



Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

Serveis Territorials
Gabinet d'Acció Territorial

194
MAIG 2006



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 7 JUL 2006

La secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya

Mercè Albiol Núñez



MODIFICACIÓ DE PGM EN ELS ÀMBITS DEL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL I DE LA FONT DE SAN ROC-CAN CALVET

DOCUMENT RECTIFICAT QUE INCLOU LA DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

195

INDEX

El present exemplar es compona dels següents documents:

MEMÒRIA

1.- Introducció	pàg. 2
2.- Àmbits	pàg. 2
3.- Informació Urbanística	pàg. 3
3.1.- La topografia	pàg. 3
3.2.- El teixit urbà	pàg. 4
3.3.- Els sistemes	pàg. 4
4.- Planejament Vigent	pàg. 5
5.- Estat Actual	pàg. 7
6.- Objectius	pàg. 7
7.- Proposta	pàg. 8
7.1.- El teixit residencial	pàg. 8
7.2.- Usos complementaris	pàg. 9
7.3.- Sistemes locals	pàg. 9
7.4.- Sistemes generals	pàg. 9
7.5.- Promoció pública	pàg. 10
7.6.- Vialitat	pàg. 10
8.- Normativa	pàg. 11
9.- Resum numèric	pàg. 18
10.- Gestió	pàg. 20
11.- Pla d'Etapes	pàg. 26
12.- Estudi Econòmic - Financer	pàg. 26

Annex 1.- Memòria Social
Annex 2.- Mobilitat sostenible
Annex 3.- Estudi Mediambiental

PLÀNOLS

1.- Situació	1/10.000
2.- Àmbit Front Fluvial	1/2.000
3.- Àmbit Sant Roc – Can Calvet	1/2.000
4.- Estat Actual (àmbit FF)	s/e
5.- Estat Actual (àmbit SR)	s/e
6.- Planejament Vigent (àmbit FF)	1/1.000
7a.- Planejament Proposat (àmbit FF)	1/1.000
7b.- P. Proposat (àmbit FF) Seccions i alineacions ..	1/500
7c.- P. Proposat (àmbit FF) Seccions i alineacions ..	1/500
7d.- P. Proposat (àmbit FF) Seccions i alineacions ..	1/500
7e.- P. Proposat (àmbit FF) Seccions i alineacions ..	1/500
8.- Planejament Vigent (àmbit SR)	1/1.000
9.- Planejament Proposat (àmbit SR)	1/1.000
10a.- Gestió (àmbit FF). Expropiació	1/2.000
10b.- Gestió (àmbit FF). Construcció i Urbanització ..	1/2.000
10c.- Gestió (àmbit SR). Construcció i Urbanització ..	1/2.000
11.- Imatge (àmbit FF)	1/1.000

Annex. Avantprojecte Fase I

1.- INTRODUCCIÓ

Santa Coloma de Gramenet és un municipi de 117.281 habitants (segons anuari estadístic de 2002) que ocupa un territori de 7'05 Km², dels quals 4'02 Km² constitueixen el sòl urbà-SU (57,0%) i la resta és sòl no urbanitzable-SNU (43,0%). Es situa al marge esquerre de la conca del riu Besòs, que conforma el seu front fluvial.

L'única via de comunicació actual del territori a nivell de Barcelonès Nord i Vallès Oriental segueix sent la carretera de la Roca (Bv-5001) que va de Sant Adrià a La Roca, que pren diferents noms de carrers al seu pas pel centre de la ciutat i que ha deixat de realitzar les seves funcions tradicionals. Ara és un vial de suport als nuclis urbans. Ha esdevingut una via que al seu pas per Can Peixauet, s'anomena av. de la Generalitat, sense fer un paper significatiu en la mobilitat metropolitana.

Santa Coloma és el municipi més important de la conca baixa del Riu Besòs en el marge esquerre. Així el nucli antic de Santa Coloma es situa a prop de l'àmbit del riu, i les diferents traces històriques de la carretera de la Roca marquen una topografia limit entre l'espai històric inundable i l'espai urbà consolidat.

El Besòs ha esdevingut històricament un element significatiu per a la ciutat de Santa Coloma de Gramenet per la proximitat del seu centre urbà i, per altra banda, ha estat un element territorial i ambientalment marginal molt diferent de com el preveia Cerdà (on s'han ubicat polígons residencials dels anys 60-70 i sectors industrials importants), on s'ha construït el corredor litoral viari i ferroviari i, finalment, l'actuació del Fòrum de les Cultures 2004. Aquest fet ha plantejat un canvi de tendència rellevant amb la recuperació en la desembocadura.

El municipi de Santa Coloma ha començat a valorar les condicions de visuals, assoliment i topografia favorable a l'entorn del riu, i el considera un dels seus principals valors territorials i de paisatge, preservant-lo lliure, amb una part important del seu front destinat a espais lliures i vialitat i amb l'aposta per una sèrie d'infraestructures i actuacions d'equipament properes al riu:

- (1990), la urbanització del Parc del Molinet al barri dels Safarells com espai lliure del sector sud, equilibrant les funcions de Can Zam.
- (1992), la connexió del Pont de Can Peixauet, rotonda i av. de Can Peixauet, com a nous accessos al municipi i noves avingudes urbanes de relació entre el riu i dintre la ciutat.

- (1998), la recuperació ambiental de la Llera del riu mitjançant voreres de passeig, franges d'arbrat, itineraris de lleure amb bicicleta i vianants, accessos principals en rampes per a vianants al riu, etc, en el front del nucli urbà del municipi, i completant la connexió amb el Parc de Can Zam.
- (2001), la realització del CONCURS DEL FRONT FLUVIAL DEL BARRI DEL RAVAL: habitatges, equipaments i espais lliures, amb participació pública per obrir el Raval al riu Besòs.
- Actuacions de Reequipament (1990-2002), la construcció de l'Estadi Municipal de Santa Coloma (1993) la ubicació de l'IES Can Peixauet (2001), equipaments culturals com la Biblioteca de Can Peixauet (2001) i l'ampliació del Centre Hospitalari de l'Esperit Sant (2002-2006).
- (2003), Tramitació de la Modificació de PGM i Plans Especials al Front Fluvial del Raval, d'acord amb el CONCURS DEL FRONT FLUVIAL DEL BARRI DEL RAVAL.

Aquestes actuacions mostren l'interès del municipi per la façana urbana de la ciutat. Podem dir que, actualment, el Front Fluvial del Besòs a Santa Coloma és una de les grans opcions de transformació, que va condicionat a un model viari integrat a la trama urbana del municipi.

2.- ÀMBIT

Aquesta modificació de PGM discontinua i de dos àmbits, es situa en l'àmbit del Front Fluvial del Barri del Raval (Can Peixauet) i afecta explícitament a la reordenació dels edificis del Front Fluvial, concretament a les zones residencials (clau 18), als espais lliures perimetrals i a les façanes edificades que l'hi donen front.

S'inicia la seva delimitació en la cruïlla de l'antiga carretera de la Roca, ara av. de la Generalitat amb l'av. de Can Peixauet, excloent la rotonda viària. Continua per l'avinguda de la Generalitat incloent tot el front edificable amb façana a l'avinguda (inclosa la totalitat de la zona HP de l'av. Santa Rosa i excepció feta del tram comprès entre els carrers de Sant Jordi i Pau Clarís) fins arribar al carrer de Pau Clarís, Espriu i els terrenys de l'Hospital de l'Esperit Sant qualificats d'equipament, cruïlla on s'estan realitzant les obres de la nova línia de Metro L-9 (punt de ventilació i d'extracció de maquinària perforadora) i gira fins el contacte amb el mur de la llera del Riu al passeig de la Salzereda. Posteriorment el límit recorre un tram de les proteccions o murs perimetrals del

l'it del riu Besòs, i es situa en el límit de la vialitat consolidada com a passeig de la Salzereda, fins arribar de nou, a l'av. de Can Peixauet.

Aquest àmbit té una superfície de 76.083 m² (unes 7,50 ha) en Sol Urbà, de les quals només 13.515 m² (1,50 ha) són de sòl destinat a aprofitament urbanístic i de domini privatiu, la resta són sòl urbà de sistemes d'espais lliures (clau 6a-6b-6c), equipaments (7a-7b-7c) i vialitat urbana (clau 5).

L'altre àmbit és situa en el perímetre del sol urbà del barri de Singuerlin anomenat **Font de Sant Roc**, que forma part del territori proper de la Riera de Can Calvet. Parcel·la de propietat municipal, situada entre els torrents de les Bruixes i de Can Calvet, que es caracteritza per ser un espai periurbà amb qualificacions de rústic lliure permanent (clau 26), i associat a una reserva de vialitat obsoleta (clau 5) i a un espai lliure (clau 6b), que ja ve fixat pel PGM de 1976 sense una delimitació lògica de qualificació. Aquest àmbit està inclòs en el Pla Especial de Protecció de la Serra de Marina, aprovat recentment.

L'àmbit de la Font de Sant Roc coincideix amb la finca de propietat municipal, en contacte amb el carrer de Castella en el front comprès entre el carrer d'Extremadura i l'avinguda Ramon Berenguer IV. El seu perímetre està delimitat a l'Oest per la cruïlla entre el c. Castella i l'av. Ramon Berenguer IV a la cota +120m a l'esquerre del camí d'accés a aquest espai periurbà, delimitat amb una tanca per evitar l'accés de vehicles no autoritzats. La finca es situa en el punt baix de la torrentera per enfil·lar-se direcció Nord fins a la cota +160m aproximadament, limitant a l'oest, nord i est, amb altres finques rústiques qualificades també amb la clau 26 (lliure permanent). Al sud limita amb el carrer Castella, a la cota +110m, lleugerament per sota de la cruïlla amb el carrer d'Extremadura. Posteriorment en direcció Nord enfila el límit del c. Castella fins arribar de nou a l'accés a la Font de Sant Roc.

Aquest àmbit té una superfície de 39.306m² (unes 4 ha) de les quals 2,9 ha. són Sòl No Urbà (Clau 26) i la resta són Sòl Urbà de sistemes d'espais lliures urbans no executats (clau 6b) i vialitat (Clau 5).

L'elecció d'aquests **dos àmbits de planejament discontinus**, té la finalitat de reubicar una reserva de sistema general de clau 6c situada en el front fluvial del Raval, concretament en l'actual camp de Futbol Municipal de Santa Coloma de Gramenet, per tal de poder resoldre legalment la demanda d'espais lliures i equipaments que preveu la modificació de PGM, amb un increment d'edificabilitat i aprofitament d'habitatges en l'àmbit del Front Fluvial.

La modificació de PGM justifica que l'increment de sistemes generals i d'espais lliures entre els dos àmbits, és de tipus jurídic i funcional evident. La nova Llei d'Urbanisme permet la resolució d'àmbits discontinus plenament justificats.

3.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA

3.1.- La topografia

Topogràficament, els territoris inclosos en la present Modificació es configuren com territoris contraposats. L'àmbit del Front Fluvial del Raval es situa en la cota inferior del municipi, a l'entorn de la Llera Fluvial, mentre que l'àmbit de la Font de Sant Roc, a l'entorn del Torrent de Can Calvet, un terreny en pendent rellevant, es situa en els contraforts de la Serra de Sant Mateu.

Aquesta contraposició mostra les disfuncions entre espais de sistemes funcionals (servei a la població) i sistemes per necessitat jurídica (adequació a la norma del Pla). Tot i així els àmbits elegits per a l'ordenació compleixen tots una funció específica en el seu entorn urbà, que en aquest document es justifica plenament.

L'àmbit del Front Fluvial del Raval-Can Peixauet és un espai de pendents graduals entre la carretera de la Roca i el vial paral·lel al riu, situats entorn el 10% en els seus punts viaris màxims, amb una diferència de cotes entre els 10-12 metres màxim. L'av. Generalitat, en aquest tram, des de l'av. Mn. Pons i Rabadà fins a l'av. de Can Peixauet, salva un desnivell de 7 metres (de la cota +25m a la +18m). Per altra banda, el passeig de la Salzereda, en aquest tram, només té un desnivell de 2 metres, però en sentit contrari a l'anterior, amb una inflexió al carrer Sant Jordi. És en aquest tram de carrer on el pendent és més elevat, de l'ordre del 7%.

El riu Besòs no s'inclou en l'àmbit, per tractar-se d'un espai regulat per la legislació sectorial hidrogràfica per part de l'Agència Catalana de l'Aigua i el Consorci per a la defensa del riu Besòs, i rep un manteniment supramunicipal per part de la Mancomunitat de Municipis de l'AMB.

Aquest espai fluvial, està arranjat per a l'ús de lleure en tot el tram urbà de Santa Coloma de Gramenet i comporta una superfície de 68.000 m² en el sector de Can Peixauet i front fluvial del Raval, dels quals 1/3 són accessibles des de la ciutat, però que arriba a unes 56 hectàrees en la totalitat de l'àmbit urbà del municipi. Aquesta superfície d'espai lliure contribueix a la percepció d'un paisatge obert de la façana del front fluvial del Besòs a Santa Coloma de Gramenet.

L'àmbit de la Font de Sant Roc - Torrent de Can Calvet, és un espai de pendents importants, si s'hagués de considerar espai edificable. En el context del sistema d'espais públics de Santa Coloma de Gramenet, aquests terrenys tenen un pendent equiparable amb altres entorns (pendents mitjans del 16%), si bé en el tram a cotes més baixes, llindant amb el carrer de Castella, on el planejament vigent preveu una zona de clau 6b, el pendent s'aproxima al 25%.

Pendent que s'incrementaria pel moviment de terres si s'executés el vial previst i l'explanació.

En la resta de l'àmbit, qualificat com a clau 26 (lliure permanent) en sòl no urbà -SNU-, es situa una gran part dels terrenys de menys pendent. Des de la cruïlla de l'av. Ramon Berenguer IV amb el carrer de Garcilaso de la Vega, a la cota +122 m, comença un itinerari que et porta a un mirador situat a la cota +145, després d'un recorregut de 320 metres i un pendent promig del 7,5%.

Podríem considerar que des de les cotes superiors de la finca (+155m.), fins a les cotes establertes en el carrer Castella (+120m.) amb un promig de 200 m. de distància, ens situem amb un pendent promig del 16%, per sota del 20% límit que marca l'art. 9 del Decret Legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, per classificar Sol Urbà desenvolupable, no així específicament per a sistemes.

Aquest àmbit urbà té un interès específic com a mirador paisatgístic, formant part del sistema d'espais lliures de l'àmbit del Torrent de Can Calvet, el torrent perimetral a l'equipament del Recinte de Torribera, d'importants potencialitats urbanes.

3.2.- El teixit Urbà

Un objectiu prioritari d'aquesta modificació de PGM en l'àmbit del Front Fluvial del Raval és l'ajustament dels edificis residencials de manera que comporti una solució per a propietaris residents i llogaters afectats, i aconseguir garantir la seva reubicació. El planejament vigent actual ja resol aquesta situació, sense garantir-ne, però, la seva viabilitat econòmica.

S'ha iniciat la 1a. Fase de l'actuació, amb l'expropiació i enderroc de les edificacions existents, amb la immediata construcció d'un primer bloc que permetrà reubicar aproximadament el 50% dels afectats, la qual cosa ha comportat el reallotjament temporal de mitja dotzena de famílies residents. La situació actual de les afectacions pel planejament en el sector del Front Fluvial del Raval, preveu que el segon bloc o Fase 2 es pugui construir un cop reubicats aquests primers residents afectats.

Cal recordar que l'escenari d'ocupació del sector era de 143 habitatges consolidats segons el Conveni signat, dels quals es té coneixement segur de la seva ocupació en 132 unitats, de les quals 96 corresponen a propietaris residents. Aquestes dades corresponen a la data de l'"Acord de Ple de març de 2003", ratificant el "Conveni amb els veïns afectats".

El Front de l'avinguda de la Generalitat està conformat primer, per una franja d'edificació més marginal (entre l'avinguda i el passatge Besòs) i que no supera

la planta baixa, i s'ha consolidat en algun cas com habitatge en els darrers anys.

L'altre front, la façana dels números imparells destaca, també, per la seva poca uniformitat, tant d'alçades com de qualitats, i la seva poca entitat com a façana de la ciutat al Riu (veure plànol núm. 4d), excepció feta del front comprès entre els carrers de Sant Jordi i Pau Claris per tractar-se d'un conjunt constructiu unitari. Per aquest motiu, aquest tram de carrer s'ha suprimit de l'àmbit d'estudi, ja que compta amb la delimitació d'un estudi de detall.

Una consideració d'importància és el teixit urbà plantejat pel projecte. La substitució que es planteja, es justifica en la referència del front fluvial de Santa Coloma, consolidat pel front edificat del Passeig de la Salzereda a l'Eixample de la ciutat (barris de Riu Nord i Riu Sud), amb edificis de planta baixa i 5 plantes pis, i amb un front de façana uniforme que genera una certa linealitat urbana. En els altres fronts urbans manca aquesta idea de continuïtat i de façana urbana.

En l'àmbit de la Font de Sant Roc és el manteniment del sector sense edificació, tal com es troba en l'actualitat, amb total predomini dels espais lliures de domini públic, com a sistema general, la finalitat que proposa la present Modificació de Pla.

3.3.- Els sistemes

El sector del Front Fluvial del Raval té uns elements viaris consolidats i urbanitzats amb qualitat insuficient, amb traçat irregular com a continuïtat del barri del Raval i del propi raval que va esdevenir l'antiga carretera de la Roca.

L'obertura més recent del carrer de Sant Jordi i del passeig de la Salzereda no garanteixen l'anivellació, ni la topografia adequada, ni els serveis bàsics de sanejament per garantir-ne un funcionament correcte. Es té constància, també, del pas d'instal·lacions de serveis al sector, que caldrà reubicar.

A nivell de consolidació d'espais lliures: parcs, places, jardins, etc. la ciutat de Santa Coloma té un dèficit important d'espais. A l'entorn trobem: el parc de Can Peixauet, on el seu subsòl conté un aparcament; el passeig de la Salzereda que, amb 20 metres d'amplada de vorera, realitza aquestes funcions; el parc fluvial del Besòs, amb espai per passeig, bicicletes, etc; i al costat del carrer Sant Jordi i de l'Estadi Municipal, hi trobem un parc amb espais per infants però amb un nivell d'urbanització molt baix.

Pel què fa referència als equipaments, destaca l'equipament sanitari supramunicipal de l'hospital de l'Esperit Sant, situat entre els barris del Raval i

dels Safareigs, que resta molt proper a l'àmbit. A més a més, reforçat pel Centre d'Atenció Primària del barri del Raval, situat al carrer d'Elcano.

Quant als equipaments docents propers assenyalen l'IES Can Peixauet, el CEIP Ferran de Segarra i el CEIP Miquel de Unamuno. Quant a equipaments esportius tenim en l'àmbit la construcció recent del Nou Camp Municipal de Futbol, i l'existència propera del Polisportiu Nou i de l'Espai Cívic del Raval (gimnàs, piscines, etc.). D'equipaments culturals dins l'àmbit disposem de la Biblioteca a l'antiga masia de Can Peixauet, edifici catalogat i adaptat per a un ús cultural amb un projecte de gran qualitat arquitectònica, i a l'entorn, del Museu d'Història de la Ciutat, a la Torre Balldovina i del Centre de Creació Musical El Molinet, al parc del mateix nom. D'equipaments amb altres usos cal destacar el Centre d'Empreses Can Peixauet, dins l'àmbit, i les dependències de la Policia local a l'espai cívic del Raval.

Finalment com a reserva dotacional, el planejament vigent preveu una parcel·la de 3.530 m² destinada a usos culturals i associatius (7bCAs), així com una reserva dotacional per a usos culturals i docents (clau 7bCD) en els jardins Balandrau de 4.175m² de sòl, que tenen una viabilitat dubtosa, degut a l'actual ús de jardins que tenen majoritàriament.

Així doncs, el nivell d'equipaments consolidat a l'entorn de l'àmbit podem considerar que és molt important, tant a nivell d'equipaments educatius, com culturals i fins i tot esportius.

Els criteris sobre els quals es basa tota la planificació en el sector educatiu - escolar del municipi a nivell d'estàndards urbanístics i reserves de sòl, ha estat actualitzat pels documents sectorials d'ensenyament a propòsit de la redacció de la Reforma Educativa. El PE de Reequipament Escolar Urgent de 1985 només té validesa urbanística però no d'ensenyament, el qual es considera executat. La Reforma Educativa a Santa Coloma de Gramenet que és posterior (1994-95), respecte a aquest sector denominat zona 1, preveia 5 centres d'EGB: Gaudí, Verge Immaculada, Banús, Machado i Monturiol, passant de 58 unitats d'aula a 90 ut., amb una ratio de 25 nens /aula.

El marc de planificació de la Reforma Educativa es va afrontar el 1995 a partir del document tramès pel Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya, que en el Ple de Novembre de 1995 va acordar el nou marc educatiu municipal. En el context dels darrers anys i amb l'actualització de les dades del Padró-Cens respecte 1994-95, es situa l'escolarització total dels infants de la ciutat (fins 16 anys) amb un comportament estancat i en davallada de la població que s'accentua en l'edat infantil, en els IES i en els CEIP.

4.- PLANEJAMENT VIGENT - DES DEL PGM FINS A L'ACTUALITAT

L'instrument de referència del planejament urbanístic a Santa Coloma és el **Pla General d'Ordenació Urbana de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (PGM)**, aprovat per la Corporació Metropolitana de Barcelona el 14 de juliol de 1.976, que garanteix l'equilibri d'usos privats i públics i els estàndards urbanístics del municipi els quals permeten dotar a la ciutat d'espais públics i comunitaris.

L'àmbit del **Front fluvial del Raval**, es troba al sud del II cinturó i de l'eixample de la ciutat, amb alguns interiors d'illa afectats per equipaments; més enllà, la gran zona d'equipaments i espais lliures de Can Peixauet amb afectacions viàries molts importants i poc viables. També cal dir que el PGM a Can Peixauet va qualificar un sector de rehabilitació residencial (clau 16) de 6.160 m² de superfície a l'entorn del carrer de Sant Jordi.

Encara que el marc general de referència segueix essent el PGM, aquest ha estat modificat pels plans especials urbanístics del sector, amb la coincidència de la seva redacció en els anys 1985-86 del PERI del Raval i del PEMERB.

El **Pla Especial del Marge Esquerre del Riu Besòs (PEMERB)**, aprovat definitivament per la Corporació Metropolitana de Barcelona el 20 de març de 1.986, inclou en el seu àmbit tots els terrenys que formen la franja de contacte de la ciutat amb el riu Besòs. Cal dir que el PEMERB va deixar fora de l'àmbit el sector a partir del Carrer Sant Jordi i el passatge Besòs, anomenat Parc de la Salzereda, en el sector de Can Peixauet, excepte la reserva viària del Vial del Marge Esquerre.

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

El **Pla Especial de Reforma Interior del Barri del Raval**, aprovat el text refós per la Corporació Metropolitana de Barcelona el 9 d'abril de 1.987, va ser redactat com a desenvolupament del PGM en aquest territori, tal com aquest havia previst al delimitar una zona de renovació urbana: Rehabilitació (16).

Amb l'objectiu global d'ubicar serveis, equipaments i espais lliures al barri, el PERI incorporava una part significativa del sector ara àmbit d'estudi: el front a l'avinguda de la Generalitat i la zona compresa entre l'obertura prevista al carrer de Sant Jordi i l'av. de Mossèn Pons i Rabadà, que contenia un àmbit

considerable d'habitatges del passatge Besòs i de l'avinguda de la Generalitat, destinant-lo a equipament i zona verda. L'anomenat sector del Parc de La Salzereda. Aquesta actuació comportava elevades expropiacions i un nombre important d'actuacions de reubicació d'habitatges per aconseguir la zona verda i l'equipament entre l'av. de la Generalitat i el riu. Cal dir que aquest Pla no va preveure el reallotjament en el seu àmbit.

Amb el pas dels anys, s'ha detectat, a més a més, la dificultat d'aplicar les previsions de les ordenances d'edificació sobre les zones qualificades d'edificació semiintensiva (13brv) pel Pla Especial, que preveuen una edificació aterracada de les plantes altes i, en altres casos, la baixa alçada prevista per a les noves edificacions residencials, ha provocat la no regeneració del teixit urbà i la seva degradació.

Pla Especial d'ordenació d'espais lliures al sector de l'Esperit Sant, aprovat definitivament el 21 de novembre de 1.985, per la Corporació Metropolitana de Barcelona. Delimitat entre els termes municipals de Badalona i Santa Coloma, tenia com a objectius principals el fixar l'ordenació del viari, d'espais lliures i els usos del sector hospitalari per facilitar la seva modernització, definir l'eix viari actualment av. Mn. Pons i Rabadà i qualificar el Parc del Molinet com a espai lliure metropolità.

Posteriorment es redacta una **Modificació de PGM a l'entorn de l'Hospital de l'Esperit Sant i parc de Llefià**, aprovat definitivament el 19 de març de 2.002, pel Govern de la Generalitat, amb els objectius de: portar a terme una oferta integral de serveis d'assistència sanitària als terrenys de la Fundació Hospital Esperit Sant, consistents en un nou hospital per a malalts aguts, un centre socio-sanitari i un edifici representatiu destinat a funcions de govern, docents i administratius; adequar l'ordenació urbanística a la realitat existent; i incrementar la superfície d'equipament esportiu a l'illa del municipi de Badalona, reordenant els usos esportiu, docent i verd.

Modificació Puntual del PEMERB, del PERI del Raval i del PE del sector Esperit Sant al Front Fluvial del Raval, aprovat definitivament el 18 de febrer de 2004, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, amb l'objectiu d'establir una reordenació del sector comprès entre el pont del Molinet, la carretera de la Roca, l'àmbit de Can Peixauet i el Riu, alhora que es resolen les problemàtiques d'afectacions actuals i la necessitat de reubicar els seus residents. Es planteja un model urbanístic d'actuació viable, definint una façana urbana que generi identitat amb un nou model de ciutat abocat al Riu i amb espais urbanitzats que potenciïn aquest front principal de la ciutat.

