PE152
AD

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

Serveis Territorials
Gabinet d'Acció Territorial

DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 d'abril de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

APROVAR DEFINITIVAMENT la modificació puntual del Pla general metropolità a la cantonada dels carrers Amèrica i Prat de la Riba (PE-152), de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió
d'Urbanisme de Catalunya

M. Dolors Vergés i Fernández

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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

DESEMBRE 2007

modificació puntual de PGM a la cantonada dels carrers Amèrica / Prat de la Riba

DILIGÈNCIA -
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del dia 17 DES. 2007

Santa Coloma de Gramenet, 18 DES. 2007
El Secretari General,

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA



AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

ÍNDEX

El present exemplar es composa dels següents documents:

MEMÒRIA

1.- Antecedents
2.- Introducció
3.- Àmbit
4.- Planejament Vigent
5.- Estat actual
6.- Proposta
7.- Normativa
8.- Gestió
9.- Resum numèric
10.- Justificació
11.- Estudi econòmic

PLÀNOLS

1.- Situació1/10.000
2.- Estat actual 1/500
3.- Pla General Metropolità. 1976 .....1/500
4.- Planejament vigent 1/500
5.- Planejament proposat 1/500
6.- Gestió 1/500
7.- Imatge.....1/500

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

ANNEXOS

1.- INFORME TÈCNIC EMÈS PEL SERVEI D'EDUCACIÓ
2.- AVANTPROJECTE DELS ARQUITECTES JAVIER CALDERON I JORDI ANTONIJOAN
3.- PROGRAMA FUNCIONAL DE LA LLAR D'INFANTS

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET SECRETARIA

El present document va ésser aprovat inicialment el 29 d'octubre de 2.007. En el període d'informació pública s'ha presentat una única al.legació per part dels Srs. Jordi Antonijoan Roset i Javier Calderón Caballero, com a arquitectes redactors del projecte d'edificació.

Conseqüència de l'al.legació es modifica el document aprovat inicialment, amb la voluntat d'adaptar-se a l'avantprojecte presentat pels promotors, de tal manera que es modifica la clau de la nova edificació residencial privada a volumetria específica, modificant lleugerament els paràmetres d'amplada i fondària edificable sense que se'n modifiqui la superfície edificable resultant; també s'amplia el nombre màxim d'habitatges dotacionals.

A instàncies del propi ajuntament, s'inclouen altres aspectes que no s'havien considerat en l'aprovació inicial, com ara la definició de la reserva d'espai per a la plantació d'arbrat en la nova plaça.

En definitiva, les modificacions que s'han introduït consisteixen en complements i ajustos de les determinacions aprovades inicialment i, es conclou per tant, que el document presentat per a l'aprovació provisional no conté modificacions substancials respecte de l'aprovat inicialment.

1.- ANTECEDENTS

L'any 1985, donat el creixement de la població infantil, es van preveure un seguit de terrenys per a destinar-los a col.legis d'educació primària. Alguns d'ells s'han anat executant i, d'altres resten pendents, com és el cas de les finques que ens ocupen, situades a la cantonada dels carrers d'Amèrica i Prat de la Riba.

El 30 de juliol de 2004 la propietat, coincident en la totalitat de les finques, presenta a l'Ajuntament requeriment formal per a què procedeixi a la seva expropiació. Davant d'aquest fet, es demana opinió al Servei d'Educació sobre l'oportunitat i validesa d'aquests solars per a destinar-los a equipament educatiu d'ensenyament infantil i primària. En l'annex 1 d'aquest document s'afegeix l'informe tècnic emès pel Servei d'Educació, on queda palesa la innecessarietat d'aquest solar per a equipament educatiu com el previst.

Per altra banda, destaca l'actual nivell de dotació d'equipaments educatius de Llars d'Infants per a nens de 0 a 3 anys, que representa un dèficit important per a la població de la ciutat. Així, en el marc del Pla de Llars d'Infants, redactat pel propi Ajuntament, cap la possibilitat de destinar part d'aquest solar a Llar d'Infants, sense necessitat d'ocupar la totalitat de les finques.

Amb aquesta finalitat, el Ple de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, en la seva sessió de 29 de maig de 2.006, va aprovar inicialment el document de Modificació puntual del Pla Especial de Reequipament escolar urgent, que proposava reduir la previsió d'equipament docent a la necessària per a la Llar d'Infants en planta baixa. Es preveien dues edificacions adossades a les mitgeres veïnes, de la mateixa alçada que aquestes, de tal manera que la situada amb front al carrer de Prat de la Riba es destinaria a habitatge dotacional (situada sobre l'equipament educatiu) i la situada amb front al carrer d'Amèrica es destinaria a habitatge de renda lliure. l'espai lliure que conformaven les dues edificacions a la cantonada dels dos carrers es destinava a pati de la Llar d'Infants.

