



Ajuntament de
**SANTA COLOMA
DE GRAMENET**

SERVEIS TERRITORIALS I MUNICIPALS
GABINET D'ACCIÓ TERRITORIAL

Diligència: per fer constar que com a conseqüència de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de data 25 de gener de 2007, va acordar donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del Pla especial de reforma interior de Santa Coloma de Vella II de Santa Coloma de Gramenet.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

Marcé Abiel-Núñez

2
Direcció General d'Urbanisme

INFORME

ASSUMpte: REFOSA DE LA NORMATIVA VIGENT EN L'ÀMBIT DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II

En compliment de la disposició transitòria Vuitena del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, pel què fa referència a l'obligatorietat de publicar les normes urbanístiques de les figures de planejament aprovades definitivament, es procedeix a la publicació de la normativa del Pla Especial de Reforma Interior de Santa Coloma Vella II.

Com que aquest document ha estat modificat amb posterioritat, i d'acord amb l'apartat 2 de la disposició transitòria anterior:

"l'Ajuntament ha d'elaborar una text articulat que refongui aquestes modificacions i l'ha de trametre a l'Administració de la Generalitat per tal que sigui verificat per l'òrgan que va aprovar definitivament l'expedient, el qual n'ha d'ordenar la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya."

El planejament vigent prové del PERI de Santa Coloma Vella II, aprovat definitivament el Text refós per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 20 de setembre de 2000. Acord que es publicà al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 3.261 del 8 de novembre de 2000.

Posteriorment aquestes normes urbanístiques han estat modificades o ampliades en els seus articles següents:

- art. 12.- Zona OP-1. Ordenació volumètrica especial cruïlla Passeig de l'Església / Rambla Sant Sebastià.
- art. 13.- Zona OP-2. Ordenació volumètrica especial cruïlla Passeig de l'Església / Plaça de la Vila.
- art. 14.- Zona OP-3. Ordenació especial Passeig.
- art. 17.- Regulació dels usos del subsòl a les zones d'aprofitament privat OP-1, OP-2, OP-3 i a les zones en règim de concessió 5 i 6b.
- art. 24.- Unitat d'Actuació.

pel document de "Modificació Puntual del PERI de Santa Coloma Vella II per a la concreció d'usos i volumetries a la prolongació del passeig Mossèn Jaume Gordi fins a la Rambla de Sant Sebastià", aprovat definitivament el Text refós per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 20 d'octubre de 2004. Normativa publicada al Diari Oficial de la generalitat de Catalunya núm. 4.277, de 10 de desembre de 2004.

Per tots aquests motius, el tècnic que subscriu, presenta aquesta refosa de la normativa vigent a l'àmbit del PERI de Santa Coloma Vella II, que s'annexa a l'informe, per tal que l'Ajuntament el trameti a la Generalitat i aquesta n'ordini la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Santa Coloma de Gramenet, novembre de 2006

El coordinador del
Gabinet d'Acció Territorial


Miquel Ràig i Roch



REFOSA DE LA NORMATIVA VIGENT EN L'ÀMBIT DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

art. 1.- Definició i àmbit.

El Pla Especial de Reforma Interior Santa Coloma Vella II (en endavant PESC II) constitueix l'instrument d'ordenació urbanística redactat en desenvolupament del Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana de l'Entitat Metropolitana de Barcelona (en endavant PGM) dins del sector que inclou una part important del que anomenem nucli antic de la població i que correspon a un dels primer eixamples.

La delimitació de l'àmbit correspon al sòl que resta dins del perímetre delimitat pels carrers: Mossèn Camil Rossell, la plaça de l'Església, el carrer de la Mercè, el carrer Joan Ràfols fins al núm. 22 inclòs (que correspon al límit de la zona 15), el carrer Rafael Casanova començant pel núm. 67, el carrer Segarra, el carrer del Pedró, el carrer Marina, la Rambla Sant Sebastià, la plaça de la Vila, el carrer d'Anselm Clavé, el carrer Major, el carrer de Dalt de la Ciutadella, el carrer Pare Benet fins al núm. 27 inclòs (coincidint amb la delimitació de la zona 12 que acaba en el núm. 37 del carrer de Dalt de la Ciutadella, continuant per aquesta fins el carrer Mossèn Camil Rossell).

art. 2.- Documents.

Els documents que conformen el PESC II són els següents:

- a) Memòria.
 1. Criteris i antecedents.
 2. Disposicions generals i Normes.
 3. Gestió.
 4. Estudi econòmic.
- b) Els plànols d'ordenació que contenen la informació gràfica corresponent a:
 1. Situació.
 2. Planejament vigent.
 3. Plànol d'Ordenació.
 4. Gestió
- c) Memòria i plànols d'informació i anàlisi continguts en el document "Criteris i Objectius".

art. 3.- Relació amb el PGM.

El PESC II com a instrument de desenvolupament del PGM en el sector, fixa les condicions de regulació de l'ordenació urbanística que seran vigents a partir de la seva aprovació definitiva.

En totes aquelles determinacions no regulades pel PESC II seran d'aplicació les disposicions del PGM.



La vigència del PES II serà indefinida mentre no sigui modificat expressament per altre instrument de planejament de rang igual o superior, amb independència de l'àmbit.

art. 4.- Administració actuant.

La iniciativa per a la gestió i l'execució de les actuacions de caràcter públic previstes en aquest Pla correspon a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

El control del compliment de les determinacions del Pla per part dels particulars o d'altres organismes de l'Administració correspon també a l'Ajuntament.

art. 5.- Regulacions dels edificis, elements i conjunts d'interès (revisió del Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic).

1. Tots els edificis i entorns considerats en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, hauran de ser degudament inventariats. A tal efecte s'aixecaran plànols i es conformarà la resta de documentació gràfica complementària.
2. Tindrà la consideració d'entorn d'especial interès paisatgístic, urbanístic i ambiental el passeig de l'Església, en el tram comprès entre els carrer Rafael de Casanova i Mossèn Camil Rossell.
3. Tindran consideració d'edificis catalogats, d'acord amb el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic (E), Can Roig i Torres, la Farmàcia Altés, així com l'entorn especial del passeig de l'Església, esmentat en el paràgraf anterior

art. 6.- Regulació de zones.

La relació de normes que a continuació s'articulen i que resten complementades en els plànols normatius, regulen els usos del sòl i les activitats edificatòries en tot l'àmbit del Pla Especial.

Amb aquesta finalitat el PE estableix les qualificacions de sòl que recullen i desenvolupen per aquest àmbit les del PGM.

SISTEMES

Xarxa viària bàsica	5
Vies civiques enjardinades	5b
Parcs i jardins urbans actuals	6a
Parcs i jardins urbans de nova creació	6b
Equipaments comunitaris existents	7a
Equipaments comunitaris de nova creació	7b
Habitatge públic plurifamiliar	Hp

ZONES EN SÒL URBÀ

Casc antic	12
En densificació urbana. Semiintensiva	13bm
Residencial Santa Coloma Vella	R/c
Ordenacions volumètriques especials	OP-1
Ordenacions volumètriques especials	OP-2
Ordenació especial passeig	OP-3
Ordenacions volumètriques especials	OP-4
Residencial passeig	Rp

art. 7.- Llicències.

Les llicències s'atorgaran d'acord amb les previsions del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, de les Normes i Ordenances del Pla General Metropolità i d'aquest Pla Especial.

1. Així mateix es tindrà en compte:

- 1.1. Finques incloses dintre de l'àmbit de la unitat d'actuació del Passeig de l'Església - Plaça de la Vila, i que resta definida en el plànol corresponent, per a



les quals serà necessari que els propietaris aportin els terrenys de cessió obligatòria, sent l'administració qui executarà les obres d'urbanització amb càrrec als mateixos. Podran constituir-se associacions administratives de propietaris amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització.