Pel que fa referència a l'àmbit de la Font de Sant Roc, el planejament vigent és també el PGM i, en l'àmbit qualificat per aquest de zona lliure permanent (clau 26), el **Pla Especial del Parc Forestal de Sant Jeroni de la Murtra als**

termes municipals de Badalona i de Santa Coloma de Gramenet, aprovat definitivament el 4 de desembre de 1.986 per la Corporació Metropolitana de Barcelona, que no modifica, en aquest àmbit, les previsions que en feia el Pla General Metropolità.

Pla Especial de Protecció i Millora del Sector Sud de la Serralada de Marina, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 16 d'abril de 2.002, amb els objectius de: preservar i millorar el patrimoni natural i cultural; fomentar les activitats econòmiques compatibles; garantir, atendre i ordenar les demandes d'ús social de la muntanya; fomentar el coneixement de la muntanya i l'educació ambiental; millorar la transició entre la muntanya a la ciutat; homogeneïtzar el planejament des d'una perspectiva supramunicipal; i establir directrius pel desenvolupament dels projectes públics previstos pel PGM.

Proposa la supressió de la zona 5, ja que es tracta d'un vial que no té continuïtat més enllà del terme municipal de Santa Coloma i, des de la lògica del parc, no se'n justifica la seva necessitat. Alhora, es proposa l'adscripció de la zona 6 al sistema general del parc, tot mantenint el règim del sòl, amb la finalitat d'assignar-li condicions paisatgístiques al seu desenvolupament, en el marc d'una zona d'interès natural.

Altres Planejaments derivats

Pla Especial de Reequipament Escolar Urgent de Santa Coloma de Gramenet, aprovat definitivament el 27 de juny de 1985 per la Corporació Metropolitana de Barcelona. Les previsions que feia aquest pla no plantejaven utilitzar nous espais del front fluvial com a equipament docent reglat.

Pla Especial d'Equipaments Sanitaris de Santa Coloma de Gramenet, aprovat definitivament el 20 de març de 1986 per la Corporació Metropolitana de Barcelona. Pel que correspon a les dotacions sanitàries del municipi, es va realitzar l'estudi de necessitats pels futurs anys, amb l'objectiu genèric de preparar el sòl necessari per a cobrir les necessitats en matèria de sanitat que tenia plantejat el municipi arrel del desenvolupament del Mapa Sanitari (àrees bàsiques de Salut, Centres d'Atenció Primària i altres centres específics). Les previsions que feia aquest pla no plantejaven utilitzar nous espais del front fluvial com a equipament sanitari.

Pla Especial de Reforma Interior del barri dels Safarets, aprovat definitivament el 12 de març de 1987 per la Corporació Metropolitana de Barcelona. Aquest planejament, limitrof amb l'àmbit, té com a objectiu l'ordenació del barri dels Safarets. No queda afectat per aquesta Modificació de planejament.



Modificació Puntual de PGM a l'àmbit del PERI del Raval, a l'illa compresa entre els carrers de Sant Jordi, Elcano, Pau Claris i av. de la Generalitat, aprovat definitivament el 31 d'octubre de 1.997 pel Govern de la Generalitat, amb la finalitat de reordenar la illa, de tal manera que s'ampliï els accessos als espais lliures i es situa un edifici d'habitatge protegit entre ells. Com l'anterior no queda afectat per aquesta Modificació, per tractar-se d'una illa limítrofa.

També cal esmentar el **Pla Especial dels barris del sector Singuerlin**, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, el 17 de desembre de 1997, per tractar-se del planejament limítrof amb l'altre àmbit d'estudi, el de la Font de Sant Roc.

5.- ESTAT ACTUAL

àmbit del Front Fluvial

La tramitació de la modificació del PGM al Front Fluvial del Raval i dels Plans Especials Vigents (PERI del Raval, PE del Marge Esquerre del Riu Besòs, PE de l'Esperit Sant) va actualitzar l'ordenació del conjunt a nivell de vialitat i equipaments consolidats, junt amb el projecte d'habitatge del concurs realitzat, amb el total compliment de la Llei d'Urbanisme 2/2002. Però en canvi, no va resoldre disfuncionalitats de l'àmbit com el manteniment de la clau 6c del sector que el va mantenir en l'estricta perimetre del Nou Camp Municipal de Futbol. La resta el va modificar en forma d'espais lliures locals i equipaments.

L'Estadi o Nou Camp Municipal de futbol de Santa Coloma de Gramenet es va ubicar el 1993 al costat de l'av. de Can Peixauet, amb les corresponents graderies i marquesines i va permetre parcialment l'adequació dels entorns per a aparcaments i jardins.

Per altra banda, es considera justificat que el veritable sistema general d'espais lliures, és l'espai funcional de la llera del Riu Besòs, en aquest àmbit d'una dimensió que multiplica per 10 els espais lliures utilitzables per la població del Raval i Can Peixauet, des de la seva reurbanització a mitjans dels anys 90.

àmbit de la Font de Sant Roc – Can Calvet

La tramitació del PERI dels barris del sector Singuerlin no va incloure en el seu àmbit el sector de sol urbà -SU- de la Font de Sant Roc, i tampoc l'espai de clau 6b delimitat pel PGM, i per tant, aquests espais es consideren sistemes generals prevists ja des del 1.976.

Aquest espai fou adquirit per l'Ajuntament, l'any 1.972, com a una finca completa que té diferents qualificacions i classificacions urbanístiques. Té en Sol Urbà -SU- qualificacions de sistema d'espais lliures (Clau 6b) i vialitat (Clau 5), mentre que en Sol No Urbanitzable -SNU- té la qualificació urbanística de Lliure Permanent (Clau 26). La línia de Classificació del Sòl ve fixada pel límit superior de la vialitat en un tram.

Cal dir que, per altra banda, l'aprovació del Pla Especial de Protecció de la Serra de Marina i de Sant Mateu, estableix una línia de protecció que, en aquest indret, es situa al carrer Castella, penetrant en el Sòl Urbà del municipi i, per tant, tenim una clau 6b urbana inserida dins del Parc. El mateix pla delimita diverses zones segons el seu valor natural i ús (veure plànol núm. 8), definint la parcel·la dins un àmbit de "Zona d'Interès Natural - ZIN":

"Agrupa les formacions arbòries, arbustives i herbàcies no característiques de l'activitat agrària. Estan integrades per sòls ocupats per espècies predominantment arbòries o arbustives, no característiques del conreu agrícola o objecte d'aquest, i els prats, erms i tots els altres components del paisatge natural. Són aquelles en les quals és prioritària la conservació del bosc com a ecosistema i paisatge. Aquestes zones tenen capacitat per assolir un ús de lleure més intens que les d'alt interès ecològic i paisatgístic. Poden incloure àrees agrícoles a les clarianes."

El mateix pla especial, entre les seves recomanacions de planejament, planteja la supressió de la clau 26 -lliure permanent- i del vial previst pel PGM que connecta amb el carrer Castella i l'av. Ramon Berenguer IV.

La coincidència de la propietat pública, el fet de ser un planejament no modificat des del PGM-76 i no afectat pel PERI Singuerlin, i finalment, que el Pla Especial de Protecció de Serra de Marina i Sant Mateu indiqui clarament les directrius de modificació de planejament, avalen l'elecció d'aquest àmbit.

6.- OBJECTIUS

La motivació d'aquesta Modificació de PGM, que respon a la necessitat d'ajustaments del Projecte i de la seva viabilitat socio-econòmica, respecte el planejament vigent, es basa en els següents factors:

- Delimitar dos àmbits d'ordenació discontinus que incloguin el conjunt del Front Fluvial del Raval-Can Peixauet, en Sol Urbà, i el sector de la Font de Sant Roc-Can Calvet en situació de Règims de Sòl Urbà i Sòl No Urbà.

- Ajustar les qualificacions, edificabilitat, i ampliar el nombre i tipus d'habitatges del Front Fluvial del Raval, per resoldre l'actuació urbanística.
- Ampliar els estàndards urbanístics de sistemes locals d'espais lliures i equipaments per assumir l'increment d'edificabilitat i d'habitatges del projecte del Front Fluvial del Raval.
- Modificar la qualificació vigent de sistemes generals d'espais lliures del Camp Municipal d'Esports traslladant el sistema general d'espais lliures en un indret igualment adequat jurídicament a Can Calvet.

Aquests motius i necessitats de la nova ordenació no són contradictoris amb l'ordenació vigent, però obliguen a ajustos amb una base legal i urbanística sòlida. Cal dir que el plans especials tramitats anteriorment en el sector del Front Fluvial: el PEMERB, el PERI del Raval i el PE del Sector de l'Esperit Sant; preveïen una important destinació de sistemes generals d'espais lliures que ja varen plantejar el seu corresponent procés d'execució i adquisició pública, especialment el Parc del Molinet i l'Estadi Municipal. Però aquesta qualificació (clau 6c) de tipus supramunicipal, condiona els estàndards de qualsevol reordenació urbana, i és una disfunció de planejament que en el marc de la nova legislació urbanística es pretén resoldre en un altre indret del municipi.

El motiu més important que justifica la modificació del planejament és l'increment del nombre d'habitatges i el seu ajustament espacial de la zonificació. El planejament vigent es plantejava un nombre de 289 habitatges, que permetien real·lotjar a les famílies afectades, però la viabilitat econòmica de l'actuació obligava a destinar un percentatge d'habitatges a renda lliure, per assumir els costos de l'actuació, tot i preveure un dèficit en l'Estudi Econòmic-Financer del Pla. No sembla el més adequat que es plantegés l'allotjament dels afectats i habitatges de Protecció Pública en habitatges similars a habitatges de renda lliure, amb un cost molt més elevat i que, a més a més, el dèficit de l'actuació recaigués sobre el pressupost general municipal.

L'objectiu d'aquesta tramitació és permetre que el **Front Fluvial del Raval-Can Peixauet sigui una actuació pública 100%**, amb real·lotjats, habitatge protegit per a joves, habitatge protegit de règim general i habitatge públic concertat previst per la nova legislació d'Habitatge i Urbanisme a Catalunya, i a més a més, es garanteixi el conjunt de la seva urbanització.

Aquesta modificació de PGM pretén actualitzar l'ordenació dels usos, edificis i espais lliures ja consolidats en els darrers anys que, en no afectar a privats, no els ha correspost la correcta qualificació i usos urbanístics. En altres casos, les actuacions van per davant del planejament, com ara les actuacions de la nova

línia 9 de Metro, que obliga a replantejar l'alineació del vial a la cruïlla entre l'av. de la Generalitat i l'av. de Mossèn Pons i Rabadà.

El cas més significatiu d'aquests ajustaments és el Nou Camp Municipal d'Esports de Santa Coloma, qualificat com a Sistema General d'Espais Lliures (Clau 6c), quan és un equipament esportiu consolidat.

Aquest és, en realitat, el motiu que justifica l'elecció d'un segon àmbit de planejament discontinu a **la Font de Sant Roc-Can Calvet, per ajustar les Qualificacions** de Sistema General necessàries per portar l'actuació a terme.

7.- PROPOSTA

7.1.- El teixit residencial

La proposta d'ordenació incrementa la zonificació residencial de l'habitatge protegit al front fluvial en 1.000 m² de sòl per a nous habitatges, la qual cosa permet modificar-ne la tipologia (amplada de 17,50 m. amb pati interior) i la ubicació d'un nou mòdul de bloc, que perllonga el Bloc-C, situat a la part sud de l'àmbit. Respecte la volumetria vigent, manté les edificabilitats que li correspondrien amb una alçada de pb+5 i les torres de pb+15, malgrat que es permet una certa flexibilitat en la volumetria, permetent que els blocs tinguin entre 4 i 6 plantes pis i les torres de pb+14 a pb+16 amb una ocupació inferior a la totalitat de la planta, de tal manera que no incrementen edificabilitat, ni en disminueixen l'assoleïment.

Cal dir que el planejament vigent permet en el Front Fluvial del Raval una volumetria, per normativa, major que el sostre edificable legal (28.650m²_{st} - 289 habitatges), preveient en un futur aquesta Modificació de PGM, per tal d'aconseguir un sostre residencial de 50.000m² i un total de 400 habitatges, amb un increment de 111 unitats d'habitatge noves. Tot això associat a un nou projecte arquitectònic que cal ajustar urbanísticament. Per tant, respecte el planejament vigent hi ha un lleuger increment de zonificació en planta baixa i el canvi de tipologia edificatòria.

L'actuació del conjunt es producte d'un projecte arquitectònic i urbà plantejat inicialment en Concurs d'Idees, i desenvolupat pels arquitectes *Marta Peris, Gabriel Lerma, Pere Joan Ravetllat i Carme Ribas*. En aquest sentit, l'actuació esdevé una actuació unitària de projecte arquitectònic i de distribució dels espais lliures urbans i dels equipaments. La definició d'una nova façana al riu Besòs i al Barri del Raval, es fixa mantenint una volumetria de 3 blocs de B+4 a B+6 amb 3 torres d'alçada B+14 a B+16.



Respecte l'increment d'alçada del volum en torre de B+16, cal explicitar que respon a una proposta del projecte arquitectònic per treballar l'esveltesa i singularitat del conjunt que no n'augmenta l'edificabilitat que resultaria de B+15. Es planteja l'esglaonament de la torre entre les plantes 12 a 16, ubicant la planta superior B+16 en el front del riu, i mantenint el mateix assoliment del projecte.

Un altre augment d'edificabilitat residencial es produeix en el front oposat de l'avinguda de la Generalitat en el tram del Front Fluvial del Raval. Tal com es pot comprovar en el reportatge fotogràfic d'aquest document, l'estat de degradació d'algun d'aquests trams és important. Per tal de reactivar la seva renovació i gaudir d'un front més digne en aquest segon terme de la ciutat al riu, es proposa permetre una planta més d'alçada en aquesta façana, passant a pb+4, alhora que es recula l'alineació del vial 1,20 metres en el tram comprès entre el carrer de Pau Clarís i l'av. Mn. Pons i Rabadà. Això representa una lleugera disminució del sòl residencial privat, però un augment de 2.000 m² de sostre.

7.2.- Usos complementaris

A més de l'actuació d'habitatge, es planteja una destinació d'aparcament soterrani i un espai comercial en la planta sòcol - semisoterrani. Aquestes actuacions comporten una reserva de sòl comercial principal de 3.087m² (amb una edificabilitat d'1mst/m²_{sòl}), i una reserva per aparcament en subsòl per a residents d'1,5 a 2 places per habitatge.

Aquest conjunt d'usos i activitats complementàries a la residència i serveis bàsics es preveuen per a un increment de la població demandant, que es situa entre 2,5-3 habitants per habitatge i un màxim de 1.000 nous residents, (màxim 66% del total serien nous residents), i on les demandes bàsiques de serveis educatius bàsics estan previstes.

Es preveu un espai de sòcol i semi-soterrani qualificat de clau 18-Co, que no genera ocupació en superfície, entre el carrer de Sant Jordi i els blocs residencials que donen a l'avinguda Generalitat, d'un perímetre de superfície de 3.087m² de sòl semisoterrat respecte l'av. Generalitat, que conformi una gran plaça a la cota +22,00 i amb una façana orientada al riu que permeti la il·luminació natural. Es garanteix l'ús públic de la superfície.

Aquest sòcol qualificat de comercial, pot incloure altres usos complementaris dotacionals i d'oficines, amb una ocupació d'aparcament i zona de càrrega i descàrrega en les plantes del subsòl. Es mantenen les directrius del planejament vigent ja aprovat quant a normativa.

Es permet situar un perímetre soterrani delimitat pel planejament sota els usos de sòcol comercial i d'ús residencial i ocupar puntualment sota vialitat i espais

lliures. Es situa a partir de la cota +15,00 m. Ocupa de forma aïllada el subsòl del bloc A i part de l'espai lliure, i de forma agrupada el subsòl dels blocs B i C i de la zona comercial (mínim 450 places). Es respectaran les servituds de distàncies en subsòl i en superfície respecte el pas subterrani de la línia 9 de Metro en desenvolupament i construcció, i del vial del marge esquerre com a previsió de futur.

7.3.- Sistemes locals

La modificació de PGM assumeix bàsicament el planejament vigent, però ha de resoldre els criteris legals d'ampliació del sistema d'espais lliures locals del sector.

Es proposa destinar el 100% dels sistemes inclosos en l'àmbit del Front Fluvial a sistemes locals d'espais lliures i equipaments, reubicant els sistemes generals (clau 6c) en un altre indret del municipi, ja que es considera que el Front Fluvial en el seu contacte amb la llera urbanitzada del Riu Besòs i el passeig de la Salzereda ja aporten un increment excel·lent d'espais lliures de caràcter general i, a més a més, veritablement funcional en l'actualitat.

Es superen àmpliament els estàndards urbanístics que fixa la Llei d'Urbanisme vigent quant a Sistemes Locals d'Espais Lliures i d'Equipaments, tant pel què fa referència als increments o igualació d'aquests sistemes des del PGM, o des de l'increment de Sistemes producte de l'augment d'edificabilitat residencial.

7.4.- Sistemes generals

La Modificació de PGM mostra on es situen els estàndards urbanístics i on s'ubiquen els Sistemes Generals. Cal dir que els sistemes generals de vialitat, s'ubiquen indiferentment en el Règim del Sòl Urbà, Urbanitzable i No Urbà, i la seva modificació d'ocupació o de traçat no genera reequilibris d'ús ja que la seva execució en fixa la seva utilitat i/o necessitat en si mateixa.

En el cas dels Sistemes Generals d'Espais Lliures (Clau 6c) no es pot aplicar aquest mateix fonament, ja que els criteris de superfície, ubicació i topografia defineixen les característiques i valors d'aquests sistemes, que trobem tant en el Règim del Sòl Urbà, Urbanitzable i No Urbà. En aquest sentit, la delimitació d'un àmbit a La Font de Sant Roc a Can Calvet, en aquesta Modificació de Pla, obeeix a la reubicació d'un sistema d'espais lliures (clau 6c), ubicada a l'Estadi Municipal de Santa Coloma de Gramenet al Front Fluvial del Raval per reubicar-se en un indret més adient.

Aquesta Modificació de Pla, a més de reubicar aquest sistema general, també modifica i amplia l'àmbit de qualificació de la zona 6c, amb la modificació de la franja compresa entre la zona de lliure permanent (clau 26) i el carrer Castella, límit de l'àmbit urbanitzat de la ciutat. Eliminant les zones qualificades de 6b i

vial, d'acord amb les prescripcions del Pla Especial de Protecció i Millora del Sector Sud de la Serralada de Marina. Cal tenir present, també, que es tracta de terrenys de propietat pública municipal i que, per tant, no condiciona ni afecta a tercers.

Considerar l'Estadi Municipal de Futbol com un Espai Lliure (clau 6c) en Sòl Urbà com ho fa el planejament vigent, tenint en compte que és un equipament amb graderies i coberta de protecció de la tribuna, així com una superfície de camp de gespa artificial, no és la millor situació de consolidació d'un espai. En aquest sentit, fer una modificació per requalificar aquest espai com a Equipament Urbà (clau 7a) Esportiu, amb el que representa en la legislació urbanística, i reubicar aquesta reserva de sòl en un indret més adequat, és un acte oportú que reforça aquest equipament.

Per complementar la situació, la Modificació de PGM ha de mostrar on es situen els estàndards urbanístics a nivell d'àmbit, on s'ubiquen els Sistemes Generals d'Espais Lliures, i el que comporten a nivell jurídic i urbanísticament legal.

Cal dir, però, que aquest plantejament legal dels Sistemes Generals d'Espais Lliures, el que anomenem espais lliures territorials, metropolitans o periurbans, no correspon amb un altre criteri de rellevància dels Sistemes Generals d'Espais Lliures, el de la seva utilitat i proximitat al ciutadà.

En aquest sentit, cal dir que el planejament vigent recentment aprovat ja va qualificar el Parc del Molinet com a Clau 6c, destinant-li aquesta funció específica de parc metropolità, que coincideix amb el seu ús actual, amb el fet que la seva gestió urbanística i execució i manteniment es realitza per la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

Un altre element rellevant a considerar, és que la llera del Riu Besòs, situada a menys de 50 metres de distància del projecte del Front Fluvial del Raval, s'ha adequat i urbanitzat mitjançant un projecte que fa accessible aquest espai per als ciutadans (només amb restriccions horàries o de risc ambiental pels ciutadans). La superfície immediata d'ús i ocupació, accessible des del front fluvial, situada entre el Pont de Can Peixauet i el Parc del Molinet és de 21.000 m² de sòl (veure plànol núm. 4), que representa 90 m² d'espai lliure útil per cada nou habitatge al Front Fluvial del Raval.

Aquesta consideració ambiental, de qualitat de vida i territorial, considerada jurídicament com un "espai lliure urbanísticament no legal", si que el considerem com un "espai lliure urbanísticament funcional" per a la ciutadania i un element decisiu en la transformació urbanística de la ciutat.

7.5.- Promoció Pública

Aquesta Modificació de PGM preveu un increment d'habitatges, que es justifica per evitar la situació vigent de destinar un percentatge de l'actuació a renda lliure. Es preveu la destinació del 100% dels habitatges a promoció pública amb règim de protecció: la totalitat dels habitatges de la primera fase, i els destinats a reubicació, en règim general, i els habitatges restants a règim concertat.

Cal tenir present que, perquè l'actuació no generi dèficit públic a assumir pel pressupost municipal, amb els impostos de tots els ciutadans de Santa Coloma, és recomanable que es resolgui mitjançant un increment d'habitatges que participin d'aquests cost de reallotjament.

Per afrontar aquesta actuació, que comporta una gestió urbanística financerament rellevant per un Ajuntament mitjà, el tipus d'actuació obliga a la reubicació provisional d'inquilins, i a la seva reubicació definitiva per fases acompassades econòmicament, però també amb consens social. El que econòmicament seria millor no es correspon amb la realitat social de fer primer el reallotjament complet en les dues primeres fases, i deixar la resta d'habitatges per anar complementant el reallotjament. Els costos d'urbanització dels espais lliures i vials de l'entorn s'han d'executar tal com preveu la legislació, dins del procés urbanístic i com a despesa del promotor en l'actuació.

7.6.- Vialitat

Es planteja que les servituds de vialitat vigents tot i ser vàlides, cal ajustar-les per les sol·licituds del projecte en la seva implantació, que pretén reforçar la traça de l'avinguda de la Generalitat com a eix cívic de major dimensió, fins i tot per preveure la reserva de pas del Tram-Besòs en varies opcions en Estudi, en l'entorn dels vials d'accés al marge del riu Besòs.

A nivell de vials específics, el vial del Front Fluvial ha d'assumir la perllongació del Passeig de la Salzereda en format d'avinguda urbana i la connexió amb l'av. de Mossèn Pons i Rabadà fixant una reserva viària que permeti resoldre amb amplitud les necessitats que s'hi puguin desenvolupar: connexió viària, reserves pel tramvia, serveis del Metro, etc.

Per altra banda, les reserves viàries de l'av. de la Generalitat es situen en 19 m. mínim (l'actual amplada és de 12 metres) en front dels 15 metres d'amplada del planejament vigent. Finalment el carrer de Sant Jordi, per modificar el clavegueram i la cota d'anivellament al projecte edificatori, s'ha de refer amb igual amplada de 17 metres alineat a l'edificació.

La Modificació de PGM assumeix bàsicament el planejament vigent, però aporta nous criteris al sistema d'espais lliures locals del sector: una franja d'espai

lliure variable a tot el Front Fluvial en el seu contacte amb el Passeig de Salzereda en tot el recorregut longitudinal, entre el mínim de 3,80m. de vorera i fins a més de 25m. d'amplada; una franja d'espais lliures a l'Avinguda Generalitat, des de la Biblioteca i Masia de Can Peixauet fins a la nova plaça del Raval mantenint, a més a més, una vorera àmplia a ambdós fronts i ampliant els actuals jardins Balandrau fins els límits amb els accessos interiors de l'Estadi municipal i la planta sòcol de la biblioteca.

El projecte d'urbanització aprovat com annex a la Modificació Puntual del PEMERB, del PERI del Raval i del PE del sector Esperit Sant al Front Fluvial del Raval segueix tenint validesa, integrat en el projecte de la intervenció.

8.- NORMATIVA

1.- DISPOSICIONS GENERALS

art. 1.1.- Condicions de l'ordenació comunes a tots els àmbits d'actuació

Les condicions d'ordenació urbanística de cada una de les zones de planejament es detallen a continuació.

Per a la resta de paràmetres no definits en la present normativa s'estarà al que es disposa en les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.

art. 1.2.- Sistema de gestió

El sistema d'actuació pel qual es gestionaran les actuacions proposades serà mitjançant la delimitació de polígons d'expropiació, excepte en aquells casos en els quals s'indiqui expressament.

Al tractar-se d'habitatge de promoció pública, els preus de venda i/o lloguer dels habitatges seran fixats per l'administració pública, sigui quin sigui el sistema d'actuació.

2.- CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL. ZONA 18-HP

art. 2.1.- Disposicions generals

Per a la seva regulació seran vigents la normativa del PGM en els seus articles 333, 334, 335 i 336 i les determinacions generals utilitzades pel municipi en aquest sector de promoció pública.

art. 2.2.- Tipus d'ordenació

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

Mantenint les façanes alineades a la qualificació, es fixa una alineació de 21 metres de distància mínims respecte a la façana oposada de l'avinguda de la Generalitat, en el tram comprès entre el carrer de Pau Clarís i l'av. Mn. Pons i Rabadà.

art. 2.3.- Edificabilitat

L'edificabilitat màxima permesa és de 50.000 m² de sostre, amb una densitat màxima de 400 habitatges.

art. 2.4.- Perímetre regulador

L'ocupació de l'edificació ha de quedar inclosa dins del perímetre regulador definit al plànol d'ordenació núm. 7 "àmbit Front Fluvial del Raval - planejament proposat". Es poden incloure elements de porxo.