Durant el període d'informació al públic, es va presentar una única al.legació per part dels Srs. José Antonio Perez Sola i Natividad Gasulla Fonfreda, en nom propi i en representació de Montserrat Gasulla Fonfreda, Josefa Gasulla Fonfreda, Lourdes Gasulla Fonfreda i Maria Teresa Gasulla Budesca, propietaris de les finques, amb el contingut següent:

- Es tracta d'un sòl que l'any 76 tenia consideració de sòl urbà consolidat sense càrregues d'urbanització pendents. Que el Pla Especial de Reequipament Escolar Urgent no li feia perdre aquesta condició. I que la present Modificació causa un gran perjudici a la propietat, al adjudicar-li un 65% del terreny a sistemes generals.
- La Modificació presentada infringeix l'article 112 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, ja que el polígon d'actuació delimitat no és susceptible d'assumir la cessió del sòl proposada, els beneficis i càrregues són suportats per un sòl propietari i per què el sòl afectat no justifica tècnicament ni econòmica l'autonomia de l'actuació.
- La figura de gestió proposada és improcedent, ja que no compleix cap dels objectius previstos en l'article 118 del DL 1/2005, ni els condicionants regulats als articles 124 i sgs., ja que els propietaris són contraris a la reparcel.lació proposada.
- S'observen, alhora, errors materials, pel què fa referència al càlcul de l'edificabilitat, ja que no es correspon la proposada gràficament, amb el resum numèric.
- La Modificació proposada és contraria a les previsions de la Llei d'Urbanisme, ja que l'Administració pública està obligada a donar compliment a les seves previsions i no pot eludir el procés expropiatori ja iniciat.

Mentre es tramitava aquest document, els propietaris arriben a un acord econòmic amb un promotor, que presenta a aquest Ajuntament una proposta alternativa, inclosa en l'annex 2 d'aquest document.

Estudiada i acceptada la proposta, per considerar que millora sensiblement la redactada des del Gabinet d'Acció Territorial, es considera convenient iniciar altra vegada la seva tramitació, alhora que modificant-ne la figura de planejament, ja que per tal de destinar una part del sostre a habitatge dotacional, es fa necessària la tramitació d'una modificació puntual de pla general.

2.- INTRODUCCIÓ

El nucli originari de la ciutat de Santa Coloma, constituït per una agrupació de cases de característiques rurals a prop de l'antiga església de Sant Josep Oriol, es va anar estructurant al voltant del carrer Major i d'Anselm Clavé, antics camins de comunicació amb Barcelona i Badalona, el primer, i amb Sant Adrià el segon, produint-se un assentament lineal al llarg del temps que constitueix, encara avui, un dels trets fonamentals de l'estructura urbana del casc antic.

Aquest primitiu grup d'edificacions va anar creixent mitjançant parcel.lacions sobre les que es situaren edificacions unifamiliars amb pati situades segons alineació de vial, amb algunes excepcions significatives, conformades pels masos o torres d'estiueig com ara Can Sisteré, Can Roig i Torres, el Mas Fonollar, Can Motlló,... La majoria d'elles són actualment de propietat municipal i contenen equipaments d'àmbit de ciutat com ara sales d'exposicions, escoles, casals,...

Així, al casc antic es situen bona part d'equipaments culturals que el converteixen en un focus important d'activitat.

La construcció de l'Església Nova, el 1915, i l'obertura posterior del Passeig Mn. Jaume Gordi, generen l'aparició d'un primer eixample del nucli inicial, entre Anselm Clavé i Jaume Gordi, on s'assentarà la

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

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET SECRETARIA

primera burgesia de la ciutat. Aquest primer eixample, d'illes i parcel.les molt estretes, es continuarà fins a formar la retícula actual que envolta el Mercat de Sagarra.

L'illa que ens ocupa formaria part d'aquest mateix eixample, d'illes i parcel.les estretes, però que s'estén cap al nord-oest, cap a Singuerlín. Així, aquesta illa es troba en la línia de transició entre el Parc Europa i el centre de Santa Coloma, de manera que ha de patir una irregularitat entre les seves dues façanes: una fent front al gran buit del parc i una altra donant resposta a una ciutat plena de contradiccions.

La primera ja és un front totalment consolidat, la segona té alguns buits que cal formalitzar.

3.- ÀMBIT

L'àmbit d'estudi es situa a la cantonada entre el carrer Amèrica, números 11 al 21 i l'avinguda Prat de la Riba, números 43 al 47. Inclou quatre parcel.les amb les referències cadastrals següents: 3898603, 3898604, 3898605 i 3898606, totes elles de la mateixa propietat.

4.- PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent prové del Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, aprovat definitivament per la Corporació Metropolitana de Barcelona el 14 de juliol de 1976.

Des de llavors fins a l'actualitat s'ha redactat un pla derivat del PGM que inclou aquest àmbit, el "*Pla Especial de reequipament escolar urgent a Santa Coloma de Gramenet*", aprovat definitivament per la Corporació Metropolitana de Barcelona, el 27 de Juny de 1.985, que determina per aquest sector la qualificació urbanística de 7bD (Equipament Comunitari de nova creació de tipus docent).

Aquest Pla es feia càrrec de la insuficient previsió del PGM en matèria docent, i tenia com a objectiu genèric la preparació del sòl necessari per a cobrir les necessitats més urgents en matèria d'educació general bàsica i de parvulari que tenia plantejades el municipi.

Per a l'execució del pla, en aquestes quatre parcel.les pertanyents al mateix propietari, es definia el sistema d'actuació per expropiació, d'acord amb l'art. 194 a) del Reglament de Gestió Urbanística.

