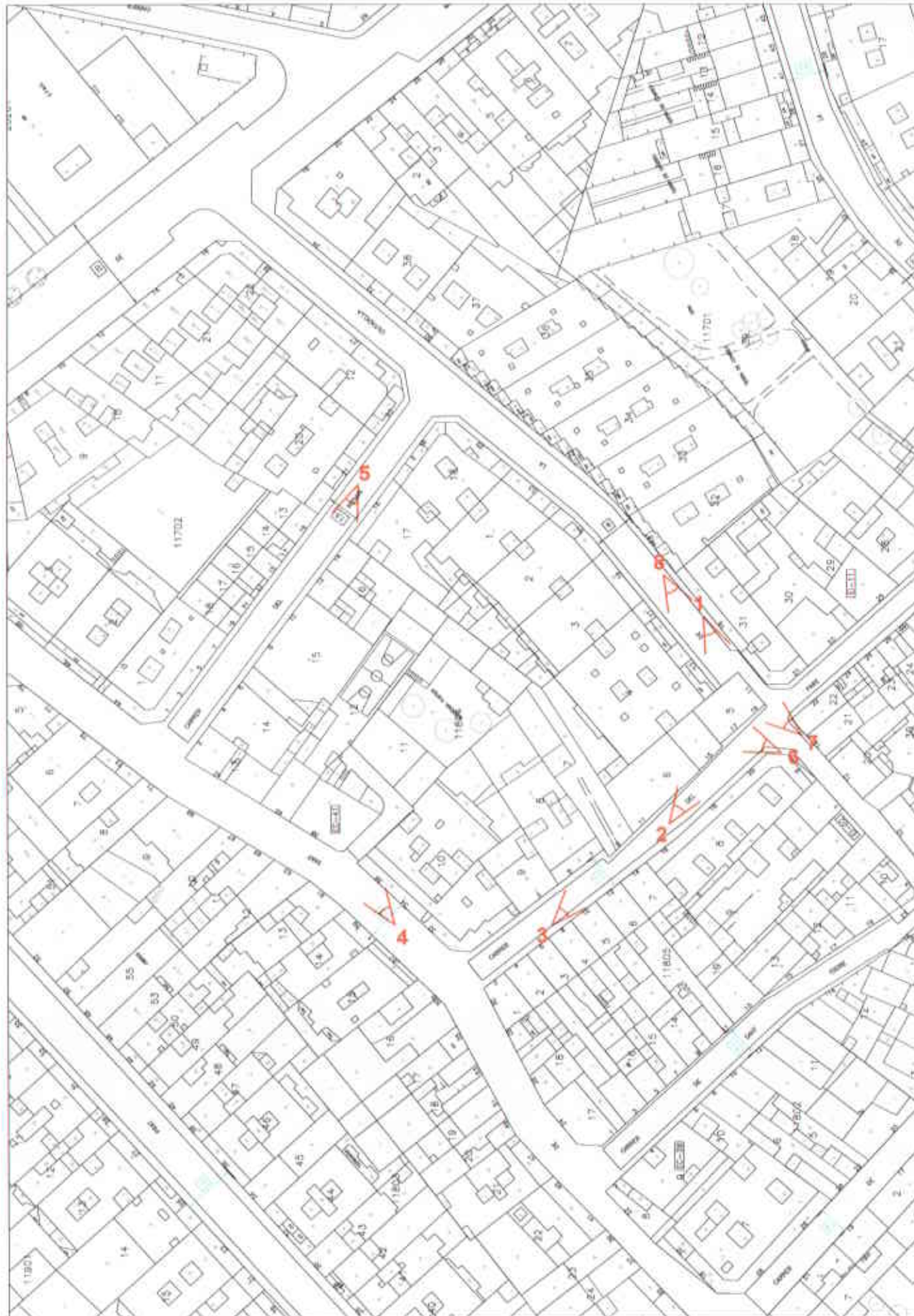




Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
 Aprobat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona
 en sessió de 16 MARÇ 2005
 i acordada la seva publicació a l'efecte
 d'executivitat en sessió de 15 JUNY 2005
 La secretària
 Mercè Albiol i Nuñez

SECCIÓ C/ PARE BENET

SECCIÓ C/ DE LA CIUTADELLA



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de **16 MARÇ 2005**
i acordada la seva publicació i feient
d'executivitat en sessió de **15**
La secretària *[Signature]*
Mercè Albiol i Ràñez