La zona definida com a NE serà destinada a l'ús de jardins i espais lliures i accessos, que no podran ser tancats ni privatitzats i tindran una gestió comuna amb la resta de l'espai lliure de l'entorn.

art. 2.5.- Perfil regulador

S'aplica en el perímetre edificable una alçada màxima de 51,95 metres pels elements en torre, corresponent a un màxim de planta baixa i setze plantes pis, i a la resta del perímetre edificable una alçada màxima de 23,80 metres, corresponent a planta baixa i sis plantes pis.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

206

art. 2.6.- Cossos Sortints

S'admeten els cossos sortints dins el perfil o perímetre regulador, per a espais no tancats, amb un màxim de 2,50 metres.

art. 2.7.- Volums sota rasant - sòcol

S'admeten situats entre la cota de l'av. de la Generalitat i la cota del mur del riu o passeig fluvial, amb un màxim de 7 metres.

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

art. 2.8.- Volums sota rasant - soterrani

S'admeten situats sota el sòcol, amb una cota mínima de 3 metres per sota la cota del mur del riu o passeig fluvial, amb un màxim de dues plantes soterrani.

Es determina un espai amb accés independent del sòcol i amb accés directe des dels habitatges, amb ascensor i escales per bloc. Hauran de respectar la delimitació de la qualificació de clau 18-hp.

art. 2.9.- 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, cultural i recreatiu.

A la planta sòcol es permetran els usos de comercial, serveis, esportiu, aparcament i càrrega i descàrrega.

Quan la planta sòcol, per raons de desnivell, admeti l'aparició de dues plantes, es permetrà l'ús d'habitatge en la planta superior.

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

La superfície destinada a aparcament soterrani per a residents i accessos pot compartir el subsòl amb altres qualificacions privades. Es permet la continuïtat física dels usos del subsòl, indistintament de la qualificació urbanística.

3.- CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL A L'AVINGUDA DE SANTA ROSA. ZONA 13bm-HP**art. 3.1.- Tipus d'ordenació**

El tipus d'ordenació serà el d'alineació de vial.

art. 3.2.- Paràmetres reguladors

Els paràmetres reguladors de l'edificació seran els que es grafien al plànol d'ordenació i els que corresponen a la zona 13bm.

art. 3.3.- Edificabilitat

El nombre màxim d'habitatges permès és de 35.

art. 3.4.- Usos permesos

L'ús permès a les plantes pis serà només el d'habitatge.

A la planta baixa es permetrà els següents usos: oficines, comercial, sanitari, religiós i cultural, recreatiu, esportiu i l'industrial de categoria 1a i 2a, en situacions 2a i 2b.

L'ús de garatge o aparcament, només es permetrà a les plantes soterrani, que podran ocupar tota la parcel·la.

4.- CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL AL CARRER ESPRIU, 14-20. ZONA 13bm-HP**art. 4.1.- Tipus d'ordenació**

El tipus d'ordenació serà el d'alineació de vial.

art. 4.2.- Paràmetres reguladors

Els paràmetres reguladors de l'edificació seran els que es grafien al plànol d'ordenació i els que corresponen a la zona 13bm.

art. 4.3.- Edificabilitat

El nombre màxim d'habitatges permès és de 18.

art. 4.4.- Usos permesos

L'ús permès a les plantes pis serà només el d'habitatge.

La planta baixa es destinarà, preferentment, a ús d'habitatge admetent-se, a més a més, els següents usos: oficines, comercial, sanitari, religiós i cultural, recreatiu, esportiu i l'industrial de categoria 1a i 2a, en situacions 2a i 2b.

L'ús de garatge o aparcament, només es permetrà a les plantes soterrani, que podran ocupar tota la parcel·la.

5.- CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL A L'AVINGUDA DE LA GENERALITAT, 171-175. ZONA 13bm-HP**art. 5.1.- Tipus d'ordenació**

El tipus d'ordenació serà el d'alineació de vial.

art. 5.2.- Paràmetres reguladors

Els paràmetres reguladors de l'edificació seran els que es grafien al plànol d'ordenació i els que corresponen a la zona 13bm.

art. 5.3.- Edificabilitat

El nombre màxim d'habitatges permès és de 32.

art. 5.4.- Usos permesos

L'ús permès a les plantes pis serà només el d'habitatge.

A la planta baixa es permetrà els següents usos: oficines, comercial, sanitari, religiós i cultural, recreatiu, esportiu i l'industrial de categoria 1a i 2a, en situacions 2a i 2b.

L'ús de garatge o aparcament, només es permetrà a les plantes soterrani, que podran ocupar tota la parcel·la.

6.- CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ ALS EQUIPAMENTS EXISTENTS**art. 6.1.- Disposicions generals**

Per a la seva regulació seran vigents les normes urbanístiques del PGM en el seu Capítol 4 - Equipaments comunitaris i Serveis Tècnics metropolitans.

Equipaments existents, de titularitat pública, que es destinen als següents usos:

7aC - equipament cultural - Biblioteca Can Peixauet

7aE - equipament esportiu - Camp de Futbol Municipal

7aD - equipament docent - Centre d'Empreses Can Peixauet

art. 6.2.- Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació respon al de la volumetria preexistent.

7.- CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ A L'EQUIPAMENT CULTURAL - ASSISTENCIAL PREVIST AL CARRER DE SANT JORDI / PASSEIG DE LA SALZEREDA. ZONA 7bCAs**art. 7.1.- Disposicions generals**

Per a la seva regulació seran vigents les normes urbanístiques del PGM en el seu Capítol 4 - Equipaments comunitaris i Serveis Tècnics metropolitans.

Equipament de titularitat pública que es destinarà a usos Culturals o Assistencials, d'acord amb l'art. 212.1 apartats a) i b) de les NU del PGM.

art. 7.2.- Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació respon a la zona subjecte a ordenació volumètrica específica, en la seva modalitat flexible, respectant l'envolvent màxima conformada per l'alineació del carrer de Sant Jordi i respectant la distància de 23 metres de separació del mur de la llera del riu.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Per a la resta de paràmetres no definits en aquesta normativa es tindrà en compte el programa funcional de l'equipament.

art. 7.3.- Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta és d'1 m² sostre / m² sòl. Es permet sòcol.

art. 7.4.- Ocupació

L'ocupació màxima de parcel·la serà del 50%.

art. 7.5.- Alçada màxima

Es preveu un edifici de planta baixa i 2 plantes pis, amb una alçada reguladora màxima de 10,50 metres i amb possibilitat d'ubicar una planta sòcol o semi-soterrani no superior a 5 metres.

8.- CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ A L'EQUIPAMENT ASSISTENCIAL PREVIST A L'AV. GENERALITAT - CONSULTORI ESPERIT SANT. ZONA 7bAs**art. 8.1.- Usos**

Els usos permesos són els sanitari-assistencials i geriàtrics, públics o privats, d'interès públic, social o comunitari.

art. 8.2.- Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada.

art. 8.3.- Alçada màxima

L'alçada màxima serà de 12 metres, que podrà ser ultrapassada quan ho justifiquin les característiques i finalitat de l'equipament, fins a un màxim de 18 metres.

art. 8.4.- Ocupació màxima en planta baixa

L'ocupació màxima en planta baixa serà del 40%

art. 8.5.- Intensitat neta d'edificació

La intensitat neta d'edificació serà d'1 m²_{st}/m²_{sòl}

9.- CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ A L'EQUIPAMENT EDUCATIU PREVIST A L'AVINGUDA DE LA GENERALITAT - CLAU 7bD - CEIP MIGUEL DE UNAMUNO**art. 9.1.- Disposicions generals**

Per a la seva regulació seran vigents les normes urbanístiques del PGM en el seu capítol 4 - Equipaments comunitaris i Serveis tècnics metropolitans.

Equipament existent, de titularitat pública, que es destina a equipament educatiu.

art. 9.2.- Tipus d'ordenació

Per tractar-se d'un equipament educatiu existent, el tipus d'ordenació respon al de la volumetria preexistent.

10.- CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ COMERCIAL. ZONA 18-Co**art. 10.1.- Disposicions generals**

Per a la seva regulació seran vigents la normativa del PGM en els seus articles 333, 334, 335 i 336. Les determinacions fixades per aquesta normativa complementen la regulació existent del PGM

art. 10.2.- Tipus d'ordenació

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

Es permet un volum de sòcol definit per l'alineació dels edificis residencials i situat en la cota semi-soterrani d'aquests, garantint l'accés en planta baixa des del passeig de la Salzereda i respectant les volumetries existents en els edificis residencials a l'entorn.

L'edificació s'adequa al sòcol previst dels edificis residencials, acotat respecte el pla de l'av. de la Generalitat i respecte els volums superiors. Per a l'ús previst, principalment comercial, només tindrà una profunditat edificable definida per la seva zonificació.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

L'accés des del front fluvial haurà de ser a peu pla, a una alçada màxima de 6 metres respecte a l'av. de la Generalitat (sense comptar desnivells de $\pm 2\%$). Es preveuen accessos separats de l'habitatge per a vehicles i vianants.

art. 10.3.- Perfil regulador

Es dedueix d'aplicar a tot el perímetre edificable una fondària màxima de 6 metres, corresponent a una planta, opcionalment doble, per sota la cota de l'av. de la Generalitat.

art. 10.4.- Edificabilitat

L'edificabilitat en subsòl no superarà l'índex d' $1,00 \text{ m}^2_{\text{sostre}} / \text{m}^2_{\text{sòl}}$, permetent una edificabilitat complementària de $0,25 \text{ m}^2_{\text{sostre}} / \text{m}^2_{\text{sòl}}$ per a usos complementaris o serveis.

art. 10.5.- Usos Permesos

A la planta sòcol es permetran els usos de comercial, serveis, esportiu, aparcament i càrrega i descàrrega.

La superfície destinada a dotació comercial, situada en semisoterrani, ofereix una servitud d'espai públic en la seva coberta, que ha de permetre la plantació d'arbrat (mínim 1,50 metres de terra).

La superfície comercial prevista s'adaptarà a les limitacions establertes per la legislació vigent, el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC) i el programa d'orientació per als equipaments comercials de la ciutat (POEC).

11.- RÈGIM D'ÚS DE GARATGE I APARCAMENT DEL SECTOR FRONT FLUVIAL DEL RAVAL**art. 11.1.- Compatibilitat d'usos**

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

Quan l'aparcament soterrani es situï sota l'espai lliure, ha d'oferir garanties de compatibilitat d'usos, permetent la plantació d'arbrat (mínim 1,50 metres de terra).

art. 11.2.- Règim del sòl

En els sistemes urbanístics, el règim del subsòl s'ajustarà a la legislació urbanística vigent pels respectius sistemes.

art. 11.3.- Nombre de places

La superfície mínima per a aparcament de residència ve fixada per la "Modificació de l'article 225, 298, 299 i 300 de les NU del PGM" o "l'Ordenança Municipal de Previsió d'aparcaments en els edificis" on es fixa la dotació mínima d'1,5 places d'aparcament per habitatge; 1 plaça per cada 100 m^2 d'usos de serveis i oficines; i 1 plaça per cada 80 m^2 de sostre comercial situat sobre o sota rasant.

12.- CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ A LA ZONA 13brv - ZONA EN DENSIFICACIÓ URBANA SEMIINTENSIVA RAVAL**art. 12.1.- Tipus d'ordenació**

El tipus d'ordenació, usos permesos i paràmetres reguladors a aquesta zona són els mateixos que per a la zona 13b estableix el PGM, amb les particularitats següents:

art. 12.2.- Alineació de façanes anterior i posterior

No s'admetran reculades de l'alineació anterior a no ser que es faci per tot un tram de carrer prèvia l'aprovació d'un Estudi de Detall.

art. 12.3.- Nombre de plantes

El nombre de plantes també és indicat al plànol d'ordenació i queda definit respecte a la rasant del carrer que dona accés a la finca i no respecte al total de plantes sobreposades.

art. 12.4.- Determinació del nivell de la planta baixa (veure croquis núm.1)

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



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

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

Si entre dos punts de la façana hi ha diferències de nivell superiors a 1,50 m caldrà dividir el nivell del terra de la planta baixa en 2 o més parts, de tal manera que en cap cas la diferència superi els 1,50 m.

art. 12.5.- Definició de planta soterrani (veure croquis núm.2)

Es considera planta soterrani, a l'efecte del que diu l'article 226.3 de les NU, tota planta o part d'ella que estigui soterrada més d'1.5 mts. respecte al plànol que uneix la intersecció de la façana amb la vorera i la intersecció de la façana posterior amb el nivell natural del terreny.

art. 12.6.- Nombre màxim de habitatges

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

art. 12.7.- Usos permesos

A més a més dels que estableix l'art. 303 de les NU del PGM, no es permetrà l'ús d'habitatge a les plantes situades per sota de la planta baixa en el cas de seccions amb desnivells topogràfics.

art. 12.8.- Alçada de la planta baixa

Considerada des de la cota de referència de la planta baixa, fins al pla superior de l'element resistent del forjat sotre de la planta baixa.

Alçada màxima - 3,75

Alçada mínima - 3,50

art. 12.9.- Alçada reguladora màxima (ARM)

Amidada des de la rasant del carrer al punt mig de cada tram de façana amb distinta cota de referència de la planta baixa.

PB+1	PB+2	PB+3	PB+4
7 m.	10 m.	13 m.	16 m.

art. 12.10.- Alçada mínima de les plantes

Entre plans superiors dels elements resistents dels forjats. Alçada mínima: 3m.

art. 12.11.- Patís de ventilació.

Els patís de ventilació dels nous edificis s'adaptaran al de les edificacions existents confrontants, sempre que aquests es trobin dins de l'ordenació que el Pla especial de reforma interior del Barri del Raval proposa.

art. 12.12.- Construccions a l'espai lliure interior d'illa (PIL)

Es permeten amb les següents condicions:

- Les construccions no podran sobrepassar l'alçada de la planta baixa de l'edificació principal de la parcel·la.
- L'edificació en l'espai interior d'illa corresponent a una parcel·la no pot sobrepassar, en el front de màxima cota, en més de 3 m. l'alçada possible de l'edificació al mateix espai, de les finques confrontants.

art. 12.13.- Cossos sortints.

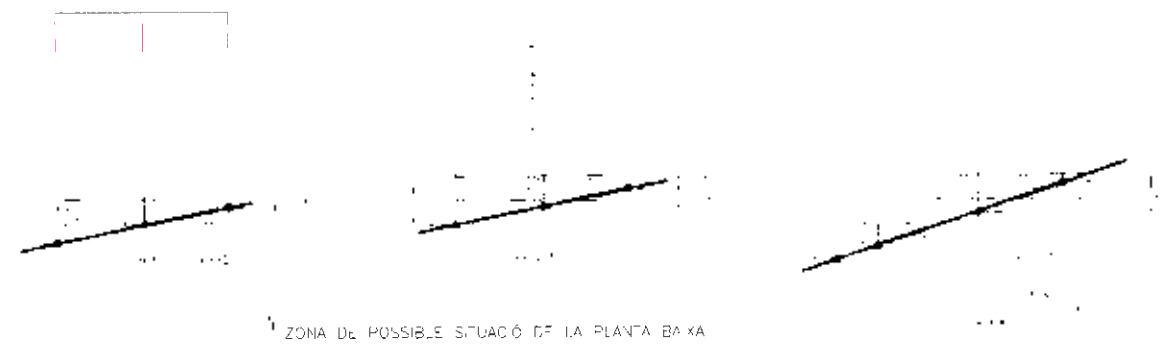
Als carrers de menys de 12 m. es permeten cossos oberts amb un vol màxim de 50 cm.

Als edificis que donin a carrers de 12 m. o més d'amplada, també es permeten cossos sortints tancats, sempre i quan:

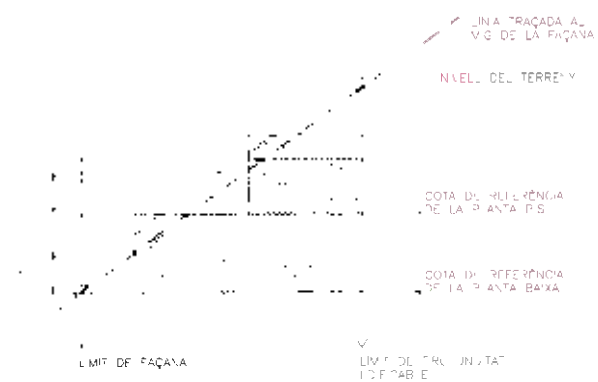
- es tracti de tribunes o miradors i no d'ampliacions de superfície de les estances de l'habitatge.
- la superfície de material transparent-vidre, haurà de ser superior al 60% del total de la superfície del cos sortint.
- el vol màxim serà d'un metre.
- la longitud total màxima dels cossos sortints haurà de ser igual o inferior a la meitat de la longitud total de la façana.

211

- no s'admetran cossos sortints tancats a l'espai lliure interior d'illa que sobresurtin de l'alineació grafiada al plànol d'ordenació.



CROQUIS núm. 1
DETERMINACIÓ DEL NIVELL DE LA PLANTA BAIXA



CROQUIS núm. 2
DEFINICIÓ DE LA PLANTA SOTERRANI



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

9.- RESUM NUMÈRIC

Pel què fa a l'àmbit de la Modificació de Pla, aquest apartat reflecteix globalment la distribució de les superfícies de sòl i sostre que es preveu destinar a cada ús. Tot i que la superfície total és de 115.389 m², l'actuació està dividida en dos àmbits: el front fluvial del Raval, de 76.083 m² i l'àmbit de la Font de Sant Roc, de 39.306 m².

La present Modificació té la voluntat de reordenar i fer viable econòmicament l'actuació, apostant per l'habitatge públic i per la demanda de nou habitatge al municipi. Això obliga als equilibris de sistemes i dotacions adients. En aquest sentit certs ajustaments, incorporacions d'àmbits, i canvis de claus urbanístiques vigents, ajuden a reequilibrar els sistemes i en especial els espais públics oberts, en tot el conjunt. L'increment d'edificabilitat i nombre d'habitatges plantejat, s'intenta resoldre a nivell urbanístic de la forma més equilibrada i adequada, tant legalment com a nivell d'execució de l'actuació.

Cal valorar que l'àmbit del Front Fluvial del Raval, recull unes xifres generals d'un 80% de sistemes públics, i un 20% de zonificació i usos dotacionals-residencials. Cal dir que aquests usos tenen unes especificitats i servituds de caràcter i domini públic: l'habitatge (clau 18-hp) és 100% de regim protegit (general o bé concertat); i el sòcol dotacional comercial (clau 18-co) té una servitud pública d'ús de la planta coberta. Per tant, s'indica respecte el planejament vigent, que el 100% del sector és públic o amb servituds que garanteixen la utilitat i la regulació del seu ús privatiu.

Per al conjunt de la valoració, cal dir que per substituir els Sistemes Generals d'Espais Lliures de l'àmbit del Front Fluvial del Raval (clau 6c), es fixa la reordenació d'un altre àmbit per destinar-lo a la nova ubicació dels Sistemes Generals.

El quadre comparatiu de superfícies, pel què fa referència a l'àmbit del Front Fluvial del Raval, es presenta a continuació, del qual se'n poden extreure les següents conclusions:

- Amb la reordenació plantejada, la vialitat es manté, amb un lleuger augment de 90 metres, per ajustaments en la connexió de l'av. Generalitat amb l'av. Mn. Pons i Rabadà.
- La reserva de sòl proposada per l'habitatge protegit (6.162 m² de clau 18-HP), és inferior al sòl residencial que reconeixia el PGM-76, i no altera substancialment els sistemes previstos pel planejament al sector.

- Els usos d'espai lliure local (claus urbanístiques 6a i 6b) s'incrementen en aquest àmbit fins als 20.013 m², augmentant en 3.557 m², respecte al planejament vigent.

- Els equipaments locals estan distribuïts en equipaments existents (clau 7a):

- l'edifici patrimonial de Can Peixauet,
- el Centre d'Empreses Can Peixauet,
- el CEIP Unamuno i
- el Nou Camp Municipal d'Esports;

i els equipaments locals previstos (claus 7bCAs i 7bAs). En total 21.583 m² de sòl destinat a aquests usos.

- L'àmbit del Front Fluvial no inclou cap espai lliure d'àmbit supramunicipal (clau 6c), si bé els trobem situats al Parc del Molinet (lindant amb l'àmbit), a la llera del Besòs (com a espai lliure funcional) o a la Font de Sant Roc-Can Calvet (com a solució tècnica urbanística).

SÒL	P. VIGENT	P. PROPOSAT	diferència
zona 5	19.677	19.768	91
TOTAL vial	19.677	19.768	91
zona 6a		4.178	4.178
zona 6b	16.456	15.835	- 621
zona 6c	13.804		- 13.804
TOTAL espai lliure	30.260	20.013	- 10.247
zona 7a	2.488	16.292	13.804
zona 7b	10.143	5.291	- 4.852
TOTAL equipament	12.631	21.583	8.952
TOTAL SISTEMES	62.568	61.364	- 1.204
zona 18	5.185		- 5.185
zona 18 co	2.681	3.087	406
zona 13brv	2.935	2.825	- 110
zona 18-HP		6.162	6.162
zona 13b-HP	2.714	2.645	- 69
TOTAL RESIDENCIAL	13.515	14.719	1.204
TOTAL SÒL	76.083	76.083	0

EDIFICABILITAT	P. VIGENT	P. PROPOSAT	diferència
zona 18	28.650		- 28.650
zona 13brv	11.736	14.124	2.388
zona 18-HP		50.000	50.000
zona 13b-HP	8.464	9.155	691
TOTAL	48.850	73.279	24.429



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Pel què fa referència a l'àmbit de la Font de Sant Roc, el quadre comparatiu de superfícies és el següent:

SÒL	P. VIGENT	P. PROPOSAT	diferència
zona 26	28.942	17.457	
LLIURE PERMANENT	28.942	17.457	- 11.485
zona 5	3.764		- 3.764
TOTAL vial	3.764	0	- 3.764
zona 6a	6.600		- 6.600
zona 6b		21.849	21.849
zona 6c		21.849	15.249
TOTAL espai lliure	6.600	21.849	15.249
zona 7a			
zona 7b			
TOTAL equipament	0	0	0
TOTAL SISTEMES	10.364	21.849	11.485
TOTAL RESIDENCIAL	0	0	0
TOTAL SÒL	39.306	39.306	0

EDIFICABILITAT	P. VIGENT	P. PROPOSAT	diferència
TOTAL	0	0	0

- L'àmbit de la Font de Sant Roc, amb una superfície de 39.306 m² de sòl, mitjançant aquesta Modificació de PGM només es reordena, ja que manté l'ús dels sistemes generals en un 100% dels existents, ampliant l'espai de transició entre la zonificació rústica privada i el sòl urbà.
- La qualificació de 6c (espai lliure d'àmbit metropolità), en transició cap a la Serralada de Marina, és més adient que l'existent actualment de verd local. Ja hem comentat la necessitat que, per al conjunt de la valoració, té la substitució dels sistemes generals d'espais lliures de l'àmbit del Front Fluvial del Raval (clau 6c), la reordenació d'un altre àmbit per destinar-lo a la nova ubicació dels Sistemes Generals.

Per al conjunt de la valoració d'ambdós àmbits, el quadre comparatiu de superfícies del planejament proposat respecte al planejament vigent és el següent:

QUADRE GENERAL DE LA MODIFICACIÓ DE PGM

P. VIGENT - P. PROPOSAT

SÒL	P. VIG.	% Total Sol	P. PROP.	% Total Sol	DIFERÈN. PP - PV	% Increment	% Total Sol
zona 26	28.942,00	25,08	17.457,00	15,12	- 11.485,00		- 9,95
LLIURE PERMANENT	28.942,00	25,08	17.457,00	15,12	- 11.485,00	- 39,68	- 9,95
Zona 5	23.411,00	20,31	19.768,00	17,13	- 3.672,00		- 3,18
TOTAL Zona 5	23.411,00	20,31	19.768,00	17,13	- 3.672,00	- 16,89	- 3,18
Zona 6a	0,00	0,00	4.178,00	3,62	4.178,00		3,62
Zona 6b	23.056,00	19,98	15.835,00	13,72	- 7.221,00		- 6,26
Zona 6c	13.804,00	11,96	21.849,00	18,94	8.045,00		6,97
TOTAL Zona 6	36.860,00	31,94	41.862,00	36,28	5.002,00	13,57	4,33
Zona 7a	2.488,00	2,16	16.292,00	14,12	13.804,00		11,96
Zona 7b	10.143,00	8,79	5.291,00	4,59	- 4.852,00		- 4,20
TOTAL Zona 7	12.631,00	10,95	21.583,00	18,70	8.952,00	70,87	7,76
TOTAL SISTEMES	72.932,00	63,21	83.213,00	72,12	10.282,00	14,43	8,91
Zona 18	5.185,00	4,49	0,00	0,00	- 5.185,00		- 4,49
Zona 18 co	2.681,00	2,32	3.087,00	2,68	406,00		0,35
Zona 13brv	2.935,00	2,54	2.825,00	2,45	- 111,00		- 0,10
Zona 18 HP	0,00	0,00	6.162,00	5,34	6.162,00		5,34
Zona HP	2.714,00	2,35	2.645,00	2,29	- 69,00		- 0,06
TOTAL RESIDENCIAL	13.515,00	11,71	14.719,00	12,76	1.203,00	8,16	1,04
TOTAL SÒL	115.389,00	100,00	115.389,00	100,00	0,00	0,00	0,00



Pel què fa referència al sostre edificable, la comparació amb el planejament vigent és la següent:

EDIFICABILITAT	P. VIGENT	%	P. PROPOSAT	%	Diferència	% Incr.
Zona 18	28.650,00	58,65	0	0,00	- 28.650,00	
Zona 13brv	11.736,00	24,04	14.124,00	19,27	2.388,00	
Zona 18-HP	0	0,00	50.000,00	68,23	50.000,00	
Zona HP	8.464,00	17,33	9.155,00	12,49	691,00	
TOTAL SOSTRE	48.850,00	100,00	73.279,00	100,00	24.429,00	50,01

- D'un conjunt de 115.389 m² de superfície de la Modificació de PGM, es destina a Sistemes Generals d'Espais Lliures un total de 41.862 m², un 36% del conjunt de la Modificació de Pla.

