



DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 de juliol de 2007, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha adoptat la resolució següent:

APROVAR DEFINITIVAMENT, a l'efecte de l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, la modificació puntual del Pla general metropolità als àmbits a l'entorn de l'IES Numància i Parc Sandino, de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, amb el benentès que la referència que l'article 2.2 de la normativa urbanística del document fa a l'article 3.1, ha de ser feta a l'article 2.1.

La secretària de la Comissió
d'Urbanisme de Catalunya

Mercè Albiol i Núñez



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

DILIGÈNCIA -
Aprovat pel Ple Municipal, en sessió del
dia 2 MAIG 2007 - 3 MAIG 2007
Santa Coloma de Gramenet,
El Secretari General,



P.A. *[Firma]*



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM ALS ÀMBITS A L'ENTORN IES NUMÀNCIA I PARC SANDINO

TEXT REFÓS

ÍNDEX

l'ent exemplar es compona dels següents documents:

CONTINGUT

Introducció
 Àmbit
 Estat Actual
 Planejament Vigent
 Proposta
 Normativa
 Gestió
 Pla d'etapes
 Resum numèric
 Estudi econòmic financer

CONTINGUT

Situació	1/10.000
Estat Actual - àmbit IES Numància	1/2.000
Estat Actual - àmbit Parc Sandino	1/2.000
Propietats - àmbit IES	1/1.000
Propietats - àmbit PS	1/1.000
Planejament Vigent - àmbit IES	1/1.000
Planejament Vigent - àmbit PS	1/1.000
Planejament Proposat - àmbit IES	1/1.000
Ordenació de Volums - àmbit IES	1/500
Ordenació de Volums - àmbit IES	1/500
Ordenació de Volums - àmbit IES	1/500
Planejament Proposat - àmbit PS	1/1.000
Gestió - àmbit IES	1/1.000
Plànol d'imatge - àmbit IES	1/1.000
Plànol d'imatge - àmbit PS	1/1.000

ÍNDEX 1 - Memòria Social

ÍNDEX 2 - Projecte ampliació IES Numància

ÍNDEX 3 - Informe del Servei de Gestió Urbanística i Habitatge

TRODUCCIÓ

lori, al barri de Riera alta, es caracteritza fonamentalment per un relleu amb pendents forts. El carrer dels Alps constitueix la línia de carena del territori que baixa cap al nord fins a Can Zam i, cap al sud, fins al torrent del Fondo Sistrells. A la zona de contacte amb el parc de la Bastida i amb Badalona, els pendents són més importants que a la resta, en molts casos conflictiu l'acord dels carrers.

es caracteritza per una ordenació urbana de carrers en eixample suburbà que defineix una tipologia d'habitatge aïllat de baixa densitat, malgrat que en el mateix sector hi conflueixen zones de major densitat plenament consolidades per substitució de l'edificació amb una tipologia urbana de passatge.

Aquest punt, on la ciutat entra en contacte amb el parc de la Bastida, on apareixen els carrers, ja que la ciutat es mostra inacabada, amb carrers en cul de sac, sense continuïtat ni tipologia urbana i amb pendents del territori que poden arribar al 50%, la qual cosa dificulta la connexió transversal entre vials.

El sector es situa al barri de Can Franquesa, també es tracta d'una zona fronterera de la ciutat, en aquest cas, el Parc de Sant Mateu i amb un teixit suburbà adaptat a la topografia molt accidentada, de pendents similars a l'anterior.

Aquest punt d'estudi fa de frontissa entre la ciutat amb creixement de subeixample urbà amb zones entre mitgeres en alineació de vial del barri de la Guinardera i el creixement de tipologia de volumetria específica dels anys 70, que ha caracteritzat la imatge del sector de Can Franquesa.

Refós de la Llei d'Urbanisme, en el seu article 34.3, introdueix la possibilitat que el planejament general prevegi com a sistemes urbanístics, reserves de terrenys destinats a usos dotacionals públics:

El planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic."

Es promouen habitatges en règim de lloguer assequible destinats a dos col·lectius principals: la gent jove i la gent gran. En el cas de la gent jove, l'objectiu és el de facilitar l'habitatge col·lectiu, l'accés a un primer habitatge dins la ciutat, possibilitant d'aquesta manera la inserció.

El Ple de l'Ajuntament, en la sessió celebrada el 29 de gener de 2007, va acordar aprovar provisionalment la Modificació Puntual de PGM als àmbits a l'entorn de l'IES Numància i del Parc Sandino, d'aquesta ciutat i el va trametre a la Generalitat, per a la seva aprovació definitiva.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 29 de març de 2007, va acordar suspendre l'aprovació definitivament de la Modificació Puntual de PGM als àmbits a l'entorn de l'IES Numància i del Parc Sandino de Santa Coloma de Gramenet, promogut i tramès per l'Ajuntament, fins que mitjançant un Text Refós s'incorporin les prescripcions següents:

- 1.- Cal completar la normativa amb la previsió del sistema d'habitatge dotacional per a joves, tot indicant els paràmetres urbanístics generals que li són d'aplicació, d'acord amb els requisits establerts a l'article 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i tot preveient les reserves addicionals de sòl destinat a sistemes, d'acord amb l'article 94 del Text refós de la Llei d'urbanisme, si escau.
- 2.- Cal incorporar una memòria social i un pla d'etapes.
- 3.- Cal aportar una justificació econòmica que permeti ponderar la proporcionalitat entre la cessió dels sòls de sistemes i el nou sostre residencial proposat al polígon 2.
- 4.- Cal justificar la volumetria prevista per a l'edifici destinat a habitatge.
- 5.- Cal justificar la solució viària prevista a la prolongació del carrer del Nord.

Per donar resposta a aquestes prescripcions, fetes per la Comissió Territorial d'Urbanisme, es redacta el present text refós de la Modificació de PGM als àmbits a l'entorn de l'IES Numància i del Parc Sandino.



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



Els habitatges tutelats per a la gent gran tenen per objectiu resoldre aquelles situacions derivades d'una problemàtica relacionada amb l'habitatge a la gent gran que gaudeix d'autonomia.

2.- ÀMBIT

La zona d'estudi inclou dos àmbits discontinus:

El primer comprèn les parcel·les amb referència cadastral 4200611, 4200612, 4200613, 4200614, 4200615 i 4200616. Es tracta de l'IES Numància i les parcel·les situades entre l'institut, el carrer del Nord i els darreres de les edificacions del carrer Washington.

El segon comprèn la parcel·la amb referència cadastral 3407211, situada entre els carrers d'Anselm de Riu, 219 a 225 i de Còrdova, 27 a 31, situada al costat del Parc Sandino i de propietat municipal.

3.- ESTAT ACTUAL

L'IES Numància, actualment, no reuneix les condicions òptimes que hauria de gaudir un institut d'aquestes característiques. Ofereix, a més a més de l'educació secundària obligatòria, batxillerat en les modalitats de Ciències de la Naturalesa i la Salut, Tecnologia - Humanitats i Ciències socials. El departament d'Educació de la Generalitat de Catalunya ha encarregat als arquitectes Carme Ribas i Pere Joan Ravetllat, el projecte per a l'ampliació i renovació de les instal·lacions a l'IES Numància. Però el planejament vigent es mostra inadequat per a dur a terme aquesta ampliació de l'ocupació i el sostre que es requereix.

Una de les necessitats més importants de la societat és la creació d'habitatge per a joves, que el mercat immobiliari no ha sigut capaç de satisfer. Cal doncs una oferta que no té com a destinatària tota la població, si no uns determinats col·lectius. Les condicions d'accés als habitatges s'hauran de regular per paràmetres com l'edat dels usuaris, nivell màxim d'ingressos,...

Per altra banda, la ciutat precisa, també, poder augmentar la seva oferta residencial, per tal de facilitar l'oportunitat de romandre aquí a les 125/150 parelles que anualment s'emancipen, el que porta a la necessitat de crear habitatge també de renda lliure. D'altra banda, el potencial i la qualitat del barri, permetria consolidar a la ciutat un segment de població que desitja una oferta residencial de més qualitat dins del mateix entorn.

Per aquestes raons i per les variables necessitats d'una societat dinàmica, es proposa la modificació del planejament d'aquest àmbit.

ANEJAMENT VIGENT

ument de referència del planejament urbanístic a Santa Coloma és el Pla General d'ocupació 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. Encara que el marc general de referència segueix essent el PGM, aquest ha estat modificat pels plans especials urbanístics del sector:

l'Especial de Reforma Interior dels barris de Riera Alta, Cementiri Vell i Llatí, aprovat el 1990 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 7 de març de 1990, que es va aprovar amb la finalitat de donar compliment a les previsions del PGM de la zona 16; ajustar paràmetres d'edificació previstes per a les zones 20a/9 i 13b, de tal manera que aquells no fossin incompatibles amb l'estructura parcel·laria ni amb la topografia del territori; i dotar el sector d'una estructura pròpia quant a xarxa viària, espais públics i equipaments.

l'origen es redacta una Modificació de PGM a l'àmbit del PERI dels barris de Riera alta, Cementiri Vell i Llatí a les illes amb referència territorial 08052, 08063, 08064, 08065 i 13005, aprovada definitivament pel Govern de la Generalitat el 15 de juliol de 1.997 amb l'objectiu principal de possibilitar l'execució de l'equipament sanitari en la zona de major densitat del sector, com és el barri Llatí; reconeixement de la plaça pública ja urbanitzada a l'antiga fàbrica de ceràmica i desafectació de diversos interiors d'illa.

Actualment, es redacta una Modificació del PERI dels barris de Riera alta, Cementiri Vell i Llatí aprovada definitivament el 17 d'octubre de 1.997, pel Govern de la Generalitat, amb la finalitat que el PERI, però amb la voluntat de modificar algunes de les determinacions que havien demostrat inadequades o millorables.

l'Especial dels barris del sector Singuerlín, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, el 17 de desembre de 1997, es redacta amb els següents continguts: Reestructuració general de la xarxa viària rodada i adaptació de la xarxa a la demanda de vianants i organització d'una xarxa peatonal alternativa; Definició d'usos concrets i reserves del PGM en funció de la demanda actual i de la prevista segons la població i equilibrar, dins del que és possible, la seva distribució en el sector; Obtenció de sòl per a promoció d'habitatge públic; i delimitació de zones que fixin les condicions edificatòries de l'edificació privada.

El planejament mantenia la qualificació de "protecció de sistemes" (clau 9) que va canviar al PGM o el qualificava "d'espai lliure" (clau 6), en funció de la seva adequació a un entorn com a jardí o parc, o el fet que ja existia un enjardinament executat.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

5.- PROPOSTA

En el sector de Riera Alta es proposa la modificació de les condicions edificatòries de l'equipament educatiu existent, per tal de fer compatible amb el planejament les necessitats reals d'ampliació de l'Institut d'Ensenyament de Secundària Numància, la qual cosa comporta un augment de l'edificabilitat que passaria dels 0,50 m²_{gl}/m²_{sol} del planejament vigent als 0,80 m²_{gl}/m²_{sol}.