- 1.2. Finques incloses dintre de l'àmbit del PE i catalogades en aquest, en la proposta de revisió, com a integrants del Pla de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Urbanístic, per a les quals serà necessària l'obtenció d'una llicència que haurà d'estar d'acord amb els requisits normatius del PE i del Pla de Protecció del Patrimoni.
- 1.3. Finques incloses dintre dels àmbits de les ordenacions volumètriques especials OP-1, OP-2 i OP-4 per a les que serà necessari el desenvolupament previ a la petició de llicència d'un estudi de detall que reguli la disposició volumètrica de l'edificabilitat assenyalada en aquest PERI.
2. Condicions complementaries per a la sol·licitud de llicències:
 - 2.1. Tota sol·licitud de llicència de nova construcció d'un edifici, o bé d'ampliació, en les zones R/c i OP, haurà d'anar acompanyada, a més a més d'allò que ja s'estableix a les OM d'Edificació, d'un plànol a escala 1/100 on quedi palesa la relació amb les façanes dels edificis veïns, per tal de justificar l'adaptació del nou als colindants.
 - 2.2. Tota llicència d'enderroc d'un edifici haurà d'anar acompanyada de la sol·licitud de llicència de nova construcció, que es concedirà conjuntament. Queden exceptuades d'aquesta obligació les obres d'enderroc que suposin una millora de les condicions higièniques i estètiques de les edificacions incloses en aquest Pla.

CAPÍTOL II - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I L'ÚS

art. 8.- Disposicions comuns a totes les zones.

Per a la regulació de les zones seran d'aplicació les NU i les Ordenances del PGM excepte en els aspectes que s'assenyalen en els articles específics de cada zona. Caldrà un estricte compliment de l'article 222 de les NU del PGM, i l'article 93 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

art. 9.- Zona 12. Casc Antic

Comprèn aquesta zona els entorns edificats amb front als carrers Dalt de la Ciutadella i R. Pare Benet, a més del nucli del carrer Major. Aquests espais, limiten amb l'àmbit del PE Santa Coloma Vella I i resten integrats en aquest segon, per la pròpia estructura de les illes que els defineixen, malgrat les seves característiques diferencials.

1. Les ordenances que regulen la volumetria de l'edificació són, en general, les que corresponen a les NU del PGM per aquesta zona, a més de les que específicament es determinen:
 - 1.1. La profunditat edificable s'indica en els plànols corresponents.
 - 1.2. Si per la pendent del carrer o bé per l'existència d'edificacions veïnes d'alçada diferent resten vistes parets mitgeres, caldrà realitzar les obres corresponents al tractament de façana o bé a la decoració de l'esmentat parament, a càrrec del promotor de la nova construcció.
 - 1.3. Determinació del nivell de la planta baixa.



- 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.
- Si la diferència entre el nivell de la rasant al punt mig de la façana i al punt més alt supera els 50 cm., el terra de la planta baixa es situarà a la franja compresa entre els 50 cm. per sota i els 15 cm. per sobre del punt més alt de la façana.
- Per determinar el punt de referència per a la medició de l'alçada reguladora màxima es tindrà en compte l'article núm. 240 de les NU del PGM.

1.4. Cossos i elements sortints.

Els vols màxims del cossos sortints seran els que s'estableixen a continuació:

<u>amplada del carrer</u>	<u>cos obert</u>	<u>cos tancat</u>
menys de 16 m.	0,50 m.	no s'admet
de 16 a menys de 20 m.	1,00 m.	1,00 m.
de 20 m. o més	1,50 m.	1,50 m.

A places i jardins el vol serà el que correspongui al carrer que forma l'espai públic.

Els cossos sortints tancats no podran ocupar més d'1/3 de la longitud total de la façana. La seva construcció serà bàsicament amb tancament transparent de manera que la relació opac/ transparent serà 1/2.

Cada cos sortint no podrà superar una amplada superior a 3,60 m.

Els ràfecs damunt de balcons només podran volar fins al pla exterior d'aquests quan siguin construïts a partir del forjat superior i s'ajustaran al que diu el PGM en la resta de circumstàncies.

S'admetran a la façana posterior sigui quina sigui la dimensió del pati interior, únicament balcons amb un màxim de 20 cm. de vol i una amplada màxima del doble de l'obertura que correspongui.

1.5. Elements separadors.

Damunt les mitgeres els elements separadors podran ésser opacs fins a 1,80 m. i calats fins a 2,50 m. (art. 239.3d de les NU del PGM 76).

Els elements separadors interiors a coberta podran ésser opacs fins a 1,00 m. d'alçada i calats fins a 2,50 m.

2. Les ordenances que regulen l'ús venen determinades en l'art. 303 de les NU del PGM.

3. Ordenances que regulen les condicions estètiques.

3.1. Les obertures de façana s'aconsella que tinguin una disposició vertical en una proporció tal que la seva alçada sigui com a mínim una vegada i mitja l'amplada. Les superfícies totals de les obertures tendiran a no superar el 30 % de la superfície de la façana al carrer. Dita disposició no s'aplica a la planta baixa on aquest percentatge podrà arribar fins al 50 %.

3.2. A la façana posterior la composició és lliure.

3.3. El material d'acabat de les façanes serà arrebossat i pintat amb els colors propis de la zona, s'admetrà únicament l'acabat amb pedra natural o artificial en el sòcol de la planta baixa, a les lloses dels balcons, als ràfecs, cornises i altres elements ornamentals. Altres condicions estètiques al respecte hauran de ser proposades i aprovades per l'Ajuntament.

Les baranes dels balcons en cap cas seran d'obra. S'aconsella que siguin en ferro i calades.



3.4. A la coberta inclinada, en cas de que difereixi de la de les finques veïnes, s'adaptarà el pendent malgrat no sigui del 30 %. I aquesta estarà realitzada amb material ceràmic, teula àrab o similar.

art. 10.- Zona 13bm. De densificació urbana semiintensiva.

Comprèn aquesta zona els entorns ja qualificats pel PGM de 13b i en certa mesura, ja totalment colmatats d'edificació. Es situen de manera dispersa respecte l'àmbit del PE i corresponen al que ha estat la configuració del darrer eixample de la població.

1. Disposicions generals.

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:

2. Edificabilitat.

Les ordenances que regulen les alçades de l'edificació són les que corresponen a les NU del PGM per aquesta zona.

La fondària edificable serà l'assenyalada al plànol d'ordenació. Per darrera d'aquesta fondària només es permetrà la planta baixa, quan el pati interior d'illa (PII) sigui edificable.

3. Pati interior d'illa.

El PII serà edificable en les condicions que determinen les NU del PGM, amb les següents particularitats:

La profunditat límit de l'edificació en el PII haurà de reduir-se en els casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa, de manera que l'edificació en l'espai lliure no sobrepassi un pla ideal, traçat a quaranta cinc graus (45º) des de la intersecció del pla vertical que conté el límit de parcel·la, o el centre del PII en el seu cas, i un pla horitzontal situat a 7,20 m. per sobre del punt de referència de l'ARM de la parcel·la situada a nivell inferior. Tampoc no sobrepassarà el pla traçat d'igual forma des del límit de parcel·la, de les parcel·les corresponents als altres fronts de l'illa.

4. Celoberts.

Quan existeixin edificis que tinguin celoberts situats a les mitgeres, i si aquests celoberts no compleixen les dimensions mínimes establertes pel PGM, es recomana que els nous edificis veïns col·loquin els seus celoberts confrontats amb els de l'edifici existent de manera que la figura resultant sigui el més regular possible i que l'edifici existent es serveixi del nou celobert per a obtenir ventilació i il·luminació. Serà obligatori fer-ho així quan els celoberts del nou edifici es situïn sobre la mitgera o al costat d'ella.

En cap cas, aquesta confrontació implicarà la mancomunació de celoberts.

Els nous patis sempre s'ajustaran a les dimensions mínimes establertes pel PGM.

En el càlcul de la superfície mínima conjunta de celoberts i patis de ventilació del nou edifici, d'acord amb l'art. 235 de les NU del PGM (12% de la superfície edificable a l'ARM), es podrà computar la part de celoberts de les parcel·les veïnes que resultin confrontats.

5. Cossos sortints.

Els vols màxims del cossos sortints seran els que s'estableixen a continuació:

amplada del carrer	cos obert	cos tancat
menys de 16 m.	0,50 m.	no s'admet
de 16 a menys de 20 m.	1,00 m.	1,00 m.
de 20 m. o més	1,50 m.	1,50 m.

A places i jardins el vol serà el que correspongui al carrer que forma l'espai públic.