- Es garanteix el compliment de l'art. 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005:

"els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable."

Ja que l'augment de sostre majoritàriament és de promoció pública (dels prop de 24.500 m² de sostre que s'augmenta l'edificabilitat residencial respecte al planejament vigent, el 87% respon a l'augment de sostre de les zones d'habitatge protegit, 18-HP).

- Es garanteix, també, el compliment de l'art. 94.2 del Decret Legislatiu 1/2005:

"Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable,, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.... A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la qualitat adequada per a fer front als requeriments que deriven de la modificació."

ja que l'augment de zones verdes (5.002 m² de sòl) cobreix amb escreix el necessari per a fer front a l'augment d'edificabilitat residencial i comercial. Els 24.429 m² d'augment de sostre reclamen una reserva de sòl per a espais lliures de 4.886 m² (24.429 m² / 100 x 20 m²). Afegint els que corresponen per l'augment de sostre comercial (406 m² / 100 x 5 m²), obtenim un mínim necessari de 4.906 m² de sòl mínim d'augment d'espais lliures.

- A part de la superfície obligada legalment, cal considerar la superfície destinada a dotació comercial, que situada en semisoterrani ofereix una servitud d'espai públic (3.087 m²), la qual cosa incrementa la funcionalitat de la superfície legal d'espais lliures.
- Ja s'ha comentat, també, com l'accés immediat a l'ús de la llera pública del riu Besos, tant a nivell d'accés, com de lleure, visuals i espai obert amb un total de 2 hectàrees d'espai lliure en el seu front, entre el pont de Can Peixauet i el parc del Molinet, augmenta els espais lliures de caràcter funcional.

10.- GESTIÓ

La determinació del sistema de gestió correspon als compromisos i costos de l'actuació, a les càrregues urbanístiques elevades de reubicació d'afectats i als costos de la urbanització. L'actuació principal del front fluvial del Raval es planteja des d'un model d'Iniciativa Pública amb una entitat urbanística col·laboradora que és l'Empresa Municipal d'Habitatge GRAMEPARK que ja compromet la iniciativa pública i local, i una garantia administrativa de la distribució d'habitatges i una prioritat de destinació a habitatge protegit en règim general dels habitatges de la primera fase i de la resta d'habitatges necessaris per a reubicar a totes les famílies afectades. La resta es destinarà a habitatge protegit en règim concertat.

Aquesta tramitació delimita els polígons d'expropiació, en els quals s'inclou tot el procés de gestió del sector del Front Fluvial del Raval (veure plànols núm. 10a i 10b). A continuació es detalla la relació de les finques afectades.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

215

PARCEL·LES AFECTADES SEGONA FASE FRONT FLUVIAL DEL RAVAL

UTM	ADREÇA	PROPIETARI	SUPERFÍCIE DE SÒL	SOSTRE RESIDENCIAL	SOSTRE LOCAL	SOSTRE ALTRES
4182101	Sant Jordi, 2	Jesus Castosa Martinez	129	134	0	0
4182102	Sant Jordi, 4	Jaime Castosa Martinez	39	0	0	0
4182103	Sant Jordi, 6	M.Teresa Martinez Ruvira	88	49	0	0
4182104	Avda. Generalitat, 138	Carmen Sust Cabedo	196	0	0	0
4182105	Avda. Generalitat, 140	Amparo Fort Llobet	441	54	0	86
4182106	Avda. Generalitat, 142		171	651	80	0
	Bxos.1a.	Juan Jimenez Picazo i 3				
	Sot.1a.	Dolores Raez Campos				
	Sot.2a.	Jose Jimenez Picazo				
	Bxos.2a.	Juan Jimenez Picazo				
	1r.1a.	Hermínio Jimenez Picazo				
	1r.2a.	Milagros Ortega López				
	2n.1a.	Dolores Raez Campos				
	2n.2a.	Juan Jimenez Picazo				
4182107	Avda. Generalitat, 144		159	584	81	0
	sot.2n. 1a.	Andres Martinez Tebar				
	sot.1er.1a.	Andres Martinez López				
	sot.1er.2a.	Esteban Garcia Antonio				
	bxos. 1a.	Daniel Martínez Martínez				
	bxos. 2a.	Vicente Martínez López				
	1er.1a.	Tomás Gimenez Ortega				
	1er.2a.	Subaro S.L.				
	2on.1a.	Vicente Martínez López				
	2on.2a.	Jorge Jimenez López				
4182108	Avda. Generalitat, 146		148	721	66	0
	sot.1er.1a.	Gines García Mendez				
	bxos. 1a.	Juan Gonzalez Marín				
	bxos. 2a.	Juan Gonzalez Marín				
	ent. 1a.	Antonio Peña Flores				
	ent. 2a.	Jose Vera Barrera i 2 més				
	1er.1a.	Oscar Garcia Bonilla				
	1er.2a.	Jose Fernandez López				
	2on.1a.	Josep Úbeda Espinosa				
	2on.2a.	Bartolomé Meca Mendez				
	Àtic 1a.	Carmen Garcia Martínez				
4182109	Avda. Generalitat, 148		235	423	228	0
	bxos. 1a.	Mercedes Riu Ustrell				
	ent. 1a.	Antonio Miñan Carretero				
	ent. 2a.	J. Josefa Gimenez Ruiz				
	1er.1a.	Clara Villar Delgado				
	1er.2a.	Francisca Robles Guerrero				
	2on.1a.	Adardour Rachid				
	2on.2a.	M. Luisa Bachiller Jiménez				
	Àtic 1a.	Tomas Villaseca Garcia				

216

UTM	ADREÇA	PROPIETARI	SUPERFÍCIE DE SÒL	SOSTRE RESIDENCIAL	SOSTRE LOCAL	SOSTRE ALTRES
4182110	Avda. Generalitat, 150	Ramon Aimerich Codina	304	105	133	105
4182111	Avda. Generalitat, 152-154		264	972	480	0
	bxos. 1a.	Caixa d'Estalvis i Pensions B.				
	1er.1a.	Francisco Gonzalez Zorrilla				
	1er.2a.	Felix De la Calle Sanchez				
	1er.3a.	Antonio Marquez Garcia				
	2on.1a.	Antonio Torres López				
	2on.2a.	Dolores Adaild Muriel				
	2on.3a.	Juan Humanes Gamez				
	3r.1a.	Antonio Gervilla Jimenez				
	3r.2a.	Rafael Navarro Contreras				
	3r.3a.	Alfonso Lopez Garcia				
	Àtic 1a.	Pedro Garcia Lopez				
	Àtic 2a.	Vicente Colas Tamborero				
	soterrani	Construcciones Gallisa sa				
4182112	Avda. Generalitat, 156	Importadora de automòviles sl	70	161	0	
4182113	Ptge. Besòs, 4	Importadora de automòviles sl	75	0	0	0
4182114	Ptge. Besòs, 6	Pedro Llorens Alturas	54	54	0	0
4182115	Ptge. Besòs, D (8)	Francisco Diaz Sopena	50	30	0	0
4182116	Ptge. Besòs, E o 10	Vicente Colas Tamborero	48	30	0	0
4182117	Ptge. Besòs, F o 12	Vicente Colas Tamborero	53	45	0	0
4182118	Ptge. Besòs, 14	Angel Marca Palacios	90	55	0	0
4182119	Ptge. Besòs, 15	José Gallisa Beltran	172	0	0	0
4182120	Ptge. Besòs, 13	Ramon Aimerich Codina	174	0	0	33
4182121	Ptge. Besòs, 11	Guillermo Casajuana Pastor	100	0	0	0
4182122	Ptge. Besòs, 9	Antonio Almendrai Montero	175	98	0	0
4182123	Ptge. Besòs, 7	Juana Perez Encarnación	169	161	0	0
4182124	Ptge. Besòs, 5	José Aguilo Torres	168	210	0	0
TOTAL AFECTATS FASE 2			3.572	4.537	1.068	224



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

217

PARCEL·LES AFECTADES TERCERA FASE FRONT FLUVIAL DEL RAVAL

UTM	ADREÇA	PROPIETARI	SUPERFÍCIE DE SÒL	SOSTRE RESIDENCIAL	SOSTRE LOCAL	SOSTRE ALTRES
4182125	Avda. Generalitat, 158	Eulalia Matencio Guillamon	483	149	149	61
4182126	Avda. Generalitat, 160	Maria Puig Fort	304	80	0	17
4182127	Avda. Generalitat, 162		103	166	81	0
	st.1a.	Francisco Millan Herència				
	bxos.1a.	Kaur Baldish				
	1er.1a.	Cayetano Franquet Anglés				
	1er.2a.	Antonio Sanchez Cruz				
	sot.2on	Gestiones y desarrollos Patrimoniales				
	sot 1er.	Javier Menjibar				
	Bxos.1er.	Jorge Lapiedra Pallas				
	Bxos. 2on.	Isidro Iglesias Tomé				
	Bxos 3er.	José Menjibar García				
	1er.1a.	Benjamin Durán Jaime				
	1er.2a.	Isabel Cortijo Muñoz				
	1er.3a.	Francisco Díaz Sopena				
	2on.1a.	Teresa Ruiz Sánchez				
	2on.2a.	Ramiro Iglesias Pérez				
	2on.3a.	Antonio Puertollano Del Moral				
	3r.1a.	Manuel Sanchez Navas				
	3r.2a.	Alfredo Ramos Cerrato				
	3r.3a.	Juliana Camarero Crespo				
	Atic 1a.	T. Jesús San Agustín Franco				
	Atic 2a.	Nicolas Ruiz Garcia				
4182129	Avda. Generalitat, 168	Ma. Carmen Bausá Colome	555	62	62	24
4182131	Avda. Generalitat, 172	Juan Reyes Medina	309	76	0	0
4182132	Avda. Generalitat, 174	Angela Isach Tura	223	80	0	0
4182133	Avda. Generalitat, 176	Santiago Caballero Isach	264	70	0	0
4182134	Avda. Generalitat, 178	Gregorio Miralles Lóres	322	86	0	0
4182135	Avda. Generalitat, 180	Manuel Maeztu Aragón	296	52	0	0
4182136	Avda. Generalitat, 182	Rafael Vacas Roldan	138	0	112	0
4182137	Avda. Generalitat, 184	Alberto Sasot Bach	513	170	0	0
4182138	Avda. Generalitat, 186	J. María Luna Royo	1.030	0	0	0
4182139	Avda. Generalitat, 190	Luciano Montero Hurtado i 3	315	120	77	0
4182140	Avda. Generalitat, 192	M. Salud Mateu Valls i 3	359	0	51	0
4182142	Avda. Generalitat, 196		240	654	150	0
	sot.1a.	J. Maria Luna Royo				
	Bxos.1er.	J. Maria Luna Royo				
	Bxos. 2on.	M. Antonia Gómez Corral				
	1er.1a.	Guia del Valle Madrid Gonzalez				
	1er.2a.	Juan Manuel Segura Talle				
	2on.1a.	Josefa Pastor				
	2on.2a.	Jose Talle Sanchez				



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

UTM	ADREÇA	PROPIETARI	SUPERFÍCIE DE SÒL	SOSTRE RESIDENCIAL	SOSTRE LOCAL	SOSTRE ALTRES
4182143	Avda. Generalitat, 198	Carmina Fernández Galera	216	802	326	0
	sot.1a.	Rosa Candel Vazquez				
	Bxos.1er.	Juana Sanchez Sanchez i Guillermo Tirado				
	Bxos. 2on.	Antonio Venteo Reche				
	Bxos. 3er.	Miguel Clacer Arturo				
	ent.1a.	Antonio Venteo Reche				
	ent.2a.	Antonio Escudero Plaza				
	ent.3a.	Pedro Olivares López i Nieves González				
	1er.1a.	Consuelo Diaz Vives				
	1er.2a.	Juana Sanchez Sanchez				
	1er.3a.	M. Cruz Abellan Sanchez				
	2on.1a.	Carlos Alcántara Quiñero				
	2on.2a.	J. Antonio Sanchez López				
	2on.3a.	Fernando Bermejo Sanchez				
	Àtic 1a.	Pedro López Chaves				
	Àtic 2a.	Luisa Acevedo Quintero				
	Àtic 3a.	Juan Baró Perelló				
4182144	Avda. Generalitat, 198 int.	Magdalena Vidal Torres	341			
4182145	Ptge. Besòs, 25	Encarnacion Lapiedra Pallas	217	0	0	0
4182146	Ptge. Besòs, 23	Fernando Aguilar Sanromà	204	0	0	0
4182154	Ptge. Besòs, 22	Maria Gisbert Castell	124	0	0	0
4182156	Ptge. Besòs, 18	Ajuntament de Santa Coloma	74	0	0	0
4182157	Ptge. Besòs, 16	Ajuntament de Santa Coloma	95	0	0	0
4182159	Ptge. Besòs, L	hereus Antonio Garcia Zamora	36	0	0	0
4182160	Ptge. Besòs, 22	Ajuntament de Santa Coloma	69	0	0	0
4182161	Ptge. Besòs, 20	Ajuntament de Santa Coloma	41	0	0	0
4182162	Ptge. Besòs, 18	Ajuntament de Santa Coloma	53	0	0	0
4182163	Ptge. Besòs, 16	hereus Miguel Cairat	80	0	0	0
4084501	Avda. Generalitat, 104		310	1.356	148	0
	sot.1a.	Dolores Pastor Verdejo i 3				
	sot.2a.	Magdalena Lopez Medina				
	sot.3a.	Juan Grande Moraleda				
	sot.4a.	Francisco Hernández-Dolores Bernardo Raventos				
	Bx.2a.	Jose Castillo Puerta-Teresa Sánchez				
	Bx.1a.	Dolores Bernardo Raventos				
	Bx.3a.	Francisco Boza Garcia				
	Bx.4a.	Francisco Hernández-Dolores Bernardo Raventos				
	Bx.5a.	Francisco Hernández-Dolores Bernardo Raventos				
	Bx.6a.	Concepción Azorín Pérez				
	Bx.7a.	Francisco Hernandez Cegarra				
	En.1a.	Ascensión Sanjuan Bernad i 3 més				
	En.2a.	Encarna, Patricio i M.Angustias León				
	En.3a.	Encarnación Linares Garvin				
	En.4a.	Jose Sanchez Fernandez				



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

219

UTM	ADREÇA	PROPIETARI	SUPERFÍCIE DE SÒL	SOSTRE RESIDENCIAL	SOSTRE LOCAL	SOSTRE ALTRES
	1r.1a.	Bonifacio Fernández Richarte				
	1r.2a.	Dolores Pastor Verdejo				
	1r.3a.	Hereus de Luis Ruiz Negrillo (Jacinta Ruiz)				
	1r.4a.	Nicomedes Rescalvo Sanchez				
	2n.1a.	Manuel Sanchez Gomez				
	2n.2a.	Antonio Extremera Jimenez				
	2n.3a.	Teodora Llop Delmar				
	2n.4a.	Benjamin Vicente Muñoz				
	At. 1a.	Joaquin Jiménez Martínez				
	At. 2a.	Juan Romera Teruel i 3 més				
	At. 3a.	Angel Ayala Buenestado				
4084502	Avda. Generalitat, 106	Jose Ma. Marimon Bifet Miguel Banegas Garcia Berta Banegas Gimenez Antonia Serra Gonzalez Emilio Hernandez Zamora	1.231	755	47	22
TOTAL AFECTATS FASE 3			7.637	3.710	1.568	102



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

11.- PLA D'ETAPES

Per al conjunt de les actuacions previstes a l'àmbit del Front Fluvial del Raval, es determinen tres etapes bianuals, que es detallen a continuació:

Cal tenir present que ja s'ha iniciat una primera fase de l'actuació, d'acord amb el planejament vigent, la corresponent a l'expropiació i reallotjament provisional dels afectats per a la primera fase de construcció.

FASE 1 (2005-2006)

Preveu la construcció del primer bloc d'habitatge protegit, el situat entre el carrer de Sant Jordi i el camp de futbol, i la seva destinació prioritària a reallotjament finalista.

FASE 2 (2007-2008)

Aquesta etapa planteja finalitzar el reallotjament d'afectats i després, el restant de sostre el destina a habitatge protegit de nova adjudicació. Inclou la urbanització de l'entorn entre el bloc i el passeig de la Salzereda.

En aquesta segona fase s'incorporen, també, les actuacions d'habitatge protegit previstes a l'av. Santa Rosa i a l'avinguda Generalitat - Espriu.

FASE 3 (2009-2010)

Aquesta etapa completa l'habitatge protegit i ha de realitzar l'actuació no residencial en funció dels estudis i l'oferta d'usos de la planta sòcol per sota la rasant.

Cal dir que aquesta fase contempla molta despesa en càrregues urbanístiques d'urbanització de l'entorn, específicament del Parc del vial de Salzereda i la plaça del Front Fluvial.

Pel que fa referència a l'àmbit de la Font de Sant Roc - Can Calvet, es preveu la seva urbanització coincident amb la Fase 3 del Front Fluvial, és a dir, en el bienni 2009-2010.

12.- ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER

A continuació es presenta l'estudi econòmic- financer, desglossat per fases bianuals:

	2005-06	2007-08	2009-10		
CONCEPTES DESPESA	FASE 1	FASE 2	FASE 3	(%)	TOTAL
Compravenda	2.587.758	2.711.258	2.711.258		8.010.274
Permuta	3.007.025	9.328.067	1.065.781		13.400.873
ADQUISICIÓ SOL	5.594.783	12.039.325	3.777.039	25,06%	21.411.147
DESPESES JURÍDIQUES	11.190	24.079	7.554	0,05%	42.823
Activitats	282.476				282.476
Reallotjaments	40.000				40.000
Traslats	108.000				108.000
INDEMNITZACIONS	430.476	0	0	0,50%	430.476
TOTAL SOLAR + INDEMNIT.	6.036.449	12.063.404	3.784.593	25,62%	21.884.446
Topogràfic	6.611	6.000	6.000		18.611
Geotècnic	9.830	7.500	7.500		24.830
Enderrocs	126.111				126.111
TOTAL ACTES PREVIS	142.552	13.500	13.500	0,20%	169.552
Honoraris Arquitecte	384.550	457.228	487.124		1.328.902
Honoraris Aparellador	115.365	137.168	146.137		398.670
Honoraris Enginyeria		47.111	47.349		94.460
Assegurança Tècnica		50.258	55.302		105.560
Legalització Projecte	19.228	22.861	24.356		66.445
TOTAL HONORARIS	519.143	714.626	760.268	2,33%	1.994.037
TOTAL FASE PREVIA	6.698.144	12.791.530	4.558.361	28,15%	24.048.035
Urbanització vial	89.880	183.750	861.630		1.135.260
Urbanització espai lliure sobre llosa	229.650	384.150	46.800		660.600
Urbanització espai lliure	370.020	616.980	2.418.360		3.405.360
Urbanització Font de Sant Roc			655.470		655.470
URBANITZACIÓ	689.550	1.184.880	3.982.260	6,80%	5.856.690
Construcció habitatges	8.605.974	11.344.320	13.283.400		33.233.694
Construcció locals	457.037	780.000	975.000		2.212.037
Construcció aparcaments	1.964.813	2.827.500	2.193.750		6.986.063
Control Qualitat (1% PEM)	110.278	149.518	164.522		424.318
Instal·lacions (Trasllat Serveis)	192.048	158.664	189.916		540.628
Estació Transformadora	51.086	50.000	50.000		151.086
CONSTRUCCIÓ	11.381.236	15.310.002	16.856.588	50,98%	43.547.825



221

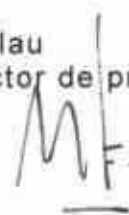
	2005-06	2007-08	2009-10		
Despeses Jurídiques	33.245	53.982	40.459		127.686
Assegurança	130.225	178.721	191.632		500.578
Imprevists (10% obra)	1.207.079	1.649.488	2.083.885		4.940.452
Despeses Gestió i administració	560.988	1.162.592	1.398.829		3.122.409
ALTRES DESPESES	1.931.537	3.044.783	3.714.805	10,17%	8.691.125
TOTAL CONSTRUCCIÓ	14.521.465	20.254.291	24.553.652	68,00%	58.095.640
TOTAL COST	21.219.609	33.045.821	29.112.013	96,15%	82.143.675
DESPESES FINANÇAMENT	848.784	1.321.833	1.164.481		3.285.747
TOTAL DESPESES	22.068.394	34.367.654	30.276.494	100 %	85.429.422

CONCEPTES INGRESSOS	fase 1	fase 2	fase 3		
HP - JOVES	5.576.544			6,68%	5.576.544
HP - REUBICACIÓ PROPIETARIS	5.824.608	7.722.639		16,24%	13.547.247
HP - REUBICACIÓ LLOGATERS	2.221.152	3.351.636		6,68%	5.572.788
HP - CONCERTAT		10.043.340	27.526.110	45,03%	37.569.450
LOCALS PLANTA BAIXA	690.000	2.700.000	3.375.000	8,11%	6.765.000
LOCALS SOTERRANI	720.000			0,86%	720.000
APARCAMENTS SOT. -1	2.039.400			2,44%	2.039.400
APARCAMENTS SOT. -2	2.316.800	5.249.000	4.072.500	13,95%	11.638.300
TOTAL INGRESSOS	19.388.504	29.066.615	34.973.610	100 %	83.428.729
RESULTAT ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER	-2.139.981	-4.557.828	4.697.116		-2.000.693

Santa Coloma de Gramenet, maig de 2006

El coordinador del
Gabinet d'Acció Territorial


Miquel Roig i Roch

Vist i plau
el director de projectes d'Alcaldia


Lluís Falcón i Gonzalvo



Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

Serveis Territorials
Gabinet d'Acció Territorial

FEBRER 2006 **22**

MODIFICACIÓ DE PGM EN ELS ÀMBITS DEL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL I DE LA FONT DE SAN ROC-CAN CALVET
ANNEX 1.- MEMÒRIA SOCIAL



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

MEMÒRIA SOCIAL

L'objectiu fonamental de la Modificació de PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet, és aconseguir que el Front Fluvial del Raval - Can Peixauet sigui una actuació pública 100%, per a permetre el reallotjament dels afectats i generar nou habitatge protegit, fonamentalment per a joves. Aquests habitatges serien en règim general i en règim concertat, d'acord amb la nova legislació d'Habitatge i Urbanisme a Catalunya, i a més a més, es garanteixi el conjunt de la seva urbanització.

Els diversos col·lectius que constitueixen la població de Santa Coloma de Gramenet han de poder participar tots de les dinàmiques de revitalització i millora de la qualitat de vida que la Modificació de PGM pretén impulsar, i la política d'habitatge social és una eina fonamental per aconseguir-ho.

D'aquesta manera, la Modificació de PGM s'insereix plenament en l'esperit i el contingut del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, el qual té entre les seves principals raons de ser, la voluntat d'impulsar les polítiques d'habitatge social.

L'habitatge

Santa Coloma de Gramenet és una ciutat que es caracteritza territorialment per la falta de sòl. El seu territori urbà potencialment edificable (excloent la Serralada de Marina i la Llera del riu) gairebé no arriba als 5,5 km². Aquest escàs territori urbà està des de fa anys, totalment colmatat. Aquesta manca de sòl incideix directament i de manera intensa en el preu de l'habitatge.

La seva situació en l'àrea metropolitana, amb una excel·lent comunicació amb la ciutat central de Barcelona i la seva sobredensitat poblacional afavoreixen que l'evolució dels preus de l'habitatge a Santa Coloma de Gramenet segueixi en els darrers anys la tendència a l'alça de l'àrea metropolitana.

Els agents de la propietat immobiliària han determinat la mateixa jerarquia per als diferents factors que poden limitar el mercat residencial en l'àrea metropolitana de Barcelona: els preus massa elevats dels habitatges, la manca d'una oferta d'habitatges prou diversificada, la feblesa de la

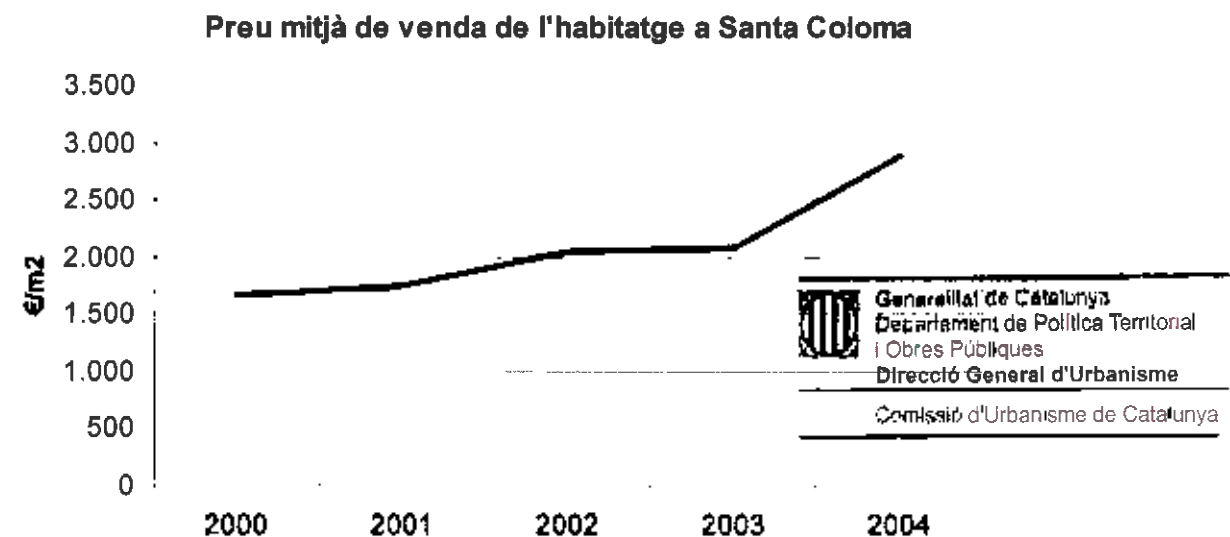
demanda d'habitatges i els pocs incentius fiscals a l'adquisició de l'habitatge.

