PE-155 A.D

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

Àrea d'Alcaldia
Gerència de Projectes de l'Alcaldia
Gabinet d'Acció Territorial

MARÇ 2009

DILIGÈNCIA -
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal,
el 30 MARÇ 2009
El Secretari general,
AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

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

Aprovat definitivament pel conseller de
Política Territorial i Obres Públiques
en data 30 JUNY 2009

La secretària de la Comissió
d'Urbanisme de Catalunya

Dolors Vergés Fernández

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM AL C. DOCTOR FERRAN, 24 - AV. PALLARESA, 104

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

ÍNDEX

El present exemplar es composa dels següents documents:

MEMÒRIA

1.- Introducció ..... pàg. 2
2.- Àmbit ..... pàg. 2
3.- Estat actual ..... pàg. 2
4.- Planejament vigent ..... pàg. 3
5.- Objecte de la modificació ..... pàg. 3
6.- Proposta d'ordenació ..... pàg. 3
7.- Resum numèric ..... pàg. 4
8.- Reserves i dotacions per a zones verdes ..... pàg. 4
9.- Reserves per a la cessió de sòl amb aprofitament ..... pàg. 4
10.- Reserves de sòl per a habitatges de protegits ..... pàg. 4
11.- Normativa ..... pàg. 5
12.- Estudi econòmic ..... pàg. 6
13.- Informe de viabilitat econòmica ..... pàg. 7
14.- Pla d'etapes ..... pàg. 7

PLÀNOLS

1.- Situació ..... e: 1/10.000
2.- Planejament vigent ..... e: 1/1.000
3.- Planejament proposat ..... e: 1/1.000
4.- Ordenació volumètrica ..... e: 1/500
5.- Imatge ..... e: 1/1.000
6.- Recull fotogràfic ..... s/e

ANNEXES

1.- Projecte executiu de l'edificació
2.- Modificació de la Memòria social

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

1. INTRODUCCIÓ

La parcel·la objecte d'aquesta modificació de planejament es situa a l'extrem nord del barri del Centre, confrontant amb el Parc Europa i el barri de Singuerlín. Aquesta parcel·la ha albergat, durant els últims 20 anys, la seu dels Serveis Territorials i Municipals de l'Ajuntament de Santa Coloma, l'edificació de la qual s'ha demostrat insuficient per encabir els seus usos i serveis.

Per aquest motiu, l'any 2002 es va aprovar una modificació de planejament que proposava destinar el solar a altres usos més compatibles amb la parcel·la, com ara habitatge protegit preferentment per a joves, per tal de donar solució a una de les necessitats més importants de la societat actual que el mercat immobiliari no ha sigut capaç de satisfer.

Des del desembre de 2008, l'edifici del carrer Doctor Ferran resta desocupat a l'espera de la tramitació del planejament, un cop s'ha produït el trasllat de les oficines municipals als baixos de l'edifici d'habitatges ubicat a la plaça Olimpo nº 3.

2. ÀMBIT

L'àmbit puntual de planejament inclou únicament la parcel·la amb referència cadastral 3898628, situada a la cantonada entre el carrer del Doctor Ferran nº 24 i l'avinguda de la Pallaresa nº 104 al barri del Centre.

3. ESTAT ACTUAL

Per la seva situació privilegiada, davant del parc Europa i justament enfrontat amb el projecte d'edificació del complex de la Pallaresa, es va considerar l'oportunitat d'encarregar el projecte d'aquest nou edifici destinat a habitatge protegit a un arquitecte de prestigi capaç de relacionar-lo amb el complex Cúbics d'edificis de gran alçada.

Finalment l'encarregat de portar a terme aquest important projecte per a la ciutat va ser Francisco Mangado, professor de projectes de l'Escola d'Arquitectura de la Universitat de Navarra. Aquest arquitecte va ser guardonat l'any 2004 amb el premi FAD d'Arquitectura per l'Auditori de Pamplona, a més de comptar amb diversos premis més d'arquitectura. Entre les seves obres més representatives hi trobem: la plaça Carlos III i Bodegues Marco Real, Olite, Navarra; una plaça al casc històric d'Estella, Navarra; urbanització i habitatges a Mendillorri, Pamplona; el Club de Golf de Zuasti, Navarra; un Complex Escolar a Mendillorri, Pamplona; la fàbrica Gamesa Eólica a

Pamplona; un complex d'habitatges a Cizur, Navarra; un altre al Casc Històric, Tafalla, Navarra; el Centre de Salut de San Juan, Pamplona; uns habitatges socials a Rochapea, Pamplona; unes piscines a La Coruña; el Palau de Congressos i Auditori de Navarra; l'edifici d'oficines per a la Universitat de Navarra; el Centre d'Exposicions i Congressos a Palencia; la plaça de Pey-Berland a Burdeos; la plaça de Felipe II a Madrid; un edifici per a la Escuela de Ingeniería de Telecomunicaciones de la Universidad de Navarra a San Sebastián; el Museu Arqueològic, Vitoria; el Palau de Congressos i Exposicions d'Àvila; i un complex turístic i esportiu a Corbalán, Teruel.

4. PLANEJAMENT VIGENT

L'instrument de referència del planejament urbanístic a Santa Coloma és el Pla General Metropolità 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.

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 edificacions de planta baixa i 3 o 4 plantes pis.

El marc general de referència continua sent el PGM i les seves posteriors modificacions:

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, qualificant la finca 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 Sagarra, permetia un augment de l'edificabilitat prevista a la parcel·la ocupada pels Serveis Territorials i Municipals, alhora que es proposava un canvi en l'ordenació, emfatitzant la cruïlla entre el carrer del Doctor Ferran i l'avinguda Pallaresa, i relacionant-se millor amb les edificacions de gran alçada previstes al complex Oci-Pallaresa, a l'altra façana del parc Europa.

PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS AL C. DR. FERRAN, 24 – AV. PALLARESA, 104 aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 26 d'abril de 2007. Proposava modificar l'ordenació volumètrica resultant del planejament aprovat definitivament el maig de 2006 per tal d'adaptar-la a l'avantprojecte d'edificació projectat per l'equip de l'arquitecte Francisco Mangado.

5. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

El solar de forma trapezoïdal, es situa a la cruïlla entre el futur eix cívic format pels carrers Doctor Ferran, Sant Carles i Puig Castellar i l'eix del Parc Europa, principals eixos de relació entre els barris de Singuerlin, Centre, Riu Sud i Riu Nord.