Els cossos sortints tancats no podran ocupar més d'1/3 de la longitud total de la façana. La seva construcció serà bàsicament amb tancament transparent de manera que la relació opac/transparent serà 1/2.



Cada cos sortint no podrà superar una amplada superior a 3,60 m.

Els ràfecs damunt de balcons només podran volar fins al pla exterior d'aquests quan siguin construïts a partir del forjat superior i s'ajustaran al que diu el PGM en la resta de circumstàncies.

6. Elements separadors.

Damunt de les mitgeres els elements separadors podran ésser opacs fins a 1,80m. i calats fins a 2,50m. (art. 239.3d de les NU del PGM 76).

Els elements separadors interiors a coberta podran ésser opacs fins a 1,00 m. d'alçada i calats fins a 2,50 m.

art. 11.- Zona R/c. Residencial Casc Antic

1. Definició.

Zona d'ús prioritari residencial de baixa densitat urbana en zona de casc antic.

2. Tipus d'ordenació.

Correspon al de volumetria específica per edificacions unifamiliars o plurifamiliars, arreglades al carrer, sobre parcel·la petita, sense que en tots els casos es formin illes tancades.

3. Densitat màxima.

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

4. Alineació de façanes anterior i posterior.

Són les indicades al plànol d'ordenació. No s'admeteren 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.

5. Alçada màxima.

El nombre de plantes és indicat al plànol d'ordenació.

L'alçada de l'edificació es mesurarà des de la rasant del carrer al punt mig de la parcel·la fins al ràfec de l'edifici.

L'alçada reguladora màxima serà la promig de les veïnes més properes que tinguin el mateix nombre de plantes, amb la limitació, en tot cas, de 7'55 mts per a PB+1 i 10'60 mts per a PB+2.

Els forjats de les noves edificacions s'adaptaran, en qualsevol cas, als de les edificacions colindants.

6. Planta baixa

6.1. 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.

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

6.3. Per la determinació del punt de referència per la medició de l'alçada reguladora màxima es tindrà en compte l'article núm. 240 de les NU del PGM.

7. Plantes soterrani

7.1. Tindran la consideració de planta soterrani les que estiguin per sota de la planta baixa.

7.2. Les plantes soterrani no podran sobrepassar l'ocupació del cos principal.

8. Alçada lliure de les plantes.

8.1. L'alçada lliure de la planta baixa serà 3,00 m. com a mínim i de 3,50 m. com a màxim. Només es podran exceptuar d'aquesta limitació els edificis nous situats entre dos edificis existents i que per mantenir l'homogeneïtat de la façana del



carrer hagin de rebaixar aquesta alçada, així com els coberts permesos al pati interior de la parcel·la.

8.2. L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 m.

9. Composició de la façana.

Les obertures a la façana a carrer s'aconsella tinguin una disposició vertical, en una proporció tal que la seva alçada sigui, com a mínim, una vegada i mitja l'amplada. La superfície total de les obertures tendiran a no superar el 30 % de la superfície de façana al carrer. Per a la superfície de façana corresponent a la planta baixa, aquest percentatge serà inferior al 50 %.

A la façana posterior la composició es lliure, admetent-se la solució de galeria de vidre a tota la façana, sense que aquesta solució pugui superar l'alineació interior.

10. Cossos sortints.

A la façana al carrer s'admeten únicament els cossos sortints oberts, amb un vol màxim de 50 cm.

A la façana interior no s'admeten els cossos sortints.

L'amplada màxima de cada cos serà el doble de l'obertura a que correspongui.

L'amplada total d'aquests cossos no podrà superar la meitat de l'amplada de la façana.

La barana dels balcons serà calada i amb ferro, disposat verticalment.

11. Materials.

El material d'acabat de les façanes serà arrebossat i pintat amb colors terrosos.

S'admet l'acabat amb pedra natural o artificial als següents elements:

- al sòcol de la planta baixa.
- a les lloses dels balcons.
- als ràfecs i altres elements ornamentals.

Es prohibeix expressament que les línies de forjats quedin reflectides a la façana.

Altres condicions estètiques al respecte deuran ser proposades i aprovades per l'Ajuntament.

12. Coberta.

La coberta serà inclinada a dues aigües, amb un pendent aproximat del 25 %, adaptant-se, sempre que sigui possible, als edificis veïns.

L'espai sota coberta que resti aprofitable, podrà

ser incorporat a l'habitatge annex que correspongui, sempre amb el compliment de les mesures d'habitabilitat exigibles al seu ús.

No s'admeten capelles, o bé altre tipus d'alteracions del pla inclinat de la coberta, amb l'excepció de finestres (planes, seguin la pendent) que permetin la ventilació del espai sota coberta.

Es formarà amb material ceràmic, teula àrab o similar, de color vermell.

Als edificis de planta baixa, la coberta serà plana. Les cambres d'aire i elements de cobertura per damunt del forjat tindran una alçada màxima total de 60 cm. tal com queda especificat a l'art. 239 de les NU.

13. Tanques.

L'alineació de les tanques es la indicada al plànol d'ordenació.

L'altura de les tanques serà de 3 m., amb un sòcol d'1,50 m. d'alçada de material opac -amb acabat arrebossat i pintat-. Fins als 3 m. es farà amb barana de ferro calada.

Per a cada tram de carrer amb edificacions reculades de l'alineació i amb tanques, la primera sol·licitud de llicència de nova construcció haurà d'adjuntar un croquis de la tanca per a tot el tram de carrer.

14. Construccions auxiliars.

14.1. Es permeten construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 30 % de la superfície lliure de la parcel·la i amb un màxim de 30 m². de sostre.





- 14.2. Les construccions auxiliars es situaran per darrera de l'alineació posterior del cos principal.
- 14.3. Les construccions auxiliars no podran adossar-se al cos principal.
- 14.4. L'alçada màxima de les construccions auxiliars serà de 3 m.
- 14.5. Els materials d'aquests coberts seguiran els mateixos criteris que l'edificació principal.
- 14.6. L'ús d'aquestes construccions serà magatzem o garatge, quedant expressament prohibit l'ús d'habitatge.
15. Usos admesos.
Les ordenances que regulen l'ús venen determinades en l'art. 303 de les NU del PGM.
16. Casos singulars.
Pels casos singulars no previstos en aquest apartat, que poguessin donar lloc a una ordenació volumètrica alternativa, aquesta serà possible mitjançant un Estudi de Detall d'Iniciativa Municipal, que no alteri el sostre construït ni l'alçada reguladora.

art. 12.- Zona OP-1. Ordenació volumètrica especial cruïlla Passeig de l'Església / Rambla Sant Sebastià.

- 1.- Àmbit d'aplicació
Comprèn aquesta zona el sòl que es determina en l'illa definida pels carrers Pedró, Marina, Rambla Sant Sebastià i Nou Passeig de l'Església, excloent de la mateixa el front actualment edificat dels carrers Marina i Pedró.
Es compon d'un volum que conformi el front edificat segons l'antiga alineació del passeig, tancant l'illa dels carrers Pedró, Marina i Rambla Sant Sebastià. Per davant d'aquesta alineació es proposa l'addició d'un volum maclat de més alçada, que no trenqui amb la idea generatriu de respectar a la cruïlla, la nova i l'antiga alineació del passeig.
- 2.- Tipus d'ordenació
Per a la regulació de cossos sortints i càlculs d'edificabilitat és assimilable el tipus d'ordenació d'alineació de vial per als edificis B i C, i de volumetria específica per a l'edifici A entenent, però, que el tipus conjunt de la zona és de volumetria específica amb una regulació totalment explicitada en aquesta normativa, no essent d'aplicació l'art. 263 de les NU del PGM.
- 3.- Alçada reguladora
L'alçada reguladora la defineixen els nivells de les plantes, segons plànol perfil d'edificació i segons criteri definit en la proposta de la Modificació puntual del PERI de Santa Coloma Vella II.
Per sobre de l'alçada de planta coberta definida gràficament en els plànols i sempre sense superar el perfil regulador delimitat, solament es podran situar els badalots d'escaleres i ascensors, així com els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions.
En els edificis B i C, els elements en planta coberta es situaran, com a mínim, a 3 metres del pla de façana.
Les cobertes seran planes en les tres edificis.
Els paràmetres concrets venen determinats en el plànol d'ordenació.
Es defineixen un perfil regulador per als tres edificis.
- 4.- Fondària edificable
Es defineix uns perímetres edificables amb les seves alçades corresponents. Els paràmetres concrets venen determinats en el plànol d'ordenació.
- 5.- Cossos sortints
Pel que fa als cossos sortints, es complirà amb el que està establert en els articles de les NU.



