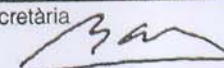
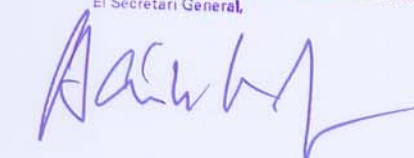


pla especial
PE

pla especial d'ordenació de volums a l'OP - 4
text refòs

plaça de l'església / mare de deu de la mercè - santa coloma de gramenet

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de 26 ABR. 2007
La secretària 
Mercè Albiol i Núñez

DILIGENCIA -
Aprobat pel Ple Municipal, en sessió del
dia 26 FEB. 2007
Santa Coloma de Gramenet, 27 FEB. 2007
El Secretari General,


SECRETARIA

FRANCISCO ORTEGA MANZANO promotor

XAVIER VILASECA GIRALT-ARQUITECTE

memòria, normativa, gestió i estudi econòmic

1.-MEMÒRIA

1.1- SUBJECTES I OBJECTIUS

1.1.1- Promotor:

Francisco Ortega Manzano
Carrer Mare de Deu de la Mercè nº9
Santa Coloma de Gramenet

1.1.2-Arquitecte:

Xavier Vilaseca Giralt
Carrer Rafael de Casanoves nº26, baixos
Santa Coloma de Gramenet

1.1.3-Justificació

La voluntat del urbanista al definir la qualificació de la zona delimitada en el PERI Santa Coloma Vella II, Ordenació volumètrica especial Plaça de l'església OP-4 era l'harmonització dels volums de les edificacions situades a les dos testeres de les illes que donant front a l'església, per establir una gradació d'alçades passant de planta baixa mes quatre de Mossèn Camil Rossell a planta baixa més ú del passeig de l'església.

S'estableixen en el PERI Santa Coloma Vella II, aprovat el ple municipal amb data 25 de maig de 1999 (TEXT REFÓS), el perímetre dels volums bàsics edificables, el nombre de plantes, així com la superfície total a edificar.

Cal per tant definir la resta de paràmetres que concreten l'ordenació volumètrica especial, que en aquest cas pretén regular el volum, la superfície i el us de les testeres del passeig de l'Església, Mossèn Camil Rossell i Mare de Deu de la Mercè, concreció que proposa el Pla Especial, substitutori de l'Estudi de Detall, que el propi text refós planteja per, el desenvolupament d'aquesta ordenació.

1.2- ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit d'aquest Pla Especial, que coincideix amb el que es fa referència a l'OP-4 del PERI Santa Coloma Vella II, resta definit pel Passeig de l'Església el carrer Mossèn Camil Rossell, el carrer Mare de Deu de la Mercè i la línia mitgera límit de la parcel·la senyalada amb el nombre 36 i 17 del Passeig de l'Església i Mare de Deu de la Mercè respectivament. La superfície total de l'àmbit es de 429.55m2 i està conformada per la parcel·la propietat de Francisco Ortega Manzano i el sobrant d'una parcel·la afectada per l'ampliació del carrer Mossèn Camil Rossell, propietat municipal.

1.3-ANTECEDENTS

1.3.1-Evolució del planejament

El sector que comprèn l'àmbit definit en aquest Pla Especial forma part del que s'anomena primer eixample de Santa Coloma de Gramenet en els antecedents històrics que figuren en el document de criteris i antecedents del PERI Santa Coloma Vella II. La nova església parroquial fou construïda entre els anys 1912 i 1915 i l'actual emplaçament de l'ajuntament es situa on es ara als voltants de l'any 1886, quan s'urbanitza per primera vegada la Plaça de la Vila (era de Can Pascallí). Aquests fets situen dins la història i l'espai un dels primers eixamples del nucli més antic de Santa Coloma (situat més proper al riu).

Es a partir de l'any 50' que el Pla Comarcal aprovat el 1953 regula l'edificació com a residencial en aquesta zona i es el Pla General Metropolità 1975, el que qualifica el sector, de Conservació de l'Estructura Urbana i Edificatoria (15).

El Pla Especial de Reforma Interior Santa Coloma Vella II.Text refós aprovat el 25 de maig de 1999, estableix la definitiva Zona OP-4 Ordenació Volumètrica especial Plaça de l'Església.

1.3.2-Estat actual

Actualment es vigent aquest darrer planejament, que en l'article 15 de la Normativa del seu Text Refós diu:

Comprèn aquesta zona el sòl que resta definit per les testeres del passeig que conformen la plaça de l'Església. Les finques incloses en àmbit són les assenyalades amb els núm. 62 i 64 del carrer Mossèn Camil Rossell, el núm. 5 de la plaça de l'Església i el núm. 19 del carrer de la Mercè.

La voluntat d'aquesta ordenació especial és la d'equilibrar el desnivell d'alçades reguladores entre els carrers Mossèn Camil Rossell i el passeig de l'Església mitjançant un escalonat de volums.

1. L'edificabilitat serà la resultant d'aplicar la volumetria grafiada en els corresponents plànols. En els mateixos s'indiquen un prisma de Pb+2 i un altre de Pb+3 situat en dues bandes del passeig.
2. El sòl residual entre la definició en planta dels volums edificats i l'alineació de la plaça correspondrà a una franja de verd privat identificada con la que correspon a les de Residencial del Passeig (Rp).
3. Els usos permesos seran els establerts a les NU en categoria 1ª.
4. Pel desenvolupament d'aquesta ordenació volumètrica caldrà executar els corresponents Estudis de Detall.

Veure plànol.



1.4-PROPOSTA

1.4.1-Descripció de la proposta

Es proposa identificar la nova ordenació d'acord amb les normes aplicables al tip d'ordenació, segons Volumetria Específica (configuració flexible).

El PERI Santa Coloma Vella II defineix com superfície total edificable : 1350,51 m², segons Quadre Comparatiu (per illes) que figura en l'annex del text refós que diu: que el solar conté una superfície a construir en planta baixa més tres pisos (300.87 x 4) de 1203.48 m², de planta baixa i dos pisos (49.01 x3) de 147.03 m² i de 77.05 no edificables.

En l'apartat 2 de l'article 15, defineix una franja de verd privat que correspon al 77.05 m². L'apartat 3 defineix els usos permesos i son els de categoria primera de las NNUU.

En funció d'aquestes mesures que limiten bàsicament la superfície total edificable, es proposa millorar l'adequació volumètrica de la nova construcció a fi d'ajustar a la realitat de l'entorn els nous límits. És a dir:

a.- Primer cal tenir en compte les profunditats reals existents en l'edifici contigu.

b.- Segon: l'amplada del carrer permet en els tipus d'ordenació d'edificacions segons alineacions de vial, planta baixa més quatre, i si bé en la proposta del P.E.R.I. s'indica planta baixa més tres, l'equilibri volumètric en ambdós costat de la plaça aconsellen considerar també l'alternativa de la simetria en alçada. Circumstància que millora la disposició de tres volums de manera molt més harmònica que en la de dos.

c.- I finalment, la tercera consideració, la suggereix la pròpia geometria del solar, que a partir de la implantació de tres quadres o rectangles de menor a major superfície, genera tres prismes que de manera harmònica adapten la volumetria final.