El preu mitjà de venda de l'habitatge de nova construcció a Santa Coloma, (2004 respecte al 2003) ha sofert un augment del 38%, molt superior als augments que han patit els municipis propers com Badalona (23%) o fins i tot Barcelona (21%), situant-se en 2.890 €/m², la qual cosa suposa un increment del 73% en el període 2000-2004.

Evolució dels preus mitjans de l'habitatge de nova construcció ⁽¹⁾

Preu mitjà €/m ²	2000	2001	2002	2003	2004	
Badalona	1.610	1.906	2.130	2.373	2.922	23,13%
Barcelona	2.165	2.500	2.931	3.476	4.193	20,63%
L'Hospitalet de Llobregat	1.798	2.101	2.299	2.858	3.304	15,60%
Santa Coloma de Gramenet	1.665	1.755	2.052	2.091	2.890	38,21%

(1) Font: Direcció General d'Habitatge amb les dades de TECNIGRAMA



Segons les mateixes dades, el preu mitjà del mercat de segona mà als municipis de l'entorn de Barcelona s'ha multiplicat per 2,8 entre els anys

1998 i 2004, i en el darrer any ha pujat un 22,6%, fins a situar-se en els 2.111 euros/m².

L'impacte sobre la demanda d'aquesta situació, és a dir, que en un termini relativament curt de temps els col·lectius que queden fora del mercat residencial es faci voluminós, comporta la necessitat que el desenvolupament del planejament urbanístic doni resposta a aquesta situació.

La població

A Santa Coloma, la població entre 25 i 34 anys supera les 23.000 persones, essent la franja d'edat més important de la piràmide poblacional, representant al 20% de la població de la ciutat. Aquesta població està demandant, amb urgència, poder tenir accés a un habitatge en condicions assequibles a la seva ciutat.

Població segons edat i lloc de naixement. ANY 2004 ⁽²⁾

EDAT	Catalunya	%	resta de l'Estat	%	Estranger	%	TOTAL
0 a 4 anys	4.780	93,78	47	0,92	270	5,30	5.097
5 a 9 anys	3.762	85,23	76	1,72	576	13,05	4.414
10 a 14 anys	4.163	83,56	97	1,95	722	14,49	4.982
15 a 19 anys	4.912	84,60	139	2,39	755	13,00	5.806
20 a 24 anys	7.241	80,72	260	2,90	1.470	16,39	8.971
25 a 29 anys	9.576	77,86	443	3,60	2.280	18,54	12.299
30 a 34 anys	7.631	69,95	948	8,69	2.331	21,37	10.910
35 a 39 anys	5.596	60,34	1.852	19,97	1.826	19,69	9.274
40 a 44 anys	3.081	41,25	3.184	42,63	1.204	16,12	7.469
45 a 49 anys	1.994	28,82	4.289	61,71	855	9,47	6.918
50 a 54 anys	1.501	20,90	5.312	73,97	368	5,12	7.181
55 a 59 anys	1.265	14,88	7.043	82,82	196	2,30	8.504
60 a 64 anys	851	12,11	6.045	86,01	132	1,88	7.028
65 a 69 anys	805	13,62	5.020	84,94	85	1,44	5.910
70 a 74 anys	819	17,49	3.777	80,67	86	1,84	4.682
75 a 79 anys	635	18,98	2.654	79,32	57	1,70	3.346
80 a 84 anys	352	17,00	1.686	81,45	32	1,55	2.070
85 anys i més	265	16,14	1.344	81,85	33	2,01	1.642
TOTAL	59.229	50,84	44.198	37,94	13.078	11,23	116.503

(2) Font: Idescat. Banc d'estadístiques de municipis i comarques

224

Per altra banda, la immigració ja té un pes important en l'evolució demogràfica de la ciutat en els darrers anys, en els quals l'increment de població es deu bàsicament a un saldo migratori positiu i la previsió és que segueixi essent el principal factor del creixement de població en els properes dècades.

Al mateix temps, les dades sobre l'origen de la població resident a Santa Coloma posen de manifest l'increment continuat de la població nascuda a l'estranger, de manera que la major part de la immigració que arriba a la ciutat prové d'altres països, mentre que el saldo migratori negatiu es deu en gran mesura als habitants de la ciutat que es desplacen a altres municipis per què a la ciutat no troben l'oferta que demanden.

Variacions de Població segons lloc de naixement. (2000 - 2004) ⁽³⁾

	Catalunya	%	resta de l'Estat	%	Estranger	%	TOTAL	%
any 2000	63.721		49.943		3.463		117.127	
any 2001	62.752	-1,52	48.541	-2,81	4.771	37,77	116.064	-0,91
any 2002	61.587	-1,86	47.140	-2,89	6.841	43,39	115.568	-0,43
any 2003	60.277	-2,13	45.633	-3,20	10.102	47,67	116.012	0,38
any 2004	59.229	-1,74	44.196	-3,15	13.078	29,46	116.503	0,42

(3) Font: Idescat. Banc d'estadístiques de municipis i comarques

Objectius

Un objectiu prioritari d'aquesta modificació de PGM en l'àmbit del Front Fluvial del Raval és l'ajustament dels edificis residencials de manera que comporti una solució per a propietaris residents i llogaters afectats, i aconseguir garantir la seva reubicació.

Cal recordar que l'escenari d'ocupació del sector era de 143 habitatges consolidats segons el Conveni signat, dels quals es té coneixement segur de la seva ocupació en 132 unitats, de les quals 96 corresponen a propietaris residents. Aquestes dades corresponen a la data de l'"Acord de Ple de març de 2003", ratificant el "Conveni amb els veïns afectats".

Una consideració d'importància és el teixit urbà plantejat pel projecte. La substitució que es planteja, es justifica en la referència del front fluvial de

225

Santa Coloma, consolidat pel front edificat del Passeig de la Salzereda a l'Eixample de la ciutat (barris de Riu Nord i Riu Sud), amb edificis de planta baixa i 5 plantes pis, i amb un front de façana uniforme que genera una certa linealitat urbana.

El motiu més important que justifica la modificació del planejament és l'increment del nombre d'habitatges i el seu ajustament espacial de la zonificació. El planejament vigent es plantejava un nombre de 289 habitatges, que permetien real·lotjar a les famílies afectades, però la viabilitat econòmica de l'actuació obligava a destinar un percentatge d'habitatges a renda lliure, per assumir els costos de l'actuació, tot i preveure un dèficit en l'Estudi Econòmic-Financer del Pla. No sembla el més adequat que es plantegés l'allotjament dels afectats i habitatges de Protecció Pública en habitatges similars a habitatges de renda lliure, amb un cost molt més elevat i que, a més a més, el dèficit de l'actuació recaigués sobre el pressupost general municipal.

La proposta d'ordenació incrementa la zonificació residencial de l'habitatge protegit al front fluvial en 800 m² de sòl per a nous habitatges, la qual cosa permet modificar-ne la tipologia (amplada de 17,50 m. amb pati interior) i la ubicació d'un nou mòdul de bloc, que perllonga el Bloc-C, situat a la part sud de l'àmbit. Respecte la volumetria vigent, manté les alçades de pb+5 i les torres de pb+15, mitjançant unes plantes pb+14 a pb+16 amb una ocupació inferior a la totalitat de la planta, de tal manera que no incrementen edificabilitat, ni en disminueixen l'assoleïment.

L'actuació del conjunt es produeix d'un projecte arquitectònic i urbà plantejat inicialment en Concurs d'idees, i desenvolupat pels arquitectes *Marta Peris, Gabriel Lerma, Pere Joan Ravellat i Carme Ribas*. En aquest sentit, l'actuació esdevé una actuació unitària de projecte arquitectònic i de distribució dels espais lliures urbans i dels equipaments. La definició d'una nova façana al riu Besòs i al Barri del Raval, es fixa mantenint una volumetria vigent de 3 blocs de B+5 que inclouen 3 torres d'alçada B+14 a B+16.

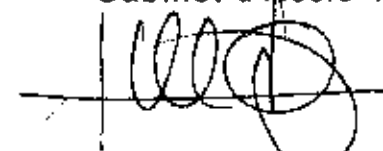
Es preveu destinar el 100% dels habitatges del front fluvial del Raval a habitatge protegit: els 132 habitatges previstos pel planejament vigent a reubicació i per a la resta es preveu la seva venda en règim concertat.

Alhora que s'amplia l'oferta tipològica dels habitatges, de tal manera que si bé el 70% responen a un habitatge de 3 dormitoris, es destinen un 12% del total a habitatges de 2, un 12% de 4 dormitoris i n'apareixen un 6% d'1 dormitori.

Amb aquestes mesures es pretén aprofitar el poc sòl del qual la ciutat disposa per a fomentar la producció d'un habitatge assequible que faciliti l'accés a l'habitatge i que ofereixi als joves millors possibilitats d'emancipació dins la mateixa ciutat de Santa Coloma.

Santa Coloma de Gramenet, febrer de 2006

El coordinador del
Gabinet d'Acció Territorial



Miquel Roig i Roch

Vist i plau
el director de projectes d'Alcaldia



Lluís Falcón i Gonzalvo



MODIFICACIÓ DE PGM EN ELS ÀMBITS DEL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL I DE LA FONT DE SAN ROC-CAN CALVET
ANNEX 2.- MOBILITAT SOSTENIBLE



MOBILITAT SOSTENIBLE

"La mobilitat sostenible és aquella capaç de satisfer la necessitat de la societat de moure's lliurement, accedir, comunicar-se, comercialitzar i establir relacions sense sacrificar altres valors humans o ecològics bàsics actuals o de futur"

World Business Council For sustainable Development (WBCSD)

La Llei d'Urbanisme estableix el principi de desenvolupament urbanístic sostenible en els següents termes:

El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació de recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió socials, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Les mesures adoptades en la Modificació de PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible es basen en:

Compacitat de la nova urbanització. La ciutat a mida del peatí, amb la proximitat dels equipaments, comerços, serveis i llocs de treball, la qual cosa redueix la dependència del transport motoritzat, garantint la continuïtat del teixit urbà i establint densitat suficient per a generar vida urbana diversa.

L'àmbit del Front Fluvial, sector urbà del barri del Raval, per la seva proximitat als serveis dels quals disposa el barri, afavoreix la mobilitat dels ciutadans i ciutadanes a peu o amb mitjans tous a l'hora de gaudir dels diversos equipaments i serveis.

Barreja d'usos. De tal manera que es genera una major riquesa i varietat d'usos, generant proximitat entre les activitats i l'habitatge. La barreja també es refereix als grups socials que hi viuen, amb opcions d'habitatge protegit en règim concertat, per a real·lotjament, etc. i a les diverses tipologies, per a permetre habitatges adequats a diverses rendes.

A més a més dels usos residencials i d'equipaments col·lectius o espais lliures, la Modificació de PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet, destina una superfície important a usos comercials, de tal manera que es diversifiquen els usos i es creen, sens dubte, un gran nombre de llocs de treball.

Concepció del viari amb criteris de sostenibilitat. La xarxa viària fins a l'actualitat s'estudia des de la perspectiva de l'ús de l'automòbil privat. El criteri de sostenibilitat suposa que el viari contribueix a dissuadir alguns desplaçaments motoritzats per l'interior dels barris i a evitar que els de pas pertorbin altres funcions urbanes.

La vialitat es l'element que més ha condicionat l'ordenació urbana vigent, també per trajectòria des del PGM-76. S'han actualitzat els elements viaris de la xarxa local, alguns ja executats com el carrer de Sant Jordi i els de caràcter general es dimensionen respecte la realitat existent, com ara l'av. de Can Peixauet i l'av. de la Generalitat. En el passeig de la Salzereda es plantegen unes servituds que garanteixen d'una forma prioritària l'accés entre els diversos municipis. La vialitat proposada integra, doncs, les dues funcions, la local i la territorial.

Sistema d'aparcaments. El criteri de sostenibilitat suposa discriminar els diferents tipus d'aparcament (residents, visitants, càrrega i descàrrega), impedint que la seva localització pertorbi altres funcions urbanes o els desplaçaments no motoritzats.

Ahora que es diversifica l'oferta de places d'aparcament, es proposa reduir al màxim el nombre d'accessos, concentrant-los en el carrer de Sant Jordi.

Establiment de millores i reserves per al transport col·lectiu. Pel què fa referència al viari amb determinacions respecte a la reserva d'espai o a la prioritat de l'ús del transport col·lectiu.

Es planteja que les servituds de vialitat vigents tot i ser vàlides, cal ajustar-les per les sol·licituds del projecte en la seva implantació, que pretén reforçar la traça de l'Av. Generalitat com eix civíl de major dimensió, fins i tot per preveure la reserva de pas del Tram-Besòs en varies opcions en Estudi, en l'entorn dels vials d'accés al marge del riu Besòs.

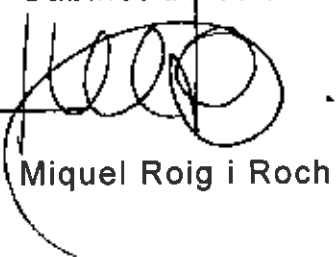
Aquesta proposta es veu reforçada pel fet que la futura línia 9 del metro prevegi una estació en el punt d'encreuament de l'avinguda de la Generalitat amb l'avinguda de Can Peixauet. Es tracta de la nova línia de Metro que ha d'unir l'aeroport del Prat amb Santa Coloma de Gramenet, passant per Barcelona.

La denominada línia 9 tindrà a Santa Coloma 8 estacions: entrarà a la ciutat per Can Peixauet, pujarà per l'avinguda dels Banys fins a l'estació de Santa Rosa, enllaçarà amb la línia 1 del metro a l'estació del Fondo, per continuar cap a la plaça de l'església, mercat de Singuerlin i Can Zam, on s'hi ubicaran les cotxeres.

Disseny i ús de l'espai públic. Amb el propòsit de modificar les habituals pràctiques de disseny urbà que resulten nocives per als desplaçaments a peu o en bicicleta. Millorant la comoditat i la seguretat de l'espai públic com a suport dels desplaçaments alternatius a l'automòbil privat.

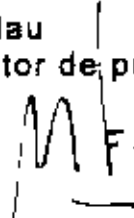
Santa Coloma de Gramenet, febrer de 2006

El coordinador del
Gabinet d'Acció Territorial



Miquel Roig i Roch

Vist i plau
el director de projectes d'Alcaldia



Lluís Falcón i Gonzalvo



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

ÀMBIT FONT DE SANT ROC - CAN CALVET

ÀMBIT FRONT FLUVIAL DEL RAVAL

 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 **7 JUL 2006**
 La secretària de la Comissió d'Urbanisme
 de Catalunya

Mercè Albiol Núñez





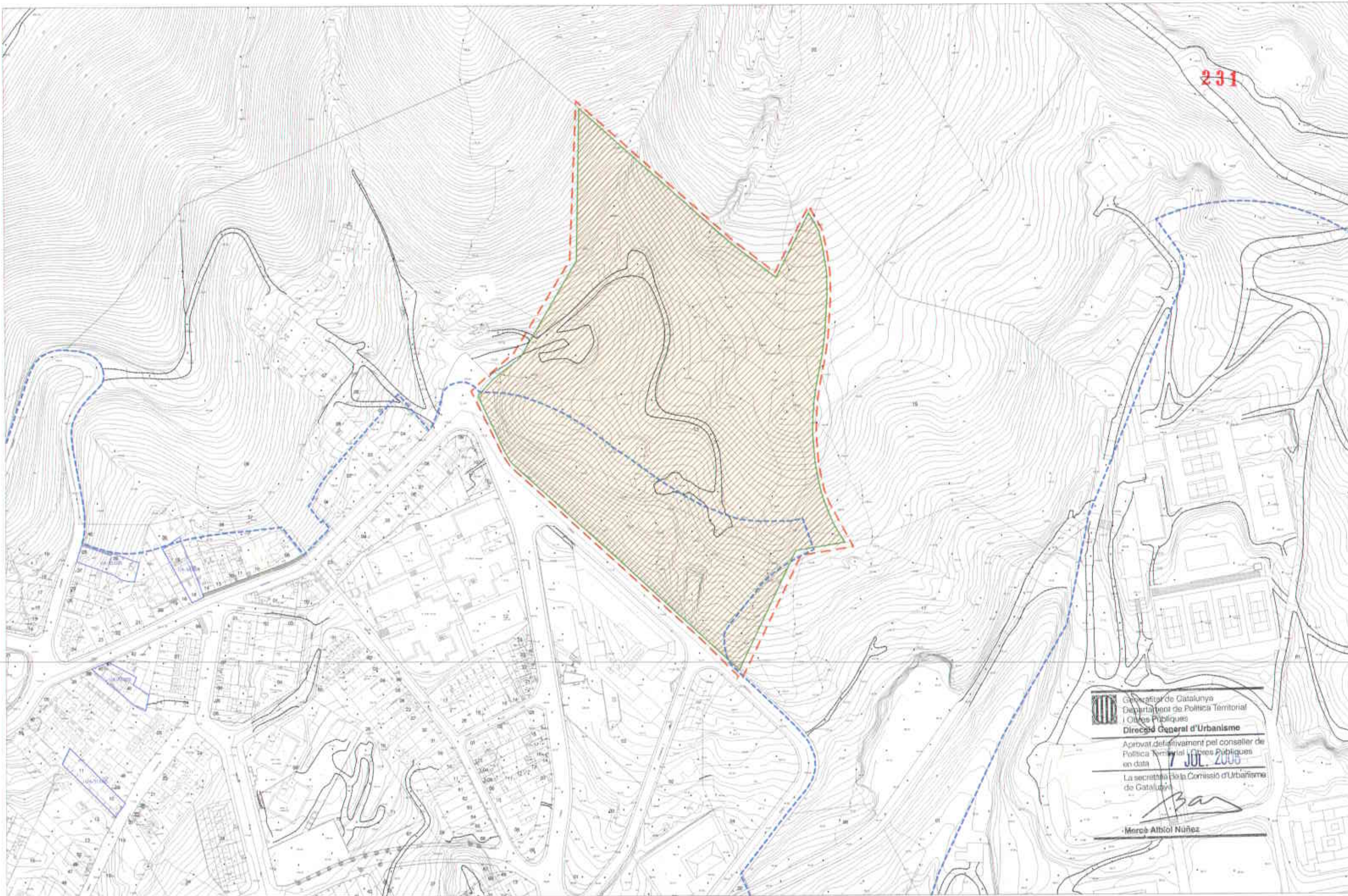
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament pel conseller de
Política Territorial i Obres Públiques
en data **7 JUL 2006**

La secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya

Mercè Albiol Núñez



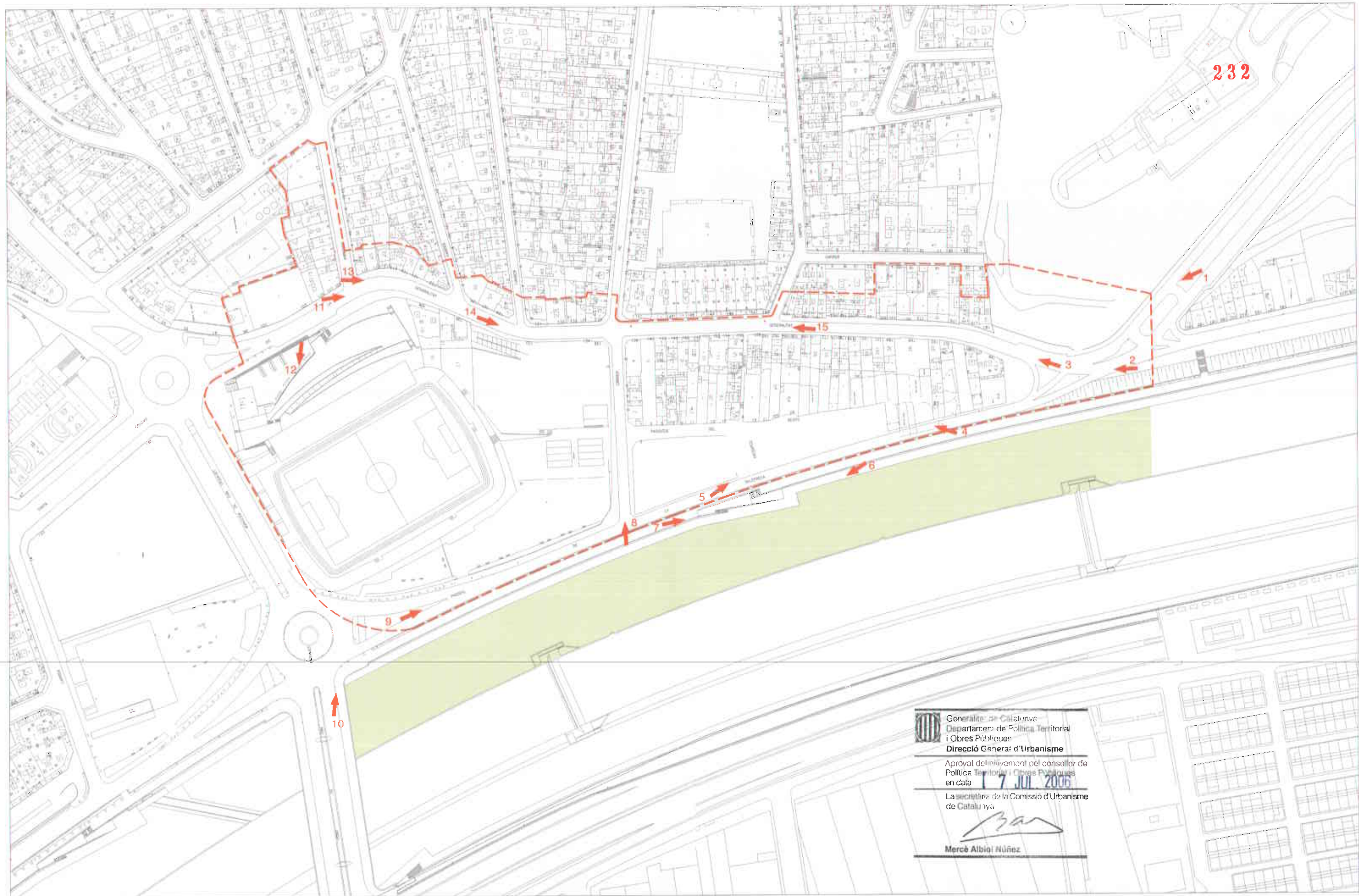


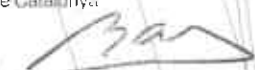

 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Aprobat definitivament pel conseller de
 Política Territorial i Obres Públiques
 en data **7 JUL 2006**
 La secretària de la Comissió d'Urbanisme
 de Catalunya

 Mercè Albiol Núñez

Parcel·la de propietat municipal






 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
 Aprobada pel ple del conseller de
 Política Territorial i Obres Públiques
 en data **17 JUL 2006**
 La secretària de la Comissió d'Urbanisme
 de Catalunya