S'estableix que l'edifici C, en el seu front al carrer Pedró no podrà tenir cossos sortints. En la resta de façanes si que es podrà, respectant la franja de 3 m. de protecció establerta en el plànol d'ordenació. L'edifici B podrà tenir cossos sortints en el seu front per la Rambla de Sant Sebastià i en la seva façana posterior.

6.- Plantes baixes

Respecte a la planta baixa, els edificis compliran el que està establert a l'article 225 de les NU.

Si per raons de desnivell, la planta baixa presenta una alçada que ho permeti, s'admet la construcció d'altells, en cap cas independents de la planta baixa.

7.- Plantes soterrani

Quedant definides segons l'article 226.1 de les NU. Es podran fer el número de plantes soterrani que es considerin oportunes.

8.- Usos admesos

Els usos admesos son els que es regulen en els articles 303 i 306 de les NU.

En les plantes soterrani es podran ubicar espais de pública concurrència, en especial l'ús recreatiu, cultural, esportiu i comercial.

Cal fer esment de la nova ubicació de la Cooperativa La Colmena -equipament de caràcter privat de rellevància històrica i social per Santa Coloma- en un dels edificis de la cruïlla.

9.- Façanes

En aquesta modificació puntual es determinen unes façanes orientatives, que s'hauran de definir de manera concreta en el corresponent projecte bàsic, de manera que s'asseguri la unitat arquitectònica del conjunt.

10.- Dotació de l'aparcament

Els edificis hauran de tenir dotació d'aparcament situat en les plantes del soterrani d'acord amb la modificació de la normativa aprovada definitivament per la Generalitat amb data 20-06-02. Donat que l'àmbit de la UA-01 tindrà caràcter vianant, a les plantes d'aparcament s'accedirà mitjançant un accés de nova creació situat al passeig de Llorenç Serra, que es desenvoluparà en una rampa circular situada sota la plaça de la Vila.

11.- Nombre màxim d'habitatges

En la normativa específica de la zona OP-1, a efectes de l'ús d'habitatge, la seva regulació es per la zona 13b.

Així doncs, i donat que no existeix parcel·la edificable si no edificabilitat, serà d'aplicació l'article 180 de les Ordenances Metropolitanes.

art. 13.- Zona OP-2. Ordenació volumètrica especial cruïlla Passeig de l'Església / Plaça de la Vila.

1.- Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació és l'OP-2, és a dir l'illa de la plaça de la Vilá que resta com a conseqüència de la perllongació del passeig de l'Església. És l'illa formada pel passeig de l'Església, la plaça de la Vila i el c/ del Pedró. Aquesta illa té dos àmbits ben diferenciats:

1.- Un primer es refereix a l'edificació existent al carrer del Pedró, configurada com a PB+2, amb una cornisa clara i una fondària de 12m.

2.- I d'altra banda la resta d'illa, amb una alçada única predeterminada i fa de sòcol del primer àmbit.

2.- Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el d'Alineació a vial. Aquesta alineació queda reflectida en el plànol de planta corresponent.

3.- Alçada Reguladora Màxima



L'alçada reguladora màxima és independent del nivell de la rasant del carrer i queda determinada pel nivell 104,26 que coincideix sensiblement amb el sostre de la planta baixa de l'edifici existent en el c/ del Pedró 4 (Can Valls).

Per sobre l'alçada reguladora sols s'admeten volums incorporats en els projectes arquitectònics i segons la següent relació:

1. És possible si es considera necessari un volum específic per a instal·lacions de definició vertical que es crea a mode de "tapa" de la mitgera de l'edifici del carrer Pedró núm. 14 amb un ample màxim de 2m i de la mateixa alçada que l'edifici.
 2. El gruix de la coberta, que serà plana i no podrà sobrepassar els 30 cm de gruix sobre el forjat. En aquest sentit no s'admeten solucions amb cambres ventilades com les cobertes catalanes on el gruix resulta excessiu.
 3. Les baranes de tancament segons el plànol de planta coberta que aniran reculades un mínim de 2,00 m del pla de façana. Amb una alçada màxima de fins a 1.00m per sobre del gruix de coberta.
 4. Dins l'àmbit delimitat per les baranes s'admeten rera d'aquestes volums tractats arquitectònicament amb una alçada màxima de fins a 1.00m. (≤h barana) corresponents a claraboies vidrades per a la il·luminació zenital i d'altres instal·lacions.
 5. Elements necessaris per a les activitats comercials que no puguin integrar-se en la volumetria en raó de la seva regulació (com les xemeneies), esdevenint elements singulars que caldrà resoldre arquitectònicament conjuntament amb el disseny de l'edificació, i minimitzant el seu impacte visual.
- 4.- Fondària edificable
L'illa és totalment edificable. Caldrà deixar els patis de parcel·la i patis d'instal·lacions en funció de les necessitats d'il·luminació i ventilació regulats en l'article 6. L'ocupació màxima de les parcel·les és del 100%.
- 5.- Usos Admesos
Els usos admesos són els de Comerç, Oficines, recreatiu, alimentari, usos complementaris, esportius, etc. És admès l'aparcament per sota de la planta Baixa en tants soterranis com s'executin. Els habitatges són admesos en Planta Baixa però sols en les parcel·les amb front al carrer del c/Pedró i fins a la fondària de 12m establerta per a la resta d'edificis existents. Els habitatges caldrà que compleixin les condicions mínimes d'habitabilitat d'acord amb l'article 6 i les normatives d'aplicació com el decret 259/2003 del 21 d'octubre i les Ordenances Metropolitanas d'Edificació (art 55 al 69).
- 6.- Patís mínims
- 6.1. Habitatges en Planta Baixa
Quan existeixin Plantes Baixes amb habitatges caldrà mantenir els patis d'il·luminació i ventilació necessaris. Les dimensions seran les següents:
 - 6.1.1. Per a cuines, banys, escales, vestidors, petits trasters:
5 m² on sigui possible inscriure un quadrat de 2 x 2 m amb escanyament mínim de 2 m.
 - 6.1.2. Habitacions, estudis i trasters >5 m²:
10 m² on sigui possible inscriure un quadrat de 3 x 3 m amb estrangulació mínima de 3 m.
 - 6.1.3. Menjadors i salons:
30 m² on sigui possible inscriure un rectangle mín. de 4.5 x 6 m amb estrangulació no inferior a 5 m.
El pati tindrà l'ample de l'habitatge (mínim 4.5) i una distància a l'edificació veïna o paret enfrontada a l'obertura d'una distància mínima de 6 metres.



En qualsevol cas el paviment del pati romandrà com a molt un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a il·luminar o ventilar. Les distàncies mínimes no poden ser reduïdes amb sortints, altres elements i servels o conductes.

Els patis i el seu paviment compliran el Decret d'habitabilitat 259/2003 del 21 d'octubre del Departament d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat de Catalunya

6.2. Altres usos

Caldrà disposar de patis, si així es decideix, per a les instal·lacions. Aquests patis es dimensionaran segons les necessitats d'instal·lacions, amb una superfície mínima de 2 x 2 m. En aquests patis es disposaran les instal·lacions que necessitin estar a l'exterior. Les disposicions del patis de ventilació de les plantes d'aparcaments seran aquelles pròpies que estableix les Ordenances Metropolitanas d'Edificació per aquest ús, o la seva substitució d'acord amb el que estableix la NBE CPI-96.

7.- Alçades mínimes de les plantes

7.1. Per a la determinació de l'alçada lliure entre forjats es prendrà:

Com a valor fix el de la modulació de la façana allà on quedi reflectit en els plànols: 3.00m, no poden variar interiorment el nivell del forjat, en una franja paral·lela a la façana de 3,00. A partir d'aquest punt haurà de complir l'article 7.2 d'aquesta modificació.