Es preveu la construcció d'un edifici format per una gran torre de 19 plantes que s'eleva centrada sobre un volum baix de 4 i 6 plantes, d'acord amb les alçades de les edificacions veïnes amb les quals estableix relació. Aquest nou edifici s'orienta fonamentalment vers l'oest, on rep el màxim asoleig i on els habitatges tenen les millors vistes.

La nova edificació tanca la cantonada sud-oest d'una de les illes de la densa trama urbana de Santa Coloma que s'interromp per a constituir el front del Parc Europa. La seva alçada, proporcions i posició privilegiada la converteix en peça important del nou perfil urbà de la ciutat.

La construcció d'aquest nou edifici singular s'emmarca dins d'un ambiciós pla urbanístic en el qual es busca donar caràcter a l'anodina trama urbana de la ciutat, constituïda majoritàriament per edificacions de baixa qualitat, dotant-la d'edificacions en alçada en els seus fronts més visibles.

6. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

Fruit del major coneixement del lloc i dels canvis formals donats entre les fases d'avantprojecte i projecte executiu, es proposa la redacció del present document per tal de modificar l'ordenació, la qual cosa comporta un petit augment de l'edificabilitat respecte al planejament vigent.

Aquestes modificacions afecten principalment a la volumetria del cossos baixos de l'edifici, de forma que s'estableix una millor relació amb les edificacions veïnes adaptant-se a les seves parets mitgeres. En cap cas els cossos baixos del nou edifici projectat superen les alçades de les edificacions veïnes.

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

7. RESUM NUMÈRIC

A continuació es presenta el quadre resum de la proposta de modificació de PGM i la seva comparació amb el planejament vigent:

	PLANEJAMENT VIGENT	PROPOSTA DE PLANEJAMENT
Qualificació urbanística	18-HP	18-HP
Superfície de sòl	1.096 m^2sòl	1.096 m^2sòl
Edificabilitat màxima	6.763 m^2st	7.100 m^2st
Sostre residencial	6.763 m^2st	6.786 m^2st
Sostre altres usos	0 m^2st	314 m^2st
Perfil regulador	13,65 m. (PB+3)	13,00 m. (PB+3)
	16,70 m. (PB+4)	18,80 m. (PB+5)
	59,40 m. (PB+18)	59.80 m. (PB+18)

8. RESERVES I DOTACIONS PER A ZONES VERDES

En compliment d'allò que determina l'article 94, en l'apartat 2 del Decret 1/2005, pel qual s'aprova la Llei d'Urbanisme, s'efectuen les corresponents reserves i dotacions de zones verdes.

La modificació de planejament comporta l'augment d'edificabilitat, motiu pel qual s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures públics de 20 m^2 per cada 100 m^2 de sostre residencial i 5 m^2 per cada 100 m^2 de sostre d'altres usos:

Reserva d'espai lliure públic per increment de sostre residencial

- 6.786 m^2st - 6.763 m^2st = 23 m^2 de sostre (increment de sostre residencial)
- 23 m^2st x (20 m^2 sòl / 100 m^2st) = 4,60 m^2 de sòl

Reserva d'espai lliure públic per increment de sostre d'altres usos

- 314 m^2st x (5 m^2 sòl / 100 m^2st) = 15,70 m^2 de sòl

Reserva d'espai lliure públic total

- 4,60 m^2 de sòl + 15,70 m^2 de sòl = 20,30 m^2 de sòl

Per raons d'impossibilitat material, aquesta reserva no es pot emplaçar en el mateix àmbit d'actuació podent ser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament ha de destinar a adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

Tot això, de conformitat amb l'establert a l'article 94.2 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Independentment del pagament del valor equivalent als 20,30 m^2 de sòl públic de cessió obligatòria, cal tenir present que la nova ordenació defineix un espai d'uns 292,00 m^2 de sòl, no edificable i obert directament al carrer Doctor Ferran i a l'avinguda Pallaresa. Aquest espai lliure es pot considerar d'ús públic al no disposar de barreres que impedeixin la lliure concurrència de vianants.

9. RESERVES PER A LA CESSIÓ DE SÒL AMB APROFITAMENT

D'acord amb l'article 43.1 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, així com amb l'article 8 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, s'estableix l'obligatorietat de cedir gratuïtament el sòl corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic dels sectors de planejament que tinguin per objecte, entre d'altres, les finalitats recollides en aquest planejament.

Per la impossibilitat material d'encabir aquesta reserva de sòl en el mateix àmbit d'actuació i de conformitat amb l'establert a l'article 43.3 del Decret Legislatiu 1/2005, aquesta cessió de sòl pot ser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic, destinant-se aquest a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

10. RESERVES DE SÒL PER A HABITATGES PROTEGITS

El Decret Llei 1/2005, de 26 de juliol, estableix en el seu article 57.3 l'obligatorietat dels municipis de més de 10.000 habitants de contemplar en els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal i llurs modificacions i revisions la destinació d'un 20% dels sostre residencial de nova implantació a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, i un 10% a habitatges amb protecció de preu concertat.

- 6.786 m^2st x 20% = 1.357,20 m^2 sostre residencial amb protecció en règim general
- 6.786 m^2st x 10% = 678.60 m^2 sostre residencial amb protecció de preu concertat

Donada la situació estratègica d'aquesta promoció, juntament amb el complex de la Pallaresa, com a porta d'entrada a la ciutat des de la B-20 davant el parc Europa, es proposa destinar la totalitat dels habitatges a règim de protecció de preu concertat. Tot això, en conformitat amb el

mateix decret que estableix la possibilitat de determinar altres terrenys per a habitatges en règim general, no necessàriament inclosos en sectors de planejament derivats, vinculats a un règim específic de protecció pública.

El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el 19 de març de 2009, va aprovar la Memòria Social d'Habitatge del municipi de Santa Coloma de Gramenet, l'objectiu de la qual és justificar les decisions adoptades en el planejament que tenen repercussió en l'habitatge i exposar els criteris que fonamenten les decisions relatives al model residencial adoptat amb justificació del compliment de les reserves per habitatge protegit. Aquesta Memòria Social ens mostra les diverses promocions públiques d'habitatges protegit, majoritàriament de règim general, que hi ha a la ciutat en execució o en previsió d'inici d'obres per a aquest any, les quals intenten pal·liar les dificultats que té la població en general i, sobretot, la gent jove i els nouvinguts, per a accedir a un habitatge.