Fetes aquestes consideracions, caldrà definir la resta de paràmetres compatibles, que regularan l'ordenació volumètrica específica i que pretenen, tal com s'esmenta en la justificació, harmonitzar les volumetries, graduant de més a menys les alçades de les construccions (Mossèn Camil Rossell planta baixa més quatre a planta baixa més ú, Passeig de l'església.) modificant lleugerament la definició de les plantes del edifici.

1.4.2-Paràmetres Edificabilitat ocupació i usos.

a.- Es defineix el **perímetre regulador** de l'edificació. En el mateix es senyala l'ocupació en planta baixa, primera, segona, tercera i quarta, així com les superfícies dels cossos sortints oberts en les plantes pisos, definint un espai lliure prolongació del pati d'illa.

S'han tingut en compte, pels vols dels cossos sortints oberts les disposicions que limiten la volada, a fi d'adequar-nos al que s'estableix de modus general en l'Ordenança complementaria de l'edificació (0.50 m. en carrers de menys de 16 m. i 1 m. en carrers de 16m. a 21 m.). Les superfícies en cada planta resten definides en els plànols que s'acompanyen i són les següents:

- Planta Baixa:	306.60 m ²
- Planta Primera i Segona:	306.60 m ²
- Planta Tercera:	270.10 m ²
- Planta Quarta:	160.61 m ²

Total superfícies: **1350.51 m²**

b.- S'estableix el **perfil regulador** que defineix les alçades dels tres volums projectats, de cada una de les plantes (baixa i pisos), així com el volum per les instal·lacions tècniques.

- Planta baixa de 2.75 m. a 3.70 m. llum.

- Planta pisos 2.70 m. llum.

- Sobre les plantes cobertes s'hi podrà disposar un volum no superior a 2.40 m. d'alçada que permeti situar aquells elements propis de les instal·lacions, (aire condicionat, captació d'energia solar i caixa d'escala. El tractament d'aquest volum caldrà resoldre'l de manera adient a les necessitats estètiques de l'edifici.

- Gruix de forjats 0.35.

Els elements tècnics no excediran de les limitacions definides en el paràgraf anterior.

c.- Es situa la **cota de referència** de la planta baixa en el punt central de la façana corresponent a Mossèn Camil Rossell.

L'alçada màxima sobre dit punt de referència de la planta baixa serà de 16.70 m. pel volum de planta baixa més quatre, de 13.65 m. pel volum de planta baixa més tres i de 10.60 m. pel volum de planta baixa més dos.

d.- S'indica la **superfície total edificada** sobre cota de referència de la planta baixa i que, en qualsevol cas, no serà superior a 1350.51 m.

e.- Es determina l'**ocupació de les plantes soterrani**. Aquestes podran ocupar el perímetre regulador en planta baixa, més si escau, com màxim del 30% de l'espai lliure en la franja de propietat privada, en el front de la Plaça que si bé en el P.E.R.I. era de 76.05 m². en la proposta és de 88.15 m².

Serà necessari complir amb la previsió d'aparcaments en els edificis establerta en la modificació de l'article 298 de les NNUU aprovat per l'Ajuntament de Santa Coloma. Serà precís disposar, com a mínim, d'una plaça d'aparcament per habitatge.



f.- L'ús genèric en l'edificació serà el d'habitatge, exceptuant la planta baixa on a més, es podran donar aquells usos definits en l'article 303 de NNUU Metropolitans.

g.- Serà de compliment l'ordenança sobre la incorporació dels sistemes de captació d'energia solar, l'estalvi energètic i la racionalització de l'ús de l'aigua. A fi de facilitar el compliment resta determinar el lloc on disposar aquells elements tècnics necessaris, dins del diedre del perfil regulador de l'edificació esmentat en l'apartat b.

2.-NORMATIVA

- Article 1- Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació d'aquest pla especial coincideix amb el que fa referència a l'OP-4 (M.D.Mercè) del PERI Santa Coloma Vella II.

- Article 2- Tipus d'ordenació

L'ordenació serà la de Volumetria Específica (configuració flexible)

- Article 3- Alçada Reguladora

3.1. Restarà definida pel perfil regulador que determina les alçades màximes de 16.70 m. pel volum de planta baixa més quatre, de 13.65 m. pel volum de planta baixa més tres i de 10.60 m. pel volum de planta baixa més dos.

3.2. Les alçades de planta baixa oscil·laran de 2.75m. a 3.70m. El punt d'aplicació de la planta baixa serà el corresponent a la rasant en el centre de la façana del carrer Mossèn Camil Rossell.

3.3. L'altura interior de les plantes pisos serà de 2.70 m. Els gruixos dels forjats seran de 0.35 m.

3.4. Sobre l'alçada reguladora màxima (coberta) tant sols es permetran:

3.4.1. Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana amb una alçada màxima de 60 cm.

3.4.2. Les baranes del perímetre de façanes amb una alçada que permeti reduir la visió de les instal·lacions i de les mitgeres veïnes, a la vegada que minimitzar la seva altura perquè no provoqui cap tipus de desequilibri amb les alçades de les edificacions veïnes.

3.4.3. Els elements separadors entre terrats amb una alçada màxima adequada a la resultant de l'apartat anterior.

3.4.4. Els elements tècnics d'instal·lacions.

3.4.5. Els badalots d'escala.

3.4.6. Els remats decoratius de les façanes.

- Article 4- Superfície màxima

La superfície màxima admesa sobre rasant serà de 1350,51 m². No computaran les superfícies construïdes esmentades en l'article 3.4.



DILIGÈNCIA -
Aprovat pel Ple Municipal, en sessió del
dia 26 FEB. 2007
Santa Coloma de Gramenet, 27 FEB. 2007
El Secretari General,

- Article 5- Cossos sortints

5.1. Es defineix el perímetre regulador de la construcció on resta palès la projecció de l'edificació sobre el pla del solar.

5.2. Pel que fa als cossos sortints oberts, seran admesos els que resten grafiats en els plànols corresponents. La volada dels mateixos d'acord amb l'ordenança complementària de l'edificació: 0.50m. per carrers de menys de 10 m. i de 1.00m. per carrers de més de 10 m. o bé vols sobre la mateixa propietat.

- Article 6- Plantes soterrani

Les plantes soterrani, que es podran fer les que es consideren oportunes, no podran excedir de l'ocupació senyalada en els plànols, excepció feta del 30% de l'espai lliure d'edificació que podrà incrementar l'esmentada ocupació.

- Article 7- Usos admesos

7.1. En general l'ús admès es el d'habitatge.

7.2. En planta Baixa, a més de l'ús com habitatge, tots els usos definits en l'art. 303 de les NNUU.

7.3. Les plantes soterranis es destinaran a aparcament (el nombre d'aparcaments serà com mínim el d'habitatges).

Article 8- Arquitectura sostenible

Serà de compliment l'ordenança sobre la incorporació dels sistemes de captació d'energia solar, l'estalvi energètic i la racionalització de l'ús de l'aigua.