L'adequació al nivell de la plaça de la vila, aplicat aquest en el punt mitjà del mòdul. S'admet una variació en la determinació del nivell de planta baixa de \pm 60cm d'aquest valor. Cada mòdul permet determinar un nivell de planta baixa diferent i independent dels adjacents.

Es podrà desdoblar el nivell de planta baixa sempre que no s'ultrapassi l'Alçada Reguladora Màxima i les plantes tinguin una alçada compresa entre els valors marcats en aquest article, en el seu punt 7.2. Es preveuen dos supòsits:

- 1.- Quan la situació del forjat compleixi amb la modulació de façana, sense estar reflectit en ella, aquest forjat quedarà separat del pla de façana 30 cm com a mínim, sense determinar un valor màxim.
- 2.- Quan els forjat no coincideixin amb la modulació de façana, es regularà un mínim de 3 metres des del pla de l'alineació al vial i la seva resolució formal no podrà afectar de cap manera la composició de la façana. En aquesta franja lliure, de 3m, s'admeten les escales d'acord amb l'art 177 de les OME i el mateix forjat si esta a nivell de la Plaça.

7.2. L'alçada lliure interior mínima de qualsevol dependència serà:

2,50 m. Per espais en general oberts al públic de caràcter comercial o llocs on pugui estar habitualment persones. S'admetrà puntualment la reducció d'aquesta alçada en els següents supòsits:

- 2,10 m. en les zones de magatzem, servels sanitaris i zones de pas no obertes al públic
- 2,20 m. en les zones destinades a aparcament. I accessos puntuals a locals comercials.

Aquestes alçades mínimes no poden ésser reduïdes per conductes d'aire condicionat, cel rasos o qualsevol altre element.

8.- Reculades

8.1. No s'admeten reculades en façana.

8.2. Tampoc s'admeten cossos sortints tancats, semitancats o oberts, com tribunes i balcons.

8.3. No s'admeten cossos sortints que no estiguin determinats per aquesta normativa, com cornises, ràfecs, elements d'il·luminació, banderoles, etc.





9.- Façanes

La composició de façanes, els seus materials, colors i textures, així com els usos del paisatge urbà (rètols, il·luminació d'aquestes) no són lliures i resten sotmeses a les determinacions que marqui aquesta modificació.

10.- Mínims d'habitabilitat per habitatges.

Per a les distribucions funcionals dels habitatges s'aplicarà el *decret 259/2003 de la Generalitat de Catalunya de 9 de febrer sobre Requisits mínims d'habitabilitat, per habitatge nou* així com els articles 55 a 69 de les OME.

11.- Regulació dels Usos

Per als diferents usos són d'aplicació el següent articulat:

- Aparcaments, Articles 101 fins a 119.
- Hotels. És d'aplicació l'art. 85 de les OME
- La resta . Normativa de les NU del PGM

12.- Volums tècnics.

No s'admeten cap mena de volums tècnics o badalots d'escala per sobre de l'Alçada Reguladora Màxima (ARM), excepte dins del gàlib d'1,00 m per sobre d'ella. Sols podran sobresortir la construcció de la coberta sobre el forjat i les baranes, petits volums tècnics i els partions i/o elements de separació entre finques, que tindran en qualsevol cas un alçada de màxim i mínima d'acord amb l'article 3 Alçada Reguladora Màxima. Tots els volums tècnics, llevat del determinat per a la mitgera del c/ Pedró 14 en l'art. 3, caldrà que quedin inclosos, dins de la darrera planta, be incorporats en l'edificació, bé en els patis determinats a tal efecte en l'art 6.2, o dins del gàlib d'1,00 m abans anomenat.

Son volums tècnics els filtres d'aire, els dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, claraboies, maquinària d'ascensor, badalots d'escala, estenedors de roba, plaques de captació d'energia solar i d'altres.

Les antenes que sobresurtin de l'ARM +1.00 m preferentment es col·locaran sobre els edificis de PB+2 del carrer Pedró, en aquella posició central que minimitzi l'impacte visual des de l'espai públic.

13.- Dotació d'aparcament

El nombre de places d'aparcament i la seva regulació es regiran per la Normativa vigent en cada moment.

No s'admeten però, les plantes baixes destinades a aparcaments.

Caldrà en qualsevol cas situar-los en les plantes soterrani.

No és obligatori la dotació de places d'aparcament ens les operacions que quedin incloses en els supòsits d'exclusió que estableixen les Normes Urbanístiques (art. 299 i 298). Atesa la dificultat d'executar noves entrades als soterranis els accessos es produiran per uns nous accessos a realitzar per el front de la Plaça de la Vila, i Passeig Llorenç Serra.

14.- Fondària mínima

La fondària mitjana mínima per a poder ser edificada una parcel·la, en una determinada alineació i un determinat nivell, serà de 5 metres.

15.- Amplada mínima.

L'amplada mínima serà la que estableix la modulació de la façana. Mòdul simple mínim de 4,72m (442 cm + 30 cm) (aproximadament)

16.- Parcel·la mínima

No es defineix parcel·la mínima per a ésser edificada.

17.- Isolament.

La separació mínima entre locals serà segons la previsió mínima d'isolament tèrmic, acústic i de resistència al foc, la corresponent a una paret de fàbrica ceràmica de maó perforat (totxana) de 15 cm. de gruix, sense menys capte de les determinacions que



- s'assoleixin en aplicació de la normativa vigent referent a les matèries esmentades que li siguin d'aplicació.
- 18.- Accessibilitat.
En aquells edificis d'ús públic (oberts a la gent) com són els comerços, hotels, etc. s'aplicarà el decret 135 i la llei 10. Amb independència de l'existència d'ascensor, les escales seran adaptades amb una estesa de mín. 30 cm i una alçada màxima de 16 cm, amb un màxim de 12 i un mínim 3 de graons seguits. La cabina de l'ascensor serà de dimensions mínimes interiors lliures de 1.40x1.00 m.
- 19.- Estructura de l'edificació.
La estructura de l'edificació es independent de la modulació establerta per a la façana
- 20.- Criteris d'aplicació.
L'obligatorietat de l'acompliment de les anteriors regulacions serà efectiu des de l'acte de sol·licitud de llicència de construcció i resulta aplicable a qualsevol obra de nova construcció que s'executi dins l'àmbit OP-2. Seran responsables de l'acompliment els agents participants de les noves edificacions.
- 21.- Edificis anterior a la Modificació Puntual.
Aquells edificis construïts amb anterioritat a la modificació seran considerats fora d'ordenació per haver de ser objecte d'enderroc i posterior nova construcció, atès que els sostres i terres no estan d'acord amb els criteris de la zona Op-2. En conseqüència, d'acord amb l'art. 222 de les Normes Urbanístiques sols podran ser objecte d'obres de petites reparacions de conservació o higiene, i no podran ser objecte d'obres de modernització, consolidació i augment de volum. No estan inclosos en aquest article els edificis amb front al carrer Pedró, de PB+2.

Annex de criteris orientatius:

Concreció formal, dels detalls i dels materials a emprar en les intervencions.

Queden concretades les solucions formals i els detalls en els plànols corresponents.

1. Criteris compositius i formals unitaris

No s'admeten fraccionaments del mòdul. Mòdul de dimensions segons façanes:

En façana plaça de la Vila 4,42 i 4,15, façana del Passeig de l'Església 4,06, en façana del carrer Pedró 4,45. L'estructura aparent que forma la façana serà de dimensions 30x30 en pilars i 30 cm en secció de forjats i demés elements lineals. És seguirà la mateixa modulació quan es disposi en el nivell superior un espai sense cobrir, tipus terrassa, podent-se reduir els elements lineals a una secció 10x10 cm, format per una estructura metàl·lica segons mostra la proposta. Aquests mòduls s'ajustaran a la realitat física de l'obra.

S'admetrà que el mòduls propers a les cantonades tinguin solucions particulars pròpies de la posició que ocupen d'acord amb el conjunts de les façana corresponent. Solucions a desenvolupar en els projectes corresponents.

Cada rectangle o buit arquitectònic caldrà que estigui realitzat en un sol material. La fusteria serà per a vidre amb ferreteria d'acer inoxidable. Les reixes de les botigues per a la seva protecció serà reixada i cada rectangle sols es podrà tractar amb un sol full.