Per tal de donar compliment a les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, i d'acord amb la Memòria Social d'Habitatge, es proposa compensar aquest 20% de sostre residencial amb protecció oficial de règim general amb altres promocions d'habitatges protegits previstes al municipi. Concretament es proposa situar aquesta reserva a la finca situada al carrer Circumval·lació 121-125, cantonada passatge Pirineus, tractant-se d'una promoció pública de 23 habitatges amb protecció de règim general amb un sostre total de 2.461 m² destinats a aquest ús.

- (6.786 m^2st + 2.461 m^2st) x 20% = 1.849,40 m^2st amb protecció en règim general
- 1.849,40 m^2st < 2.461,00 m^2st residencial amb protecció en règim general

L'esmentat en aquest punt obliga a modificar l'articulat de la Normativa del Pla Especial d'Ordenació de Volums del passatge Pirineus, així com la Memòria Social d'Habitatge de Santa Coloma. Aquestes modificacions s'inclouen respectivament en l'article 4 de la Normativa del present document amb el títol "Modificació del Pla Especial d'Ordenació de Volums al passatge Pirineus" i en l'Annex 2 d'aquest planejament amb el títol "Modificació de la Memòria Social".

11. 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.

REGULACIÓ DE LA ZONA DESTINADA A HABITATGE PROTEGIT

La regulació de l'edificació es detalla en els articles següents i als plànols d'ordenació.

article 3.- Condicions reguladores de l'edificació del carrer Dr. Ferran, 24. Clau 18-HP

3.1.- Disposicions generals

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

3.2.- Tipus d'ordenació

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

3.3.- Perímetre regulador

El perímetre regulador queda definit als plànols d'ordenació.

3.4.- Perfil regulador

Les alçades màximes permeses són:

- PB + 3 plantes pis ..... 13,00 mts
- PB + 5 plantes pis ..... 18,80 mts
- PB + 18 plantes pis ..... 59,80 mts

Per sobre d'aquestes alçades només es permeten elements tècnics tals com antenes i elements de comunicació, tenint especial cura en la seva integració arquitectònica i estètica.

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

3.5.- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora es mesurarà a partir de 0,60 m. per sota de la cota del punt situat al vertex de la parcel.la colindant amb la façana de la finca de l'avinguda Pallaresa nº 106, tal com s'assenyala al plànol d'ordenació de volums.

3.6.- Cota de referència de la planta baixa

La planta baixa es situarà en la franja compresa entre les cotes 0,60 m. per sobre i 0,60 m. per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

3.7.- Edificabilitat màxima

S'estableix una edificabilitat màxima de 7.100 m² de sostre dels quals 6.786 m² de sostre es destinen a ús residencial.

No computen a efectes d'edificabilitat ni la planta d'instal·lacions ni tampoc l'espai intersticial entre les pells interior i exterior de l'edifici.

3.8.- Nombre màxim d'habitatges

Es podrà construir un nombre màxim de 67 habitatges.

3.9.- Usos Permesos

A les plantes pis només es permetrà l'ús d'habitatge protegit en règim de preu concertat.

A la planta baixa es permetran els següent usos:

- Oficines
- Comercial
- Sanitari
- Religiós
- Cultural
- Recreatiu
- Esportiu
- Industrial de 1ª i 2ª categoria en situacions 2-a i 2-b

A les plantes sota rasant només es permetrà l'ús de garatge o aparcament.

3.10.- 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.

MODIFICACIONS PER AL COMPLIMENT DE L'ARTICLE 57.3 DEL DECRET LLEI 1/2005

Segons l'exposat en el punt 10 del present document "Reserves de sòl per a habitatges protegits", es proposa compensar la reserva del 20% de sostre residencial amb protecció oficial de règim general amb la promoció de 23 habitatages situada al carrer Circumval·lació 121-125, cantonada passatge Pirineus, per tal de donar compliment a l'article 57.3 del Decret Llei 1/2005.

article 4.- Modificació del Pla Especial d'Ordenació de Volums al passatge Pirineus

Es modifica l'article 5.5 de la Normativa que queda redactat de la següent forma:

"5.5.- Densitat

L'edificabilitat màxima permesa és de 2.617 m² de sostre, dels quals 2.461 m² de sostre es destinen a habitatge protegit en règim general"

12. ESTUDI ECONÒMIC

Les despeses generades per l'actuació urbanística es concentren en la valoració substitutòria de les reserves i cessions de sòl derivades de la modificació de planejament.

Càlcul substitutori de les reserves d'espais lliures públics

El valor substitutori serà el resultat del producte de la superfície de sòl per l'aprofitament del polígon fiscal pel rendiment atribuït a l'ús majoritari d'aquest àmbit.

Superfície a valorar:	20,30 m²s
Aprofitament del polígon fiscal:	1,958 m²st/m²s
Rendiment:	1.271,00 €/m²st

Valor substitutori = 20,30 m²s x 1,958 m²st/m²s x 1.271,00 €/m²st = 50.518,95 €

Urbanització

D'acord amb la legislació vigent en matèria urbanística, cal afegir el cost de l'execució de la urbanització del sòl, que s'ha de cedir de manera obligatòria i gratuita a l'ajuntament, reservat per a sistemes locals de titularitat pública.

Superfície a valorar:	20,30 m²s
Valor unitari d'urbanització:	200,00 €/m²s

Valor d'urbanització = 20,30 m²s x 200,00 €/m²s = 4.060,00 €

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

Càlcul substitutori de les cessions de sòl amb aprofitament
El valor substitutori serà el resultat del 10% del producte del rendiment per l'increment de sostre homogeneïtzat a l'ús majoritari del polígon fiscal.

Increment de sostre homogeneitzat: 265,00 m²st
Rendiment: 1.271,00 €/m²st

Valor substitutori = 10% x (265,00 m²st x 1.271,00 €/m²st) = 33.681,50 €

Els coeficients d'homogeneïtzació utilitzats són 0,60 per a l'ús d'habitatge protegit i 0,80 per a la resta d'usos permesos.

Total de càrregues
Valor substitutori 1 + Valor substitutori 2 + Valor d'urbanització = Total càrregues
50.518,95 € + 33.681,50 € + 4.060,00 € = 88.260,45 €

El valor total de les càrregues urbanístiques és de **88.260,45 €**
(vuitanta-vuit mil dos-cents seixanta euros amb quaranta-cinc cèntims)

13. INFORME DE VIABILITAT ECONÒMICA

L'informe de viabilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria, d'acord amb l'article 12 del Decret Llei de la Generalitat de Catalunya 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, on s'estableix que l'informe ha de contenir:

> *" la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris ".*

En base a la legislació vigent, es redacta aquest informe de viabilitat econòmica relatiu a aquesta Modificació de PGM, amb l'objectiu d'analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, per altra banda, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals.