Per altra banda, per tal d'ordenar el contacte de la ciutat amb el parc de la Bastida, es proposa cobrir dues de les necessitats que tenen els habitants de la ciutat de Santa Coloma: la d'obtenir habitatge per a les noves famílies que es creen a la ciutat i la d'oferir habitatges de lloguer per a joves. (veure annex 1 - memòria social)

Per això es crea el nou sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, que s'identifica amb la clau HD/7 i que integra, en una primera instància, els habitatges per a joves i els habitatges tutelats per a gent gran.

Ahora, es modifica el traçat viari previst al carrer del Nord, reduint-ne la seva secció i afavorint la continuïtat viària amb la traça del camí existent, fins anar a trobar el carrer Prat de la Riba, a l'alçada de l'accés a la Clínica Mental, tal com queda grafat en el plànol d'imatge. Aquest nou traçat, seguint les corbes de nivell, permet mantenir una cota pràcticament uniforme. El desnivell es concentra en sentit transversal al nou vial.

A Can Franquesa, es proposa l'ampliació de l'actual parc Sandino amb la parcel·la de propietat municipal, que inclou la connexió peatonal entre els carrers de Rabelais i de Formentera.

6.- NORMATIVA

CAPÍTOL 1.- DISPOSICIONS GENERALS

art. 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.

CAPÍTOL 2.- REGULACIÓ DELS SISTEMES

.- Sistema d'habitatges dotacionals públics, clau HD/7

2. 1.- Definició

Aquesta qualificació correspon al sòl del municipi de Santa Coloma de Gramenet que es destina a la realització d'actuacions públiques d'habitatge dirigides a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials, d'acord amb el que preveu l'article 34.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, compatibles amb usos d'equipaments públics.

La nova qualificació d'habitatges dotacionals públics s'integra com un ús dotacional específic dins els sistemes del PGM, que es desenvolupa en terrenys de domini públic.

2. 2.- Tipus d'habitatges dotacionals públics

En funció del col·lectiu al qual van destinats, es distingeixen, els següents tipus d'habitatges dotacionals:

- a) habitatges dotacionals per a joves, clau HD/7-j
- b) habitatges dotacionals per a gent gran, clau HD/7-g
- c) En les actuacions d'habitatges dotacionals definides als apartats a) i b) s'hi podran preveure com a ús no principal, habitatges destinats a col·lectius amb necessitats d'atenció social, que obeeixin a programes socials prèviament concretats.

Mitjançant la tramitació de la corresponent modificació de PGM es podran integrar en aquesta qualificació reserves de sòl per a la construcció d'habitatges públics destinats a altres col·lectius amb requeriments anàlegs als definits a l'article 3.1.

La concreció del destí del sòl a un dels tipus d'habitatges dotacionals o la mutació dels ja assignats, requerirà la tramitació d'un pla especial urbanístic o d'un pla de millora urbana pel cas que la modificació del PGM no hagués concretat el tipus o per modificar el definit per aquesta.

2. 3.- Desenvolupament i gestió dels sòls clau HD/7

Els habitatges dotacionals es promouran en règim de lloguer i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.



Com a conseqüència de la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 3 de juliol de 2007, on d'acord amb l'article 3.1, ha de dir

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

El sistema d'habitatge dotacional públic requereix la titularitat pública del sòl, sens perjudici de la utilització, per a la construcció i explotació dels habitatges dotacionals, de les formes de gestió previstes a la legislació aplicable.

L'obtenció del sòl amb aquesta destinació es produeix bé per cessió gratuïta, en aplicació de la legislació urbanística, bé per expropiació forçosa, bé per cessió onerosa per acord amb la propietat, constituint en aquest cas un dret de superfície o dret anàleg a favor del cedent per a la construcció i explotació dels habitatges dotacionals per un termini màxim de cinquanta anys.

2. 4.- Habitatges dotacionals per a joves - HD/7-j

Es qualifica com habitatges dotacionals per a joves, clau HD/7-j, el sòl que es destina a la construcció d'habitatges en règim de lloguer assequible destinat expressament a la gent jove, per facilitar a aquest col·lectiu l'accés a l'habitatge dins la ciutat.

L'edificació en els sòls qualificats d'habitatges dotacionals per a joves s'ajustarà al tipus d'ordenació, intensitat edificatòria i condicions d'edificació definits per a cadascun dels sòls amb aquesta qualificació, d'acord amb les condicions de l'entorn.

Els edificis d'habitatges dotacionals per a joves hauran de complir les condicions mínimes d'habitabilitat del Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els habitatges i de la cèdula d'habitabilitat, i les Ordenances Metropolitanes d'Edificació, d'aplicació simultània.

La superfície útil dels allotjaments no pot ser superior a 50 m².

La superfície màxima protegible per al finançament és de 40 m² útils, que es pot incrementar el 20%, com a màxim, per incloure-hi la corresponent als serveis comuns. És a dir, la superfície màxima protegible és de 48 m².

Els usos dotacionals definits a l'article 212 de les normes Urbanístiques del PGM, compatibles amb l'habitatge, s'admeten com a ús no principal.

En planta baixa s'admeten també els serveis complementaris de l'habitatge.

2. 5.- Habitatges dotacionals per a gent gran - HD/7-g

Es qualifica com habitatges dotacionals per a la gent gran, clau HD/7-g, el sòl que es destina a la construcció d'habitatges en règim de lloguer assequible destinats expressament a la gent gran autònoma, les circumstàncies sociofamiliars de la qual no li permeten romandre a la seva llar.

L'edificació en els sòls qualificats d'habitatges dotacionals per a la gent gran s'ajustarà al tipus d'ordenació, intensitat edificatòria i condicions d'edificació

definits per a cadascun dels sòls amb aquesta qualificació, d'acord amb les condicions de l'entorn.

Els sòls qualificats d'habitatges dotacionals per a la gent gran es destinaran a la construcció d'habitatges en règim de lloguer assequible i ajustats a la tipologia que es defineix com a habitatges tutelats per a la gent gran en el Decret 284/96 de 23 de juliol, de Regulació del Sistema Català de Serveis Socials.

Els edificis d'habitatges dotacionals per a la gent gran hauran de complir les condicions mínimes d'habitabilitat del Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els habitatges i de la cèdula d'habitabilitat, i les Ordenances Metropolitanes d'Edificació, d'aplicació simultània.

Els usos dotacionals definits a l'article 212 de les normes Urbanístiques del PGM, compatibles amb l'habitatge, s'admeten com a ús no principal.

En planta baixa s'admeten també els serveis complementaris de l'habitatge.

2. 6.- Disposició Addicional

El planejament podrà preveure la incorporació de nous sòls a la qualificació de dotació d'habitatges per a joves i per a gent gran, en el marc de les polítiques socials que es defineixin a l'efecte. La materialització de la qualificació clau HD/7 en aquests sòls requerirà la tramitació de la corresponent modificació de PGM.

En el cas d'incorporar sòls qualificats anteriorment d'equipament comunitari, la MPGM haurà de justificar que no es comprometen les reserves d'equipament de la ciutat, mitjançant la incorporació d'un estudi d'incidència de la proposta en relació al balanç del sòl d'equipament previst pel planejament.

Regulació de l'edificació a l'habitatge dotacional per a joves, clau HD/7-j, previst al carrer del Nord

3. 1.- Ordenació de l'Edificació

L'edificació s'ajustarà al tipus d'ordenació segons volumetria específica.

3. 2.- Perímetre regulador

L'ocupació de l'edificació ha de quedar inclosa dins del perímetre regulador definit al plànol d'ordenació núm. 8 "àmbit IES Numància - Planejament Proposat". Es poden incloure elements de porxo.

La zona definida com a NE serà destinada a l'ús de jardins, espais lliures i accessos.

3. 3.- Perfil regulador

S'aplica en el perímetre edificable una alçada màxima de 10,60 metres, corresponent a planta baixa i dos plantes pis.

3. 4.- Volums sota rasant - sòcol

S'admet la possibilitat de situar una planta sòcol, que no computarà als efectes de calcular el sostre edificable, entre la cota del nou vial i la cota de la part posterior de la parcel·la, amb una alçada màxima de 5 metres.

Aquest sòcol es podrà estendre com a soterrani del cos principal fins a la façana posterior d'aquest.

3. 8.- Volums sota rasant - soterrani

Tindran la consideració de planta soterrani les que estiguin per sota de la planta baixa, i no podran sobrepassar la projecció del cos principal edificat.

3. 9.- Densitat

L'edificabilitat màxima permesa serà de 3.150 m²_{ed} i el nombre màxim d'habitatges serà de 45.

art. 4.- Regulació de l'edificació a l'equipament docent existent a la zona 7aD - IES Numància**4. 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 docents, d'acord amb l'art. 212.1 apartat a) de les NU del PGM.

4. 2.- Tipus d'ordenació

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

4. 3.- Edificabilitat

L'índex màxim d'edificabilitat serà de 0,80 m²_{ed}/m²_{sol}

4. 4.- Ocupació

L'ocupació màxima permesa serà del 50 %

APÍTOL 3.- REGULACIÓ ZONES DESTINADES A APROFITAMENT PRIVAT**- Condicions reguladores de l'edificació residencial. zona 18****5. 1.- Disposicions generals**

Per a la seva regulació seran vigents la normativa del PGM en els seus articles 333, 334, 335 i 336.

D'acord amb l'article 57.3 del decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, es reservarà, per a la construcció d'habitatges de protecció, el 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial.

5. 2.- Tipus d'ordenació

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

5. 3.- Edificabilitat

L'edificabilitat màxima permesa és de 1,50 m²_{ed}/m²_{sol}, amb una densitat màxima de 24 habitatges.

5. 4.- Perímetre regulador

L'ocupació de l'edificació ha de quedar inclosa dins del perímetre regulador definit al plànol d'ordenació núm. 8 "àmbit IES Numància - planejament proposat". Es poden incloure elements de porxo.

Mantenint la façana alineada al vial, es fixa una profunditat de 7 metres.

La zona definida com a NE serà destinada a l'ús de jardins, espais lliures i accessos.

5. 5.- Perfil regulador

S'aplica en el perímetre edificable una alçada màxima de 10,60 metres, corresponent a planta baixa i dos plantes pis.

5. 6.- Volums sota rasant - sòcol

S'admet la possibilitat de situar una planta sòcol, que no computarà als efectes de calcular el sostre edificable, entre la cota del nou vial i la cota de la part posterior de la parcel·la, amb un màxim de 5 metres.

Aquest sòcol es podrà estendre com a soterrani del cos principal fins a la façana posterior d'aquest.

5. 7.- Volum sota rasant - soterrani

Tindran la consideració de planta soterrani les que estiguin per sota de la planta baixa, i no podran sobrepassar la projecció del cos principal edificat.