Caldrà determinar el color la marca i el model a escollir, essent únic per a qualsevol intervenció.

Qualsevol intervenció s'acollirà als materials i a l'estudi cromàtic establert per al conjunt de l'àmbit de l'illa, per a cadascun dels seus elements.

La coberta en el primer mòdul adjacent a la façana, podrà ser vidrada.

2. Rètols identificadors

Són lliures de composició i colors una franja destinada als rètols identificadors d'un ample de 80 cm i continu, adossat a la part immediatament inferior a les jàsseres de formigó i estaran enretirats el gruix de l'estructura d'acord amb la secció



proposada (aprox. 30 cm). El rètol identificador caldrà que sorgeixi d'un estudi d'imatge corporativa vàlida.

S'admetran solucions de rètols identificatius adossats al vidre, de dimensions lliures però caldrà que comptin amb el vist-i-plau municipal d'acord amb l'efecte de conjunt i als criteris estètics que es marquin. No s'admet propaganda de cap mena.

S'admeten banderes verticals en el eix del pilar, previ estudi d'imatge comparativa vàlida.

Tampoc s'admeten especificacions dels productes que lliurin els comerços.

No s'admeten en cap cas materials brillants en els rètols.

Els sistemes d'il·luminació, quan estiguin per fora del pla de tancament caldrà que estiguin encastats i inclosos en els volums arquitectònics dels elements, ja sia en la seva part superior com en el terra o en els laterals.

3. Materials Arquitectònics admesos:

Translúcids	- Vidre transparent Stadip de 12 a 30 mm - Vidre matejat a l'àcid de 10 mm gruix mínim - Pavès transparent, incolor i sense relleus de cap mena.
Coberta	- Còdols en coberta invertida no trepitjable. - Impermeabilització amb membrana tipus EPDM >1.1 mm, i <2 mm - Terrat trepitjable amb plaques de formigó i/o resines o altre material de color gris clar o blanc.
Massís	- Gresite porcel·lànic mat blau-gris 10x10, - Planxa corten - Fusta tipus prodema - Formigó
Estructura	- Estructura porticada amb formigó blanc de 30x30 cm. - Estructura porticada a l'aire lliure de HEB-100 de 10x10 cm.
Fusteries	- Ferramenta inoxidable per a vidre. - Vidres sense fusteries. - Totes les fusteries seran de vidre llevat que es tracti d'habitatges.
Pintura	- Pintura HEB-100 de partícules metàl·liques gris forja
Baranes	- Baranes d'acer trenat, formigó o vidre (mínim 3 mòduls iguals).

No s'admeten fusteries per a les llunes dels aparadors (aniran sense marc).

La fragmentació de la modulació establerta per a incloure les portes de vidre com a molt s'admetrà el fraccionament en 4 llunes iguals (dues per a les portes i dues fixes).

art. 14.- Zona OP-3. Ordenació especial Passeig.

Comprèn aquesta zona els diferents fronts edificables del passeig de l'Església, en el tram comprès entre el carrer Rafael de Casanova i el carrer del Pedró, conformant una ordenació de volumetria específica.

Els paràmetres i ordenances que regularan la zona OP-3 - Passeig, seran les assenyalades per les NU a les edificacions segons alineacions de vial, a més de les que a continuació s'estableixen:

1. La profunditat edificable ve determinada en els plànols corresponents.
2. L'alçada reguladora, que pretén una línia de ràfecs de coberta horitzontal al llarg dels diferents trams, resta així mateix grafiada en els plànols corresponents.
3. El número de plantes corresponent a cada tram serà el següent:



- | | |
|--|-------------|
| De Rafael de Casanova fins a Sant Pere | Pb+2 |
| De Sant Pere a Vistalegre | Pb+3 |
| De Vistalegre a Pedró | Pb+3 - Pb+4 |
| De Pedró a Rambla Sant Sebastià | Pb+4 |
4. Si per raons de desnivell, la planta baixa presenta una alçada que ho permeti, s'admet la construcció d'altells, en cap cas independents de la planta baixa.
 5. La coberta dels volums edificats, en qualsevol cas, serà plana i sobre la mateixa s'admetran les caixes d'escala i cambres de màquines d'ascensor sempre que es situïn al darrera i dins d'un pla inclinat a 45° respecte del pla de coberta a l'alçada reguladora. Totes les cornises dels edificis, sobre l'ARM, que restin definides per motlures i baranes de terrat seran contínues i de la mateixa alçada 1.30 m.
 6. Els edificis que donin front a aquesta via hauran de tenir en compte la proposta de peatonalització del passeig, als efectes de concentrar al màxim els accessos soterranis per l'aparcament de vehicles.
 7. Les diferents interseccions de les alineacions de carrers definiran les línies d'edificació. Les finques que actualment formen cantonada en punt rodó o xamfrà hauran d'adquirir el que tindrà consideració de sobrant de vial.
 8. Els usos permesos seran els establerts a l'art 303 de les NU.
 9. Es prohibeixen els cossos sortints en els edificis amb front al carrer del Pedró, en el tram comprès entre el passeig de Mossèn Jaume Gordi i el carrer Marina.

art. 15.- Zona OP-4. Ordenació volumètrica especial plaça de l'Església.

Comprèn aquesta zona el sòl que resta definit pels testers del passeig que conformen la plaça de l'Església. Les finques incloses en aquest àmbit són les assenyalades amb els n.ºs 62 i 64 del carrer Mossèn Camil Rossell, els n.ºs 1, 2 i 3 de la plaça de l'Església i el n.º 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 esglaonat de volums.

1. L'edificabilitat serà la resultant d'aplicar la volumetria grafiada en els corresponents plànols. En els mateixos s'indica 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 com 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.

art. 16.- Zona Rp. Residencial Passeig.

Comprenen l'àmbit d'aquesta zona, totes les finques que donen front al Passeig de l'Església, en el tram comprès entre els carrers Rafael de Casanova i la Plaça de l'Església, excloent les que conformen, precisament, l'esmentada plaça.

L'entorn està definit per construccions, la majoria d'elles de planta baixa i pis, aïllades, aparellades o bé adossades, deixant un jardí frontal fins l'alineació del carrer de 5 m. aproximats.

Des del punt de vista urbanístic i arquitectònic, la composició té les virtuts suficients per ser conservada, i a més cal considerar com a acció positiva la d'articular unes ordenances que permetin reforçar el caràcter residencial i de primera qualitat de la zona.

1. Els usos permesos seran els establerts a les NU en categoria 1ª.
2. L'habitatge serà preferentment unifamiliar o bé bifamiliar en les parcel·les que no superin els 10 m. d'amplada. Les possibles subdivisions, per aconseguir la



- bifamiliaritat (divisió horitzontal), seran permeses sempre que la concepció general de la construcció mantingui la idea original.
3. En les ampliacions fins a Pb+1 d'aquelles construccions que actualment estiguin edificades en planta baixa, caldrà presentar com estudi previ, la proposta d'ampliació, amb la finalitat de que aquesta obtingui el vist i plau municipal (d'acord amb allò establert en el revisat Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic). En cap cas es superarà l'alçada promig de les edificacions tradicionals de PB+1 més properes.
 4. Les franges definides entre la línia de profunditat edificable i la de zona, i la que correspon a la de façana principal i l'alineació del passeig, seran lliures d'edificació i correspondran a verd privat (no serà permesa la seva edificació en planta soterrani).
 5. El pati interior d'illa, qualificat de zona verda, permetrà la permeabilitat d'accés a les diferents finques a les que dona front. Les alineacions posteriors de la franja oest del passeig tindran la mateixa consideració que si fossin façana al passeig i disposaran d'una franja de verd privat de 5 m. de profunditat. Els paraments de les construccions que envolten la zona verda, tindran per tant la consideració de façana, en els aspectes de materials i composició. Els cossos sortints vindran regulats d'acord amb la normativa establerta.
 6. Les divisions entre parcel·les en la franja lliure i les tanques en la zona verda, tindran una alçada màxima de 2,50 m., admetent-se únicament l'opacitat fins a 1,20 m. d'alçada, la resta haurà de ser calada.
 7. Les construccions existents, siguin o no fora d'ordenació o amb volum disconforme, que deixin vistes mitgeres o altre tipus de paraments, sense el tractament apropiat de façana, hauran d'executar-lo en el termini corresponent a la primera etapa.

art. 17.- Regulació dels usos del subsòl a les zones d'aprofitament privat OP-1, OP-2, OP-3 i a les zones en règim de concessió 5 i 6b.