Article 9- Tractament de mitgeres

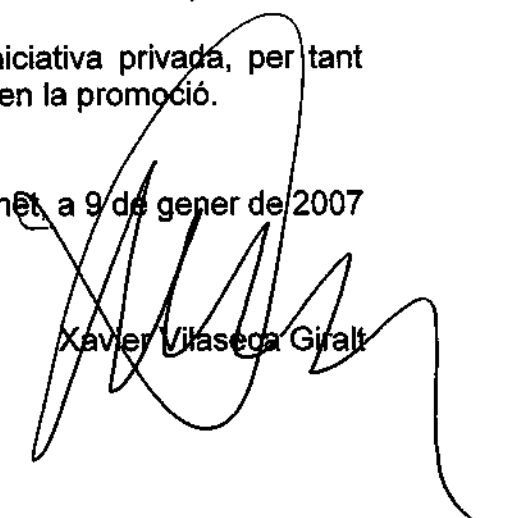
Les mitgeres que quedin vistes seran tractades com a façanes d'acord amb la proposta que es defineix en el projecte. És el cas de la mitgera de l'edifici del Passeig de l'Església n°34, a sobre de la qual es disposarà una quadricula conformada per una combinació de miralls, enllistons de fusta i buits per recolzar verd vegetal tipus heura.

3.-GESTIÓ I ESTUDI ECONÒMIC

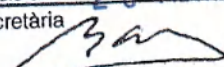
Per poder desenvolupar el Pla Especial caldrà adquirir la superfície corresponent al sobrant de l'antiga parcel·la afectada per l'ampliació del carrer Mossèn Camil Rossell, avui propietat municipal, de 15.16 m². Per altra banda, s'haurà de cedir 2.91 m². corresponents a la superfície que passarà a ser sòl públic i fins ara propietat de la promoció. La compensació haurà de ser valorada pels serveis adients del Ajuntament de Santa Coloma.

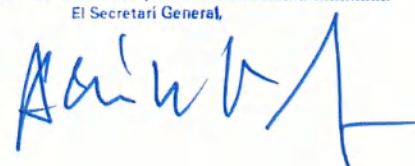
La intervenció urbanística es genera a partir de la iniciativa privada, per tant totes les accions, responsabilitats i despeses recauran en la promoció.

Santa Coloma de Gramenet, a 9 de gener de 2007

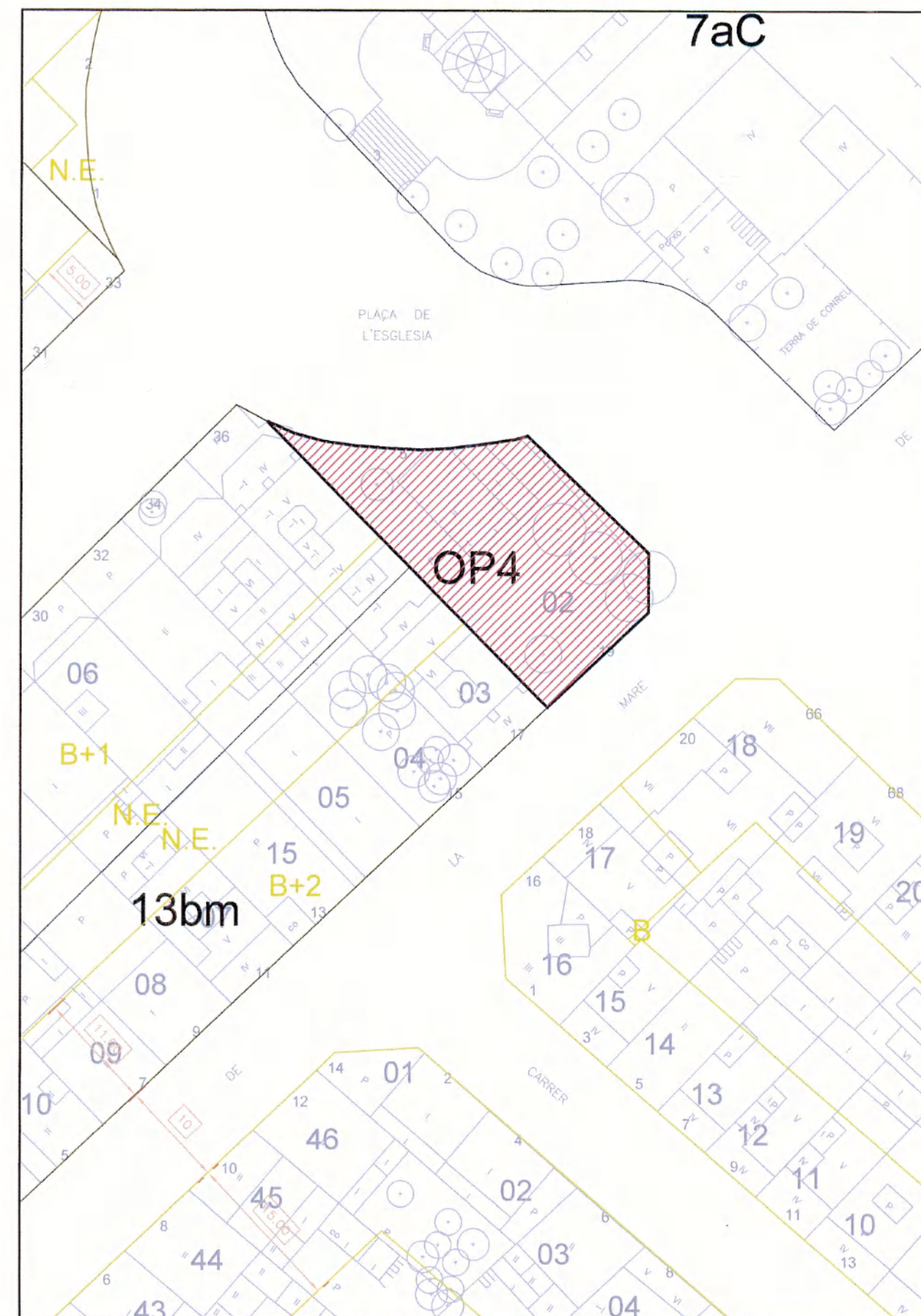


Xavier Vilaseca Giralt


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
 Aprovat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona
 en sessió de **26 ABR. 2007**
 La secretària 
Mercè Albiol i Núñez