5. 8.- Cossos sortints

S'admeten els cossos sortints superant el perímetre regulador. Serà d'aplicació l'article 230 de les NU del PGM pel què fa referència al tipus d'ordenació segons alineació de vial.

5. 9.- Usos Permesos

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

A la planta baixa es permetrà, a més a més del d'habitatge, 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 sòcol o soterrani.

7.- GESTIÓ

Es proposa la delimitació de dos polígons d'actuació, grafiats al plànol número 10, que es corresponen amb les parcel·les de la mateixa propietat:

PA 1

Per al polígon d'actuació 1, destinat a la construcció d'habitatges dotacionals per a joves, es determina un polígon d'expropiació, delimitat per les finques següents:

- | | |
|-----------------|--|
| 1.- Adreça | carrer Gaspar, 35 |
| UTM | 4200616 DF 3940A |
| Sup. de Sòl | 3.124 m ² |
| Propietari | Caixa d'estalvis i pensions de Barcelona |
| Domicili Fiscal | av. Diagonal, 621 - Barcelona |
| 2.- Adreça | carrer del Nord, s/n |
| UTM | 4200613 DF 3940A |
| Sup. de Sòl | 681 m ² |

Propietari Caixa d'estalvis i pensions de Barcelona
Domicili Fiscal av. Diagonal, 621 - Barcelona

2

Per al polígon d'actuació 2, destinat a la construcció de nou habitatge lliure i de protecció, determina un polígon d'actuació pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, delimitat per les finques següents:

1.- Adreça carrer del Nord, s/n
UTM 4200614 DF 3940A
Sup. de Sòl 2.474 m²
Propietari Francisco Salo Tejedor
Domicili Fiscal carrer del Museu, 30-32, 1r. 2a. - Badalona

2.- Adreça carrer del Nord, s/n
UTM 4200615 DF 3940A
Sup. de Sòl 670 m²
Propietari Francisco Salo Tejedor
Domicili Fiscal carrer del Museu, 30-32, 1r. 2a. - Badalona

El sòl corresponent a sistemes generals, que representa el 61,65% del sòl, delimitat amb a clau 6b o vial, serà de cessió obligatòria i gratuïta.

El 38,35% del sòl restant es destinarà a habitatge privat.

Els costos d'urbanització del nou vial seran a càrrec de les persones propietàries de les finques incloses en el polígon d'actuació 2, d'acord amb l'article 114 del DL 1/2005 pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.

LA D'ETAPES

El conjunt de les actuacions previstes en la present modificació, es determina una única quadriennal.

En el present que dues de les actuacions previstes, per tractar-se de sòl públic, ja s'està en procés d'iniciar-se immediatament, com són l'ampliació de l'IES Numància (que ja té el redactat) o la urbanització de l'ampliació del parc Sandino.

 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 al conjunt del pla, a continuació es presenten els quadres que reflecteixen la distribució de les superfícies de terreny que es preveu destinar a cada ús i la seva comparació amb les del planejament vigent, per sectors.

Sector IES Numància

SÒL	P. VIG.	%	P. PROP.	%	Diferèn.	%
vial			1.673,97	10,34	- 362,76	- 2,24
Zona 5b	2.036,73	12,58				
Zona 6b	7.107,22	43,89	4.778,44	29,51	- 2.328,78	- 14,38
Zona 7a	7.048,05	43,53	7.048,05	43,53	0,00	0,00
Zona HD/7-j			1.485,80	9,18	1.485,80	9,18
Total Sistemes	16.192,00	100,00	14.986,26	92,55	- 1.205,74	- 7,45
Zona 18			1.205,74	7,45	1.205,74	7,45
Total Residencial			1.205,74	7,45	1.205,74	7,45
TOTAL SÒL	16.192,00	100,00	16.192,00	100,00	0,00	0,00

Sector Parc Sandino

SÒL	P. VIG.	%	P. PROP.	%	Diferèn.	%
Zona 9	3.137,31	89,13			- 3.137,31	- 89,13
Zona 5b	382,69	10,87	382,69	10,87	0	0,00
Zona 6b			3.137,31	89,13	3.137,31	89,13
Total Sistemes	3.520,00	100,00	3.520,00	100,00	0	0,00
TOTAL SÒL	3.520,00	100,00	3.181,95	100,00	0,00	0,00

En el conjunt de la modificació de PGM, el quadre següent reflecteix la distribució de les superfícies de terreny que es preveu destinar a cada ús i la seva comparació amb les del planejament vigent.

Pel què fa referència a l'edificabilitat, l'única superfície edificable residencial es correspon amb la zona 18 propera a l'IES Numància:

SÒL	P. VIG.	%	P. PROP.	%	Diferèn.	%
Zona 9	3.137,31	15,92	0,00	0,00	- 3.137,31	- 15,92
vial	0	0,00	1.673,97	8,49	1.673,97	8,49
Zona 5b	2.419,42	12,27	382,69	1,94	- 2.036,73	- 10,33
Zona 6b	7.107,22	36,05	7.915,75	40,16	808,53	4,10
Zona 7a	7.048,05	35,76	7.048,05	35,76	0,00	0,00
Zona HD/7-j	0	0,00	1.485,80	7,54	1.485,80	7,54
Total Sistemes	19.712,00	100,00	18.506,26	93,88	- 1.205,74	- 6,12
Zona 18	0,00	0,00	1.205,74	6,12	1.205,74	6,12
Total Residencial	0,00	0,00	1.205,74	6,12	1.205,74	6,12
TOTAL SÒL	19.712,00	100,00	19.712,00	100,00	0,00	0,00

SOSTRE	P. VIG.	P. PROP.	Diferèn.
Zona 18	0,00	1.808,61	
Total Residencial	0,00	1.808,61	
TOTAL SOSTRE	0,00	1.808,61	1.808,61

Dels quadres anteriors se'n desprenen les següents conclusions:

- Si bé es disminueix el sòl destinat a sistemes, s'augmenta el sòl destinat a espais lliures (808 m²) la qual cosa representa un augment dels espais lliures de més del 10% respecte als existents i, alhora, un augment del sostre edificable de 1.809 m².
- Es garanteix el compliment de l'art. 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005, ja que es destina el 30% de l'augment de sostre residencial a promoció pública.

"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".

- Es garanteix el compliment de l'art. 94.2 del Decret Legislatiu 1/2005, ja que l'augment de zones verdes (808 m² de sòl) cobreix amb escreix el necessari per a fer front a

l'augment d'edificabilitat residencial. Els 1.809 m² d'augment de sostre reclamen una reserva de sòl per a espais lliures de 362 m² (1.809 m² / 100 x 20 m²).

"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."

- Pel què fa referència als habitatges dotacionals públics, es garanteix el compliment de l'article 118.3 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, ja que:

"Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure les reserves complementàries que estableix l'article 94.3 de la Llei d'Urbanisme, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública o al sistema d'habitatges dotacionals públics, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació."

10.- ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

A continuació es presenta l'estudi econòmic i financer necessari per a dur a terme les actuacions previstes, desglossat per polígons d'actuació, que en demostra la seva viabilitat econòmica.

No s'inclouen en l'estudi econòmic els costos d'ampliació de l'IES Numància, per tractar-se d'una actuació dependent del departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya, que ja té el finançament necessari.

COSTOS	PA 1	PA 2	ALTRES	TOTAL
ACTES PREVIS (enderrocs i estudis previs)	9.500,-	9.500,-		19.000,-
HONORARIS (honoraris i legalització)	90.042,-	56.179,-		146.221,-
URBANITZACIÓ (vial i zona verda)	72.421,-	160.650,-	1.269.793,-	1.502.864,-

CONSTRUCCIÓ (certificacions, companyies...)	2.267.436,-	1.433.913,-		3.701.349,-
IMPREVISTOS (10% s/certificacions)	216.864,-	135.306,-		352.170,-
ALTRES DESPESES (assegurança, gestió, financeres...)	658.157,-	571.818,-		1.229.975,-
TOTAL COST	3.314.420,-	2.367.366,-	1.269.793,-	6.951.579,-
INGRESSOS				
Habitatges	(*) 4.050.000,-	5.389.904,-		9.439.904,-
Aparcaments		432.000,-		432.000,-
TOTAL INGRESSOS	4.050.000,-	5.821.904,-		9.871.904,-
- BENEFICI (20%)	- 675.000,-	- 970.317,-		- 1.645.317,-
INVERSIÓ TOTAL INCLÒS SÒL	3.375.000,-	4.851.586,-		8.226.586,-
- INVERSIÓ TOTAL OBRA	- 3.314.420,-	- 2.367.366,-	- 1.269.793,-	- 6.951.579,-
RESULTAT ESTUDI ECONÒMIC FINANCER	60.580,-	2.484.220,-	- 1.269.793,-	1.275.007,-

(*) habitatges de lloguer. Es consideren 25 anys, necessaris per a recuperar la inversió.

Pel què fa referència a l'operació definida com a PA2 (polígon d'actuació per reparcel·lació), s'entén que aquesta és autofinançable, amb una repercussió del cost d'urbanització sobre el sostre que assegura un marge suficient per a afrontar la gestió tècnica i financera de l'operació:

Costos Urbanització	72.421,-
Enderrocs i estudis previs	9.500,-
Indemnitzacions	0,-
Total Costos	81.921,-



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

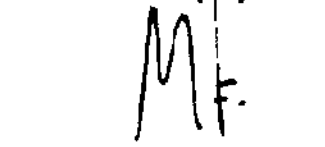
- El Valor de repercussió del cost de la urbanització sobre el sostre potencial de 1.808,61 m²st és de 45,30 €/m² de sostre.
- La cessió de sòl prevista, respecte a l'edificabilitat màxima permesa representa 1,07 m² de sòl per cada m² de sostre edificable residencial.
- L'aprofitament del polígon és de 0,575 m²st/m²sòl, el qual es correspon amb l'aprofitament atribuïble a la finca segons l'informe emès per l'arquitecte Antonio Gallego, del Servei de Gestió Urbanística i Habitatge i Sòl de l'Ajuntament, que s'afegeix a aquest document com a annex 3.

Santa Coloma de Gramenet, abril de 2007

El coordinador del
Gabinet d'Acció Territorial


Miquel Roig i Roch

Vist i plau
el director de projectes d'Alcaldia


Lluís Falcón i Gonzalvo

DILIGÈNCIA -
Aprovat pel capítol, en sessió del
dia 2 - 3 MAIG 2007
Santa Coloma de Gramenet, Ajuntament General.



DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 de juliol de 2007, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha adoptat la resolució següent:

APROVAR DEFINITIVAMENT, a l'efecte de l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, la modificació puntual del Pla general metropolità als àmbits a l'entorn de l'IES Numància i Parc Sandino, de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, amb el benentès que la referència que l'article 2.2 de la normativa urbanística del document fa a l'article 3.1, ha de ser feta a l'article 2.1.

La secretària de la Comissió
d'Urbanisme de Catalunya

Mercè Albiol i Núñez



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



DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 de juliol de 2007, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha adoptat la resolució següent:
APROVAR DEFINITIVAMENT, a l'efecte de l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, la modificació puntual del Pla general metropolità als àmbits a l'entorn de l'IES Numància i Parc Sandino, de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, amb el benentès que la referència que l'article 2.2 de la normativa urbanística del document fa a l'article 3.1, ha de ser feta a l'article 2.1.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

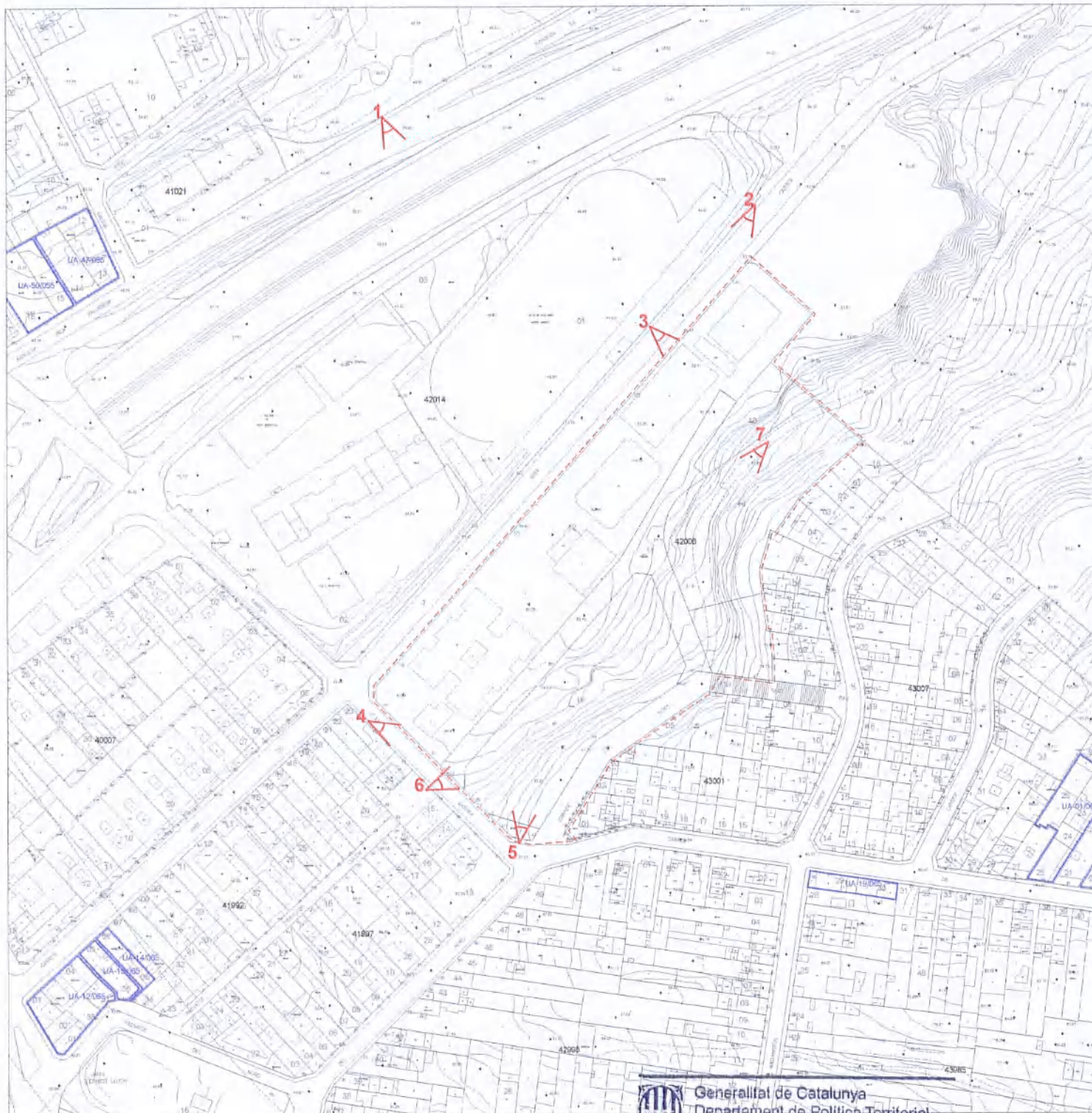
Mercè Albiol i Núñez

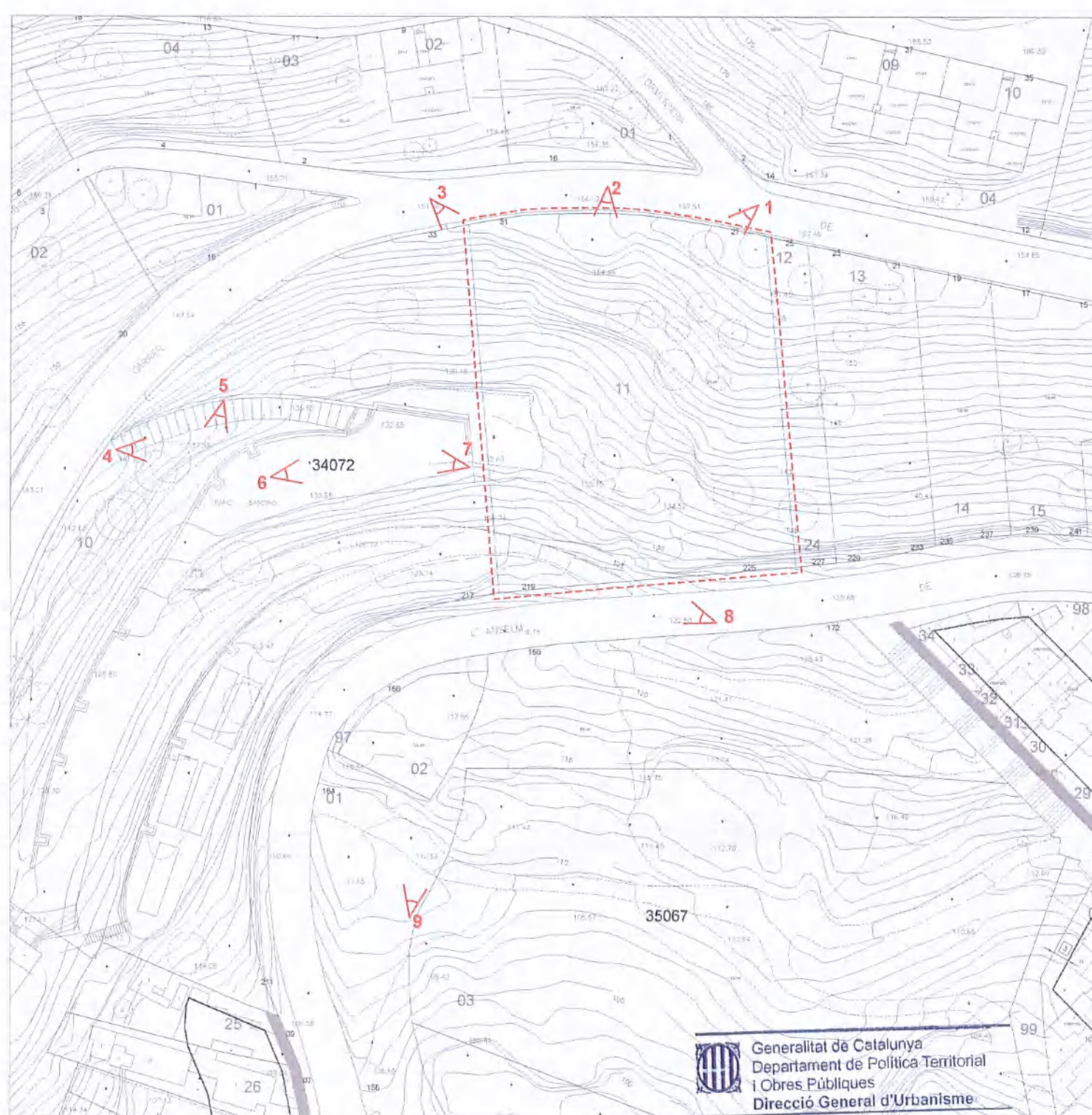
 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

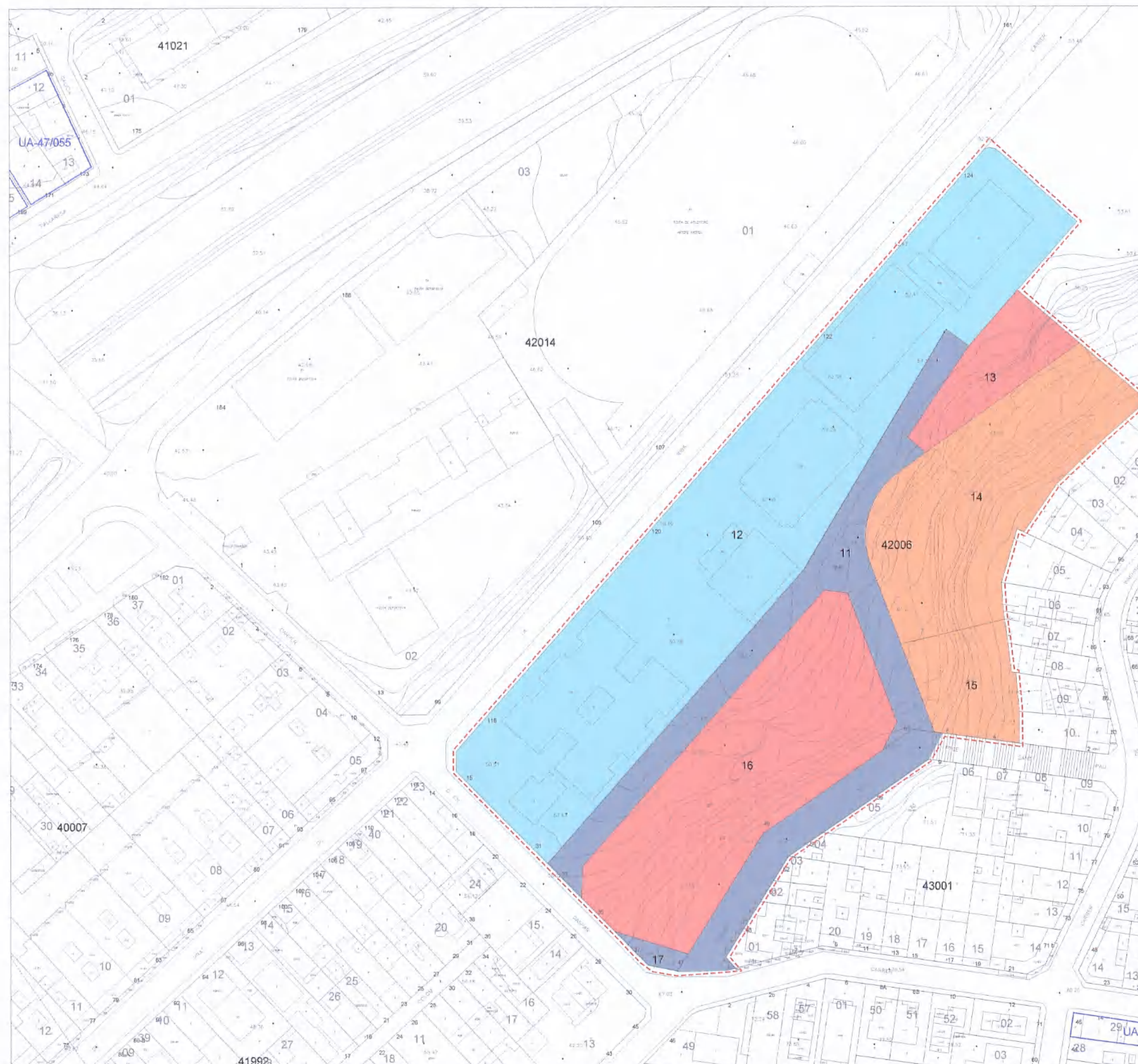
DILIGÈNCIA -
Aprovat pel Ple Municipal, en sessió del
dia 2 MAIG 2007 - 3 MAIG 2007
Santa Coloma de Gramenet,
El Secretari General

AJUNTAMENT DE
SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

P.A. *[Signature]*





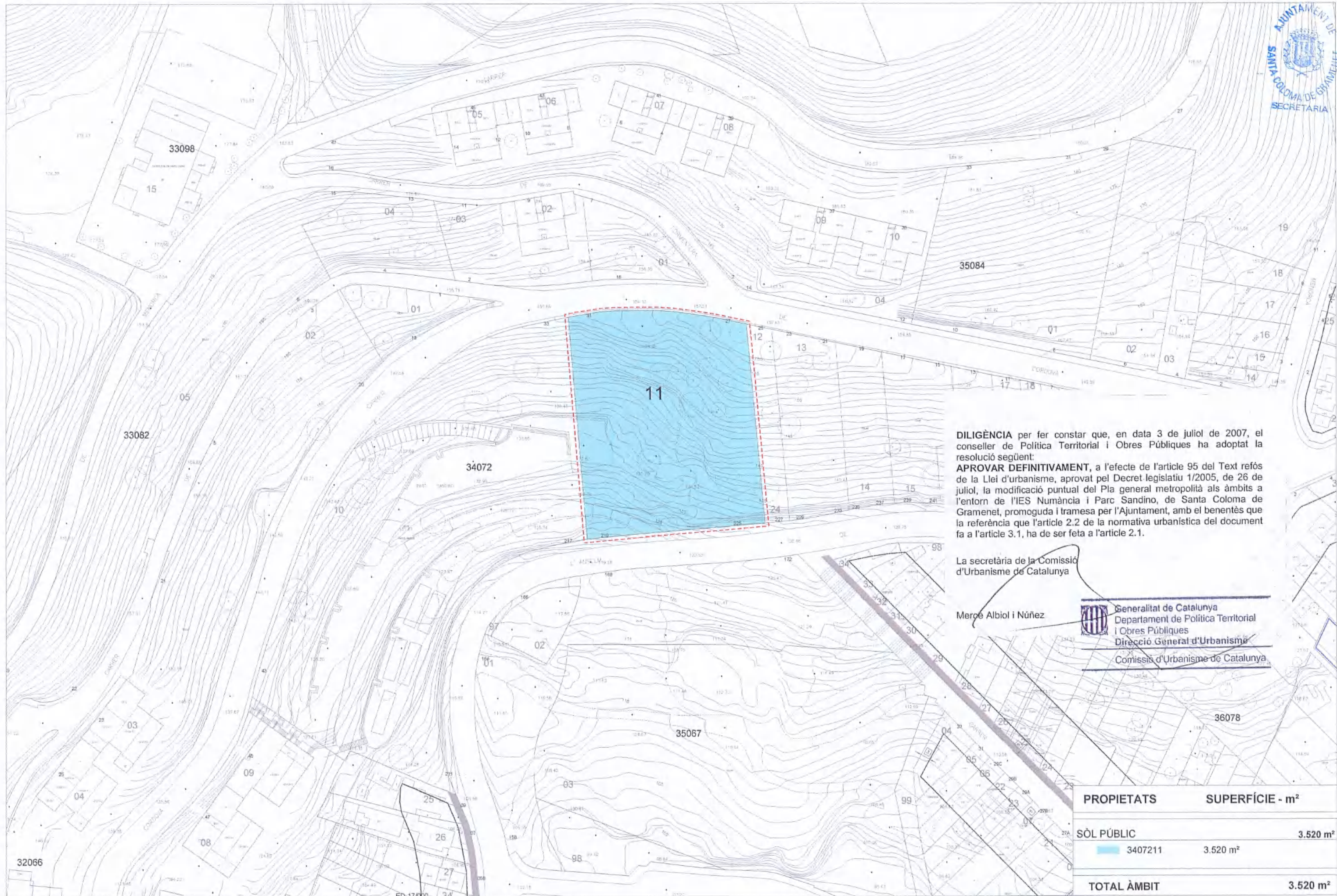


DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 de juliol de 2007, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha adoptat la resolució següent:
APROVAR DEFINITIVAMENT, a l'efecte de l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, la modificació puntual del Pla general metropolità als àmbits a l'entorn de l'IES Numància i Parc Sandino, de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, amb el benentès que la referència que l'article 2.2 de la normativa urbanística del document fa a l'article 3.1, ha de ser feta a l'article 2.1.

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
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

PROPIETATS		SUPERFÍCIE - m²
SÒL PÚBLIC		9.243 m²
	4200611	1.731 m²
	4200612	6.704 m²
	4200617	74 m²
	carrer del nord	734 m²
SÒL PRIVAT		6.949 m²
LA CAIXA		3.805 m²
	4200613	681 m²
	4200616	3.124 m²
ALTRES		3.144 m²
	4200614	2.474 m²
	4200615	670 m²
TOTAL ÀMBIT		16.192 m²



DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 de juliol de 2007, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha adoptat la resolució següent:

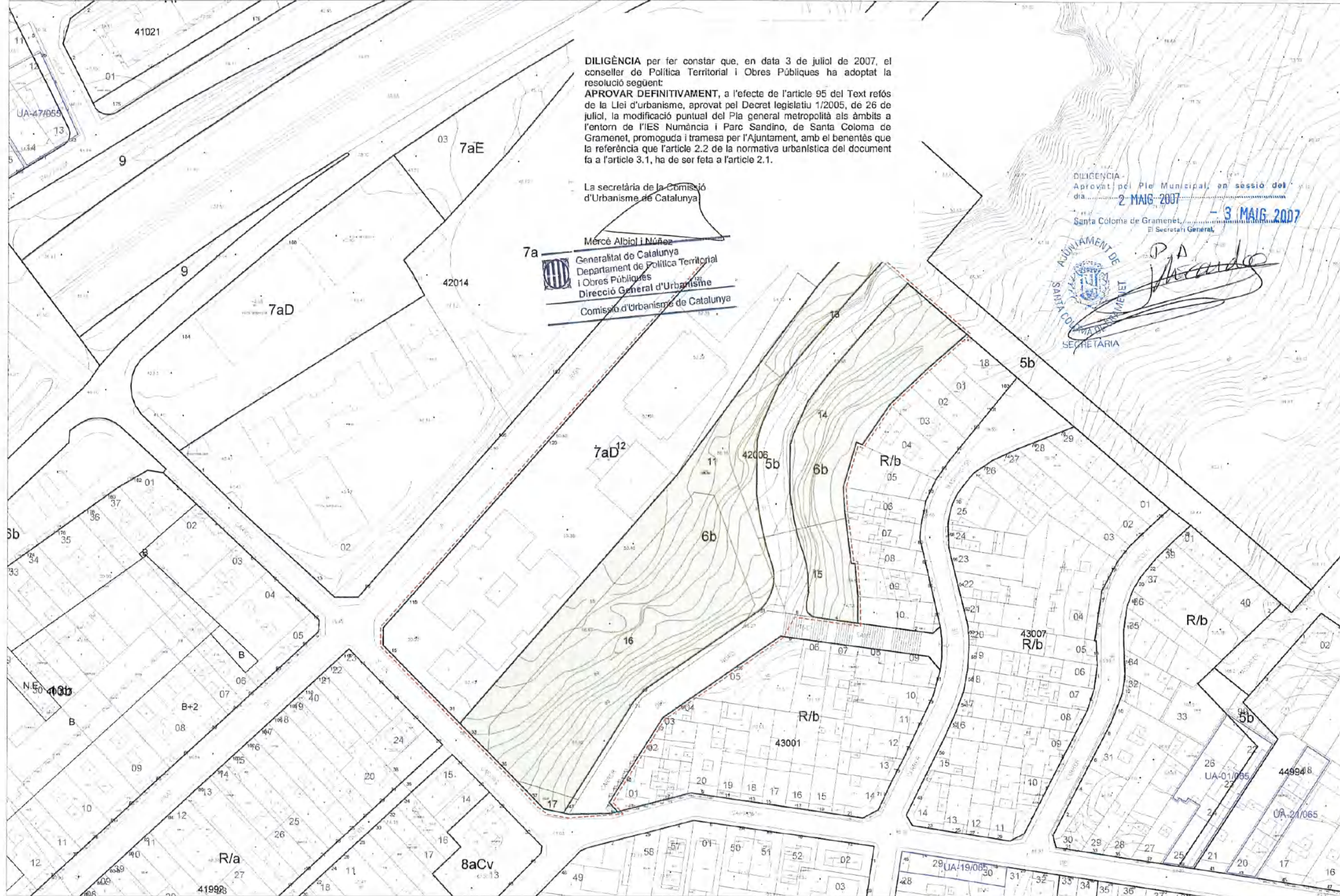
APROVAR DEFINITIVAMENT, a l'efecte de l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, la modificació puntual del Pla general metropolità als àmbits a l'entorn de l'IES Numància i Parc Sandino, de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramessa per l'Ajuntament, amb el benentès que la referència que l'article 2.2 de la normativa urbanística del document fa a l'article 3.1, ha de ser feta a l'article 2.1.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Merce Albiol i Núñez


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

PROPIETATS	SUPERFÍCIE - m ²
SÒL PÚBLIC	3.520 m ²
3407211	3.520 m ²
TOTAL ÀMBIT	3.520 m²



DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 de juliol de 2007, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha adoptat la resolució següent:
APROVAR DEFINITIVAMENT, a l'efecte de l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, la modificació puntual del Pla general metropolità als àmbits a l'entorn de l'IES Numància i Parc Sandino, de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, amb el benentès que la referència que l'article 2.2 de la normativa urbanística del document fa a l'article 3.1, ha de ser feta a l'article 2.1.

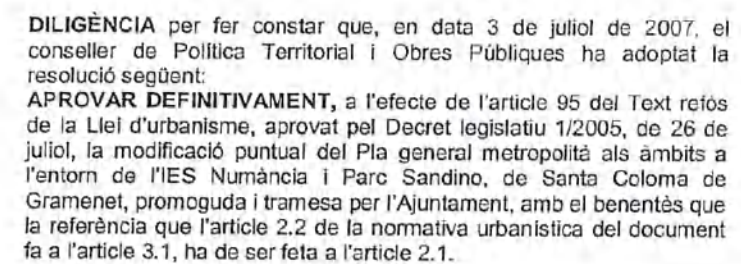
La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

7a
 Mercè Albiol i Núñez
 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

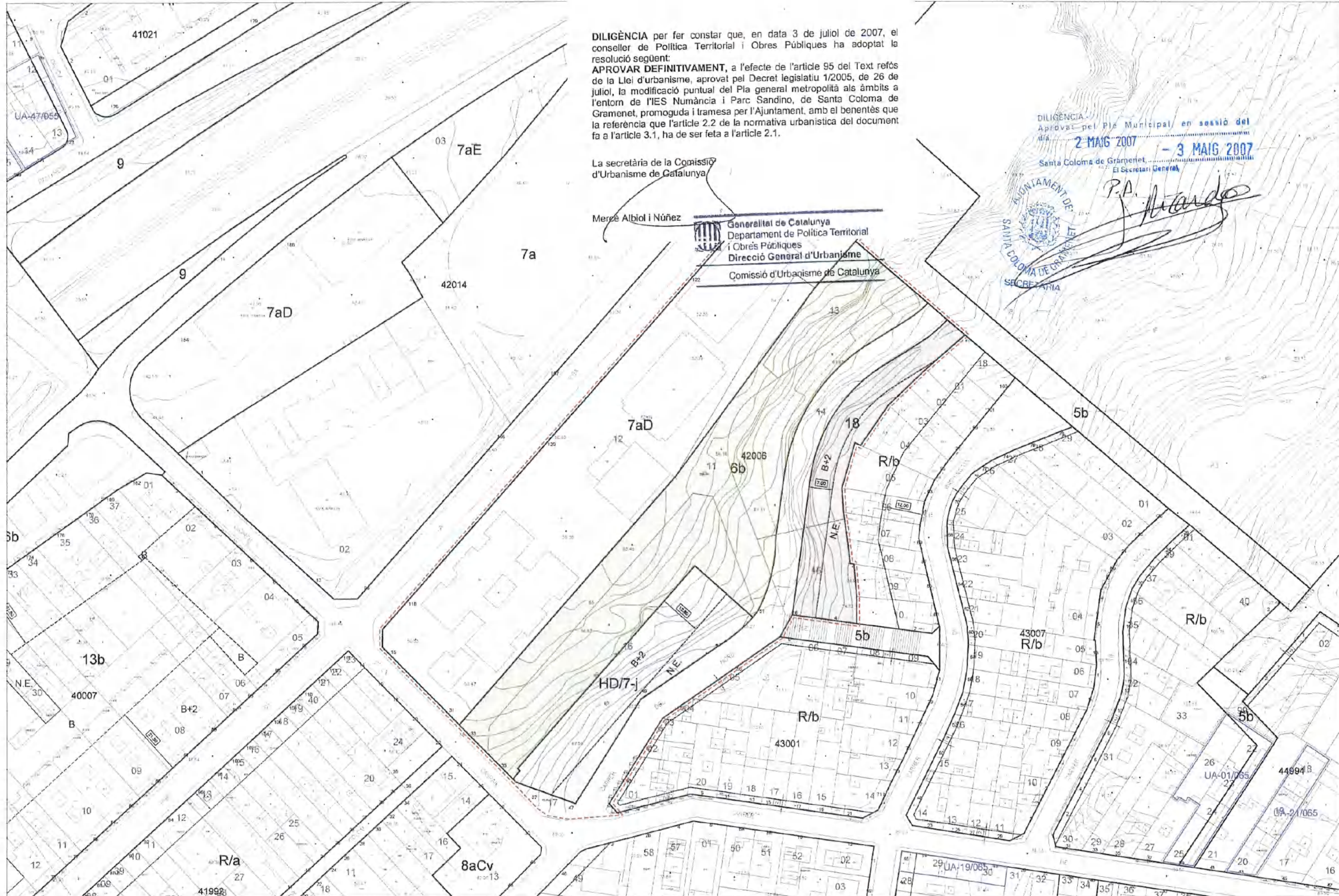
DILIGÈNCIA -
 Aprobada pel Ple Municipal, en sessió del
 dia 2 MAIG 2007 - 3 MAIG 2007
 Santa Coloma de Gramenet,
 El Secretari General,

AJUNTAMENT DE
 SANTA COLOMA DE GRAMENET
 SECRETARIA





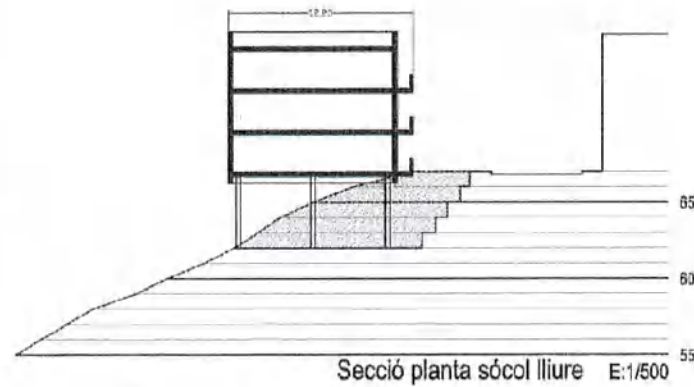
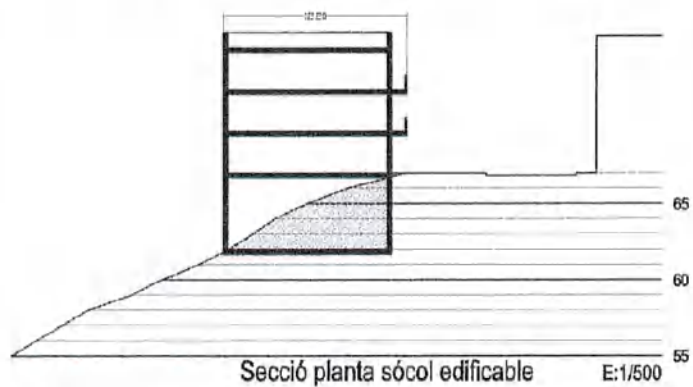
Mercè Albiol FIDRER
 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Secció volumètrica a la zona 18 (B+2)



Secció volumètrica a la zona HD/7-j (B+2)



DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 de juliol de 2007, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha adoptat la resolució següent:

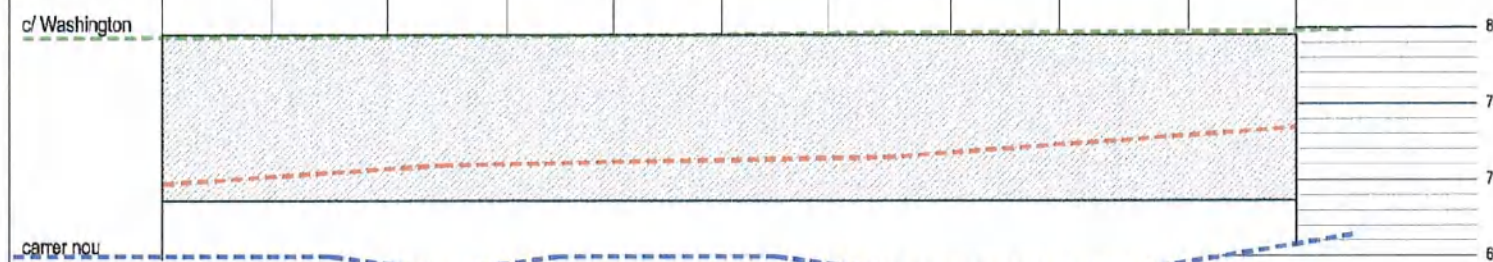
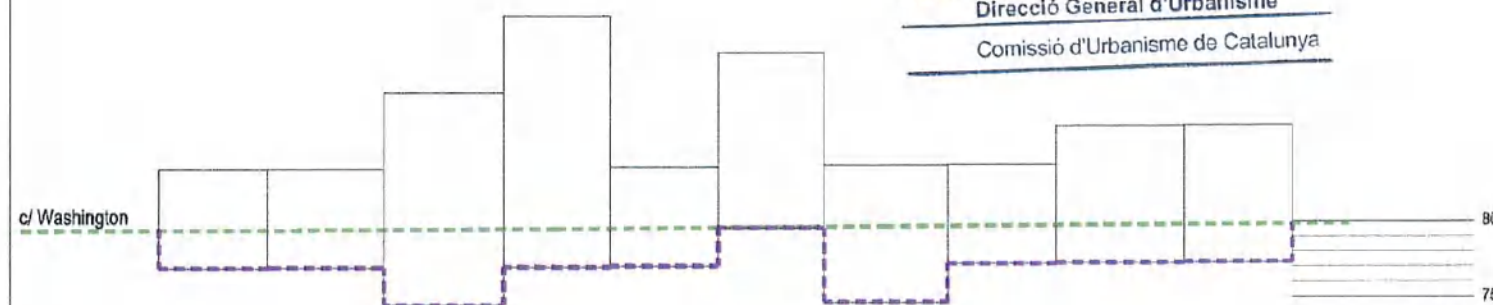
APROVAR DEFINITIVAMENT, a l'efecte de l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, la modificació puntual del Pla general metropolità als àmbits a l'entorn de l'IES Numància i Parc Sandino, de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, amb el benentès que la referència que l'article 2.2 de la normativa urbanística del document fa a l'article 3.1, ha de ser feta a l'article 2.1.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

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



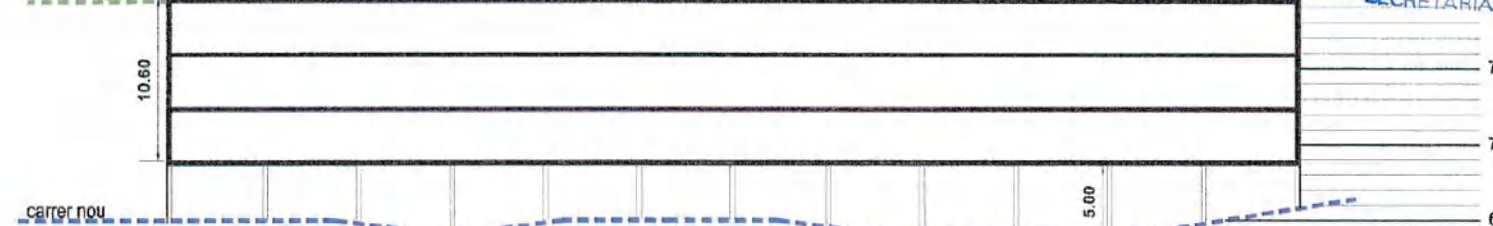
c/ Washington 80



c/ Washington 80
carrer nou 65

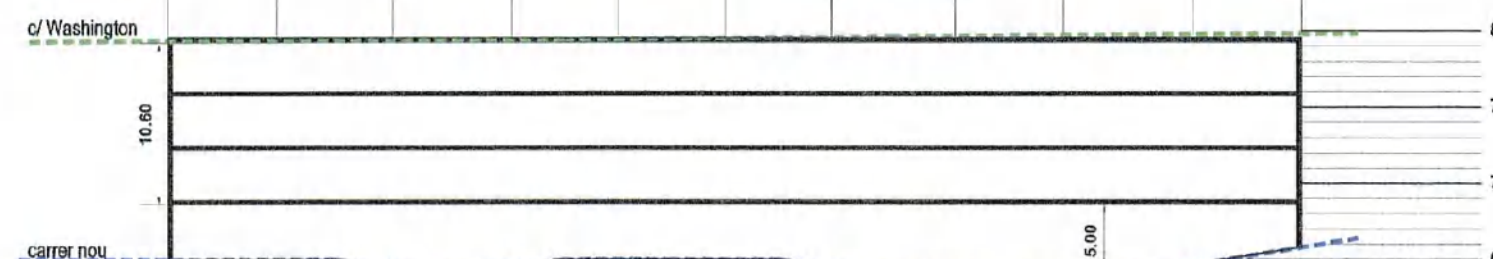
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

c/ Washington 80



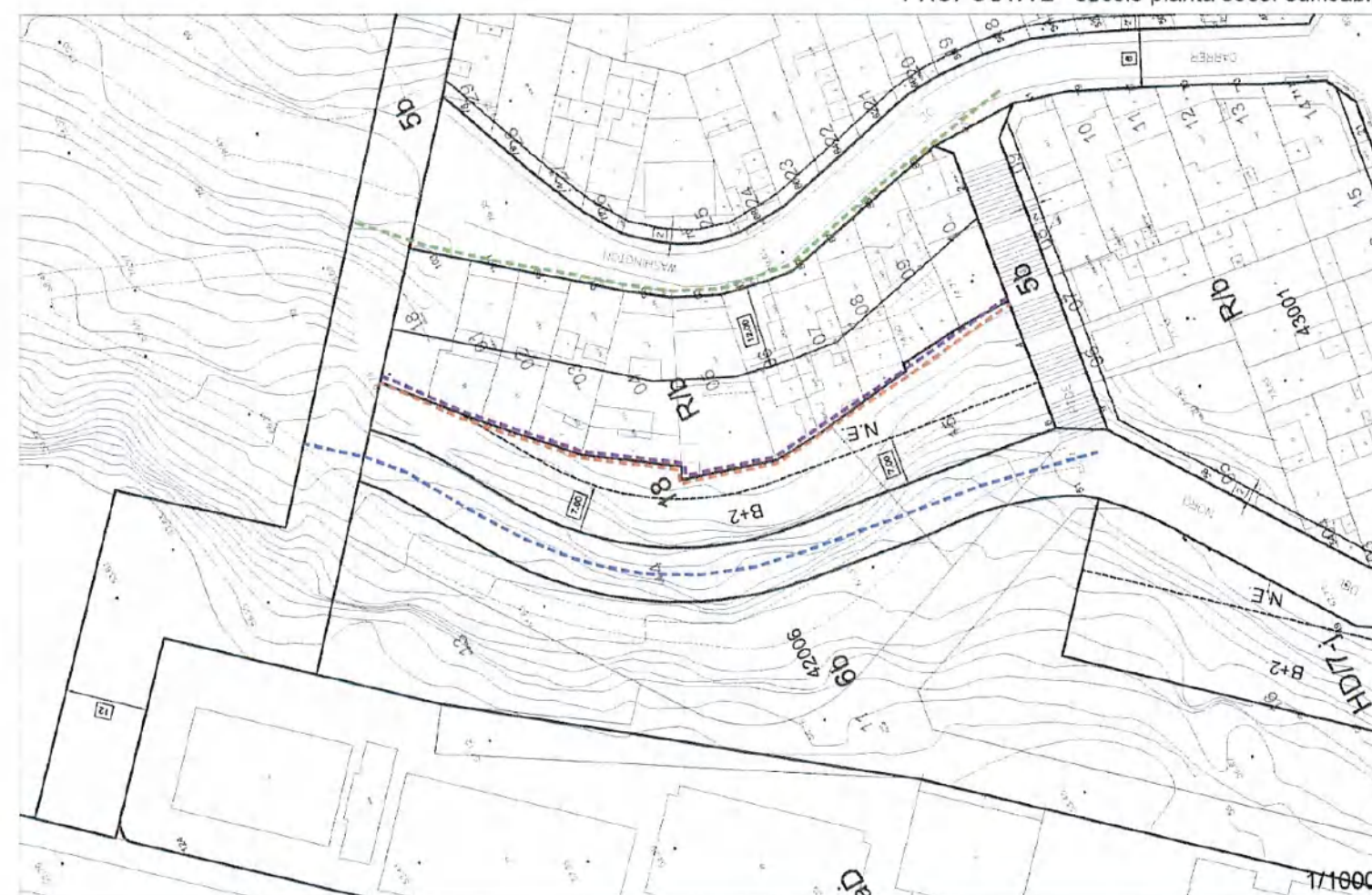
carrer nou 65

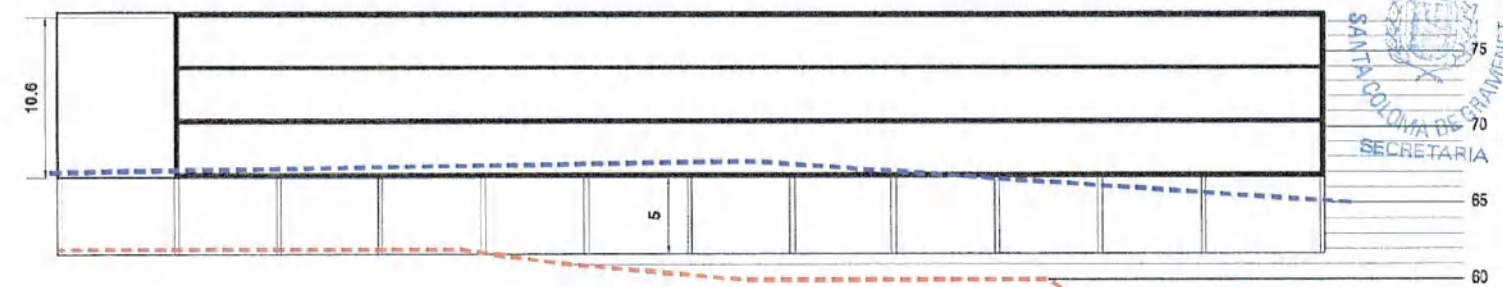
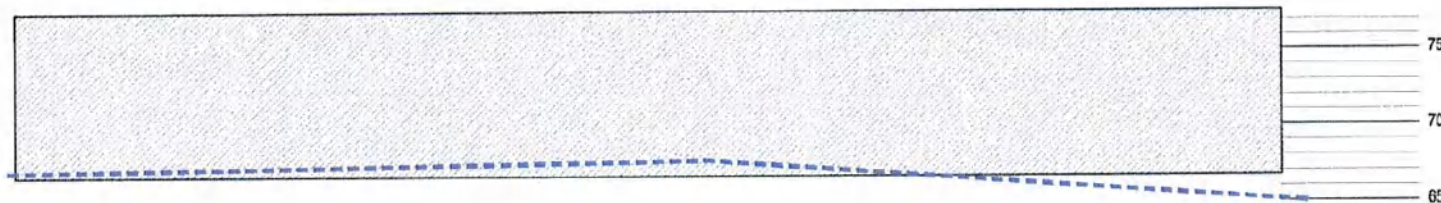
PROPOSTA 1 - secció planta sòcol lliure



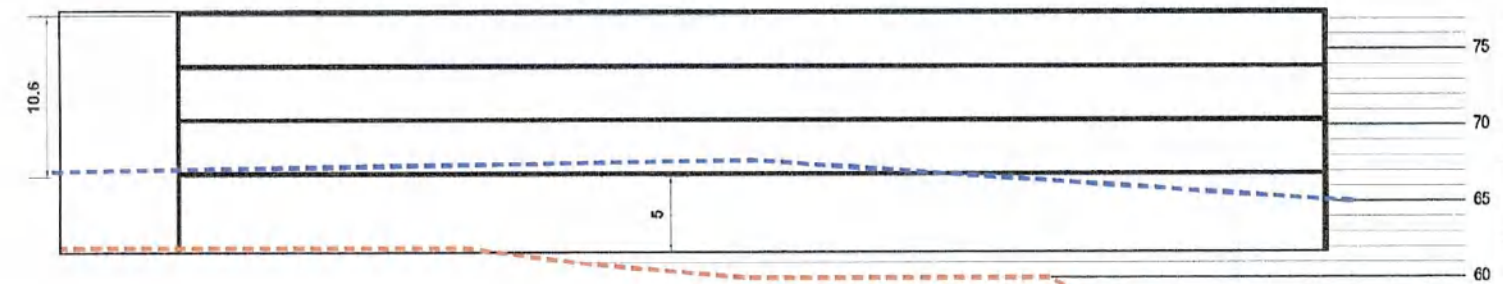
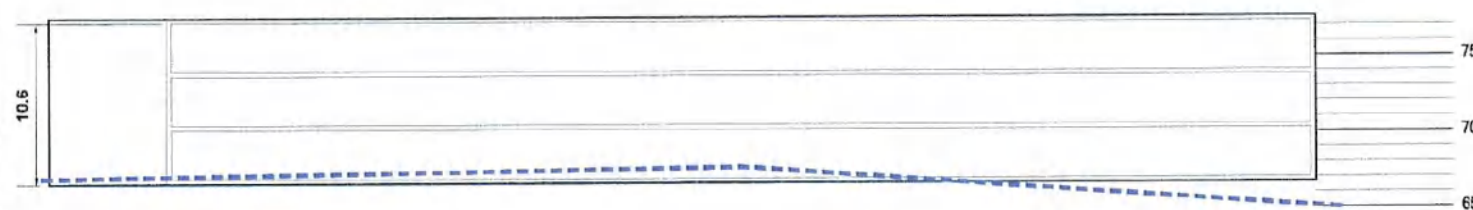
c/ Washington 80
carrer nou 65