 Mercè Albiol Núñez


 Àmbit de verd funcional existent 20.810,56 m²



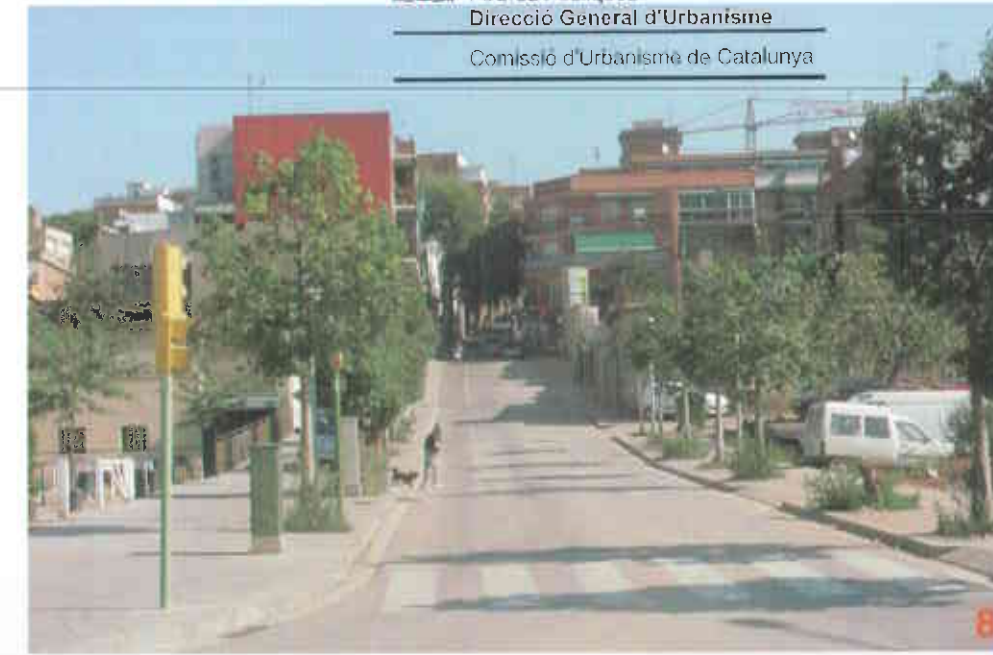


ORTOFOTO



VISTA AEREA






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






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





Front façana Av. Generalitat entre Avinguda de Santa Rosa i Carrer Monturiol



Front façana Av. Generalitat entre Carrer de Sant Jordi i Carrer de Pau Claris



Front façana Av. Generalitat entre Carrer Monturiol i Carrer Roger de LLuria



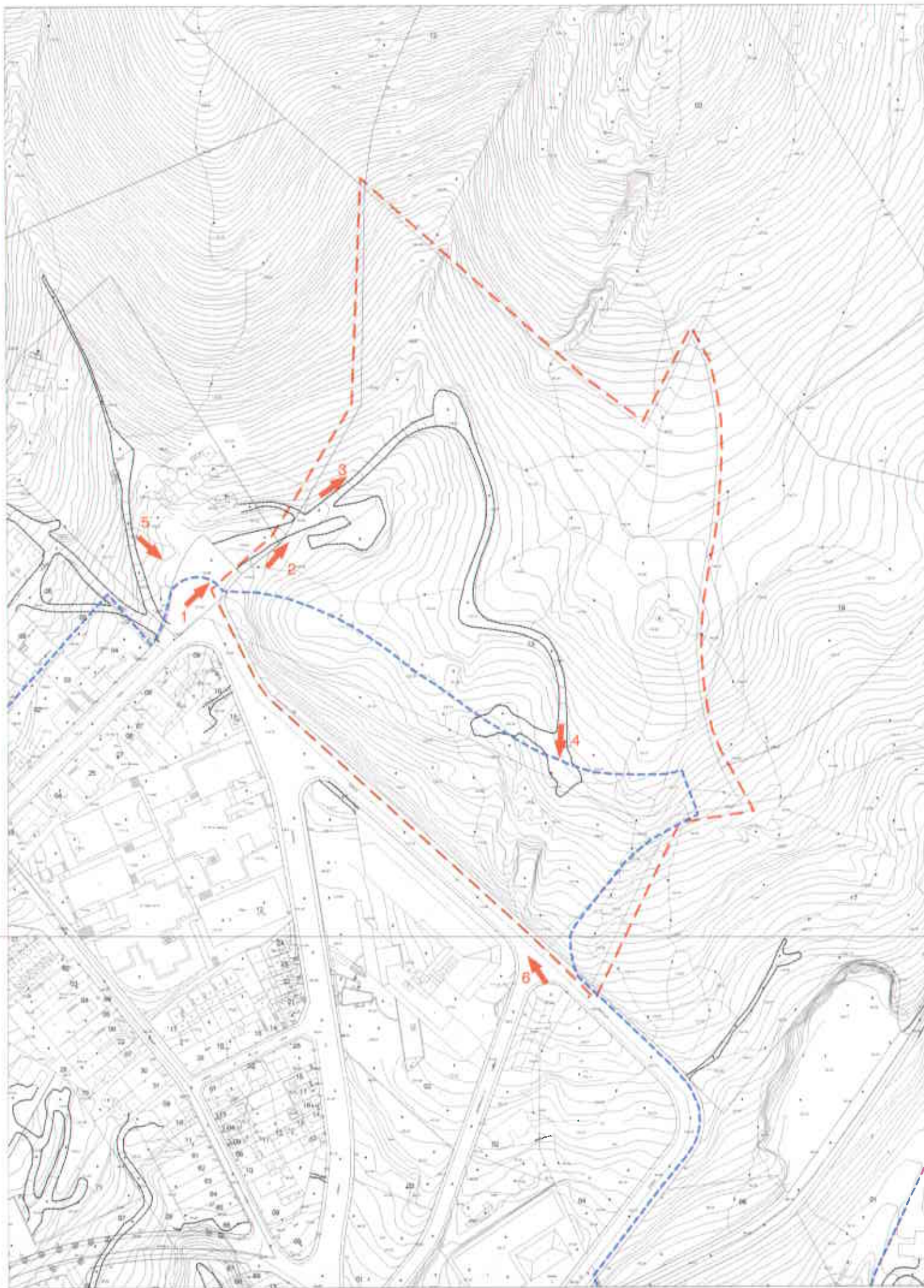
Front façana Av. Generalitat entre Carrer Roger de LLuria i Carrer de Sant Jordi



Front façana Av. Generalitat entre Carrer de Pau Claris i Avinguda Mossèn Pons i Rabadà


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






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





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 **7 JUL 2006**

La secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya

Bar

Mercè Albiol Núñez

Riu



Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

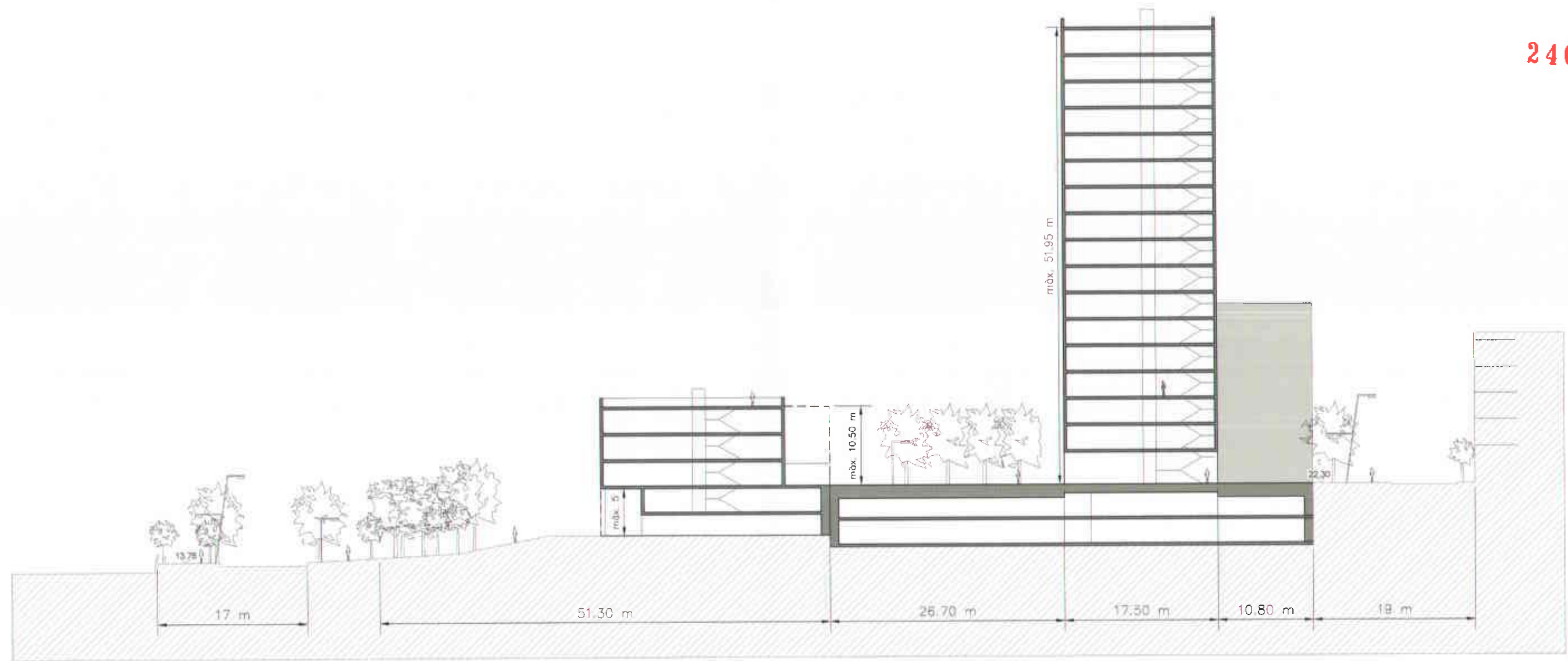
FLUVIAL DEL RAVAL I DE LA FONT DE SAN ROC-CAN CALVET
ÀMBIT FRONT FLUVIAL DEL RAVAL - PLANEJAMENT VIGENT

Febrer 2006
E: 1 / 1.000

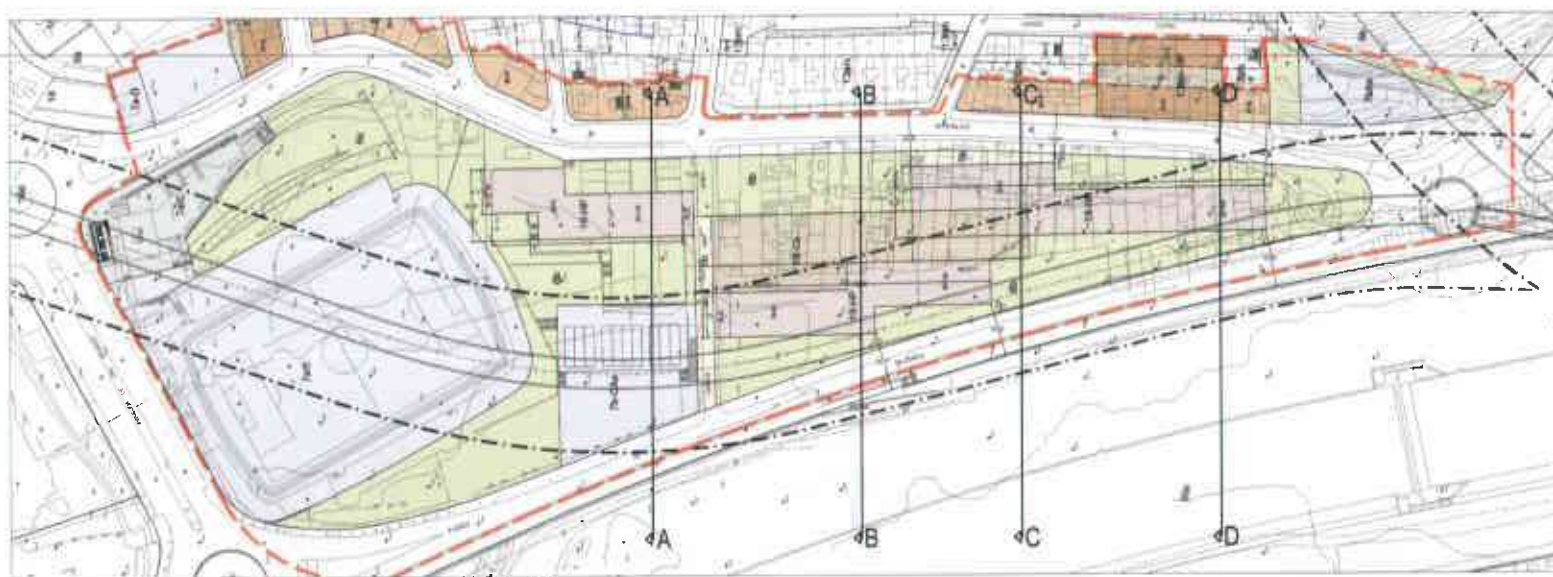
6







SECCIÓ A-A E: 1/500




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


 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 7 Jul 2006
 La secretària de la Comissió d'Urbanisme
 de Catalunya

 Mercè Albiol Núñez

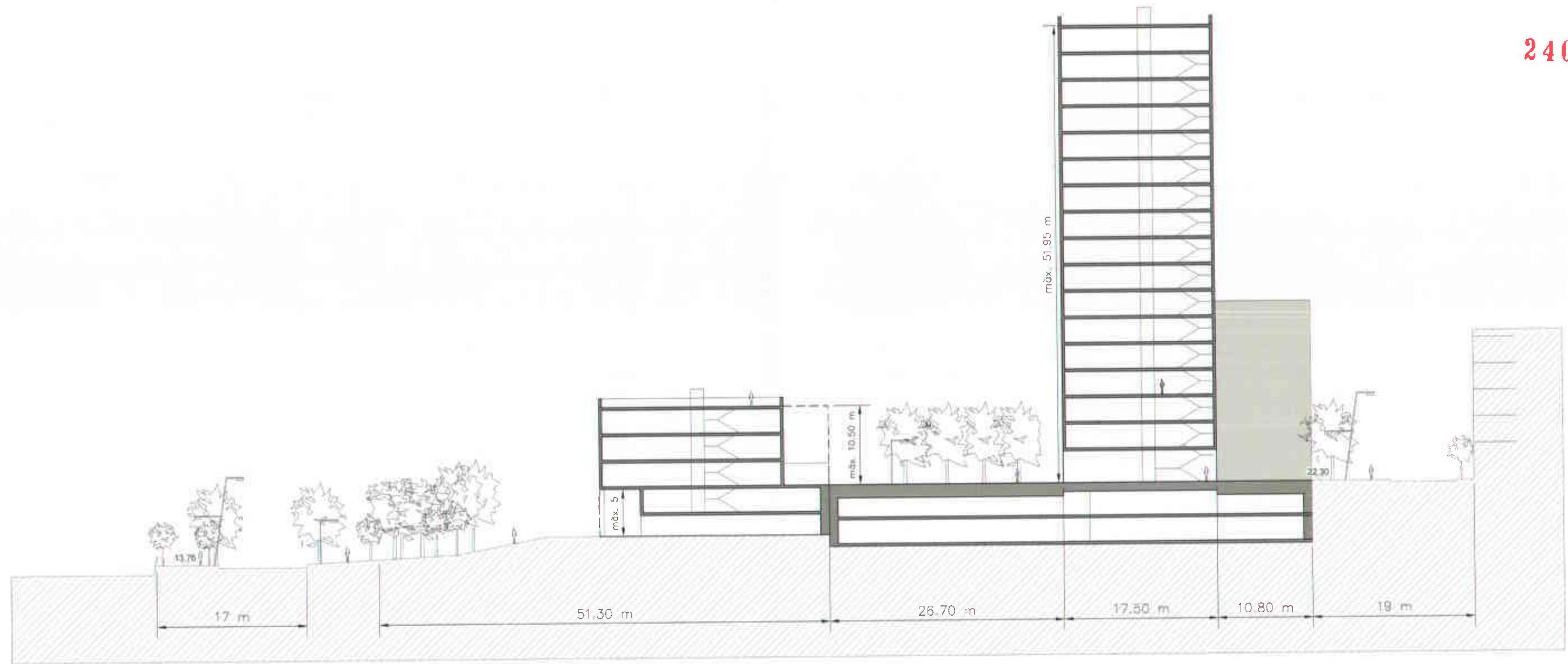
Riu ———— ÀMBIT D'OCCUPACIÓ DEL SUBSÒL
 ———— ÀMBIT DE PROTECCIÓ DE LA XARXA SUBTERRÀNEA DE TRANSPORT

MODIFICACIÓ DE PGM EN ELS ÀMBITS DEL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL I DE LA FONT DE SAN ROC-CAN CALVET
 ÀMBIT FRONT FLUVIAL DEL RAVAL - PLANEJAMENT PROPOSAT