5.- ESTAT ACTUAL

Es tracta de les úniques parcel.les d'una illa qualificada de 13b (edificació preferentment residencial en alineació de vial i de densificació urbana semiintensiva) que no han pogut consolidar la seva edificació, ja que des de l'any 1985 estan pendents d'expropiació. Això ha afavorit la seva degradació i, conforme s'han anat deshabitant, la seva okupació.
Actualment tres de les quatre parcel.les estan edificades segons les característiques abans esmentades: edificis unifamiliars amb pati, situats segons alineació de vial, si bé en molt mal estat de conservació.

Quant a arbrat, destaca l'eucaliptus de grans dimensions situat a la cantonada. Si bé el seu estat deplorable representa un perill per als vianants, la seva situació representa una fita en la memòria històrica del barri, que caldria preservar.

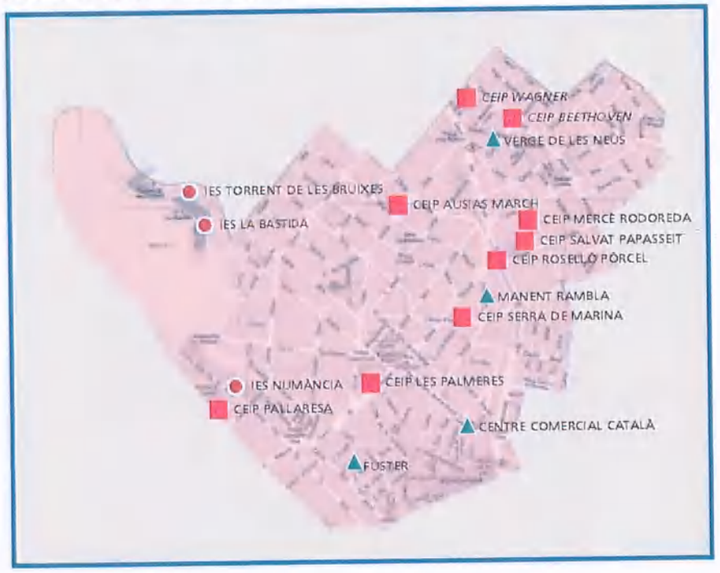
Les parcel.les col.lindants, tant al carrer d'Amèrica com al carrer de Prat de la Riba presenten edificacions de planta baixa i quatre plantes pis (inclosa una planta àtic) superant les previsions del planejament vigent que determina una alçada màxima de planta baixa i dos plantes pis. (veure fotos del plànol 2 - estat actual)

El "*Pla Especial de reequipament escolar urgent*" es un pla que data de 1.985 i, per tant, es fa ressò de les necessitats socials i escolars de l'època. Han passat 20 anys, i bona part de les propostes del Pla ja s'han executat, tenint en compte la major viabilitat i necessitat d'aquestes.

Per altra banda, d'acord amb els criteris per a la construcció de nous edificis per a centres docents públics, del Mapa Escolar de Catalunya, elaborat pel departament d'ensenyament de la Generalitat de Catalunya, un centre d'ensenyament d'infantil i primària d'una única línia, ha de tenir una superfície construïda de 1.981 m^2 de sostre, en un solar de, com a mínim, 5.625 m^2. Ni de bon tros es reuneixen aquestes condicions.

ZONA B: BARRIS DEL FONDO, LLATÍ, CENTRE, RIERA ALTA I CEMENTIRI VELL

LOCALITZACIÓ DELS CEIP, ELS IES I CENTRES PRIVATS - CONCERTATS



CENTRES D'EDUCACIÓ INFANTIL I PRIMÀRIA PÚBLICS (CEIP)
INSTITUTS D'EDUCACIÓ SECUNDÀRIA PÚBLICS (IES)
CENTRES PRIVATS - CONCERTATS

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

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET SECRETARIA

D'acord amb el plànol d'ubicació dels centres educatius, elaborat pel Servei d'Educació de l'Ajuntament, actualment al barri del centre no es valora necessària la implantació de més centres d'educació Primària. L'illa que ens ocupa, està envoltada per sis centres d'aquestes característiques (si bé no tots corresponen a la mateixa zona educativa, ja que l'àmbit que ens ocupa està proper al límit de la zona B i col.lindant amb les zones A i C): cinc d'ells dins d'un radi d'influència inferior a 300 m. i un d'ells a 500 m. en recorregut lineal. A més, cal comentar la variable densitat de població del barri en qüestió: de manera que es barregen zones de baixa, moderada, mitja i alta densitat.

L'Informe Tècnic emès pel mateix Servei (veure annex 1), en relació a la necessitat de reserva de terreny per a la construcció de centres docents al solar del carrer Prat de la Riba, 43-47 i Amèrica, 11-15, confirma també la innecessarietat de destinar aquestes finques a un Centre d'Educació Infantil i Primària.

En canvi, sí que trobem una important demanda quant a escoles bressol. L'àmbit d'estudi té només dues escoles bressol privades en un radi d'influència de 300 m. L'atenció educativa als nens i nenes de 0 a 3 anys és una de les prioritats de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, conscient de la demanda creixent que existeix a la ciutat, construint, almenys, una guarderia en cada barri. La previsió amb la qual treballa el consistori és la de crear 574 places escolars per a aquesta franja d'edat en els pròxims quatre anys (fins a 2011) i altres 410 abans de 2020.

El Pla de Guarderies és fruit del treball conjunt que han portat a terme l'Ajuntament i el Departament d'Ensenyament. El ple municipal del mes de juny de 2005 va establir un compromís de finançament amb el Govern de la Generalitat per crear 492 places públiques, superant les 375 recomanades pel Parlament.