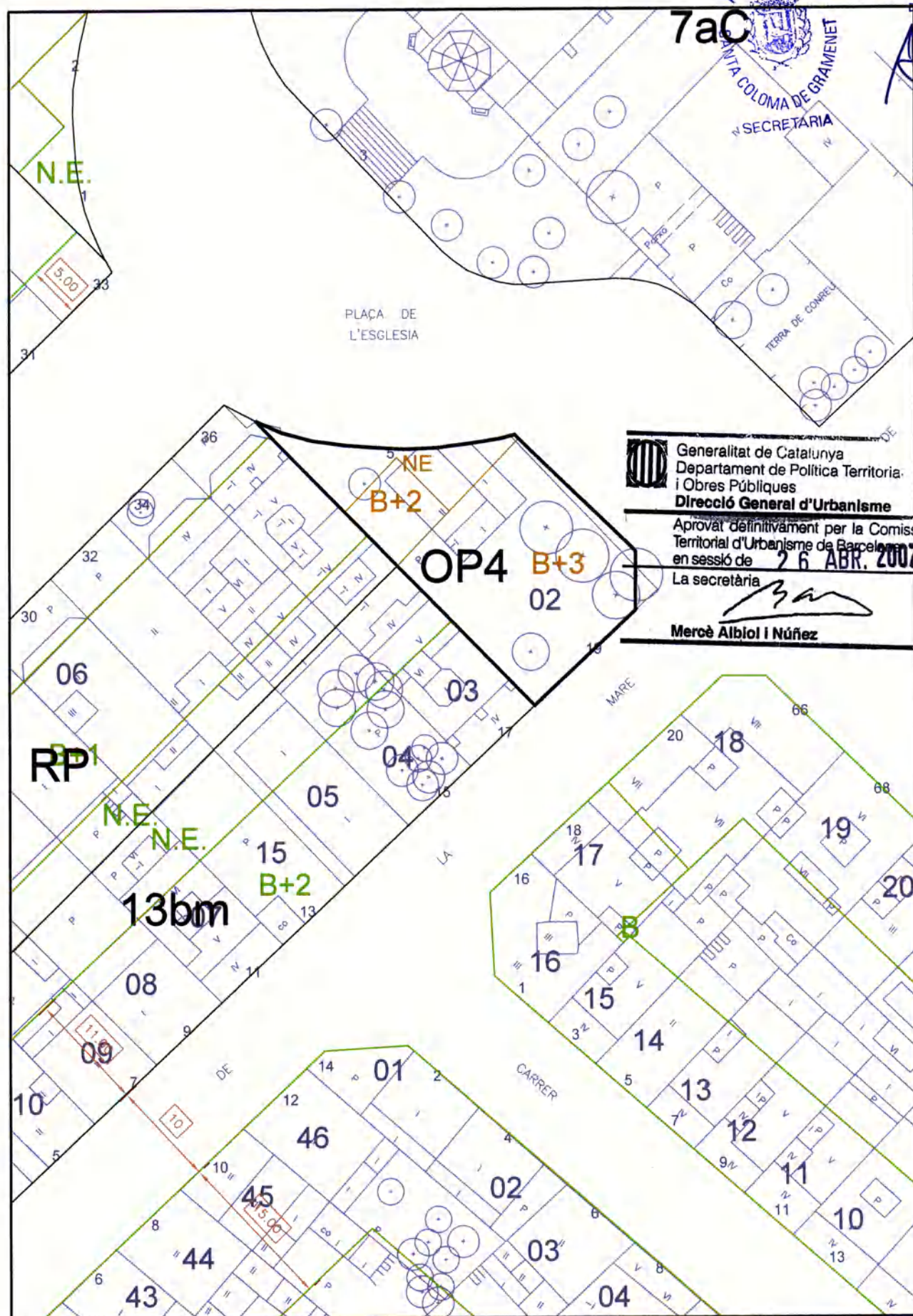
DILIGÈNCIA -
 Aprovat pel Ple Municipal, en sessió del
 dia **26 FEB. 2007**
 Santa Coloma de Gramenet, **27 FEB. 2007**
 El Secretari General,


 AJUNTAMENT DE
 SANTA COLOMA DE GRAMENET
 SECRETARIA

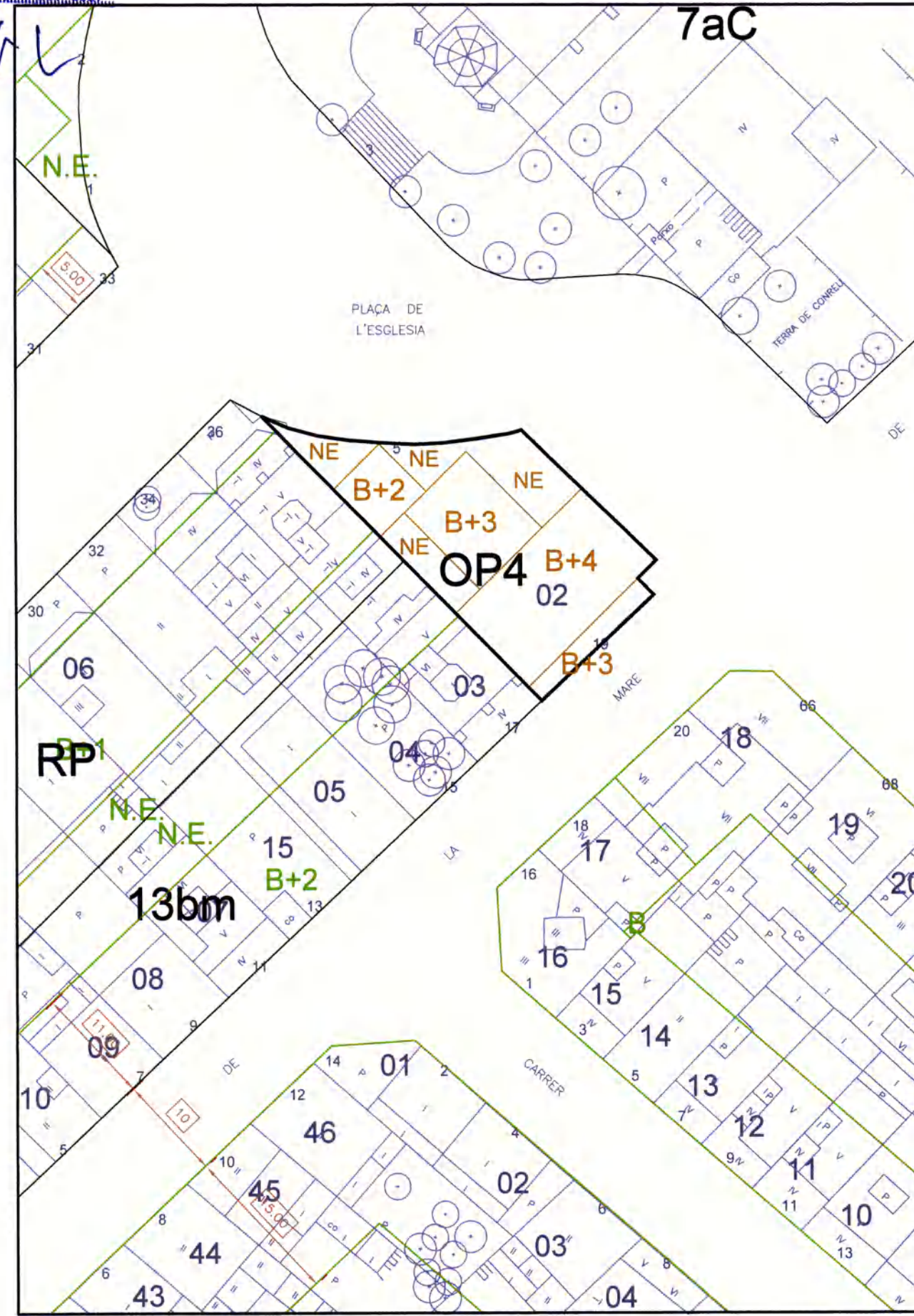


emplaçament 1/500

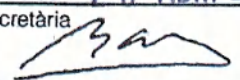
DIAGRAMA
Aprobat pel Ple Municipal, en sessió de
dia 26 FEB. 2007
Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet
Secretari General, 27 FEB. 2007