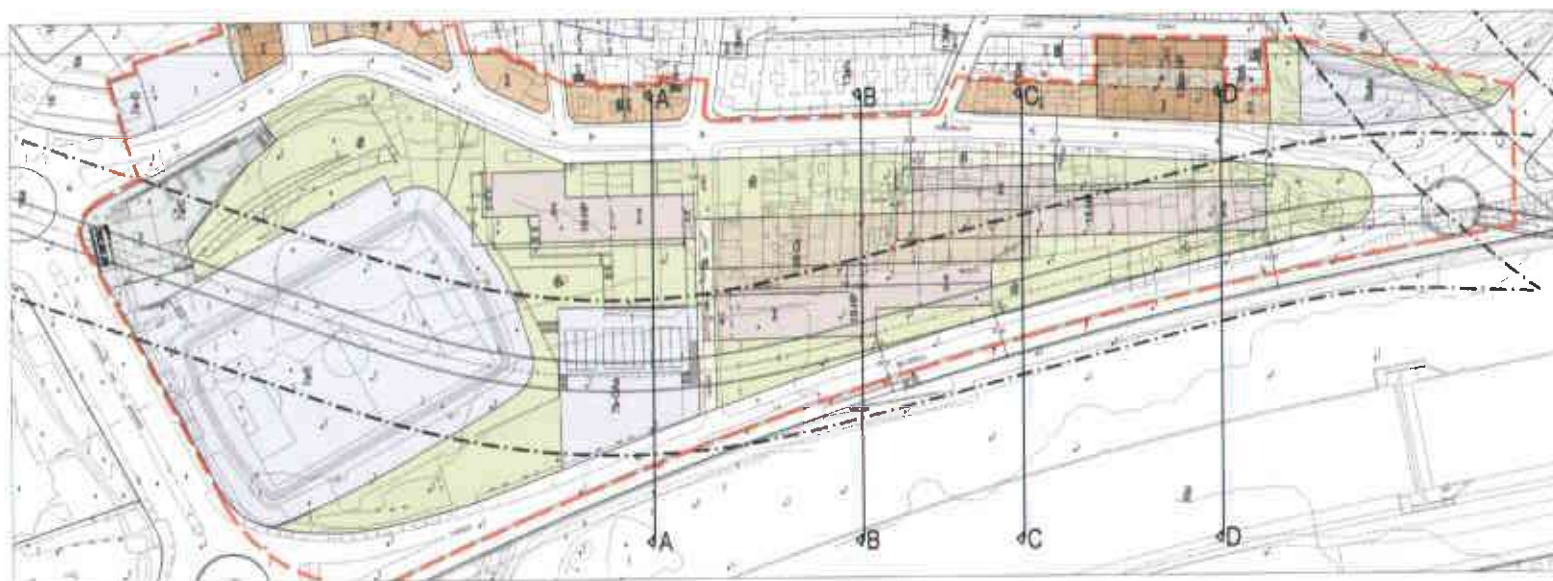
Maig 2006
 E: 1 / 1.000

7a



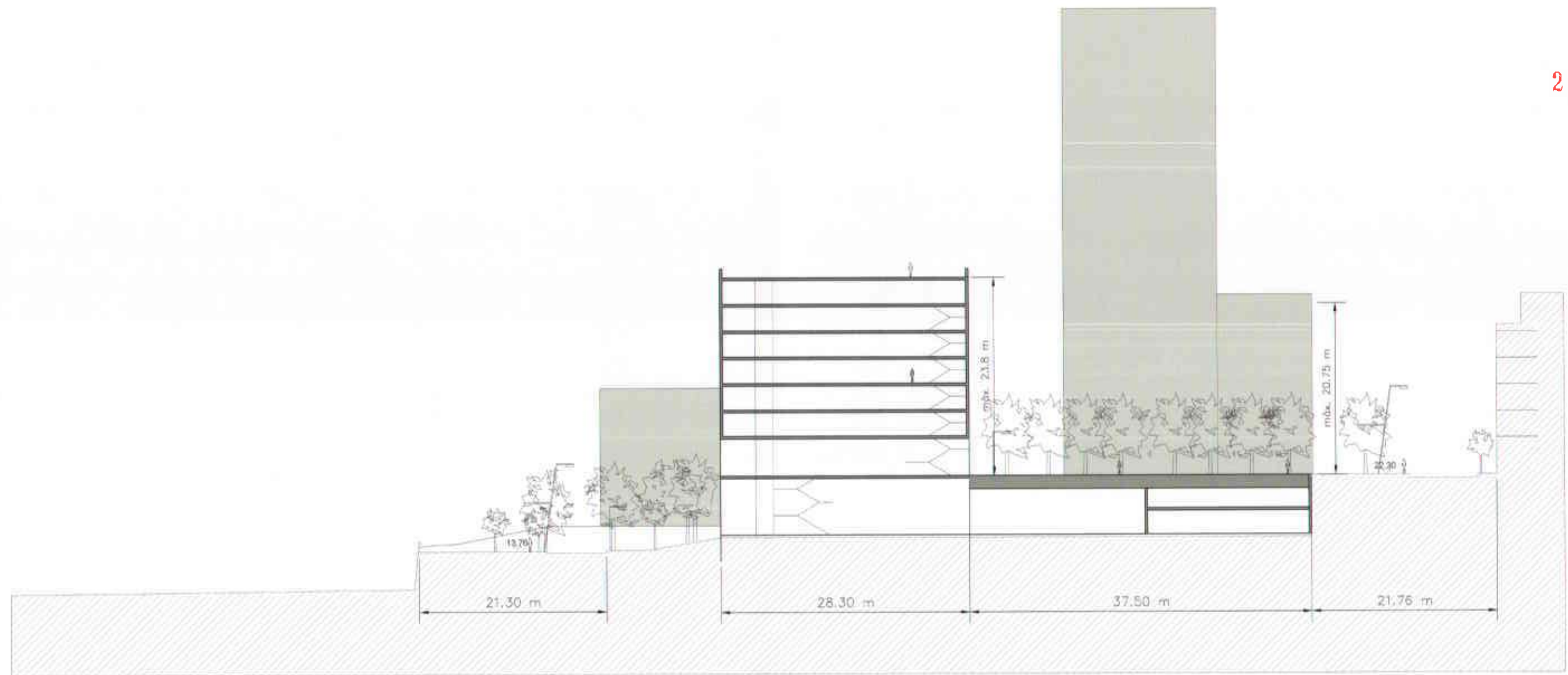


SECCIÓ A-A E: 1/500

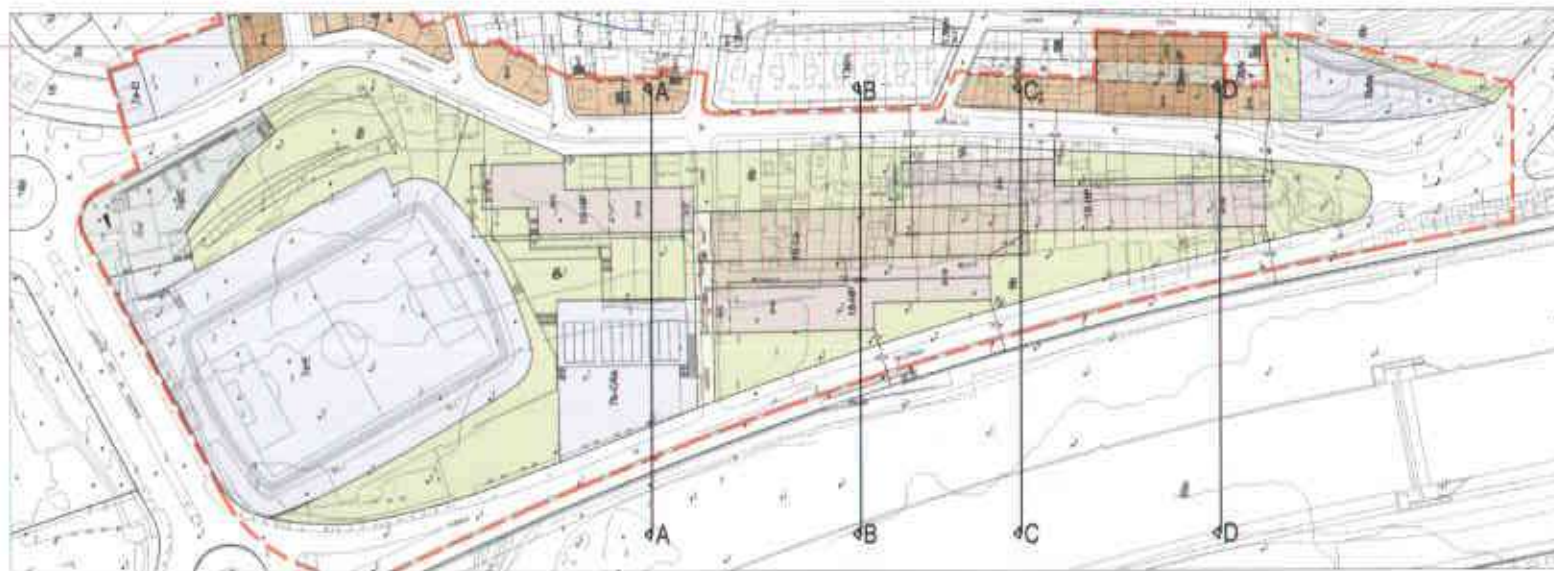


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya





SECCIÓ B-B E: 1/500



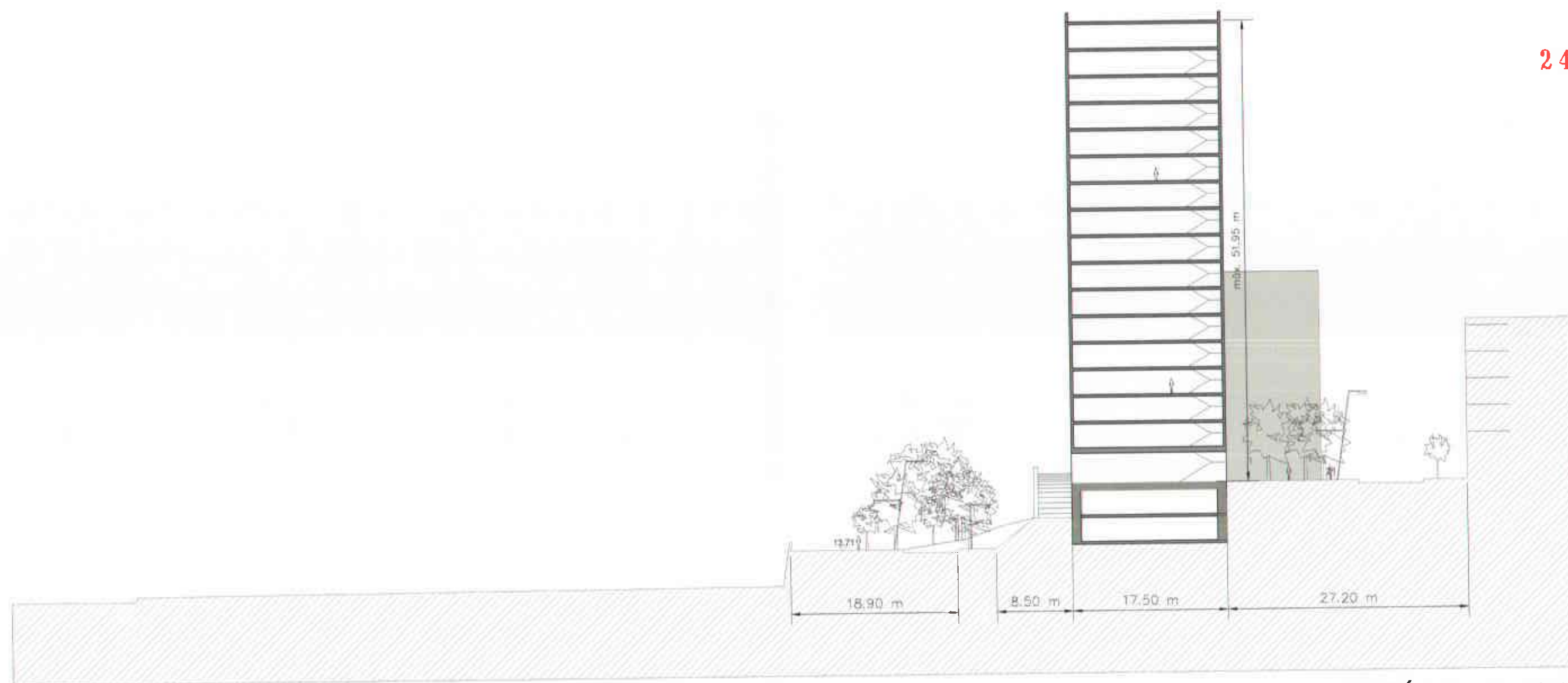

 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya



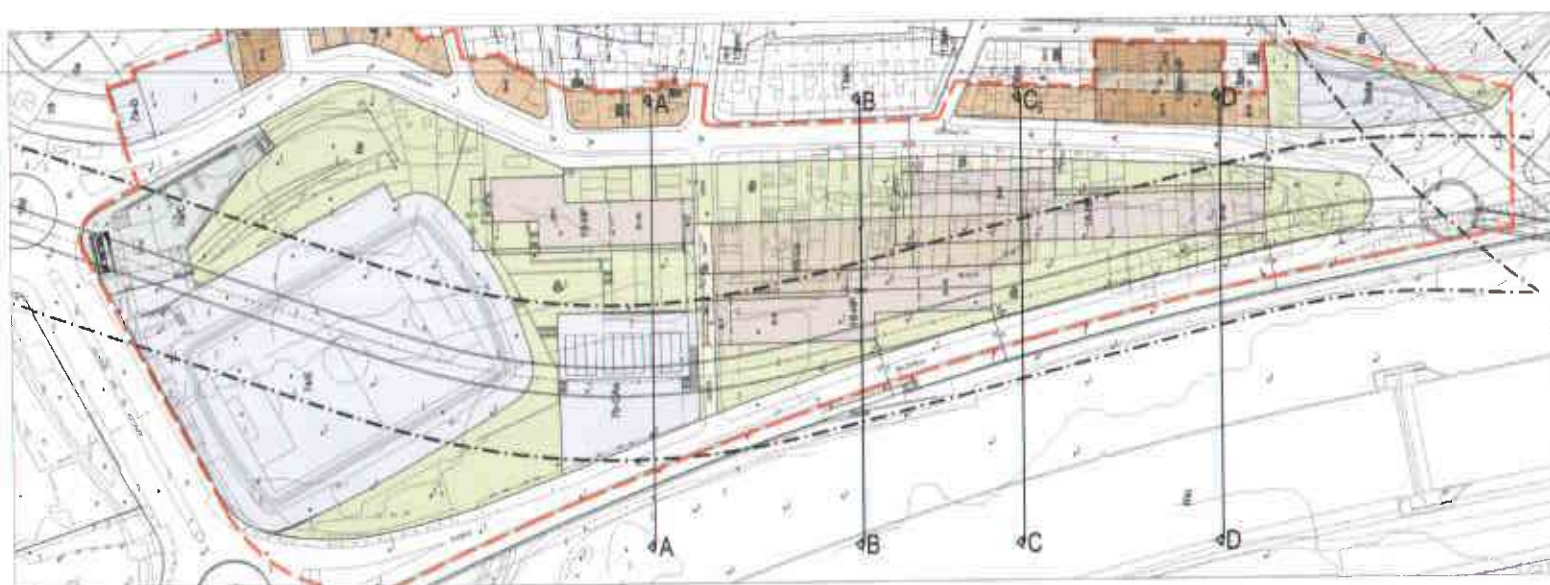
SECCIÓ C-C E: 1/500



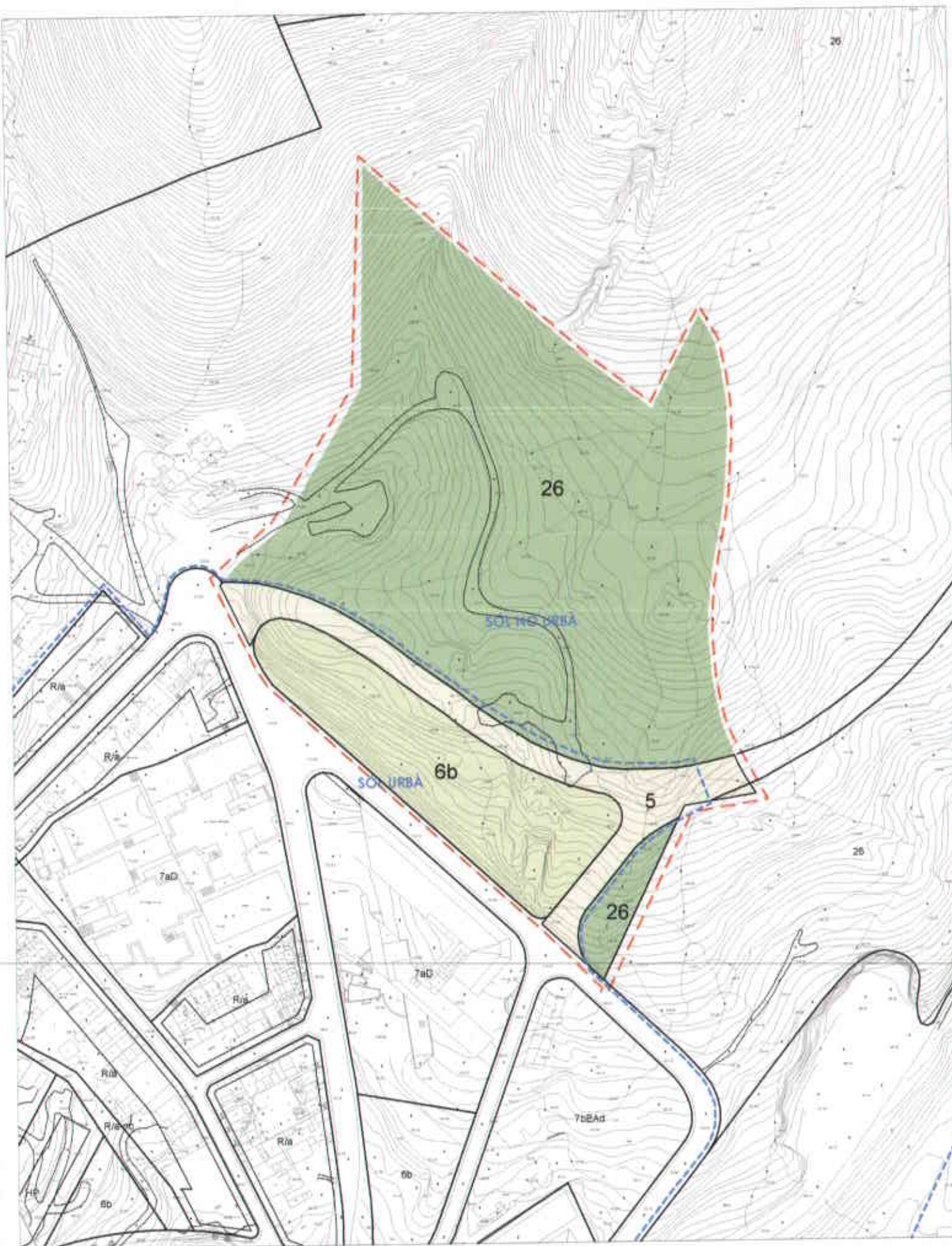

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya



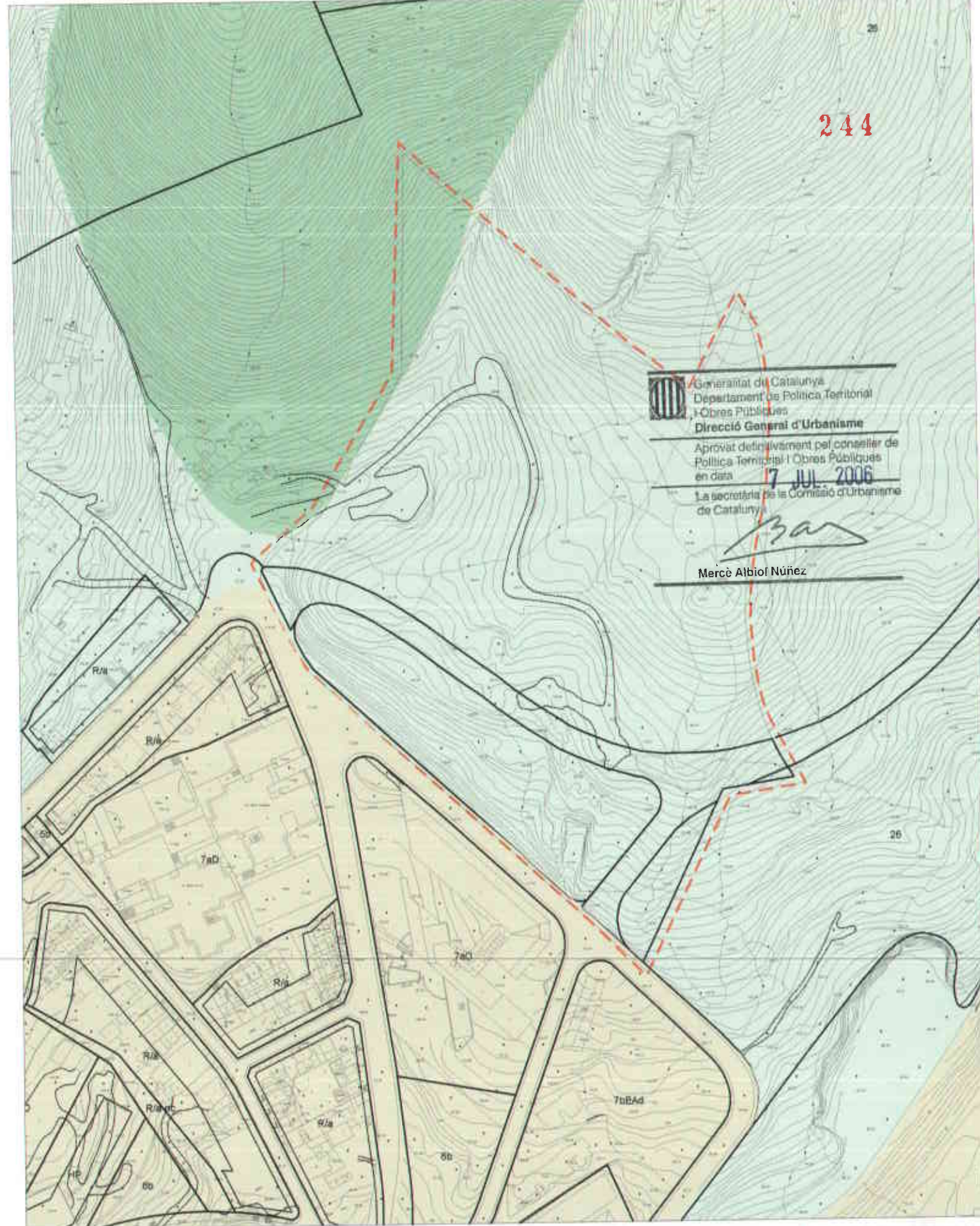
SECCIÓ D-D E: 1/500




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



PLANEJAMENT VIGENT



PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I MILLORA DEL SECTOR SUD DE LA SERRALADA DE MARINA

ZONES SEGONS VALOR NATURAL I ÚS

ZONA D'INTERÉS ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC ZONA D'INTERÉS NATURAL SÒL URBA

PARCEL·LA MUNICIPAL ÀMBIT DELIMITACIÓ SOL URBA I NO URBA

MODIFICACIÓ DE PGM EN ELS ÀMBITS DEL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL I DE LA FONT DE SAN ROC-CAN CALVET
ÀMBIT FONT DE SAN ROC - CAN CALVET _ PLANEJAMENT VIGENT

Febrer 2006
E: 1 / 2.000

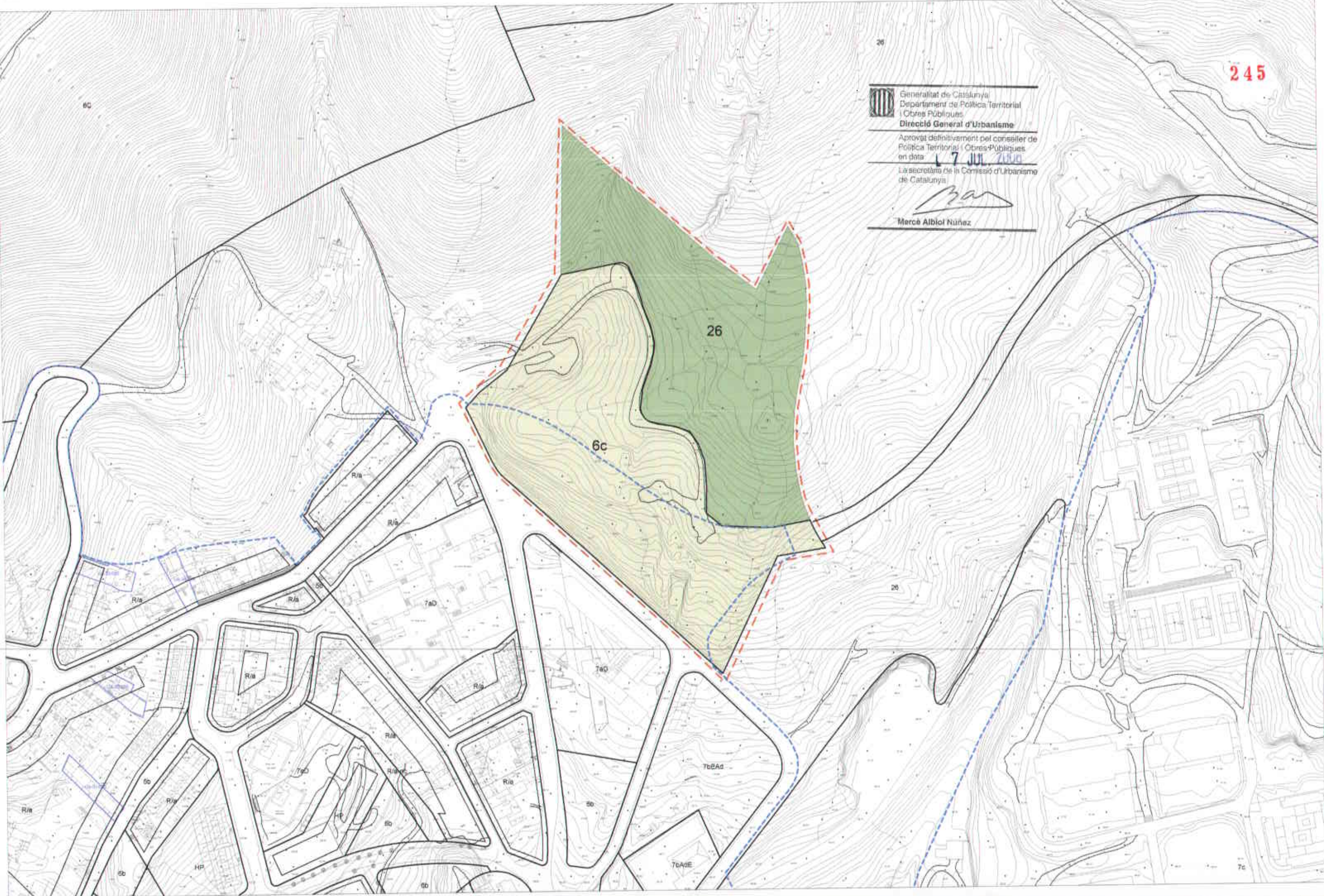
8



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 17 JUL 2006
La secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya
Mercè Albiol Núñez


 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 **6 JUL 2006**
 La secretària de la Comissió d'Urbanisme
 de Catalunya

 Mercè Albiol Núñez





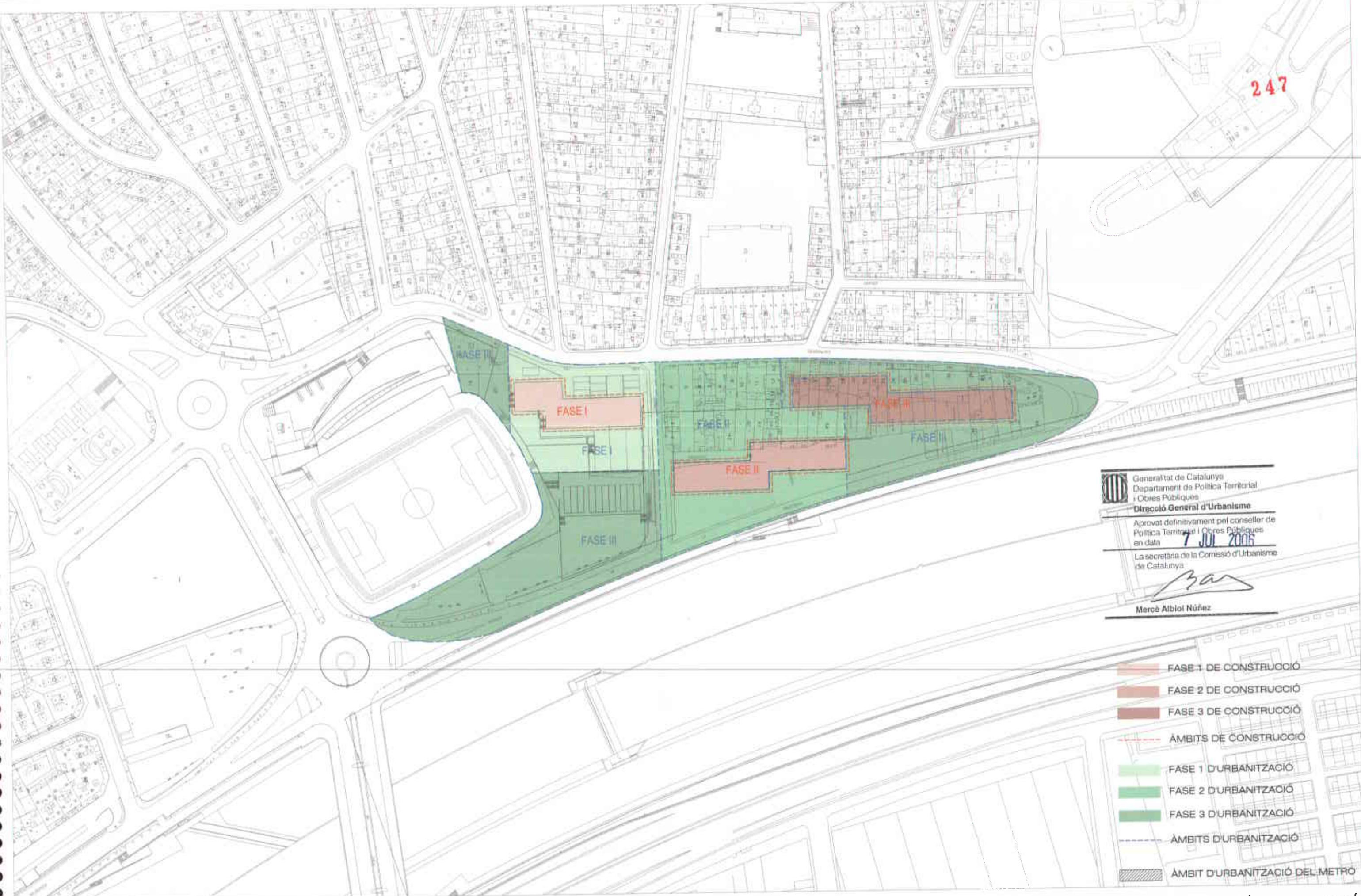
246


 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 **7 JUL 2006**
 La secretària de la Comissió d'Urbanisme
 de Catalunya

 Mercè Albiol Núñez

-  FASE 1 D'EXPROPIACIÓ
-  FASE 2 D'EXPROPIACIÓ
-  FASE 3 D'EXPROPIACIÓ
-  ÀMBITS D'EXPROPIACIÓ

PLÀNOL FASES D'EXPROPIACIÓ



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 **7 JUL 2006**

La secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya

Bar
Mercè Albiol Núñez

- FASE I DE CONSTRUCCIÓ
- FASE 2 DE CONSTRUCCIÓ
- FASE 3 DE CONSTRUCCIÓ
- ÀMBITS DE CONSTRUCCIÓ
- FASE 1 D'URBANITZACIÓ
- FASE 2 D'URBANITZACIÓ
- FASE 3 D'URBANITZACIÓ
- ÀMBITS D'URBANITZACIÓ
- ÀMBIT D'URBANITZACIÓ DEL METRO

PLÀNOL FASES DE CONSTRUCCIÓ I URBANITZACIÓ


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
 Aprobada definitivament pel consell de
 Política Territorial i Obres Públiques
 en data **7 JUL 2006**
 La secretària de la Comissió d'Urbanisme
 de Catalunya

 Mercè Albiol Núñez

-  FASE 1 DE CONSTRUCCIÓ
-  FASE 2 DE CONSTRUCCIÓ
-  FASE 3 DE CONSTRUCCIÓ
-  ÀMBITS DE CONSTRUCCIÓ
-  FASE 1 D'URBANITZACIÓ
-  FASE 2 D'URBANITZACIÓ
-  FASE 3 D'URBANITZACIÓ
-  ÀMBITS D'URBANITZACIÓ
-  ÀMBIT D'URBANITZACIÓ DEL METRO

PLÀNOL FASES DE CONSTRUCCIÓ I URBANITZACIÓ

MODIFICACIÓ DE PGM EN ELS ÀMBITS DEL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL I DE LA FONT DE SAN ROC-CAN CALVET
 ÀMBIT FONT DE SAN ROC - CAN CALVET- GESTIÓ I PLA D'ETAPES

Maig 2006
 E: 1 / 2.000

10c



Ajuntament de
 Santa Coloma de Gramenet





Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

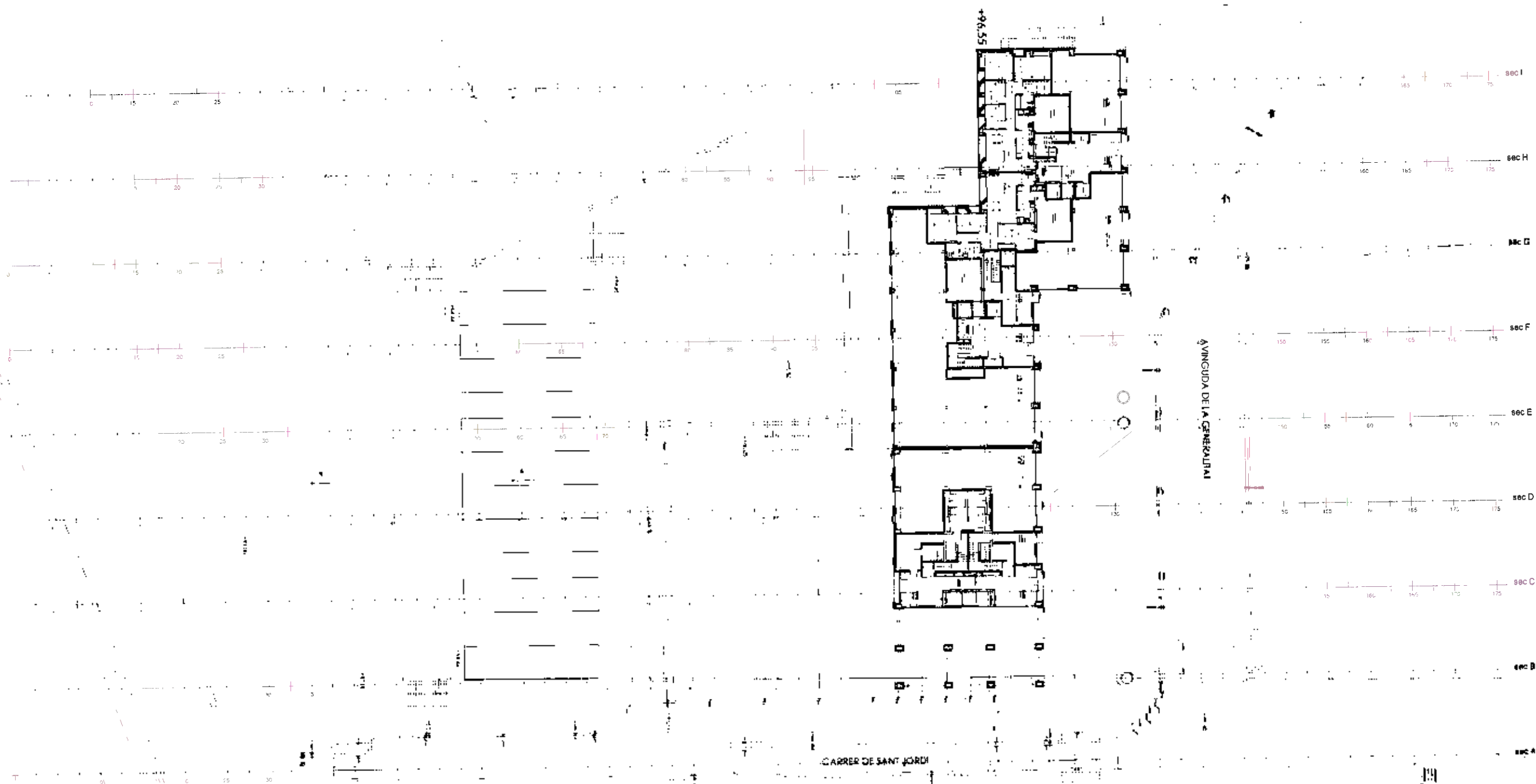
Serveis Territorials
Gabinet d'Acció Territorial

FEBRER 2006



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

MODIFICACIÓ DE PGM EN ELS ÀMBITS DEL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL I DE LA FONT DE SAN ROC-CAN CALVET
ANNEX AVANTPROJECTE FASE I