En l'actualitat, estan en funcionament dues guarderies públiques. Es tracta dels Pins (barri de Santa Rosa) i La Cigonya (Riu Sud). En fase de construcció es troba la de Singuerlín i les següents a construir-se, abans de 2011, seran les de La Plata (Centre), Sant Just (Riu Sud), Mercat del Fondo (Fondo) i **Prat de la Riba (Centre)**. Entre els anys 2011 i 2020 es construiran les del barri Llatí, Lluís Millet (Les Oliveres), Mn. Jacint Verdaguer (Riu Sud), Front Fluvial (Raval) i Puig Castellar (Centre).

Cadascun d'aquests centres disposarà de 82 places —igual que els dos que ja estan en funcionament— i formaran la Xarxa d'Escoles Bressol Municipals de Santa Coloma de Gramenet.

A part d'aquesta, una altra de les necessitats més importants de la societat és la creació d'habitatges per a gent gran, 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 que es tracta d'oferir un servei d'acolliment alternatiu a persones grans autònomes, les circumstàncies socials de les quals no els permeten romandre en la pròpia llar. Han de constituir el domicili habitual de les persones usuàries, tot afavorint la màxima independència personal, la vida comunitària i la integració social. Les condicions d'accés als habitatges s'hauran de regular, doncs, per paràmetres com l'edat dels usuaris, nivell màxim d'ingressos, etc.

D'altra banda, per tractar-se d'una illa totalment consolidada amb edificacions en alineació de vial anteriors a l'aprovació del pla general metropolità, els edificis col.lindants a aquestes parcel.les estan edificades per sobre de les permeses pel planejament vigent. Així, si bé el planejament vigent defineix pels carrers d'Amèrica i de Prat de la Riba una alçaria màxima corresponent a planta baixa i dos plantes pis, les edificacions existents són de planta baixa i quatre plantes pis, si bé la superior endarrerida tres metres de la línia de façana, conformant una planta àtic.

6.- PROPOSTA

Diversos factors conflueixen per l'elaboració d'aquest document:

- la caducitat del "*Pla de reequipament escolar urgent*"
- les noves necessitats de la societat
- la degradació de les edificacions existents, fruit de l'afectació vigent sobre les finques

L'Objectiu principal de la proposta és el de modificar l'ús previst en l'àmbit, per tal de poder fer efectiva una actuació que acabi de consolidar la totalitat de la illa. A continuació es detallen, per parts, les actuacions proposades:

Es delimita un polígon d'actuació que engloba tot l'àmbit, de tal manera que es proposa una zona d'aprofitament privat d'ús residencial i un àmbit de cessió obligatòria per tal de destinar-lo a escola bressol, habitatge dotacional per a gent gran i a plaça pública.

Es proposa una zona d'aprofitament privat, al front del carrer Amèrica, formalitzant una continuïtat amb l'edifici llindant. Per tal d'adaptar-se a aquesta edificació veïna de planta baixa i tres plantes pis amb una planta àtic, es proposa una edificació de la mateixa alçada (pb+3 i pb+4) que mantingui la mateixa alineació que l'edifici veí, en una amplada de 33,85 metres. La fondària de l'edificació es delimita en 15,15 metres, de tal manera que cobreix en la seva totalitat la mitgera veïna i permet mantenir les condicions d'il.luminació i vistes a l'edifici llindant, amb front a l'avinguda Pallaresa, 134.

Part de la planta baixa d'aquesta edificació d'habitatge (260 m^2), es preveu de cessió gratuïta per a destinar-la, conjuntament amb la planta baixa de l'altra edificació, a Llar d'Infants, d'acord amb l'article 34.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme:

Supòsits de compatibilitat entre sistemes i altres qualificacions

34.3 En sòl urbà el planejament urbanístic pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció, o del vol o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, així com per facilitar l'accessibilitat dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures en les trames urbanes consolidades. L'obtenció d'aquests sistemes es pot dur a terme per expropiació quan l'immoble afectat no formi part d'un àmbit d'actuació urbanística que prevegi la cessió gratuïta del sistema.

En la resta de l'àmbit es delimita una zona de cessió que manté la qualificació de sistema ja previst pel planejament vigent destinant-se a habitatge dotacional per a gent gran, compartint l'ús amb la Llar d'Infants i destinant la cantonada entre els dos carrers a plaça pública.

L'escola bressol ocuparà la planta baixa de l'edificació que es proposa situar adossada a la mitgera veïna del carrer Prat de la Riba, destinant les altres plantes a habitatges dotacionals per a gent gran i reservant el pati interior d'illa, a pati de la Llar d'Infants. Per aquesta edificació es proposa la mateixa alçada que la de l'edificació col.lindant, és a dir, planta baixa i tres plantes pis, més una planta àtic.

Així, es redueix la previsió d'equipament docent, ja que les necessitats d'una escola bressol no són les mateixes que les d'una escola de primària. D'aquesta manera, s'aconsegueix donar una continuïtat a tota l'illa, només trencada en arribar a la cantonada, on s'esdevé la plaça pública i l'accés a l'equipament públic de caràcter local, íntimament lligat al barri.

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

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET SECRETARIA

Per tal de fer viable econòmicament la proposta, sense que les càrregues imputades siguin insostenibles, una demanda dels promotors és la de poder obtenir un aprofitament privat del subsòl, destinat a aparcament. Demanda que sembla factible, d'acord amb els apartats 1 i 2 de l'article 34 del Reglament de la Llei d'Urbanisme,

Supòsits de compatibilitat entre sistemes i altres qualificacions

34.1 El planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema.

34.2 En sòl urbà, en els àmbits inclosos en polígons d'actuació urbanística o en sectors subjectes a un pla de millora urbana, el planejament urbanístic pot establir que el subsòl del sòl que destini a sistemes de titularitat pública sigui susceptible d'aprofitament de titularitat privada, destinat a l'ús d'aparcament, de magatzem, a usos propis dels equipaments o a d'altres usos admesos pel planejament en el subsòl, quan sigui necessari per garantir l'equilibri de beneficis i càrregues derivat de la cessió gratuïta del sòl destinat a nous sistemes de titularitat pública.

Cal tenir present l'existència actual d'un element arbori situat a la cantonada dels carrers d'Amèrica i Prat de la Riba. Es tracta d'un exemplar d'eucaliptus que no està en condicions òptimes de salut per a mantenir-lo. Malgrat tot, si que caldria situar en el seu lloc alguna agrupació arbòria que compensés la pèrdua d'aquest exemplar.

7.- NORMATIVA

CAPÍTOL 1.- DISPOSICIONS GENERALS

article 1.- Sistema de gestió

El sistema d'actuació pel qual es gestionarà l'actuació proposada serà mitjançant la delimitació d'un polígon de reparcel.lació en la seva modalitat de compensació bàsica, tal com possibilita l'article 115.2.a) del DL 1/2005 i es detalla en els articles 124 i següents del mateix Decret.

Aquest polígon inclou la totalitat de l'àmbit, tal com queda definit al plànol de Gestió i distingeix clarament una zona d'aprofitament privat de 33,85 x 15,15 metres, qualificada de 18 i la resta de cessió obligatòria, en la qual es construirà l'equipament docent i assistencial previst i s'urbanitzarà la nova plaça pública.

De la nova edificació d'habitatge lliure s'haurà de cedir, a més a més, 260 m^2 de la planta baixa per a destinar-la a ampliar el sostre de la futura Llar d'Infants.

article 2.- Regulació de l'edificació a l'habitatge dotacional per a gent gran, clau HD/7-g, previst al carrer de Prat de la Riba.

2. 1.- Ordenació de l'Edificació
L'edificació s'ajustarà al tipus d'ordenació segons volumetria específica en la configuració flexible.

2. 2.- Perímetre regulador
S'estableix un perímetre regulador, dins el qual s'ha d'incloure l'edificació principal i un perímetre màxim que regula els cossos sortints. Tot definit al plànol d'ordenació núm. 5 "planejament proposat".
La zona definida com a NE serà destinada a l'ús de pati de la llar d'Infants.

2. 3.- Perfil regulador
S'aplica en el perímetre edificable una alçada màxima de planta baixa i tres plantes pis, més una planta àtic, en concordància amb l'edificació veïna i un àmbit de planta baixa, nexe d'unió entre els dos nous edificis.

2. 4.- Densitat
L'edificabilitat màxima permesa és de 1.900 m^2_{st} i el nombre màxim d'habitatges: 27.

2. 5.- Usos
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 cèdul.la d'habitabilitat, i les Ordenances Metropolitanes d'Edificació, d'aplicació simultània.
La planta baixa es destinarà a Llar d'Infants, a part dels accessos i serveis complementaris de l'habitatge dotacional.

article 3.- Regulació de l'edificació a la zona destinada a aprofitament privat

3.1.- Tipus d'ordenació
El tipus d'ordenació respon al de volumetria específica en la configuració unívoca

3.2.- Paràmetres reguladors
Els paràmetres reguladors de l'edificació seran els que es grafien al plànol d'ordenació: es defineix un cos principal de planta baixa i 3 plantes pis de 15,15 m. de fondària, més una planta àtic reculada 3 metres del front de façana.

3.2.- Alçada reguladora
Per a l'edificació de pb+3, es defineix una alçada reguladora màxima de 13,65 m.
Per a l'edificació de pb+4, " " " " " " " 16,70 m.

3.3.- 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, educatiu, recreatiu, esportiu i l'industrial de categoria 1a i 2a, en situacions 2a i 2b.
Amb l'obligatorietat de destinar una part de la planta baixa - 260,00 m^2 - a ampliar la Llar d'Infants de la zona qualificada d'HD/7-g, tal com es grafia en el plànol de gestió.

art. 4.- Regulació de l'aparcament

4.1.- Compatibilitat d'usos
La superfície destinada a aparcament soterrani per a residents i accessos pot compartir el subsòl amb altres qualificacions privades o públiques (vialitat o espais lliures).
Quan l'aparcament soterrani es situï sota l'espai lliure, ha d'oferir garantires de compatibilitat d'usos, permetent la plantació d'arbrat a la cantonada dels carrers d'Amèrica i Prat de la Riba, en una superfície de 40 m^2.

4.2.- Règim del sòl
La totalitat del subsòl és susceptible d'aprofitament de titularitat privada.

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

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET SECRETARIA

4.3.- Nombre de places
La superfície mínima per a aparcament de residència ve fixada per la "*Modificació de l'article 225, 298, 299 i 300 de les NU del PGM*" o "*l'Ordenança Municipal de Previsió d'aparcaments en els edificis*".

8.- GESTIÓ I PLA D'ETAPES

En tractar-se de sòl de titularitat privada, es fa necessària la delimitació d'un polígon d'actuació per a la gestió del planejament proposat, que s'haurà de desenvolupar pel sistema de reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica, tal com possibilita l'article 115.2.a) del DL 1/2005 i es detalla en els articles 124 i següents del mateix Decret.

Aquest polígon inclou la totalitat de l'àmbit, tal com queda definit al plànol de Gestió (plànol núm. 6) i distingeix clarament una zona d'aprofitament privat i un àmbit de cessió obligatòria, en el qual es construirà l'equipament docent i assistencial previst.

Es preveu dur a terme l'actuació en una sola etapa, possible donada la seva dimensió, que ha de permetre la posada en funcionament de la llar d'Infants abans del 2.011, tal com estableix el Pla de Guarderies municipal, és a dir, tres anys com a màxim, des de l'aprovació definitiva del present document.

9.- RESUM NUMÈRIC

Pel què fa a la proposta, en el quadre següent es presenta la distribució de les superfícies de terreny que es preveu destinar a cada ús i la seva comparació amb les del planejament vigent.

SÒL	P. VIG.	% sòl	P. PROP	% sòl	Diferència
vial	7,60	*0,46*	0,00	*0,00*	0,00
zona 6b	0,00	*0,00*	436,60	*26,29*	436,60
zona 7bD	1.653,50	*99,54*	0,00	*0,00*	- 1.653,50
zona HD/7-g	0	*0,00*	712,50	*42,89*	712,50
TOTAL SISTEMES	**1.661,10**	***100,00***	**1.149,10**	***69,18***	**- 512,00**
zona 18	0	*0,00*	512,00	*30,70*	512,00
TOTAL RESID.	**0**	***0,00***	**512,00**	***30,82***	**512,00**
TOTAL SÒL	**1.661,10**	***100,00***	**1.661,10**	***100,00***	**0,00**

Pel que fa referència al sostre edificable, la comparació entre el sostre residencial previst i proposat és la següent:

EDIFICABILITAT	PGM	P. VIGENT	P. PROP.	diferència pp - pgm	diferència pp - pv
zona 18	4.356,80	0,00	2.188,00	- 2.168,80	2.188,00
TOTAL	**4.356,80**	**0,00**	**2.188,00**	**- 2.168,80**	**2.188,00**

10.- JUSTIFICACIÓ

El Pla general Metropolità de 1976 va preveure un important increment de les reserves per a equipaments i zones verdes de la ciutat. Amb aquestes reserves es pretenia corregir el dèficit que patia la ciutat per un creixement que no havia anat acompanyat de les corresponents dotacions per a la població i proporcionar les dotacions necessàries en funció d'un horitzó de població derivat de les propostes urbanístiques que el propi PGM establia.

Durant els 25 anys transcorreguts des de l'aprovació del PGM, s'han fet efectives moltes de les reserves d'equipament que el PGM va preveure, a més a més d'altres, que els diversos plans especials de reforma interior que s'han anat desenvolupant al llarg d'aquests anys han anat recollint i executant.

Així, en una illa qualificada en la seva totalitat pel PGM de 13b (densificació urbana semiintensiva), el PEREU, determina per a les finques la qualificació d'equipament educatiu. Passat el temps sense la seva execució i, modificades la demanda i prioritats dels habitants de la ciutat, es pot concloure que la present proposta de modificació de pgm a la cantonada dels carrers d'Amèrica i Prat de la Riba no compromet les previsions dotacionals de la ciutat. No obstant, la urbanització d'una nova plaça pública de petites dimensions a la cantonada dels carrers Amèrica i Prat de la Riba, ajuda a preservar la memòria del pati actualment existent i apaivaga l'augment d'edificabilitat residencial previst.

En la Modificació de PGM que es proposa, si bé s'ha disminuït el sòl destinat a sistemes, apareix un nou espai lliure a la cantonada i es diversifiquen els usos de l'equipament previst, per tal de complir amb les demandes actuals de la població de Santa Coloma.

Es garanteix el compliment de l'art. art. 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005, ja que de la totalitat d'augment de sostre residencial (4.088 m^2), més del 45% es destina a habitatges dotacionals per a gent gran.

Es garanteix, alhora, el compliment de l'art. 94.2 del Decret Legislatiu 1/2005, ja que l'augment de zones verdes cobreix el necessari per a fer front a l'augment d'edificabilitat residencial privada. Els 2.188 m^2 d'augment de sostre reclamen uns reserva de sòl per a espais lliures de 437 m^2 .

11.- ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

A continuació es presenta l'estudi econòmic-financer, tenint en compte l'augment d'edificabilitat residencial lliure, així com les càrregues urbanístiques imputables, com la construcció dels nous equipaments i la urbanització de la plaça i el pati de la Llar d'Infants.

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

Pel què fa referència a la construcció de la Llar d'Infants, aquesta s'adaptarà al programa funcional inclòs en aquest document com annex 3, així com les característiques d'urbanització del pati de la pròpia Llar.

L'Ajuntament tramitarà davant la Generalitat la petició de "*Subvenció per a la creació i consolidació de places per a infants de 0 a 3 anys en llars d'infants de titularitat pública*", per a complementar l'aportació privada, de tal manera que aquesta s'entregarà totalment acabada i moblada.