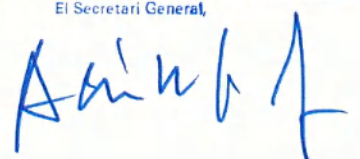


planejament vigent 1/500

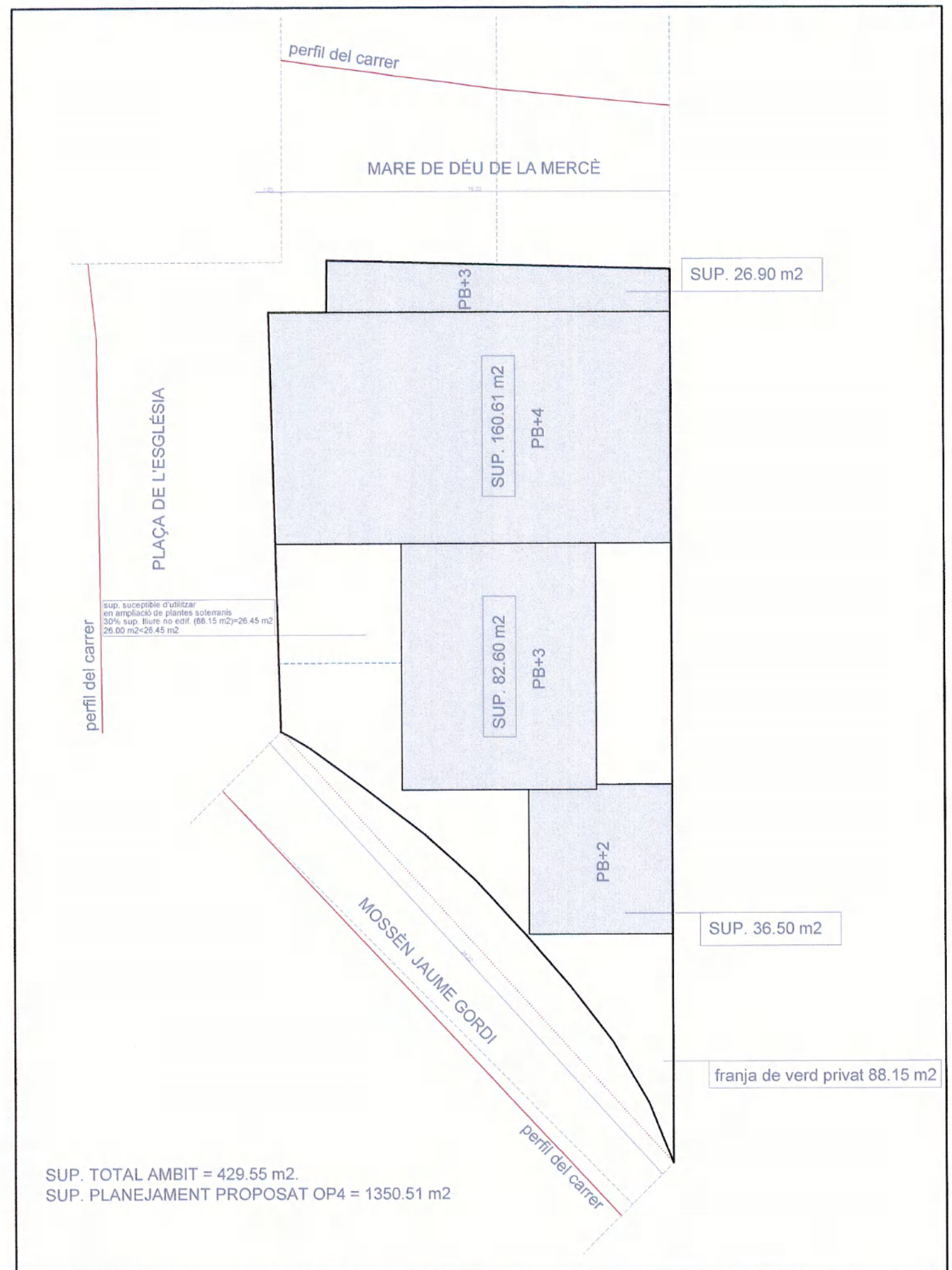


planejament proposat 1/500

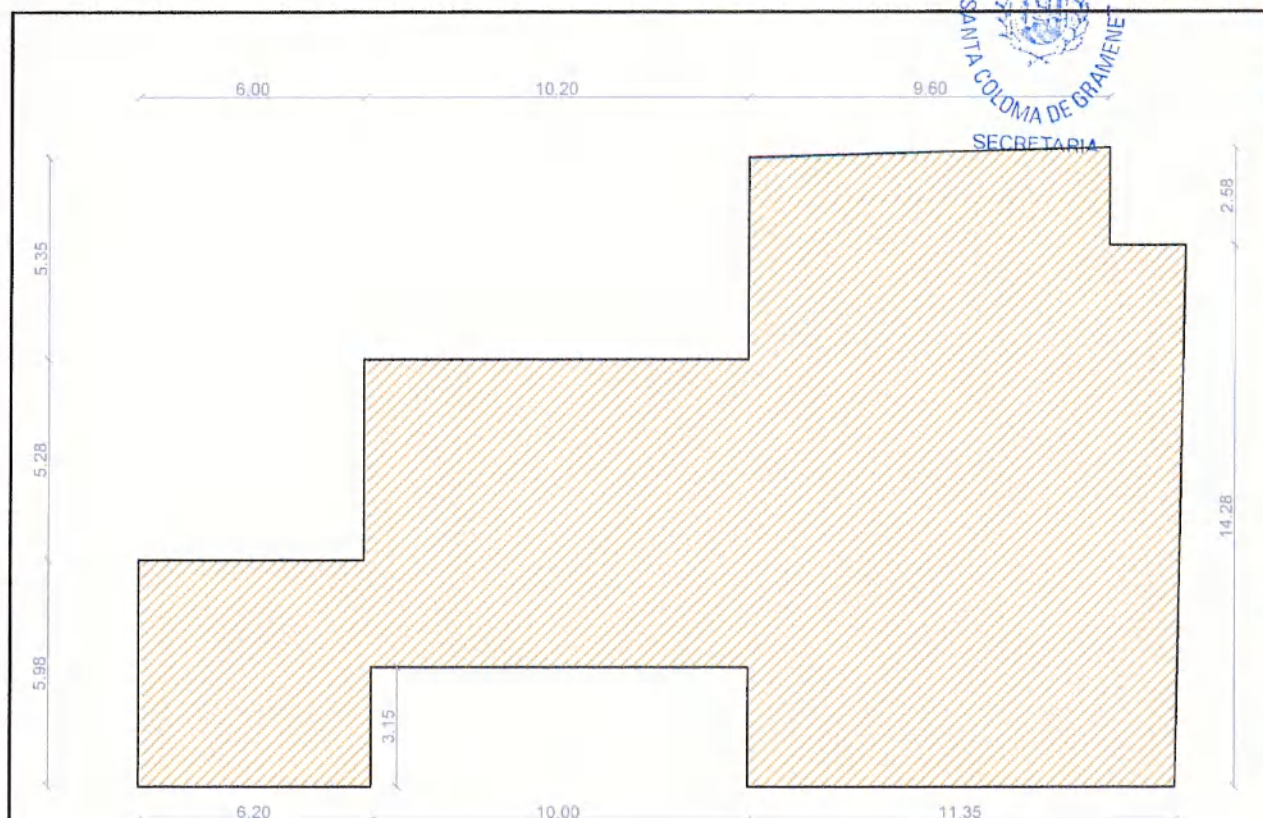

 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
 Aprovat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona
 en sessió de **26 ABR. 2007**
 La secretària 
Mercè Albiol i Núñez