En el subsòl de les zones d'aprofitament privat OP-1, OP-2, OP-3 i de les zones en règim de concessió 5 i 6b, s'admetran els següents usos:

- Recreatiu
- Cultural
- Esportiu
- Comercial
- Aparcament

L'edificabilitat màxima sota rasant corresponent a l'àmbit de la UA-01 serà com a màxim de 20.568 m², dels quals 11.828,90 m² corresponen al subsòl de l'espai de domini públic en règim de concessió.

A l'edificabilitat prevista es podrà afegir la situada en el subsòl de les finques colindants amb la UA-01 i que el promotor adquireixi i incorpori al projecte unitari.

L'edificabilitat per usos es regularà de la següent manera:

- Usos Recreatius, Culturals i Esportius. El sostre màxim per aquests usos serà de 8.000 m².
- Usos Comercials i de Restauració. El sostre màxim per aquests usos serà de 3.000 m². D'aquest sostre, un màxim de 690 m² podrà destinar-se a comercial alimentari, de manera que no superi les regulacions previstes del PTSEC i el POEC vigents.
- Usos d'aparcament. El sostre mínim destinat a aparcament serà de 9.300 m². En el cas de que en el futur es replantegés la viabilitat econòmica del conjunt de l'operació es podran destinar fins a la totalitat dels 20.568 m² de sostre a usos d'aparcament.



11

CAPÍTOL III - REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS SISTEMES

art. 18.- Disposicions Generals

Per allò no específicament regulat en els articles següents, s'estarà al que es disposa en el Títol II - Sistemes de les NU del PGM

art. 19.- Sistema viari

1. Correspon al sòl destinat a carrers, bé siguin peatonals o no, passejos i carrerons. Es contempla en aquest Pla Especial la prolongació del passeig de l'Església en el tram comprès entre els carrers de Vista Alegre i plaça de la Vila. Aquest sòl serà objecte d'un Projecte d'Urbanització que fixarà la seva ordenació. L'esmentat projecte estarà vinculat al desenvolupament de la unitat d'actuació que el comprèn.
2. També contempla aquest planejament la prolongació del carrer Masnou, fins al carrer Rafael de Casanova. Per aquesta operació urbanística caldrà redactar també el corresponent Projecte d'Urbanització, vinculat al desenvolupament urbanístic del sector que l'envolta.
3. Les propostes del Pla determinen una voluntat de progressiva peatonalització dels diferents carrers de l'àmbit. En el pla d'etapes es determinen els períodes d'execució.
4. Especialment pel passeig de l'Església, es pretén conformar una via peatonal, que assoleixi un alt nivell de qualitat urbana i que permeti unir en un recorregut enjardinat la plaça de la Vila amb l'Església.
5. En general les propostes del Pla Especial són coincidents amb el Pla d'Actuació Viària aprovat per l'Ajuntament de Santa Coloma, amb una única matisació que correspon a la peatonalització total del passeig de l'Església, circumstància que no recollia el Pla i que compatibilitzava aquesta peatonalització amb la circulació rodada (5b).
6. També relacionat amb l'adequació de la xarxa viària, cal procedir a l'expropiació del sòl afectat per vial en la finca assenyalada amb el núm. 25 del carrer Marina i amb el núm. 42 del carrer Rafael de Casanova. La resta de la finca tindrà consideració de 5b i, per tant, s'incorporarà a l'expedient d'expropiació com a sòl afectat.
7. Amb front al carrer Marina núm. 6 i 8, el sòl qualificat de 5b s'incorporarà a la xarxa viària com a zona enjardinada.

art. 20.- Zones verdes.

1. L'interior de l'illa de Can Roig i Torres transforma el seu ús d'equipament a verd públic. Es permetrà una construcció en planta soterrani respecte al nivell de l'edifici modernista destinada també a equipament, dins la zona assenyalada en el plànol. Es consentirà la propietat i l'ús privat de les plantes soterrànies i annexes al sector d'ampliació, establint l'obligatorietat de la cessió del dret de vol de les esmentades finques.
2. L'interior de l'illa del passeig de l'Església / Masnou resta qualificat com a verd públic 6b.
3. El sobrant de vial del passeig Mossèn Jaume Gordi entre els carrers Vistalegre i Pedró, restarà qualificat com a verd públic.
4. El sòl que es determina en els plànols del PERI corresponents a la cruïlla de la Rambla Sant Sebastià i el passeig de l'Església serà qualificat de zona verda. Aquesta assignació correspon a la zona verda que el PGM defineix en el què es pot considerar mateix entorn.



art. 21.- Equipaments comunitaris.

1. Can Roig i Torres (7aD). Ampliació de la dotació existent. Adequació dels límits.
2. Centre de serveis (7bAd/D). Assignació d'una nova dotació al tester d'accés a l'interior de l'illa del passeig de l'Església / carrer Masnou.
3. Can Xiquet (7aD). Escola tèxtil existent.
4. Edifici assistencial del carrer Marina (7bAS).
5. Edifici assistencial (7bAs) del carrer Pedró.
6. Equipament Docent Cultural (7bDC). Passeig de l'Església núm. 7, 9 i 11 i carrer Sant Pere núm. 27.
7. Centre administratiu (7bAdAs). Plaça de la Vila.

CAPÍTOL IV - DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

1. Edificis amb volum disconforme. Són aquells que no són afectats per un ús o servei públic però que tenen algun paràmetre que supera els previstos en aquest Pla.
Si l'edifici supera tant l'alçada com la profunditat, es permetran obres de reparació, consolidació, reforma, millora, rehabilitació i canvi d'ús, però no d'augment de volum.
Si l'edifici només supera algun paràmetre, es permetran les obres anterior, així com les d'augment de volum, sempre i quan aquestes no superin els paràmetres màxims d'aquest Pla i no s'augmenti el nombre d'habitatges de la finca.
2. Edificis situats fora d'ordenació. Són aquells que es situen sobre terrenys destinats a un ús o servei públic dels previstos per aquest Pla, i, per tant, subjectes a expropiació, cessió gratuïta o enderroc.
Només es permetran les petites obres de reparació i conservació de les condicions higièniques i estructurals. En cas de què l'expropiació de la que pugui ser objecte, no sigui per un termini inferior a 15 anys, es podran autoritzar també obres parcials de consolidació.
3. Si, un cop aprovat aquest Pla, es produeix una partició d'una finca, totes les parts resultants es consideraran com a una unitat per a l'aplicació d'aquest article.

CAPÍTOL V - GESTIÓ DEL PERI

art. 22.- Desenvolupament del PERI

El PERI assoleix en el seu àmbit objectius de descongestió i creació de dotacions comunitàries, mitjançant l'oportú increment de les superfícies de sòl destinades a vial, places o jardins, centres culturals i altres serveis d'interès públic i social.

La gestió del PERI es farà mitjançant la definició d'Unitats d'Actuació en la que els propietaris afectats es reparteixin les càrregues i beneficis que comporti l'execució del PERI o, quan això no sigui possible, mitjançant la delimitació d'Actuacions Aïllades que donin lloc a la seva expropiació.



art. 23.- Figures de gestió.

1. Per a l'execució de les seves propostes, el PE delimita una Unitat d'Actuació i diverses Actuacions Aïllades, d'iniciativa pública i mitjançant expropiació, l'àmbit de les quals queda reflectit al plànol corresponent.
2. Els sistemes qualificats en aquest PE s'obtidran per cessió gratuïta quan s'inclouin en Unitats d'Actuació, i es legitima l'expropiació forçosa a efectes de l'article 98 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, per aquells no inclosos; o bé quan la iniciativa privada no portés a terme la unitat corresponent. S'exclouen de l'expropiació les cessions per ampliació de vial, que es regularan d'acord amb l'article 120.3 del mateix text normatiu.

art. 24.- Unitat d'actuació.