HABITATGES AL FRONT DEL VAL DEL RAYAL
SANTA EULÀRIA DE RIUPERDUT

PLANTA INDEXA PERFILES

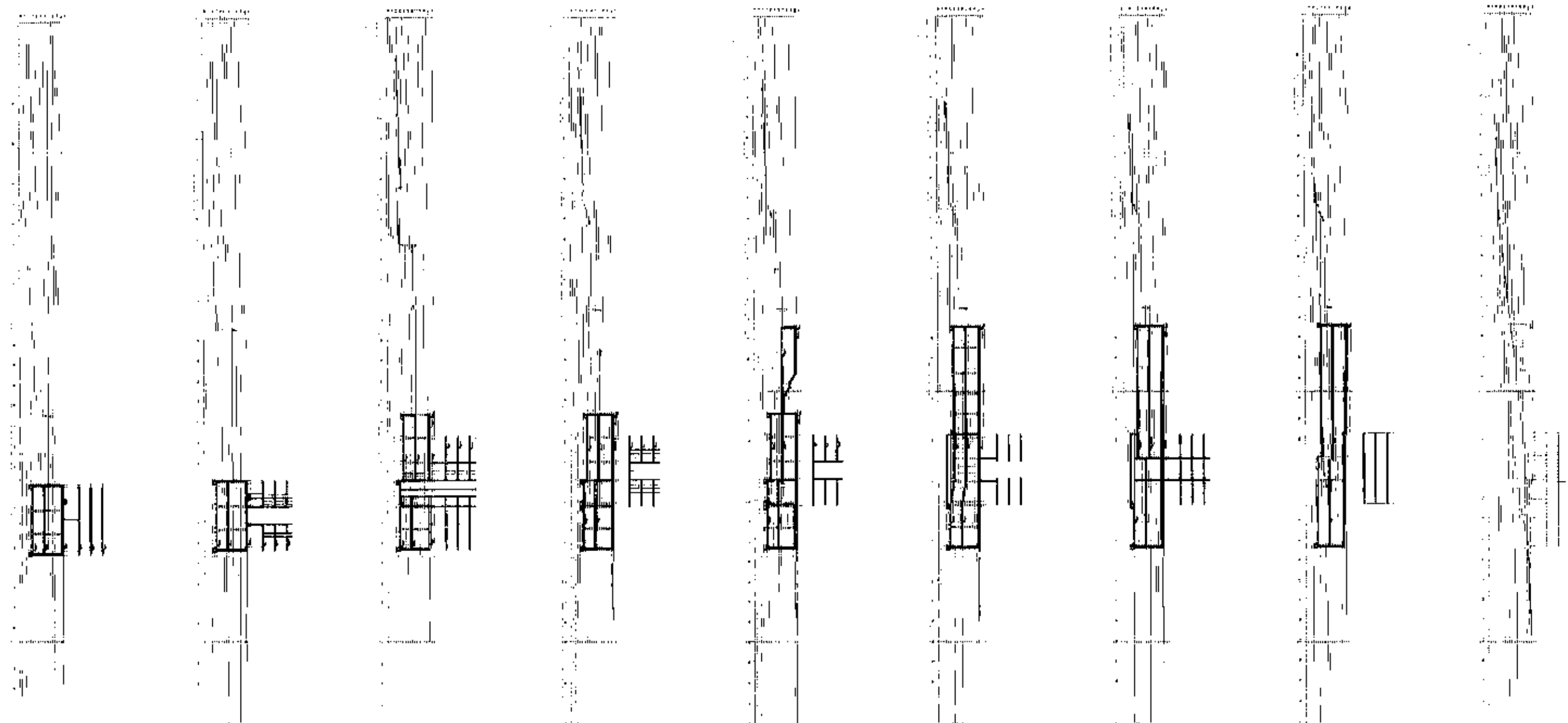
1/200

SEMPRE L'ANAR
SANT JORDI

NOTA: L'ANAR
SANT JORDI



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




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

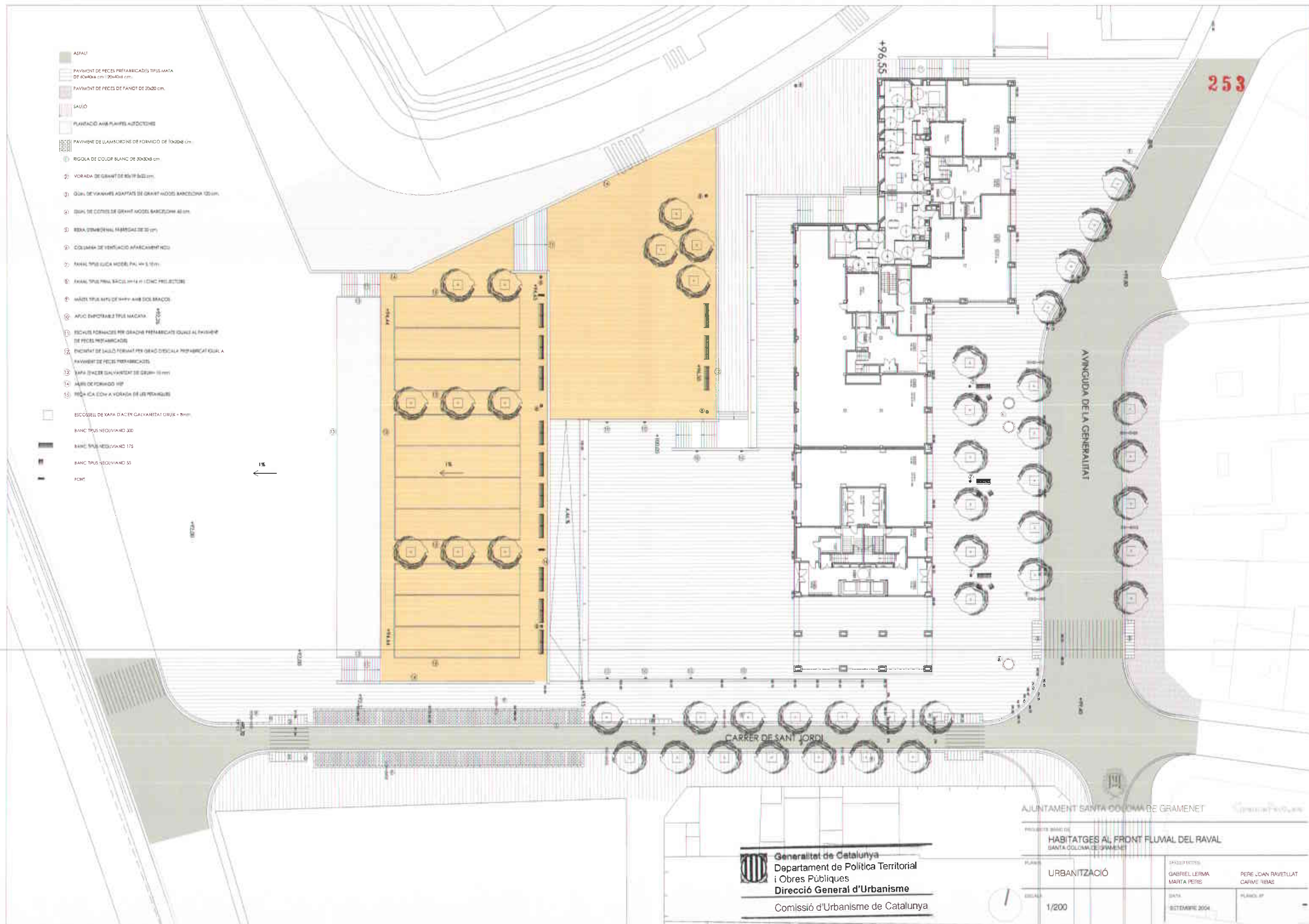

 Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

PROJECTE BÀSIC DE
HABITATGES AL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL
 SANTA COLOMA DE GRAMENET

SECCIONS

1/500

L'AVANT PROJECTE S'HA FET PER L'AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET	PER L'AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
--	--



253

AVINGUDA DE LA GENERALITAT

CARRER DE SANT JORDI

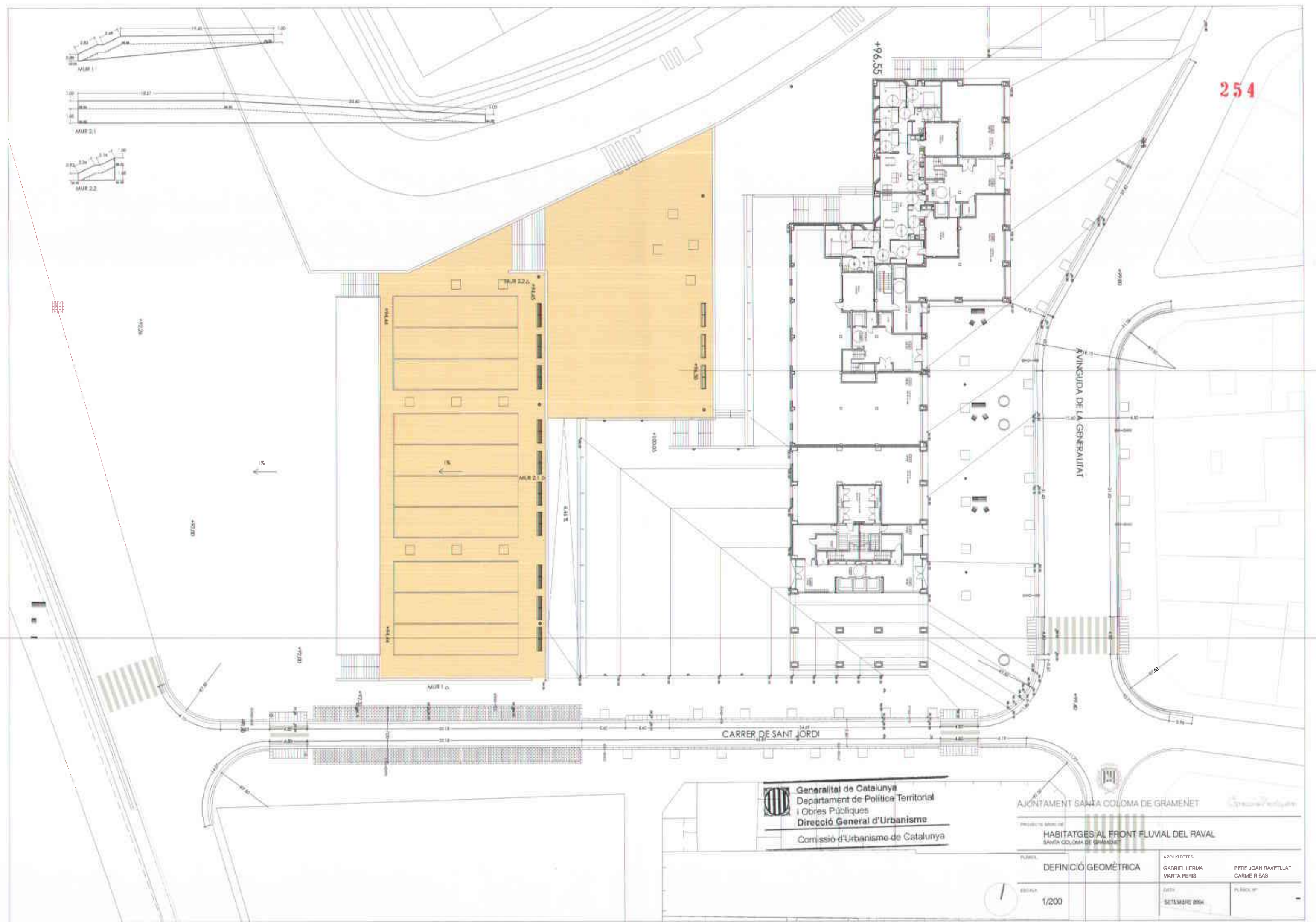
AJUNTAMENT SANTA COLOMA DE GRAMENET

HABITATGES AL FRONT FLUMAL DEL RAVAL
SANTA COLOMA DE GRAMENET

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

PLANS	URBANITZACIÓ	GRUP D'EXECS	
		GABRIEL LERMA MARTA PERIS	PERE JOAN RAVETLLAT CARME RIBAS
ESCALA	1/200	DATA	
		SEPTEMBRE 2004	
		PLANO 17	

254

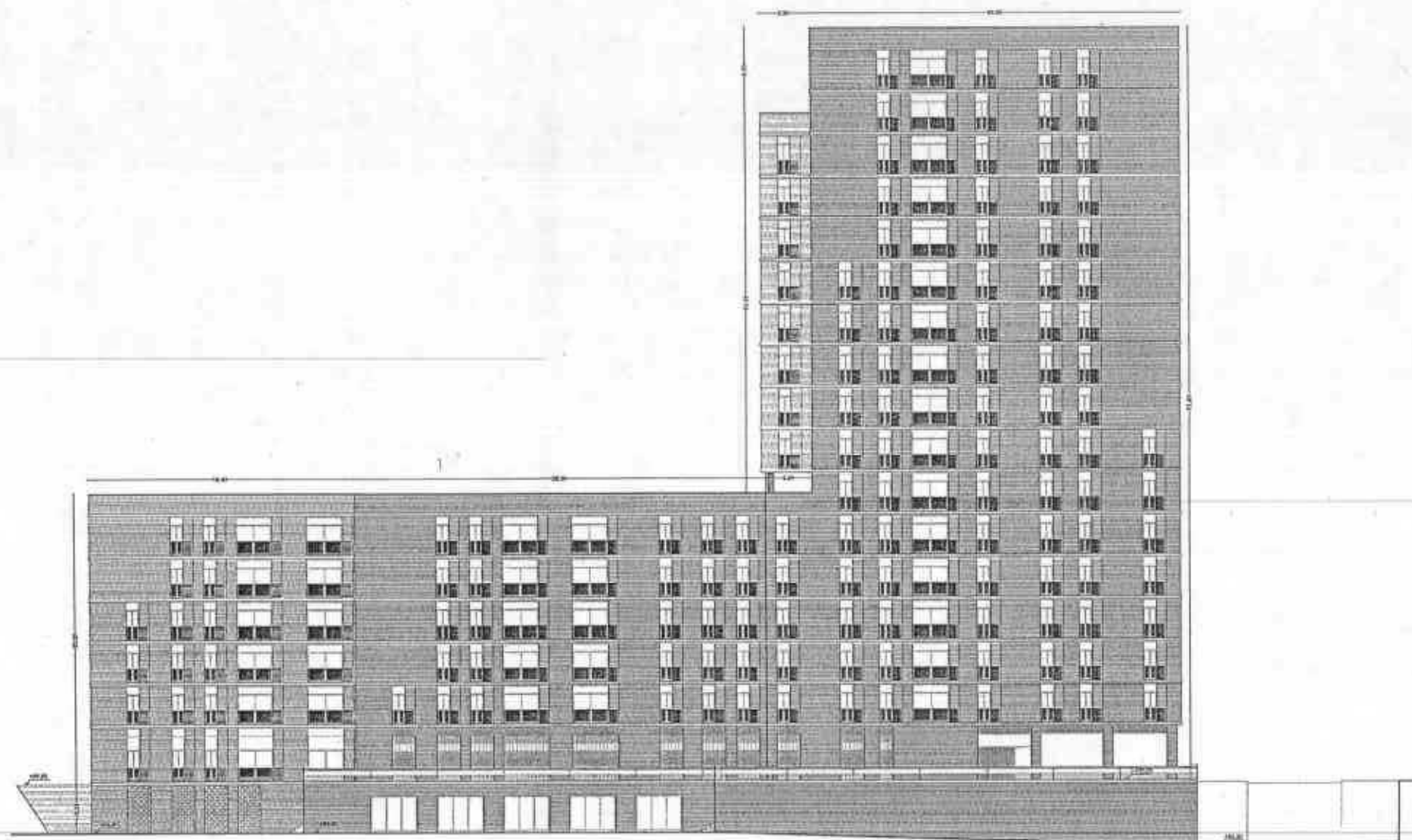


 **Generalitat de Catalunya**
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

 **AJUNTAMENT SANTA COLOMA DE GRAMENET**
PROJECTE EXECUTIU
HABITATGES AL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL
SANTA COLOMA DE GRAMENET



Escala 1/200	DEFINICIÓ GEOMÈTRICA		ARQUITECTES GABRIEL LERMA MARTA PERIS	PERE JOAN RAVETLLAT CARME RIBAS
			DATA SETEMBRE 2004	PLAÇA 10 ^a

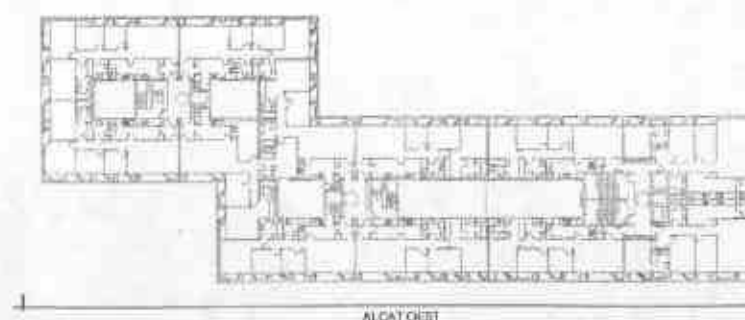


ALÇAT OEST (BESÓS)



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



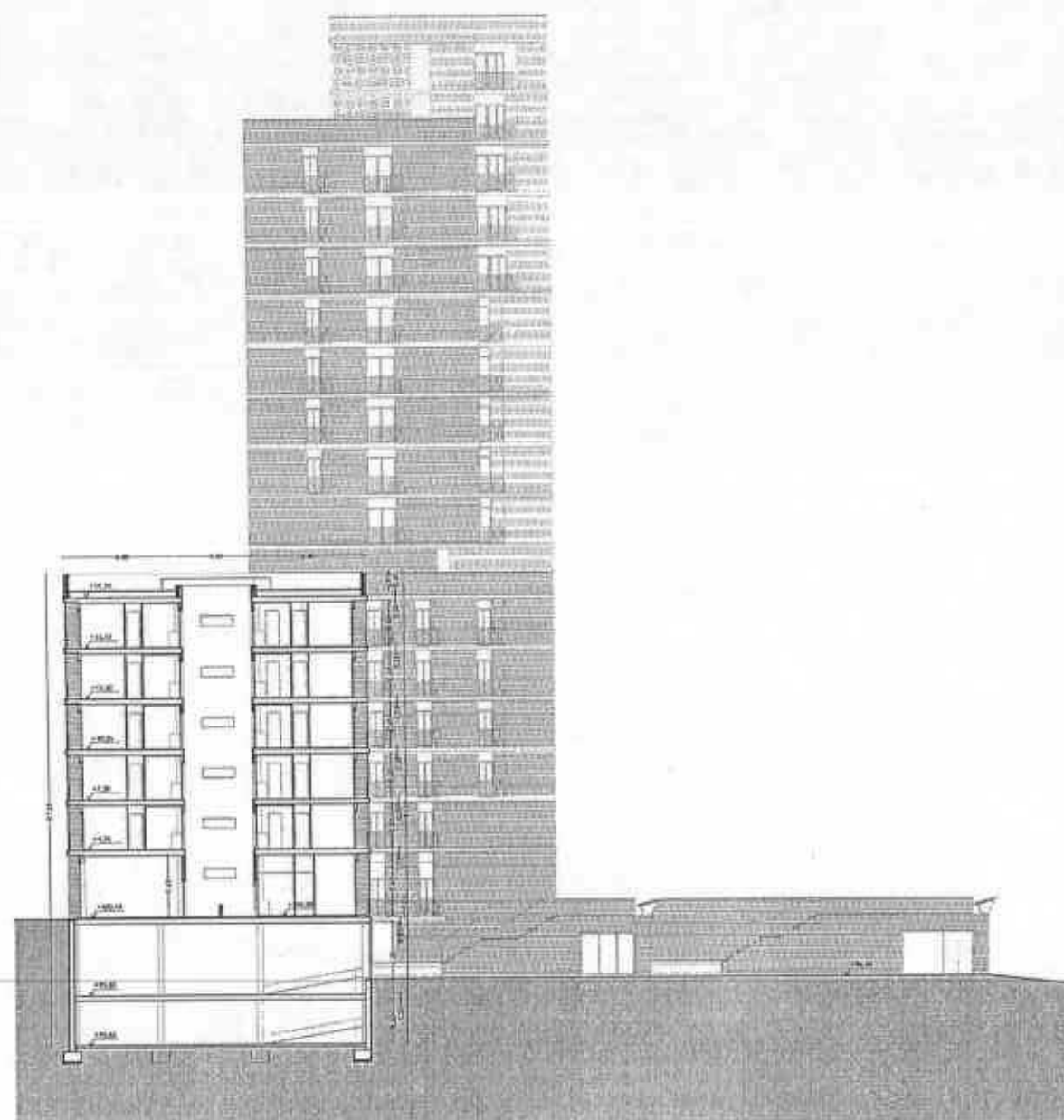
ALÇAT OEST



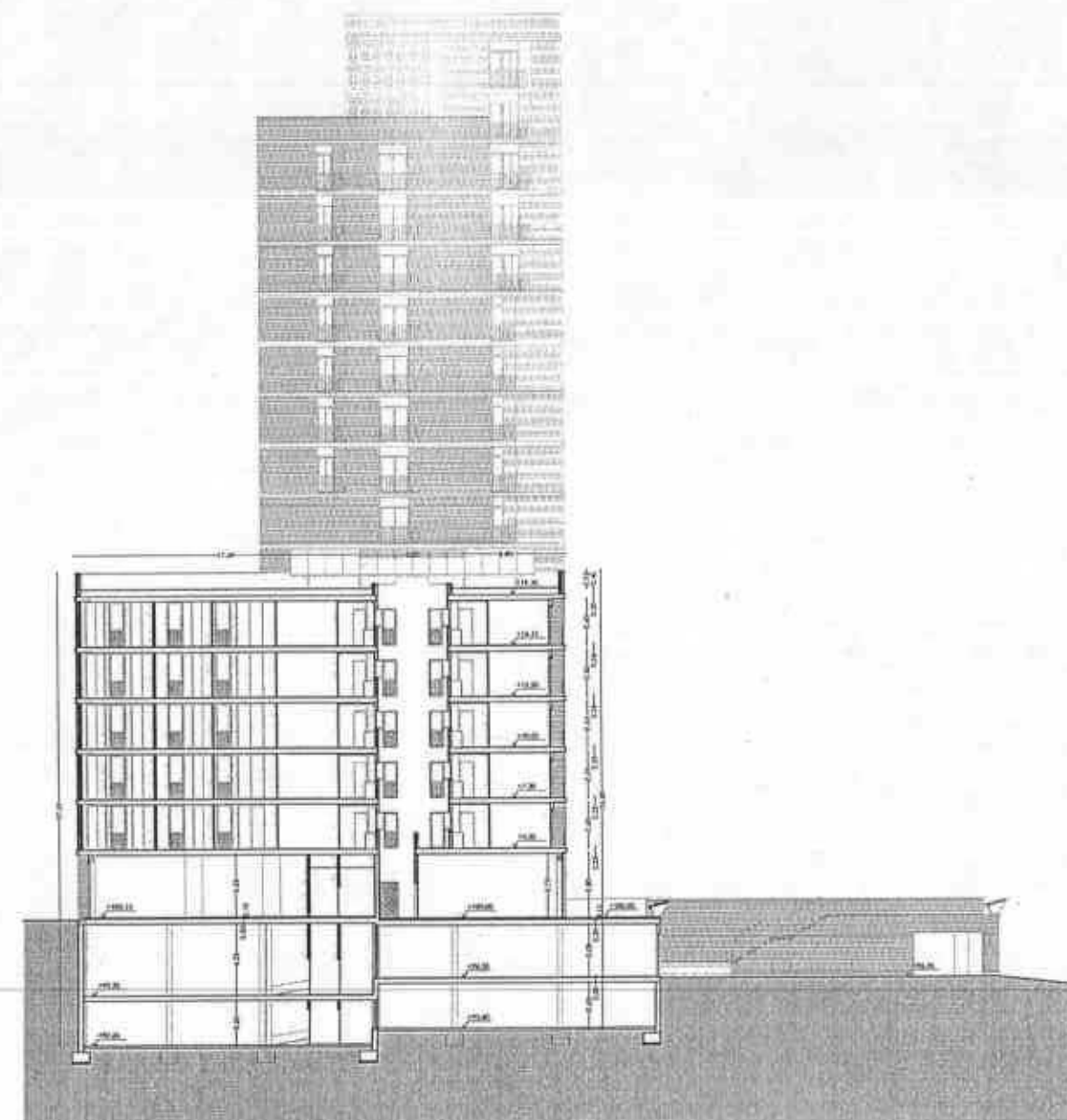
AJUNTAMENT SANTA COLOMA DE GRAMENET

PROJECCió EXTERIOR:
HABITATGES AL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL
SANTA COLOMA DE GRAMENET

PLAÇA	ALÇATS	ARQUITECTES: GABRIEL LERMA MARTA PERIS	PLAÇA DE SANT JORDI DE GRAMENET
ESCALA	1/200	DATA JULIOL 2004	



SECCIÓ C-C



SECCIÓ D-D



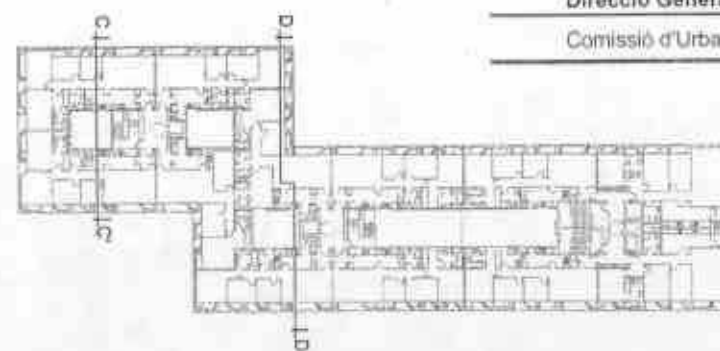
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



AJUNTAMENT SANTA COLOMA DE GRAMENET

Carminha



PROJECCió: SECCIÓ D-D
HABITATGES AL FRONT FLUMINAL DEL RAVAL
SANTA COLOMA DE GRAMENET

PLANTA	PROJECCIONISTA	PROJECCIONISTA
SECCIONS C,D	GABRIEL LERMA MARIA PERE	PERE JOAN PAVELLAT CATALINI TERAS
ESCALA	DATA	PROJECCIONISTA
1/200	JULIO 2004	17