DILIGÈNCIA.-
 Aprovat pel Ple Municipal, en sessió del
 dia **26 FEB. 2007** **27 FEB. 2007**
 Santa Coloma de Gramenet, 
 El Secretari General,

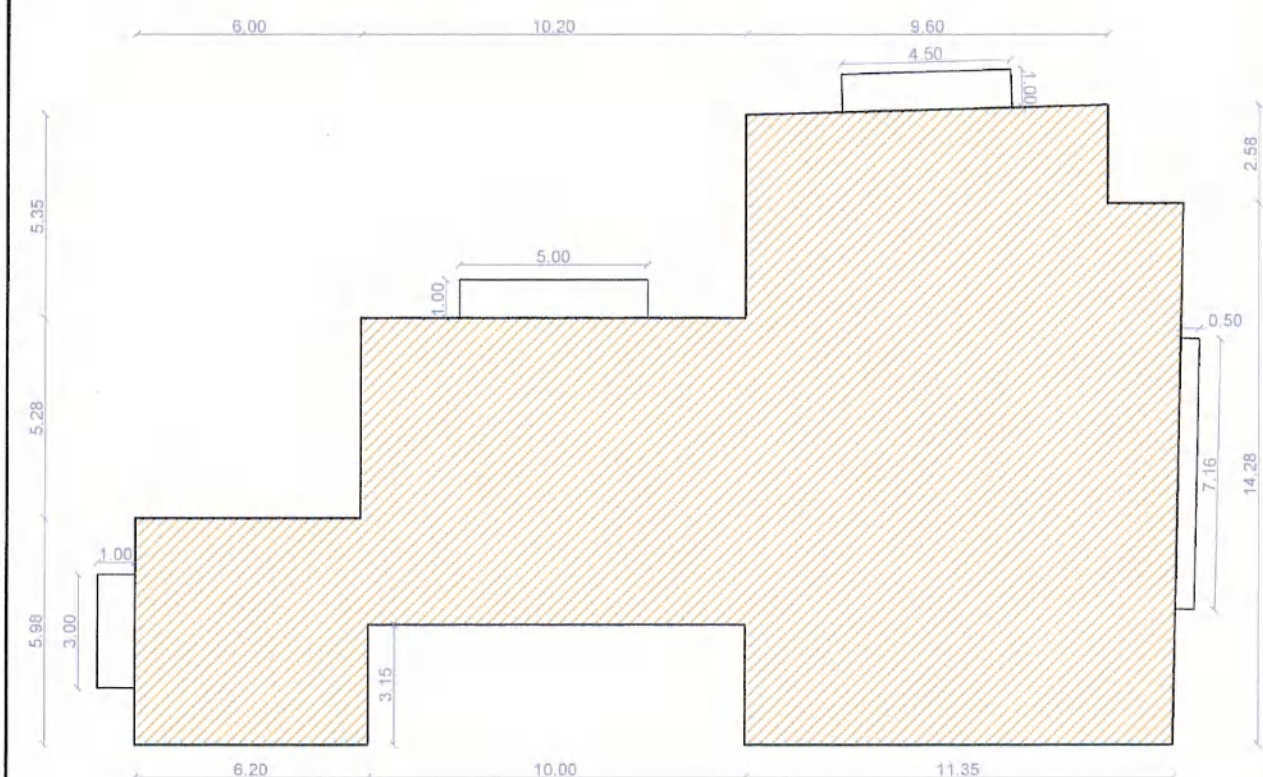
 SECRETARIA



ampliació detall planejament proposat 1/200



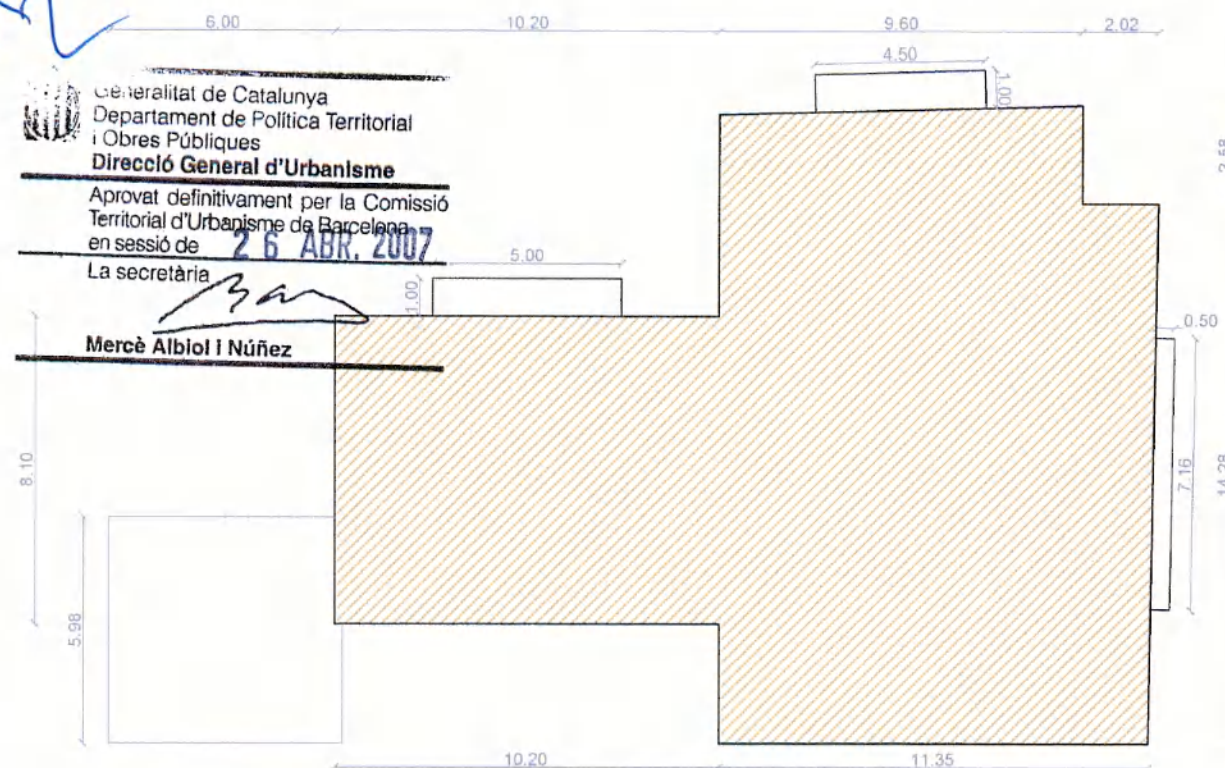
PLANTA BAIXA
superfície construïda: 306.60 m2