La present modificació de planejament té com a objecte la redefinició de la volumetria prevista en el planejament vigent per tal d'adaptar-la a les edificacions veïnes mantenint l'ús de la parcel·la (Habitatge Protegit) previst des de la "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", el Text Refós de la qual va ser aprovat definitivament l'agost de 2002. Aquest canvi en l'ordenació comporta un increment de 337 m² de sostre que no suposa un augment del nombre d'habitatges respecte als 67 habitatges previstos pel planejament vigent.

Aquesta promoció és una peça clau per a la política d'habitatge d'abast municipal, tant pel nombre d'habitatges (9% del total previst) com per la seva situació estratègica a l'entrada nord de la ciutat davant del Parc Europa. La proposta no suposa un augment de la població de la ciutat ja que aquests habitatges estan destinats als habitants de Santa Coloma per tal de facilitar-los l'accés a un habitatge a preu inferior al de mercat.

La present modificació afecta únicament a una parcel·la que té consideració de solar i, per tant, disposa dels serveis urbanístics bàsics d'abastament d'aigües, sanejament i energia elèctrica. Per la qual cosa aquest planejament no repercuteix en les finances públiques, quant a implantació i manteniment d'infraestructures i quant a implantació i prestació dels serveis necessaris

14. PLA D'ETAPES

L'inici de les obres està previst per aquest mateix any 2009, tant bon punt estigui aprovada la present modificació de planejament i s'atorgui la corresponent llicència d'obres.

El termini per a la finalització de les obres no serà superior a 3 anys des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, donant compliment a l'article 83.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Santa Coloma de Gramenet, març de 2009

El coordinador del
Gabinet d'Acció Territorial

Miquel Roig i Roch

Vist i plau
el director de Projectes d'Alcaldia

Lluís Falcón i Gonzalvo

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

DILIGÈNCIA -
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, el
30 MARÇ 2009
El Secretari general,

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

Aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 30 JUNY 2009

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Dolors Vergés Fernández

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM AL C. DOCTOR FERRAN, 24 - AV. PALLARESA, 104

SITUACIÓ

Març2009

E: 1 / 10.000

1

N

DILIGÈNCIA - Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, el 3 D MARÇ 2009
El Secretari general,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 3 D JUNY 2009
La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya
Dolors Vargas Fernández

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM AL C. DOCTOR FERRAN, 24 - AV. PALLARESA, 104

PLANEJAMENT VIGENT

Març 2009

E: 1 / 1.000

2

DILIGÈNCIA -
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, el 30 MARÇ 2009
El Secretari general,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 30 JUNY 2009
La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya
Dolors Vergés Fernández

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

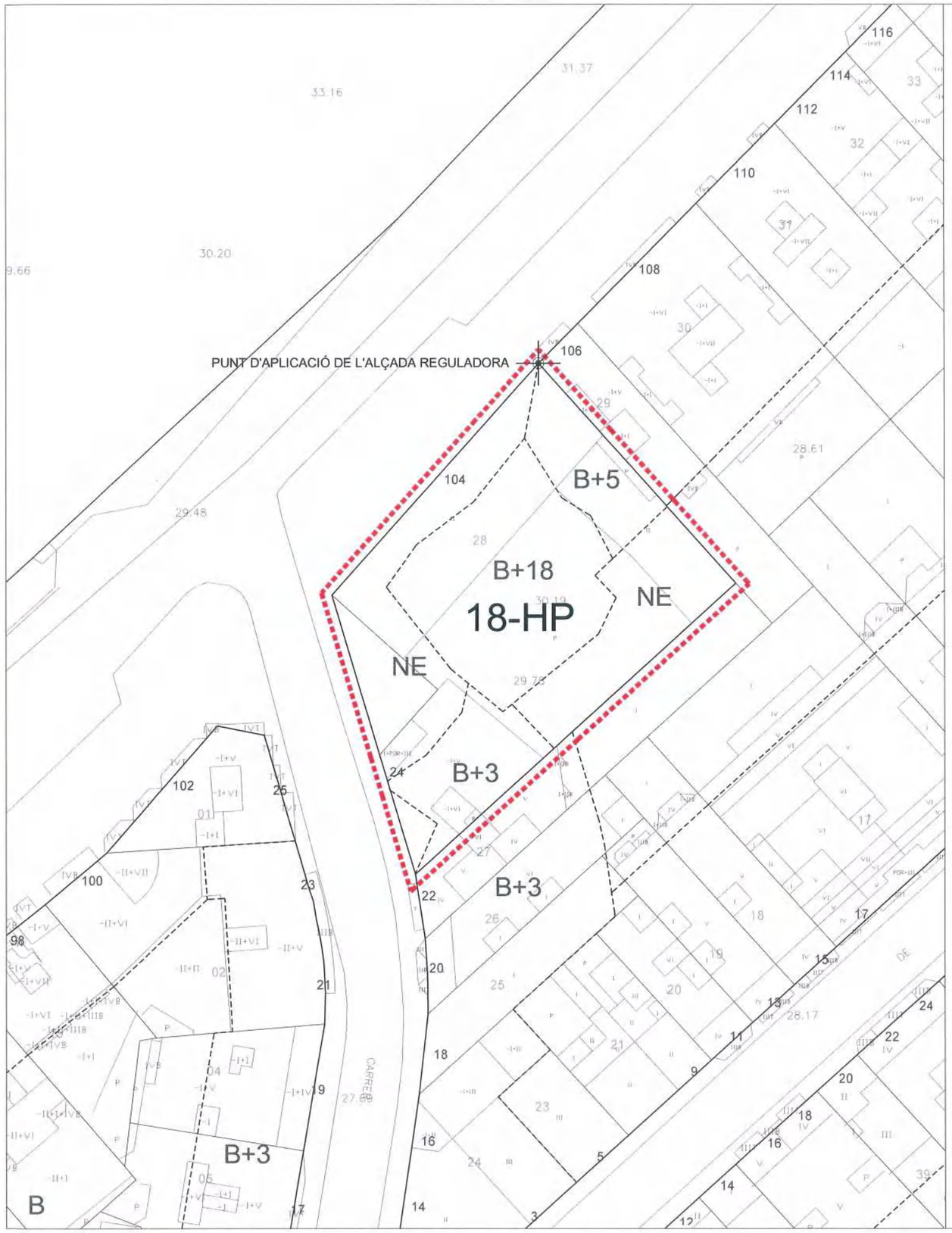
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM AL C. DOCTOR FERRAN, 24 - AV. PALLARESA, 104