La Unitat d'Actuació tindrà com a finalitat bàsica l'aportació, per part dels propietaris, del sòl de cessió obligatòria, executant l'Administració les obres d'urbanització a càrrec dels mateixos. L'aplicació del sistema de cooperació exigeix la reparcel·lació dels terrenys compresos en la Unitat d'Actuació per a aconseguir la distribució equitativa dels beneficis i càrregues.

Per poder desenvolupar correctament la Unitat d'Actuació núm. 1, i tal com s'estableix en els primers estudis, el sistema hauria d'ésser de compensació, que en l'actualitat i d'acord amb la Llei del Sòl 2/2002, seria de compensació bàsica regulada pels articles 124 a 128, ambdós inclusiu, d'aquesta Llei, substituïnt-se, per tant el sistema d'actuació actual de cooperació, en la forma prevista en la Transitòria 5ª.2 de l'esmentada Llei.

Dintre de la Unitat d'Actuació no podran concedir-se llicències d'edificació fins que no sigui ferm en via administrativa l'acord aprovatori de la reparcel·lació de la Unitat d'Actuació, quan aquella sigui procedent, sense perjudici del règim específic previst per a l'execució dels plans d'ordenació per sectors d'urbanització prioritària.

Cada una de les Actuacions Aïllades i la Unitat d'Actuació que es proposa en el PESC II vénen definides al document Estudi Econòmic, fitxes de les actuacions.

art. 25.- Promoció d'habitatge protegit.

Els edificis proposats per a habitatge protegit estaran vinculats a les intervencions que els generen: les construccions en front al carrer Rafael de Casanova amb el sector del passeig de l'Església i carrer Masnou, de promoció pública.

Edifici annex CAN ROIG I TORRES.

Emplaçament: Rafael de Casanova núm. 5

Superfície de sòl: 214,16 m².

Condicions de l'edificació:

Qualificació proposada: H Protegit - R/c (prom. pública)

Alçada reguladora: Pb + 2

Profunditat edificable: 22 m.

Sostre residencial: 428,32 m². (planta 1, planta 2)

Sostre equipament: 214,16 m². (planta baixa)

Ús: residencial / equipament

Edifici Masnou.

Emplaçament: carrer Rafael de Casanova núm. 13-15

Superfície de sòl: 248,88 m².

Condicions de l'edificació:

Qualificació proposada: H Protegit - R/c (prom. pública)

Alçada reguladora: Pb + 2

Profunditat edificable: 22 m.

Sostre residencial: 442 m².



Sostre comercial: 221 m².
Ús: residencial / comercial

art. 26.- Reallotjament dels afectats.

1. Disposicions generals
 - 1.1 Quan l'execució de les actuacions aïllades previstes al Pla Especial impliqui l'expropiació de les edificacions i, en conseqüència, la desaparició dels usos d'habitatge, l'Ajuntament garanteix als ocupants d'aquests el dret de reallotjament o relocalització dins l'àmbit del present Pla.
 - 1.2. L'esmentat dret s'estableix al marge de les indemnitzacions expropiatòries que corresponguin als titulars dels drets reals afectats. En el cas dels llogaters, quan es relocalitzin en habitatges de lloguer, l'opció per la relocalització implicarà la renúncia a qualsevol indemnització en concepte d'extinció de l'arrendament. Malgrat això, seran indemnitzables les despeses de trasllat als nous habitatges.
 - 1.3. Per tal d'assegurar aquest dret, l'Ajuntament podrà optar per instrumentar fórmules que facilitin l'accés a la propietat d'habitatges de promoció municipal o bé l'atorgament dels pertinents contractes d'arrendament.
 - 1.4. En tot cas, qualsevol que siguin les relacions jurídiques i personals entre els ocupants afectats, la relocalització suposarà l'accés a un únic habitatge, per cadascun dels que desapareixin.
2. Beneficiaris i condicions de la relocalització
 - 2.1. El dret de relocalització s'atorga exclusivament a l'ocupant efectiu de l'habitatge ja ho sigui a títol d'arrendament o de qualsevol dret real.
 - 2.2. S'estableix com a condicions acumulatives per tal d'exercitar l'opció de relocalització, les següents:
 - a) Acreditar l'ocupació efectiva de l'habitatge durant el període comprès entre la data d'aprovació inicial del PE i la iniciació de l'expedient expropiatori.
 - b) Acreditar el títol jurídic que habiliti l'ocupació, el qual haurà de ser de data anterior a la d'aprovació inicial del PE.
3. Exercici del dret de relocalització
 - 3.1. El dret de relocalització s'haurà d'exercitar en el temps que l'Ajuntament determini per a cada actuació aïllada concreta, per tal de permetre una adequada planificació de l'activitat municipal. Amb aquest objectiu, abans d'iniciar l'execució de qualsevol actuació aïllada, l'Ajuntament formularà obligatòriament el corresponent programa de relocalització que podrà incloure més d'una actuació.
 - 3.2. La relocalització efectiva als nous emplaçaments es programarà de manera que quedi assegurada la possibilitat de trasllat amb anterioritat a les previsions de desocupació dels habitatges afectats.
4. Prioritats en promocions municipals
 - 4.1. Tindran prioritats per accedir als habitatges de les promocions municipals que es desenvolupin en el PE els afectats per les diferents intervencions:
 - a) En qualsevol cas els ocupants d'habitatges afectats pel PERI, per l'accés als nous que es creïn.
 - 4.2. Les esmentades prioritats, així com els criteris de relació dins les mateixes, es concretaran per cadascuna de les promocions i de manera separada per l'habitatge públic previst en els dos edificis del carrer de Rafael de Casanova.

art. 27.- Pla d'etapes.

L'execució del PERI es programa en 10 anys distribuïts en 2 etapes de 5 i 5 anys.



Algunes operacions previstes en el PERI i deixades a la iniciativa dels propietaris no es vinculen a una etapa concreta i la seva valoració s'agrupa en un paquet d'actuacions fora de programa.

En la primera etapa es programen les intervencions urbanístiques que corresponen:

- Nou encreuament del Passeig de l'Església - Plaça de la Vila (Unitat d'Actuació núm. 1) complementant el desenvolupament d'aquesta Unitat d'Actuació.
- Expropiació de la finca núm. 14 del carrer Pedró, destinada a centre assistencial i assenyalada com a Actuació núm. 3.
- La prolongació del carrer Masnou fins al carrer de Rafael de Casanova i la construcció de l'edifici d'habitatge protegit de promoció pública a la nova cruïlla.
- Expropiació de la finca amb front al carrer Sant Pere contigua a la que avui és propietat municipal del passeig de l'Església núm. 7 i 11, destinades conjuntament a un equipament docent i assenyalada com a Actuació núm. 4.
- Expropiació de la Masia situada al carrer Marina cantonada Rafael de Casanova, assenyalada com a Actuació núm. 5.
- Reordenació de la finca de Can Roig i Torres, amb les expropiacions de les finques que incideixen en el nou àmbit definit. Aquesta intervenció és assenyalada amb el núm. d'Actuació 13.
- Construcció d'edifici d'habitatge públic a la parcel·la que resta front al carrer Rafael de Casanova núm. 5 i assenyalada com a Actuació núm. 11.

En aquesta primera etapa s'hi podran incloure també la peatonalització del carrer Vista Alegre i carrer Pedró fins al passeig de l'Església així com la construcció d'aquells equipaments que l'Ajuntament determini com a més urgents.

En la segona etapa es programen la resta d'intervencions previstes en el Pla Especial de Reforma Interior i assenyalades amb els núm. d'Actuació 2, 6, 7, 8 i 9 a les que s'hi afegirà les obres d'urbanització corresponents a la possible peatonalització dels carrers Sant Pere, Rafael de Casanova fins al passeig de l'Església, segona fase del passeig de l'Església i l'encreuament del carrer Mossèn Camil Rossell amb la plaça de l'Església.

Diligència: per fer constar que com a conseqüència de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de data 25 de gener de 2007, va acordar donar conformitat al text refós de les normes urbanístiques del Pla especial de reforma interior de Santa Coloma de Vella II de Santa Coloma de Gramenet.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona
Mercè Albiol i Núñez

Departament de Catalunya
Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona