



Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

Serveis Territorials
Gabinet d'Acció Territorial

NOVEMBRE 2006

DILIGÈNCIA -
Aprobat inicialment pel Ple Municipal, en sessió del
dia 30 NOV. 2006 12 DES. 2006
Santa Coloma de Gramenet,
El Secretari General,



[Handwritten signature]

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



[Handwritten signature]

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de 26 ABR. 2007
La secretària
[Handwritten signature]
Mercè Abiol i Miquel

PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS AL C. DR. FERRAN, 24 - AV. PALLARESA, 104

ÍNDEX

El present exemplar es compona dels següents documents:

MEMÒRIA

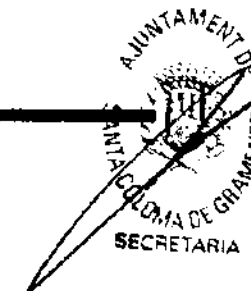
1.-	Introducció	pàg. 2
2.-	Àmbit	pàg. 2
3.-	Estat actual	pàg. 2
4.-	Planejament vigent	pàg. 2
5.-	Proposta d'Ordenació	pàg. 3
6.-	Normativa	pàg. 3
7.-	Resum Numèric	pàg. 4

PLÀNOLS

1.-	Situació	1/10.000
2.-	Planejament Vigent	1/1.000
3.-	Planejament Proposat	1/1.000
4.-	Ordenació volumètrica	1/500
5.-	Imatge	1/1.000

ANNEXOS

- 1.- Avantprojecte Edificació



d'encarregar el projecte de nou edifici a un arquitecte de prestigi que sigui capaç de relacionar-se amb les edificis de gran alçada de Cubics.

1. INTRODUCCIÓ

Ens situem a l'extrem nord del barri del centre, llindant amb el barri de Singuerlín en el Parc Europa. La parcel·la, de propietat municipal, acull actualment part dels Serveis Territorials i Municipals de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, ja que l'edificació existent es demostra del tot insuficient per encabir tots els serveis.

Per aquest motiu, ja l'any 2002 es va aprovar una modificació de planejament que proposava destinar el solar a altres usos més compatibles amb la parcel·la de què es disposa, com ara habitatge protegit, ja que en l'actualitat, 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, etc. Per aquestes raons i per les variables necessitats d'una societat dinàmica, es proposa la modificació del planejament d'aquest àmbit.

2. ÀMBIT

L'àmbit puntual d'aquest pla especial inclou únicament la parcel·la amb referència cadastral 3898628, situada a la cantonada entre el carrer del Doctor Ferran, 24 i l'avinguda de la Pallaresa, 104.

3. ESTAT ACTUAL

Per la seva situació privilegiada, davant del parc Europa i enfrontat amb el projecte d'edificació del complex de la Pallaresa que es situa justament al davant, s'ha considerat la oportunitat

L'encarregat de realitzar el projecte serà Francisco Mangado, professor de projectes de l'Escola d'Arquitectura de la Universitat de Navarra que, a més d'haver rebut el premi FAD d'Arquitectura el 2004 per l'Auditori de Pamplona, compta amb diversos premis i entre les seves obres més representatives hi trobem: la Plaça Carlos III i Bodegues Marco Real, Olite, Navarra; Plaça al casc històric d'Estella, Navarra; urbanització i habitatges a Mendillorri, Pamplona; Club de Golf de Zuasti, Navarra; Complex Escolar a Mendillorri, Pamplona; fàbrica Gamesa Eólica a Pamplona; complex d'habitatges socials a Cizur, Navarra; habitatges al Casc Històric, Tafalla, Navarra; Centre de Salut de San Juan, Pamplona; habitatges socials a Rochapea, Pamplona; piscines cobertes a La Coruña; Palau de Congressos i Auditori de Navarra; edifici d'oficines per a la Universitat de Navarra; Centre d'Exposicions i Congressos a Palencia; plaça de Pey-Berland a Burdeos; plaça de Felipe II a Madrid; edifici per a la Escuela de Ingenieria de Telecomunicaciones de la Universidad de Navarra a San Sebastián; Museu Arqueològic, Vitoria; Palau de Congressos i Exposicions d'Àvila; complex turístic i esportiu a Corbalán, Teruel.

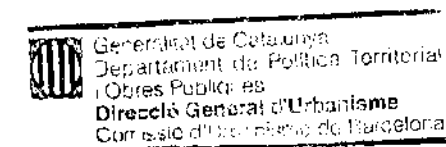
Fruit de l'avantprojecte realitzat, es fa necessària la redacció del present pla especial per tal de modificar l'ordenació volumètrica proposada.

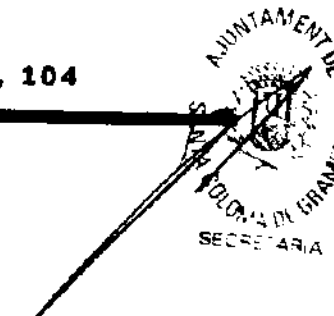
4. PLANEJAMENT VIGENT

L'instrument de referència del planejament urbanístic a Santa Coloma és el Pla General d'Ordenació Urbana de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (PGM), aprovat per la Corporació Metropolitana de Barcelona el 14 de juliol de 1976, 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.

El PGM va garantir un elevat estàndard urbanístic per un sector que en realitat tenia un aprofitament urbanístic prou reduït tot i els processos de substitució urbana realitzats els anys 60, que formalitzaren blocs i parcel·les amb edificació de B+3 i B+4 en el sector.

Encara que el marc general de referència segueix essent el PGM, aquest ha estat modificat pels plans especials urbanístics del sector:





MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM A L'ÀMBIT DE L'ANTIGA FÀBRICA CIBA I A L'ÀMBIT ON S'UBIQUEN ELS SERVEIS TERRITORIALS I MUNICIPALS, A L'AVINGUDA PALLARESA, aprovat definitivament el Text Refós, l'1 d'agost de 2002, pel Conseller de Política territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

Proposava el trasllat de l'actual equipament administratiu a la CIBA i es dotava a la finca amb la qualificació d'HP per a permetre un edifici residencial d'habitatge protegit que tanqués l'illa existent.

MODIFICACIÓ DE PGM PER A L'AMPLIACIÓ DE LES DEPENDÈNCIES MUNICIPALS aprovat definitivament el Text Refós l'11 de maig de 2006, pel Conseller de Política territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

La pèrdua d'edificabilitat residencial d'un altre àmbit de la modificació, el Teatre Segarra, permetia un augment de l'edificabilitat prevista a Serveis Territorials i Municipals, alhora que es proposava un canvi en l'ordenació, emfasitzant la cruïlla entre el carrer del Dr. Ferran i l'avinguda Pallaresa, i relacionant-se millor amb les edificacions de gran alçada previstes al complex ocipallaresa, a l'altra façana del parc Europa.

5. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Ens situem a la cruïlla entre el futur eix cívic compost pels carrers de Sant Carles, Doctor Ferran i l'avinguda Puig Castellar amb el Parc Europa. Eix que fa de lligam entre els barris de Riu Sud, Riu Nord, Centre i Singuerlín.

Fruit de l'estudi pormenoritzat del solar i de la seva situació estratègica, es proposa una modificació de la volumetria prevista inicialment, de tal manera que es redueix la superfície d'ocupació en planta de la torre, principalment, per tal de facilitar-ne la distribució interior, augmentant-ne l'alçada, de tal manera que es relaciona millor amb el complex de la Pallaresa.

6. NORMATIVA

DISPOSICIONS GENERALS

article 1.- Àmbit d'actuació

L'àmbit d'aquesta modificació correspon únicament a la finca situada al carrer del Doctor Ferran, 24 i avinguda de la Pallaresa, 104. Finca amb referència cadastral 3898628.

article 2.- Condicions generals

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.

NORMATIVA ZONA DESTINADA A HABITATGE PROTEGIT (clau HP)

La regulació de l'edificació es detalla en els articles següents, complementada amb els plànols d'ordenació.

article 3.- Condicions Reguladores de l'edificació Residencial 18-HP (Serveis Territorials)

article 3.1.- Disposicions generals

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

article 3.2.- Tipus d'ordenació

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

article 3.3.- Perímetre regulador

El perímetre regulador queda definit als plànols d'ordenació.
Les alçades màximes permeses són:

pb + 3 plantes pis	13,65 mts
pb + 4 plantes pis	16,70 mts
pb + 18 plantes pis	59,40 mts

article 3.4.- Usos Permesos

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

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

article 3.5.- 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.

SOSTRE					
EDIFICABLE	P. VIG.	%	P. PROP.	%	Diferèn.
Zona HP	6.763	100,00	6.763	100,00	0
TOTAL SOSTRE	6.763	100,00	6.763	100,00	0

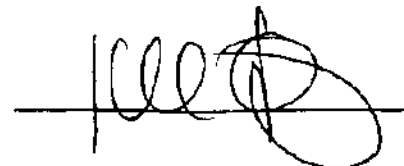
Com es pot comprovar en els quadres, la proposta no representa un augment de sòl ni de sostre destinat a habitatge, si no que tant sols es tracta d'una reordenació volumètrica. No cal parlar, doncs d'estàndards urbanístics ni pel què fa referència a sistemes locals ni a aprofitaments residencials.

Santa Coloma de Gramenet, novembre de 2006

7. RESUM NUMÈRIC

QUADRE COMPARATIU	P. VIGENT - P. PROPOSAT					
		%		%	DIFERÈN.	%
SÒL	P.VIG.	Total Sol	P.PROP.	Total Sol	P.P. - P.V.	Increment
Zona 5	67	5,76	67	5,76	0	
TOTAL SISTEMES	67	5,76	67	5,76	0	
Zona 18-HP	1.096	94,24	1.096	94,24	0	
TOTAL RESIDEN.	1.096	94,24	1.096	94,24	0	
TOTAL SOL	1.163	100,00	1.163	100,00	0	0,00

El coordinador del
Gabinet d'Acció Territorial



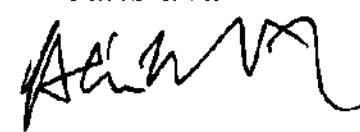
Miquel Roig i Roch

Vist i plau
el director de projectes d'Alcaldia

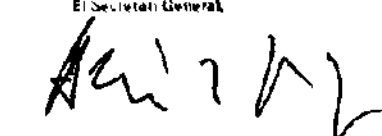


Lluís Falcón i Gonzalvo

DILIGÈNCIA -
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del
dia 3-0 NOV. 2006 12 DFS. 2006
Santa Coloma de Gramenet,
El Secretari General

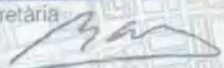



DILIGÈNCIA -
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del
dia 2-6 FEB. 2007 27 FEB. 2007
Santa Coloma de Gramenet,
El Secretari General

Generador de Certificat
de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet
Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona




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

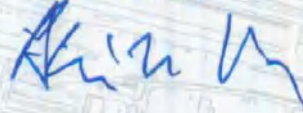
DILIGÈNCIA -
 Aprobada inicialment pel Ple Municipal, en sessió del
 dia **30 NOV. 2006** **12 DES. 2006**
 Santa Coloma de Gramenet,
 El Secretari General,





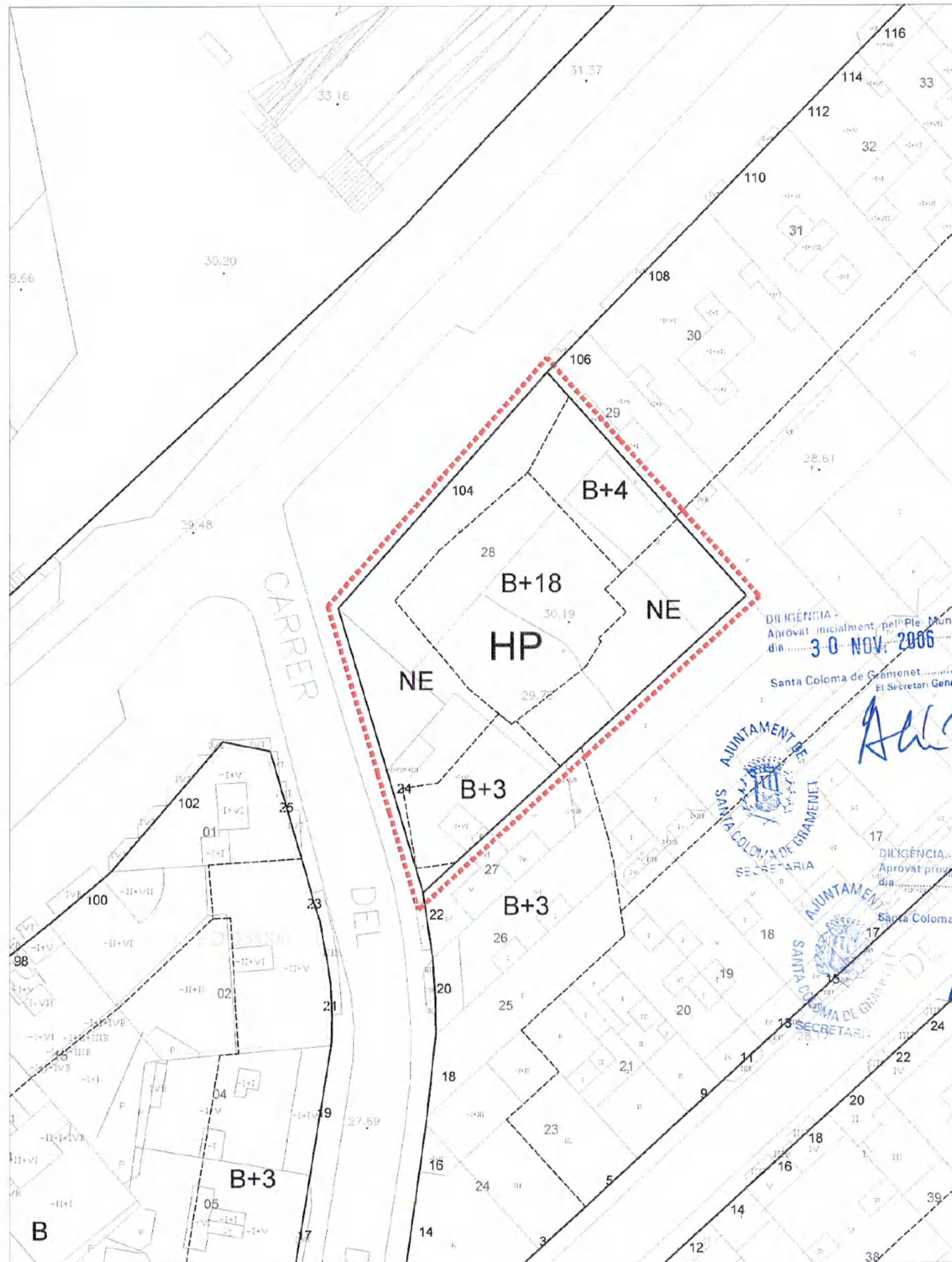
DILIGÈNCIA -
 Aprobada provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del
 dia **26 FEB. 2007** **27 FEB. 2007**
 Santa Coloma de Gramenet,
 El Secretari General,











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

DILIGÈNCIA
 Aprobat inicialment pel Ple Municipal, en sessió del
 dia **30 NOV. 2006**
 Santa Coloma de Gramenet,
 El Secretari General,
12 DES. 2006



[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