Per al projecte d'urbanització de la plaça, es tindran en compte les directrius municipals pel què fa referència a materials i elements de mobiliari urbà.

Caldrà afegir, a les càrregues urbanístiques esmentades, la valoració segons la norma granada de l'exemplar arbori existent, quantitat que s'haurà de destinar a la plantació d'un conjunt arbori situat a la cantonada dels carrers d'Amèrica i Prat de la Riba.

En aquest cas, es constata com, a més a més de la cessió de sòl per a edificar el 10% de l'aprofitament, es destina el 45% de la nova edificabilitat a habitatge dotacional complint, en conseqüència, amb les disposicions de la Llei d'Urbanisme.

COSTOS				
Urbanització				
	superfície:	751 m^2		
	cost unitari m^2:		250 euros/m^2	
	cost urbanització:			187.750,00 euros
Construcció				
Renda lliure				
	sostre edificable:	2.188,00 m^2		
	cost unitari m^2:		1.136,34 euros/m^2	
	total construcció			2,486.311,92 euros
Equipaments				
	sostre edificable:	2.050,00 m^2		
	cost unitari m^2:		956,46 euros/m^2	
	total construcció			1,960.743,00 euros
TOTAL COSTOS				4,634.804,92 euros

INGRESSOS				
Venda Habitatges				
Renda lliure				
	sostre edificable:	2.188,00 m^2		
	preu venda m^2_{st}:		3.500,00 euros/m^2	
	total ingressos			7,658.000,00 euros
TOTAL VENDES				7.658.000,00 euros
- Benefici 20%				- 1,531.600,00 euros
TOTAL INGRESSOS			euros	6.126.400,00 euros

Santa Coloma de Gramenet, desembre 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 provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del dia 17 DES. 2007
Santa Coloma de Gramenet, 18 DES. 2007
El Secretari General,

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET SECRETARIA

DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 d'abril de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

APROVAR DEFINITIVAMENT la modificació puntual del Pla general metropolità a la cantonada dels carrers Amèrica i Prat de la Riba (PE-152), de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió
d'Urbanisme de Catalunya

M. Dolors Vergés i Fernández

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



DILIGÈNCIA -
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del dia 17 DES. 2007
Santa Coloma de Gramenet, 18 DES. 2007
El Secretari General,

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET SECRETARIA

DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 d'abril de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

APROVAR DEFINITIVAMENT la modificació puntual del Pla general metropolità a la cantonada dels carrers Amèrica i Prat de la Riba (PE-152), de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