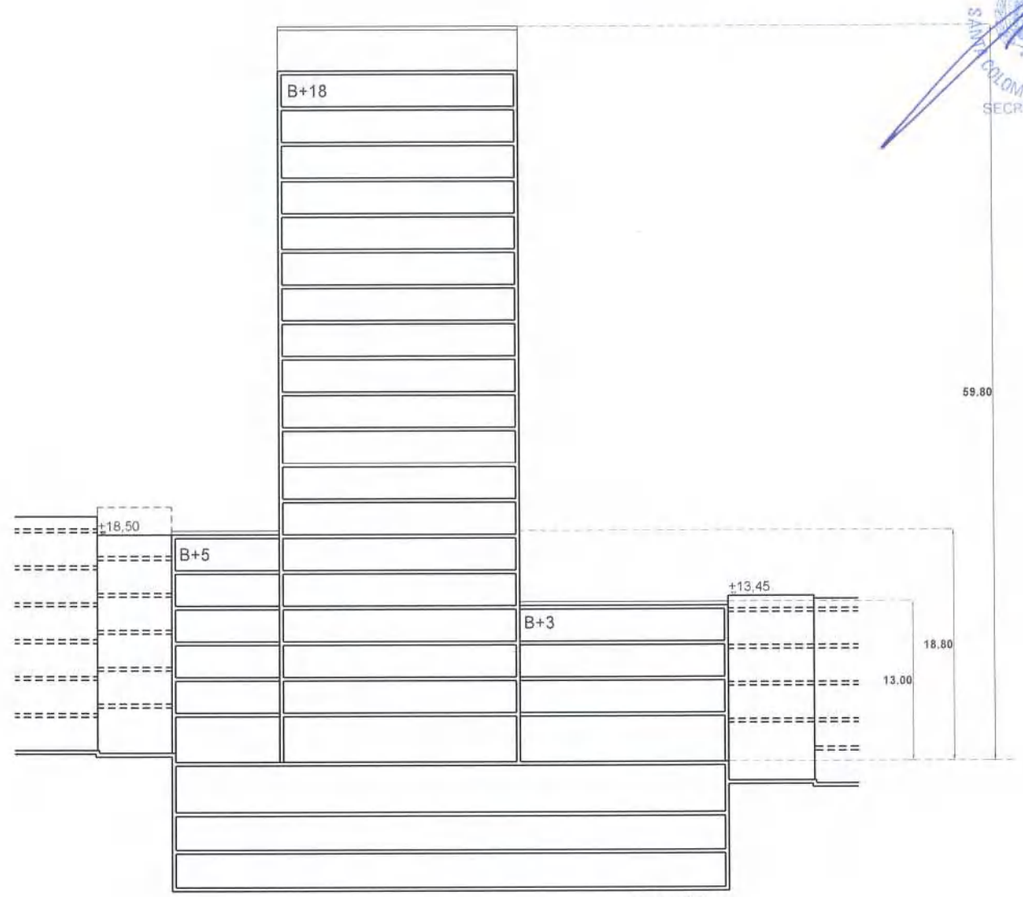
PLANEJAMENT PROPOSAT

Març 2009

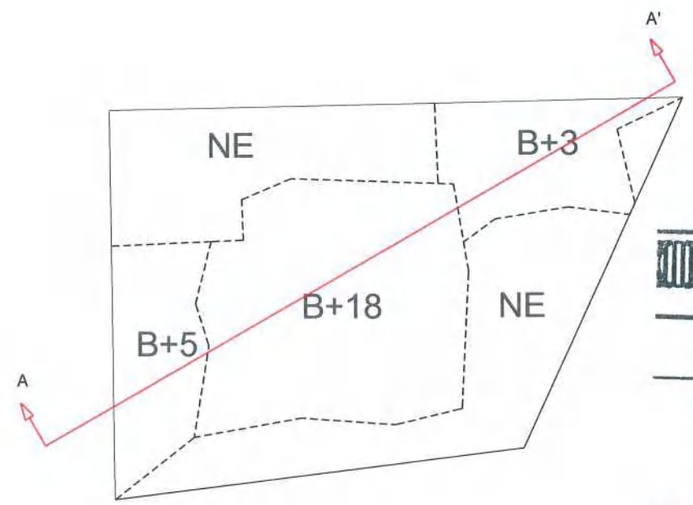
E: 1 / 1.000

3





SECCIÓ A-A'



AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

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

Aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 30 JUNY 2009

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Dolors Vergés Fernández

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM AL C. DOCTOR FERRAN, 24 - AV. PALLARESA, 104

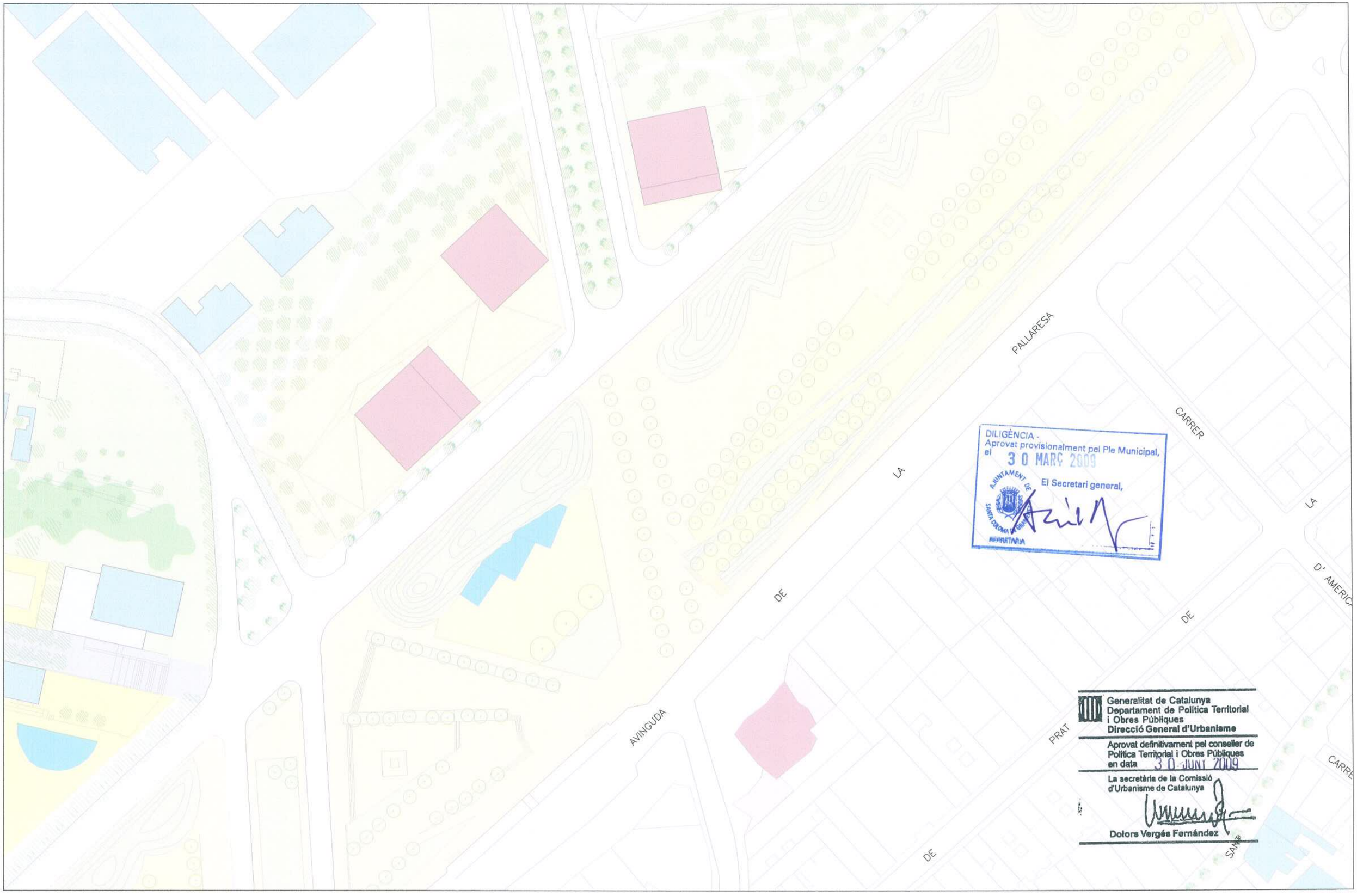
ORDENACIÓ DE VOLUMS

Març 2009

E: 1 / 1.000

4

N



DILIGÈNCIA -
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, el 30 MARÇ 2009
El Secretari general,
AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

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

Aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 30 JUNY 2009
La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya
Dolors Vergés Fernández

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

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

IMATGE PROPOSTA

Març 2009
E: 1 / 1.000

5

N

f2

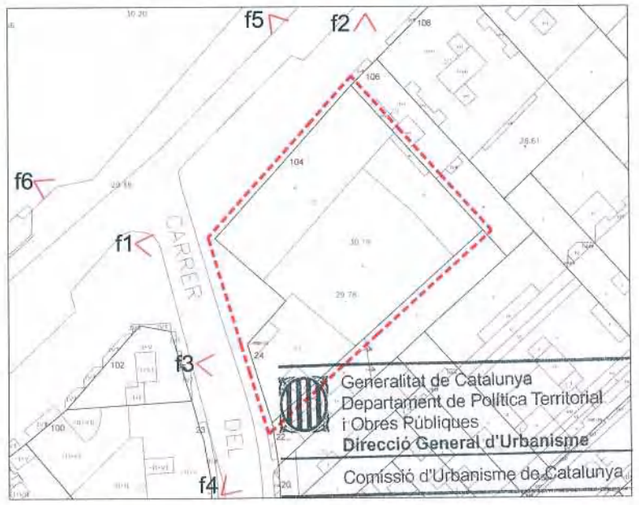
santiago
EL DRAGON
f3

f1

f4

f5

f6


f5
f2
f6
f1
f3
f4
CARRER
DEL
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

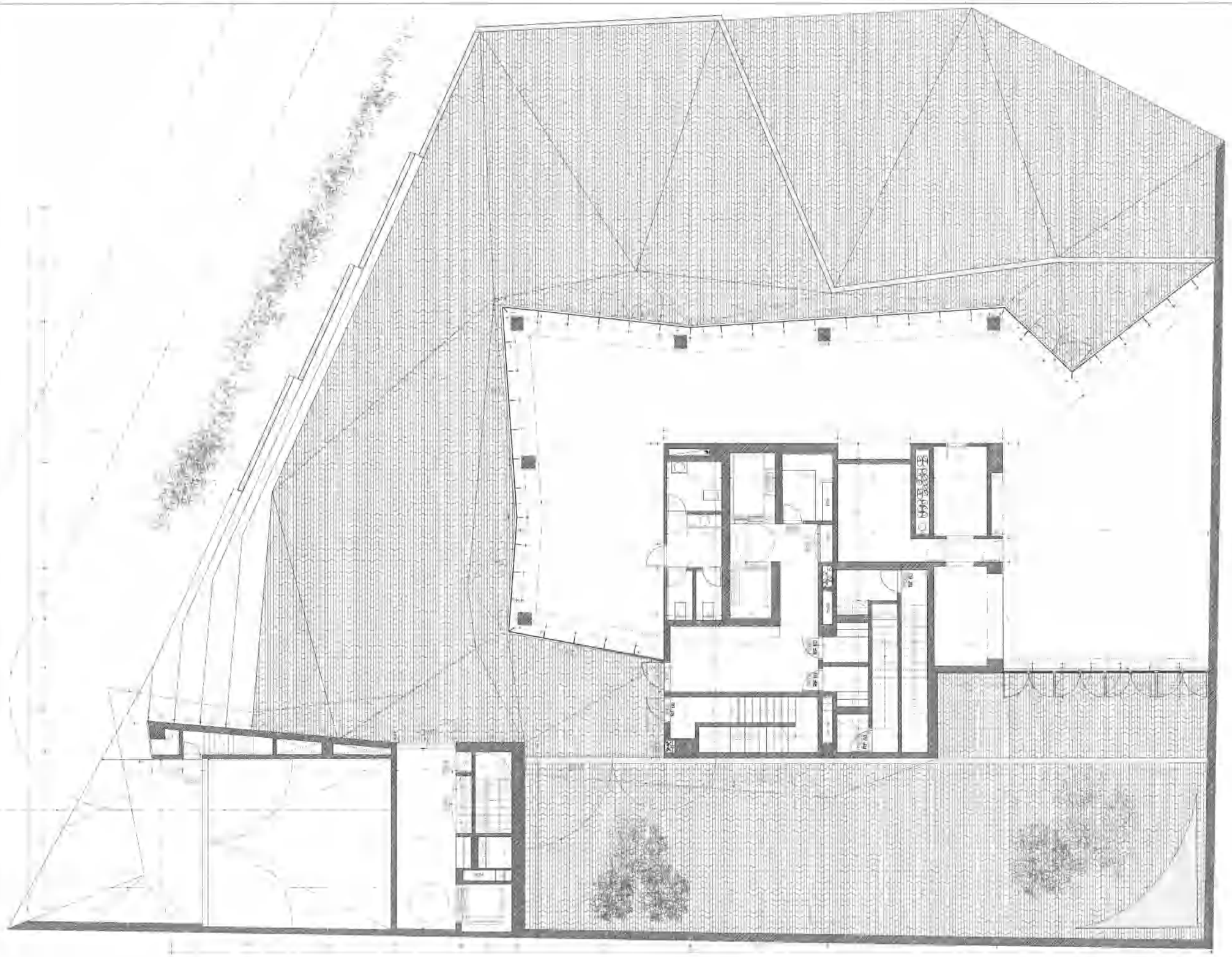
Àrea d'Alcaldia
Gerència de Projectes de l'Alcaldia
Gabinet d'Acció Territorial

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM AL C. DOCTOR FERRAN, 24 - AV. PALLARESA, 104

ANNEX 1 - PROJECTE EXECUTIU DE L'EDIFICACIÓ

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

Torre VPO, Santa Coloma de Gramanet, Barcelona

A_18	PLANO DE: Planta Baja, Nivel +0.00m. (+100.80m). Acotados_Carpinterías	
PROYECTO EJECUTIVO		MAYO 2006
PROPIEDAD: Excmo. Ayto. Santa Coloma de Gramanet GRAMENAR		ARQUITECTO:RAMON BOO MANGRATO BELOQUI

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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Torre VPO, Santa Coloma de Gramanet, Barcelona

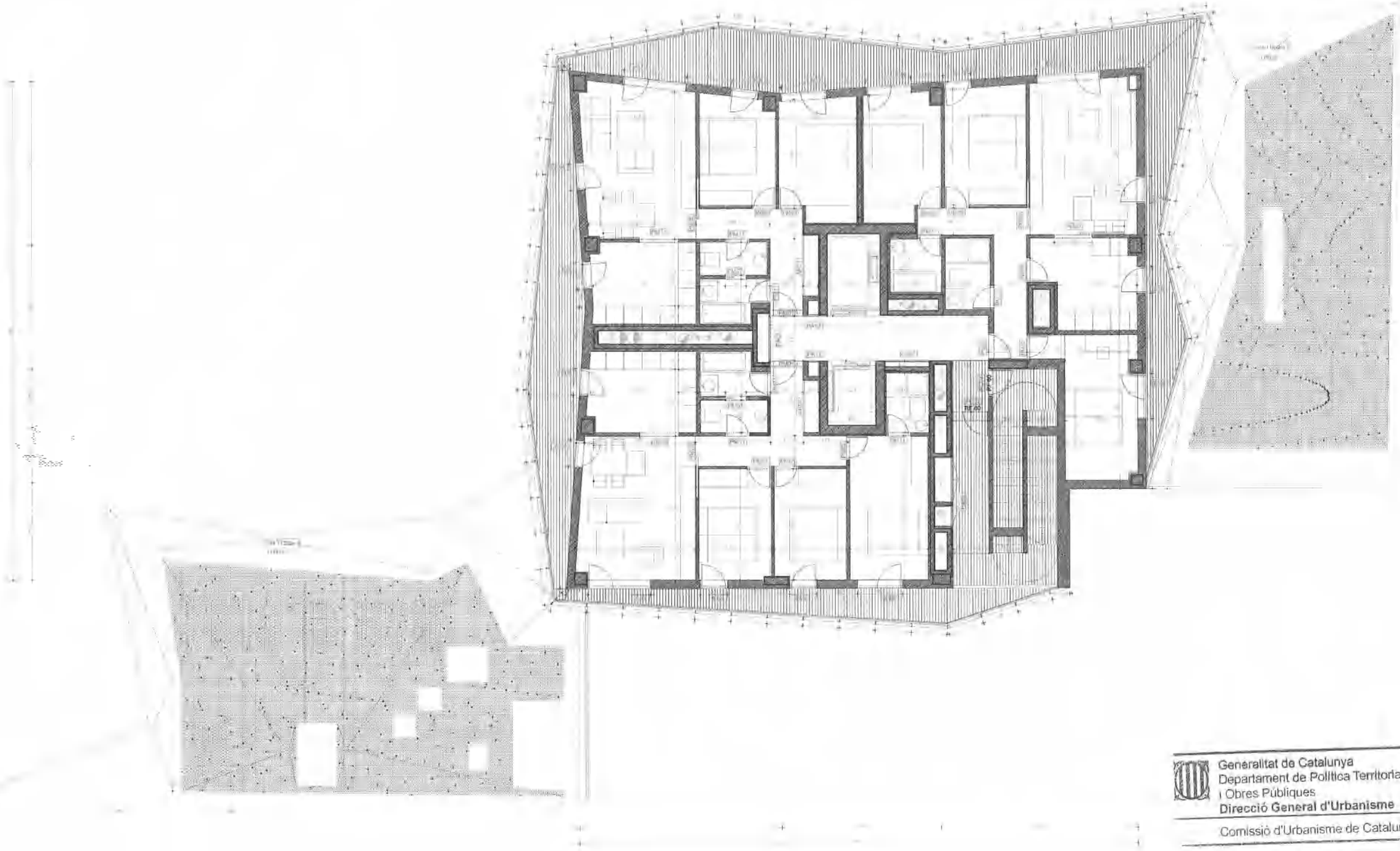
A_19	PLANO DE: Planta 1ª Nivel +4.00m. Acotados_ Carpinterías	
PROYECTO EJECUTIVO		MAYO 2008
PROPIEDAD: Excmo. Ayto. Santa Coloma de Gramanet GRAMEPARK		ARQUITECTO: FRANCISCO MANGADO BELLOLLÍ
ARCHIVO: A03_Planta GRA_05.dwg	ESCALA: 1:100	HOJA: A1/E
MEDIOS: Estructura: Nexos SL / Instalaciones: JGU de Julio Ingenieros / Arquitectura: Fabel Obras / Hydria / Ingenieros	COLABORADORES: Ignacio Gillo / Lorena Rodríguez / Rosita Nuñez / Arturo Romaní / Rosa Domínguez / Marta Pérez / Marta Marcos / Isidro Alonso / Daniel Gómez / Juanjo Ruiz / Hugo Montes / Antonio Pérez-Lara	

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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Torre VPO, Santa Coloma de Gramanet, Barcelona