PROPOSTA 2 - secció planta sòcol edificable

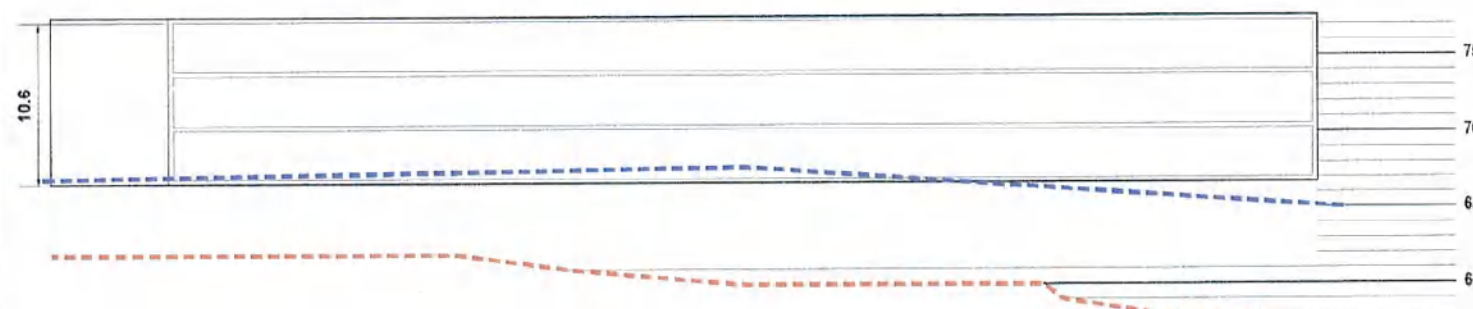




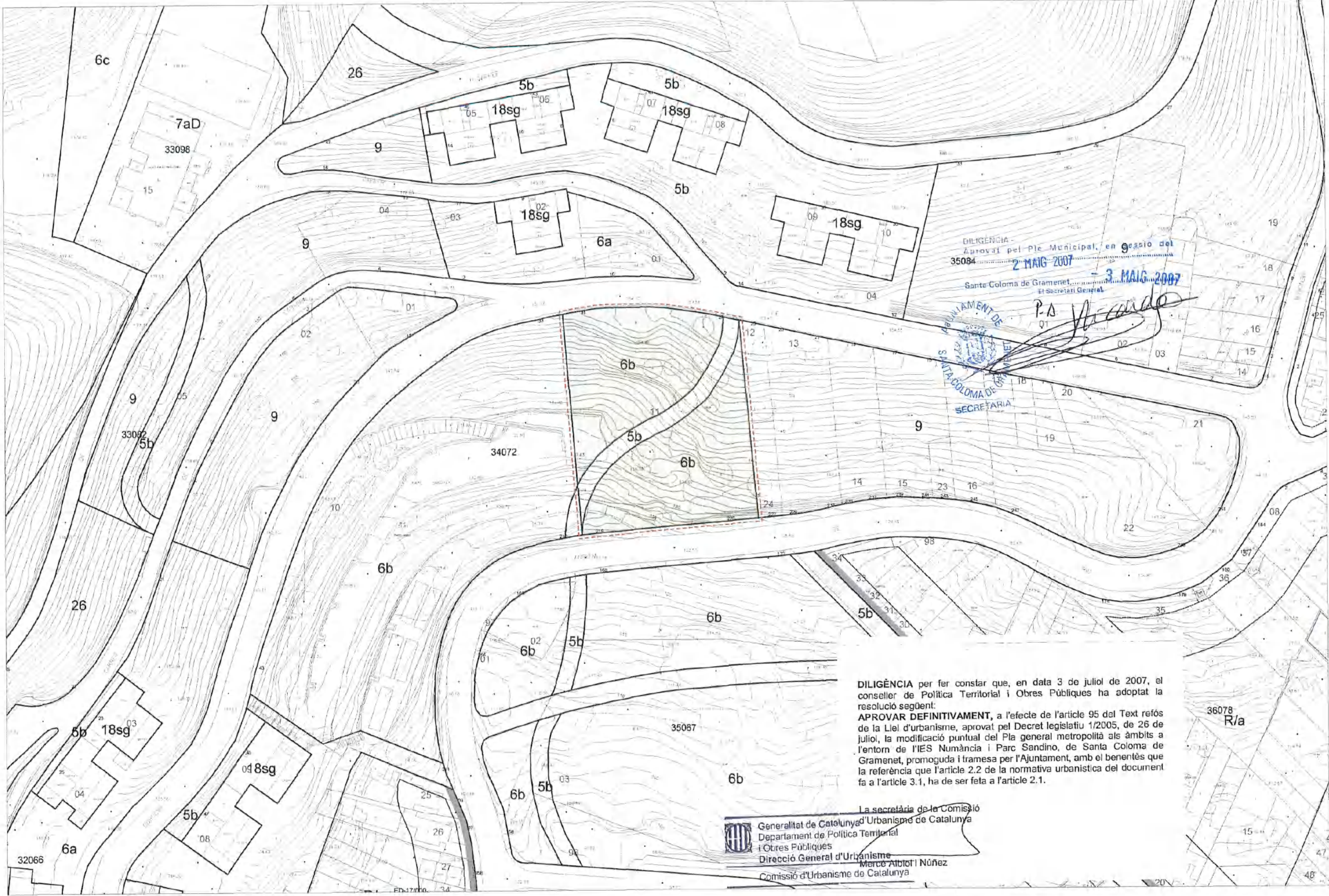
PROPOSTA 1 - secció planta sòcol lliure



PROPOSTA 2 - secció planta sòcol edificable



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



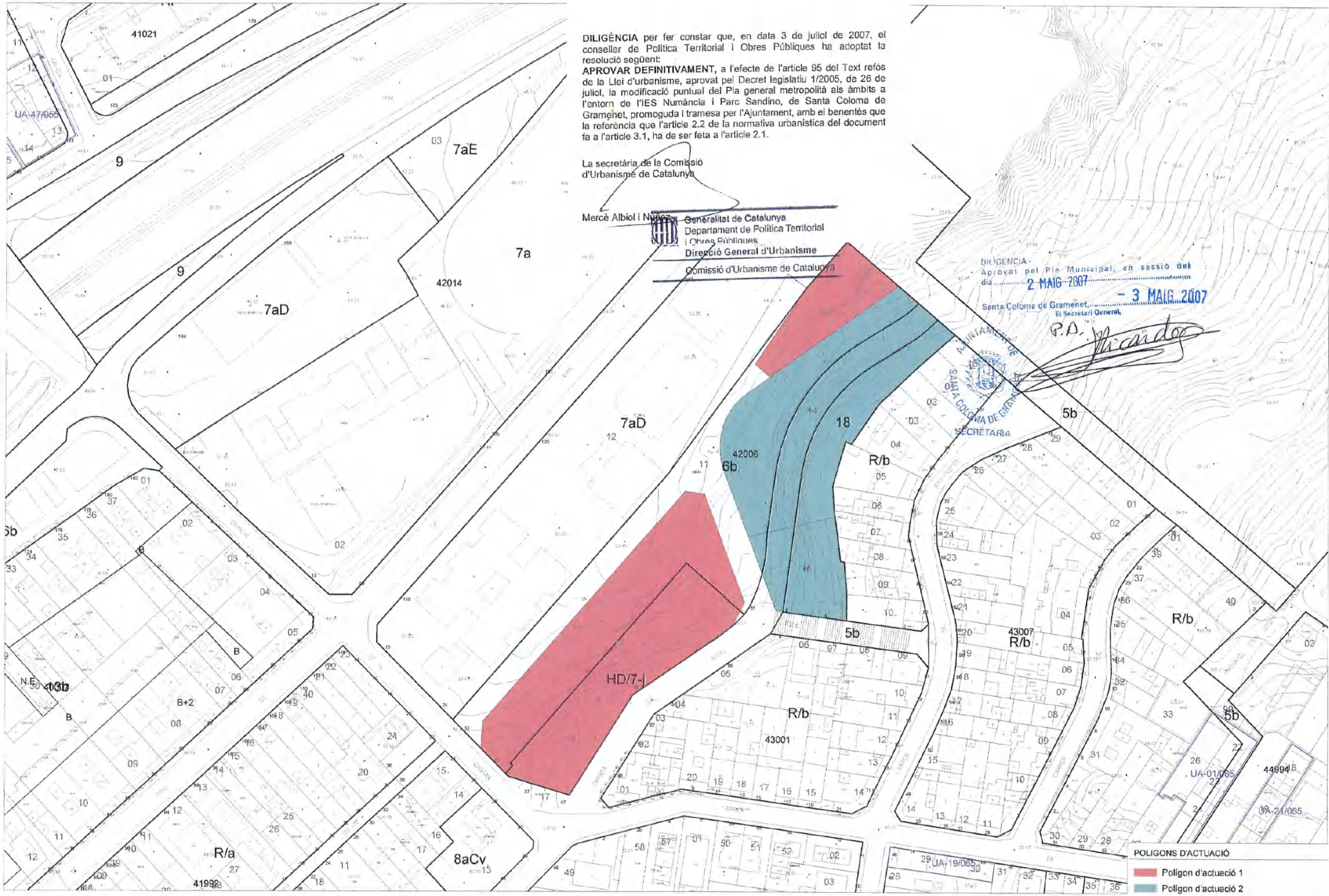
DILIGÈNCIA -
Aprova pel Ple Municipal, en sessió del
35084 2 MAIG 2007
Santa Coloma de Gramenet, 3 MAIG 2007
El Secretari General

ajuntament de
SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA
P.A. *[Signature]*

DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 de juliol de 2007, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha adoptat la resolució següent:
APROVAR DEFINITIVAMENT, a l'efecte de l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, la modificació puntual del Pla general metropolità als àmbits a l'entorn de l'IES Numància i Parc Sandino, de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramessa per l'Ajuntament, amb el benentès que la referència que l'article 2.2 de la normativa urbanística del document fa a l'article 3.1, ha de ser feta a l'article 2.1.

La secretària de la Comissió
Generalitat de Catalunya d'Urbanisme de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Mercè Abelló Núñez
Comissió d'Urbanisme de Catalunya





DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 de juliol de 2007, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha adoptat la resolució següent:
APROVAR DEFINITIVAMENT, a l'efecte de l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, la modificació puntual del Pla general metropolità als àmbits a l'entorn de l'IES Numància i Parc Sandino, de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramessa per l'Ajuntament, amb el benentès que la referència que l'article 2.2 de la normativa urbanística del document fa a l'article 3.1, ha de ser feta a l'article 2.1.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

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

DILIGÈNCIA
Aprovat pel Ple Municipal, en sessió del dia 2 MAIG 2007
- 3 MAIG 2007
Santa Coloma de Gramenet
El Secretari General

P.A. *[Signature]*

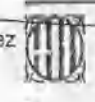
POLIGONS D'ACTUACIÓ
■ Polígon d'actuació 1
■ Polígon d'actuació 2



DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 de juliol de 2007, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha adoptat la resolució següent:
APROVAR DEFINITIVAMENT, a l'efecte de l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, la modificació puntual del Pla general metropolità als àmbits a l'entorn de l'IES Numància i Parc Sandino, de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, amb el benentès que la referència que l'article 2.2 de la normativa urbanística del document fa a l'article 3.1, ha de ser feta a l'article 2.1.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Mercè Albiol i Núñez



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