M. Dolors Vergés i Fernández

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

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM A LA CANTONADA DELS CARRERS AMÈRICA / PRAT DE LA RIBA

SITUACIÓ

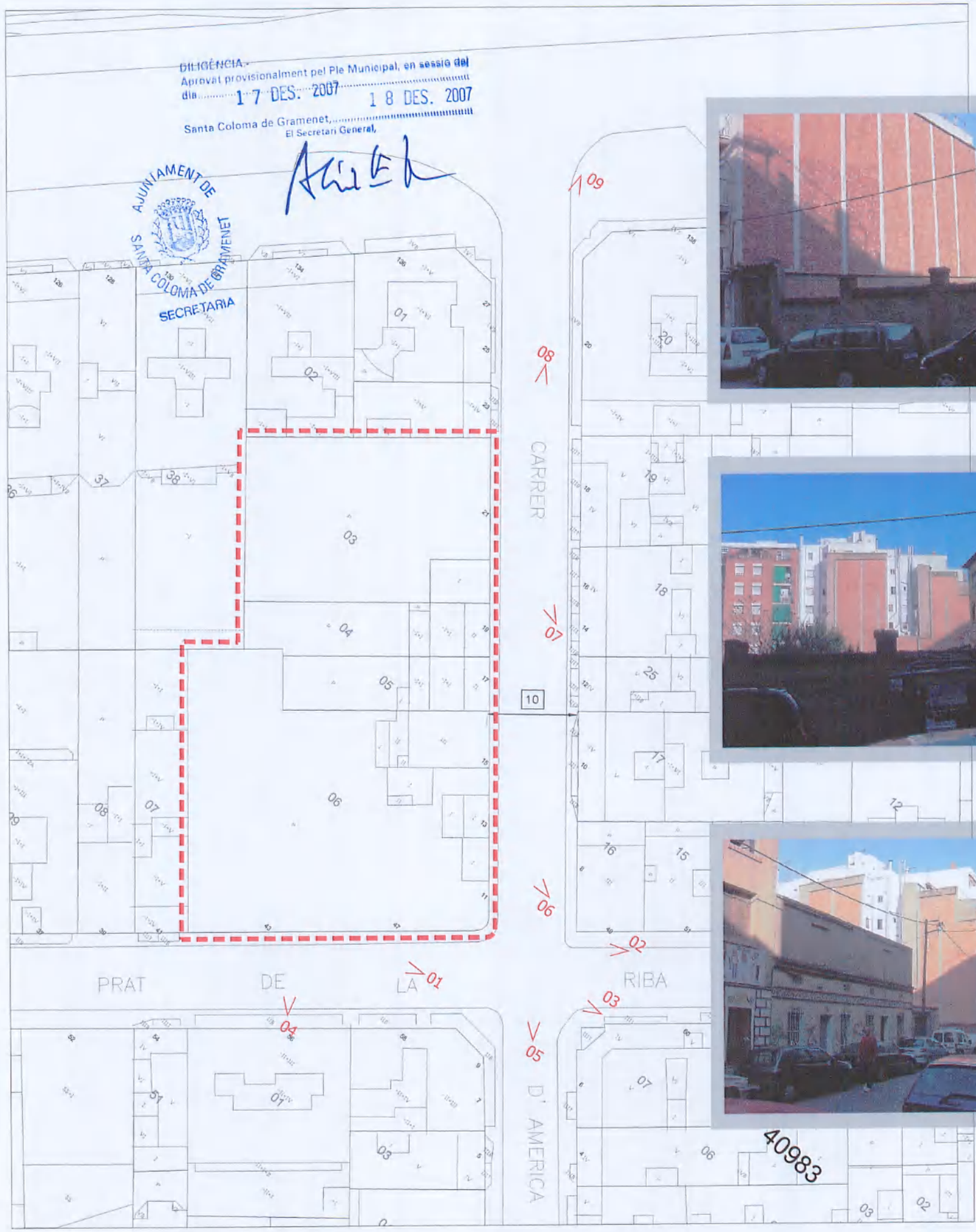
Desembre 2007
E: 1 / 10.000

1

N

DILIGÈNCIA.
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del dia 17 DES. 2007 18 DES. 2007
Santa Coloma de Gramenet,
El Secretari General,

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET SECRETARIA





















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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM A LA CANTONADA DELS CARRERS AMÈRICA / PRAT DE LA RIBA

ESTAT ACTUAL

Desembre 2007

E: 1/500

2

N

DILIGÈNCIA -
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del dia 17 DES. 2007 18 DES. 2007
Santa Coloma de Gramenet,
El Secretari General,

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 d'abril de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

APROVAR DEFINITIVAMENT la modificació puntual del Pla general metropolità a la cantonada dels carrers Amèrica i Prat de la Riba (PE-152), de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

M. Dolors Vergés i Fernández

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

39996
13b
40983
13bm
38986
CARRER
RIBA
LES BALEARS
D' AMERICA
16.50
10
11.00
20.50

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM A LA CANTONADA DELS CARRERS AMÈRICA / PRAT DE LA RIBA
PLA GENERAL METROPOLITÀ

Desembre 2007
E: 1/500

3

N

DILIGÈNCIA -
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del dia 17 DES. 2007
Santa Coloma de Gramenet, 18 DES. 2007
El Secretari General,

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 d'abril de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

APROVAR DEFINITIVAMENT la modificació puntual del Pla general metropolità a la cantonada dels carrers Amèrica i Prat de la Riba (PE-152), de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

M. Dolors Vergés i Fernández

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

39996
13b
7bD
38986
40983
13bm
CARRER
RIBA
LES BALEARS
D' AMERICA
JERONI DE LA
16.50
11.00

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM A LA CANTONADA DELS CARRERS AMÈRICA / PRAT DE LA RIBA
PLANEJAMENT VIGENT

Desembre 2007
E: 1/500

4

N

DILIGÈNCIA.-
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del dia 17 DES. 2007
Santa Coloma de Gramenet, 18 DES. 2007
El Secretari General,

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 d'abril de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

APROVAR DEFINITIVAMENT la modificació puntual del Pla general metropolità a la cantonada dels carrers Amèrica i Prat de la Riba (PE-152), de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

M. Dolors Vergés i Fernández

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

39996
13b
40983
13b
13bm
38986
13b
13b
13b
13b
13br
6b
HD/7-9
B+4
B+3
B+4
B+3
18
CARRER
RIBA
PRAT
D' AMERICA
LES BALEARS
JERONI
16.50
12.15
33.85
26.50
11.00

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM A LA CANTONADA DELS CARRERS AMÈRICA / PRAT DE LA RIBA
PLANEJAMENT PROPOSAT

Desembre 2007
E: 1/500

5

N

DILIGÈNCIA -
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del dia 17 DES. 2007 18 DES. 2007
Santa Coloma de Gramenet,
El Secretari General,

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 d'abril de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

APROVAR DEFINITIVAMENT la modificació puntual del Pla general metropolità a la cantonada dels carrers Amèrica i Prat de la Riba (PE-152), de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

M. Dolors Vergés i Fernández

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

39996
13b
38986
13b
40983
13b
13bm
13br
6b
HD/7-9
B+4
B+3
18
N.E
CARRER
RIBA
LLEI BALEARS
D' AMERICA
PRAT
LA
DE
JERONI

POLÍGON D'ACTUACIÓ
Àmbit de cessió de sòl - 1.149,50 m²
Àmbit aprox. de cessió de sostre en planta baixa - 260 m²/st

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM A LA CANTONADA DELS CARRERS AMÈRICA / PRAT DE LA RIBA
GESTIÓ

Desembre 2007
E: 1/500

6

N

DILIGÈNCIA -
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del dia 17 DES. 2007 18 DES. 2007
Santa Coloma de Gramenet,
El Secretari General,

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

CARRER

D' AMÈRICA

PLANTA COBERTA

PLANTA BAIXA

PLANTA PIS

PLANTA ÀTIC

DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 d'abril de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

APROVAR DEFINITIVAMENT la modificació puntual del Pla general metropolità a la cantonada dels carrers Amèrica i Prat de la Riba (PE-152), de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

M. Dolors Vergés i Fernández

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