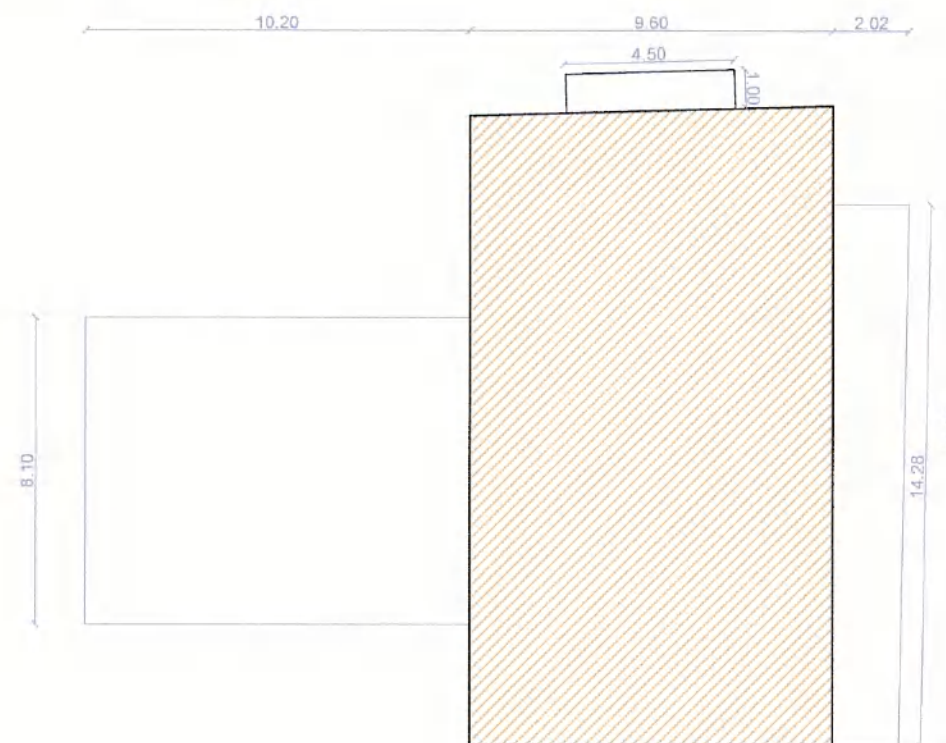
PLANTA PRIMERA I SEGONA
superfície construïda: 306.60 m2

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de 26 ABR. 2007
La secretària

Mercè Albiol i Núñez



PLANTA TERCERA
superfície construïda: 270.10 m2



PLANTA CUARTA
superfície construïda: 160.61 m2

DILIGÈNCIA.-
Aprovat pel Ple Municipal, en sessió del
dia 26 FEB. 2007



El Secretari General,

[Signature]

27 FEB. 2007



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

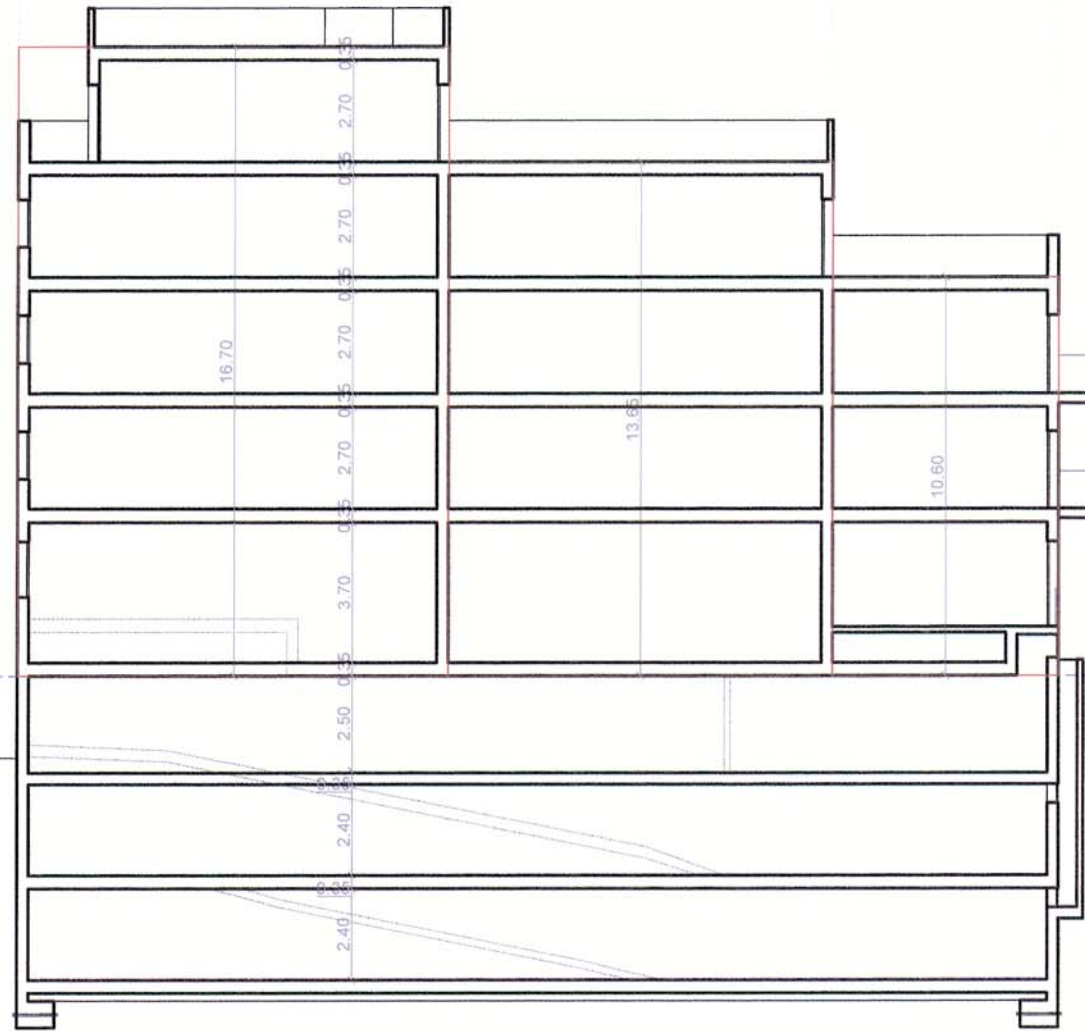
Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de 26 ABR. 2007

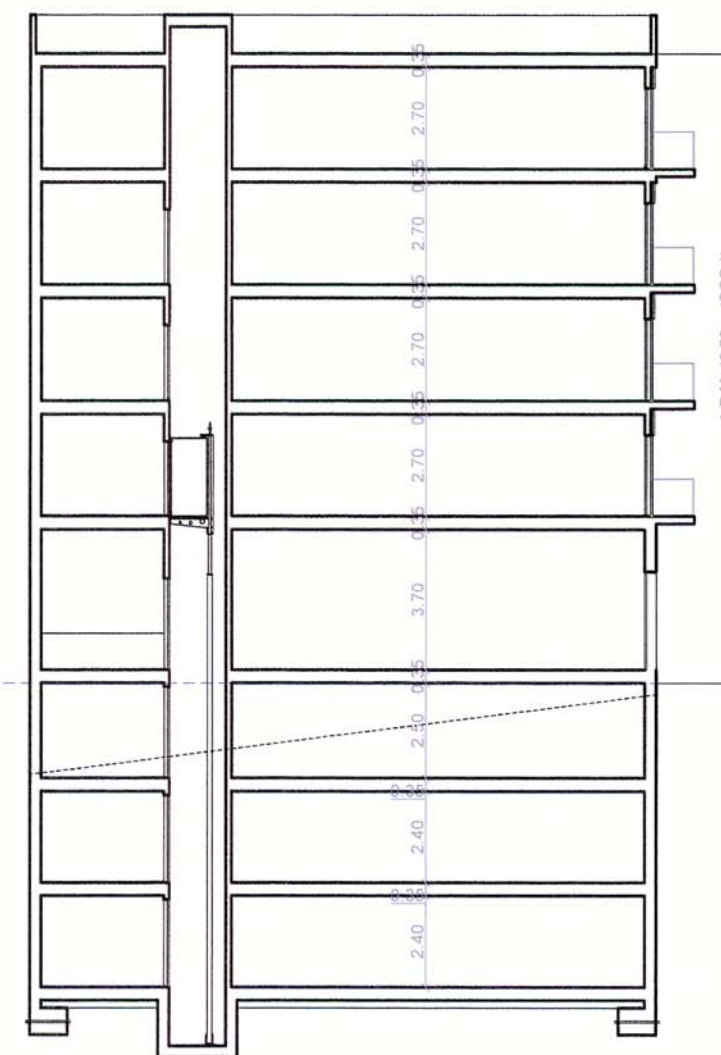
La secretària

[Signature]

Mercè Albiol i Núñez

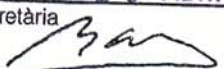


SECCIÓ A-A'



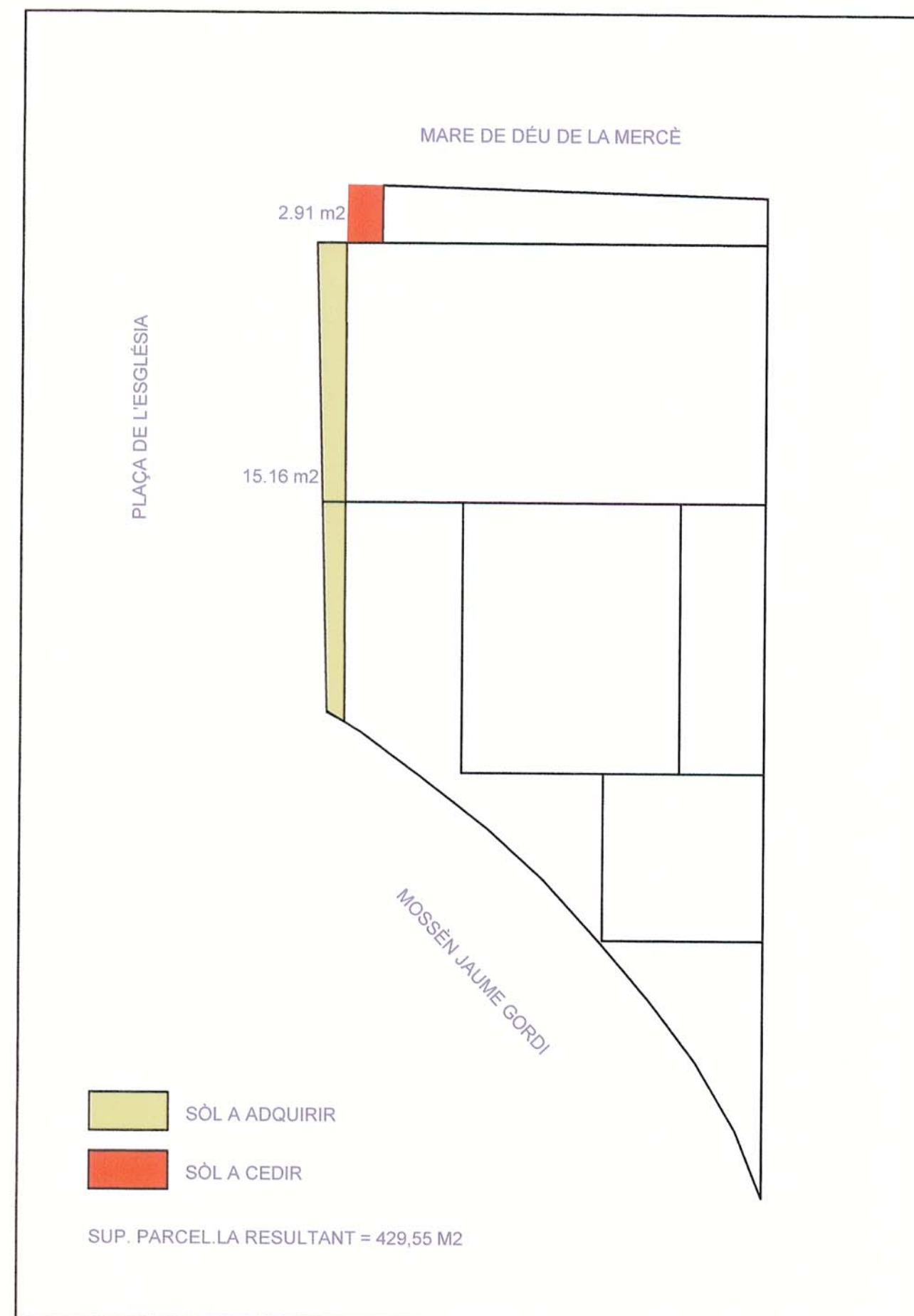
SECCIÓ B-B'

A.P.M. 16,70m (COS 1)


Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
 Aprovat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona
 en sessió de **26 ABR. 2007**
 La secretària 
Mercè Albiol i Núñez

DILIGENCIA -
 Aprovat pel Ple Municipal, en sessió del
 dia **26 FEB. 2007**
 Santa Coloma de Gramenet, **27 FEB. 2007**
 El Secretari General 

 AJUNTAMENT DE
 SANTA COLOMA DE GRAMENET
 SECRETARIA



cessió i adquisició de sòl 1/200

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

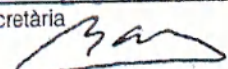
ANUNCIAMENT
COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

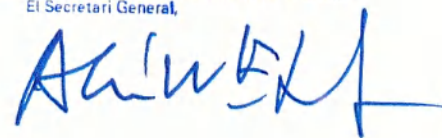




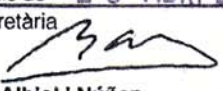
 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

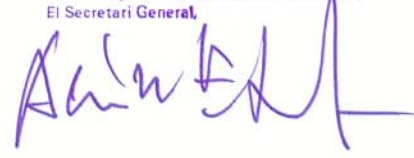
 AJUNTAMENT DE
BARCELONA
SECRETARIA

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
 Aprovat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona
 en sessió de **26 ABR. 2007**
 La secretària 
Mercè Albiol i Núñez

DILIGÈNCIA -
 Aprovat pel Ple Municipal, en sessió del
 dia **26 FEB. 2007**
 Santa Coloma de Gramenet, **27 FEB. 2007**
 El Secretari General,

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
 SECRETARIA



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
 Aprovat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona
 en sessió de **26 ABR. 2007**
 La secretària

Mercè Albiol i Núñez

DILIGÈNCIA -
 Aprovat pel Ple Municipal, en sessió del
 dia **26 FEB. 2007**
 Santa Coloma de Gramenet, **27 FEB. 2007**
 El Secretari General,

 AJUNTAMENT DE
 SANTA COLOMA DE GRAMENET
 SECRETARIA