A_22	PLANO DE: Planta 4ª Nivel +12,70m. Acotados_ Carpinterías
PROYECTO EJECUTIVO	MAYO 2008
PROPIEDAD: Excmo. Ayto. Santa Coloma de Gramanet GRAMEPARK	ARQUITECTO: FRANCISCO MANGADO BELOQUI
	ESCALA 1:100 / ESCALA 1:50 — ANSI A ALTE
ARCHIVO: LOCALIZACIÓN: / PROYECTANTES: / ACOTACIÓN:	Net S. S.L. / Jaime Carbó Arq. / JGS, SL / Luisa Gómez Arq. / Celia Suñer Arq. / Lupe García, Virginia Gal, Ana Jiménez / COLABORADORES: Ignacio Díez Lumbreras, Sónia Mata, Anna Ramírez, Gerardo, Alexis Pérez, Nieto Marco, Isabel Mónico, Cristina Gómez, Jonka Ruiz, Rogo Medina, Helena Pérez-Jara



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

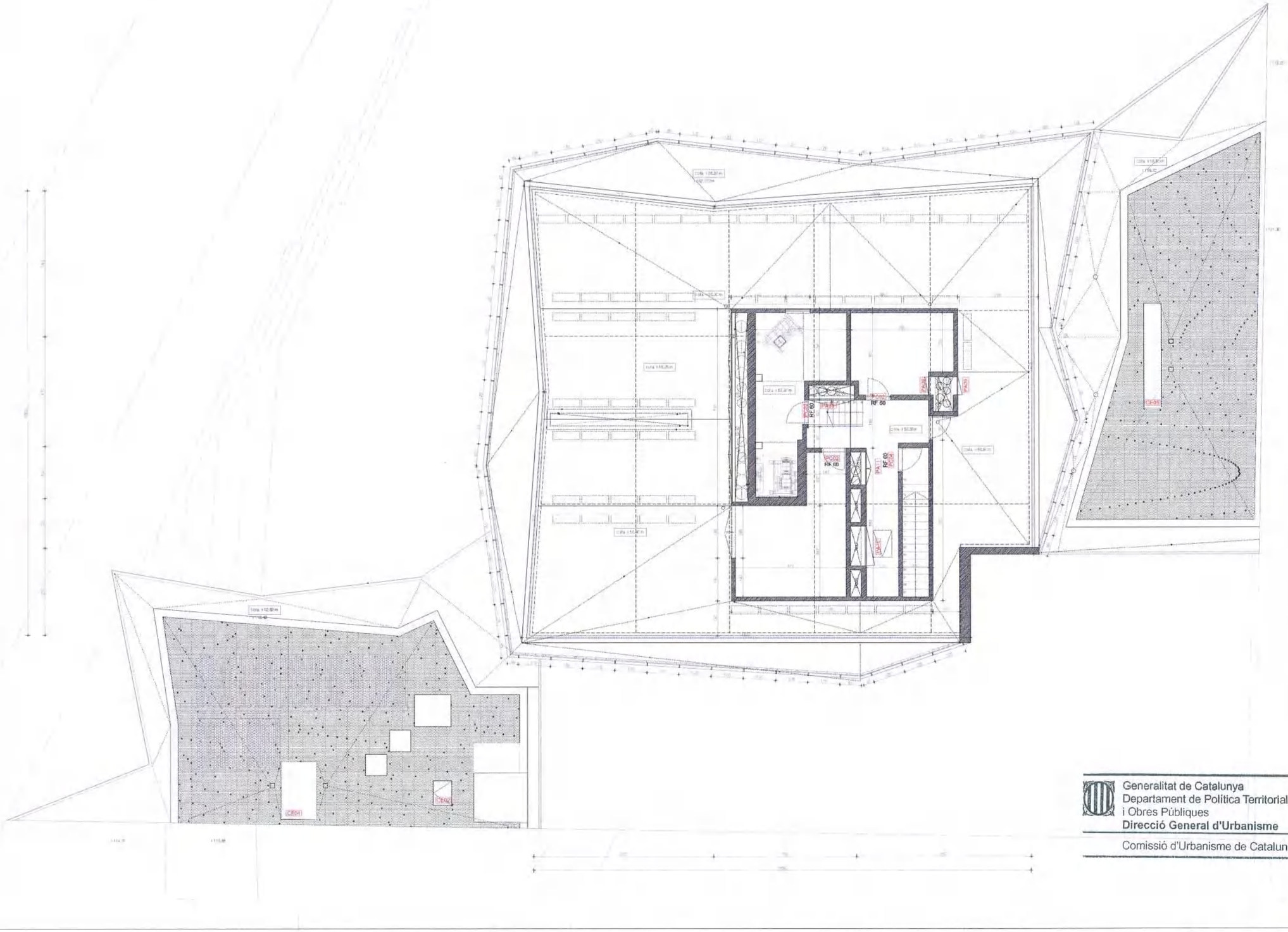
Torre VPO, Santa Coloma de Gramanet, Barcelona

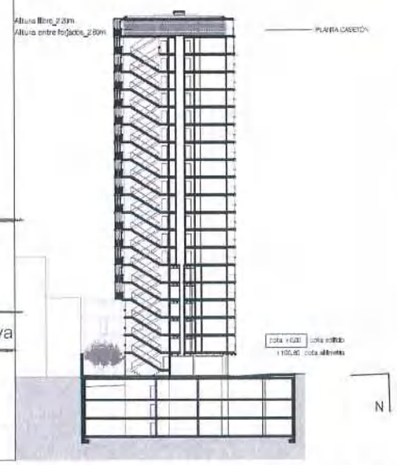
A_24	PLANO DE: Plantas 6ª_2ª_18ª Nivel+18.50m./Nivel+35.90m./Nivel+53.30m	Acotados_Carpinterías
PROYECTO EJECUTIVO		MAYO 2008
PROPIEDAD: Excmo. Ayto. Santa Coloma de Gramanet GRAMEPARK	ARQUITECTO:FRANCISCO MANGADO RELOQUI	

PLAN. A-CAST-FON

Cuartos de Instalaciones

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
Total superficie Util Nucleo	91,20 m²
Total superficie Construida Nucleo	98,94 m²
Superficie util destinada a [illegible]	[illegible]
Total superficie Construida Total	371,00 m²





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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMANET

Torre VPO, Santa Coloma de Gramanet, Barcelona

A_30 | PLANO DE: Planta Cubierta Nivel +56.20m. Acotados_Carpinterias.

PROYECTO EJECUTIVO — MAYO 2008

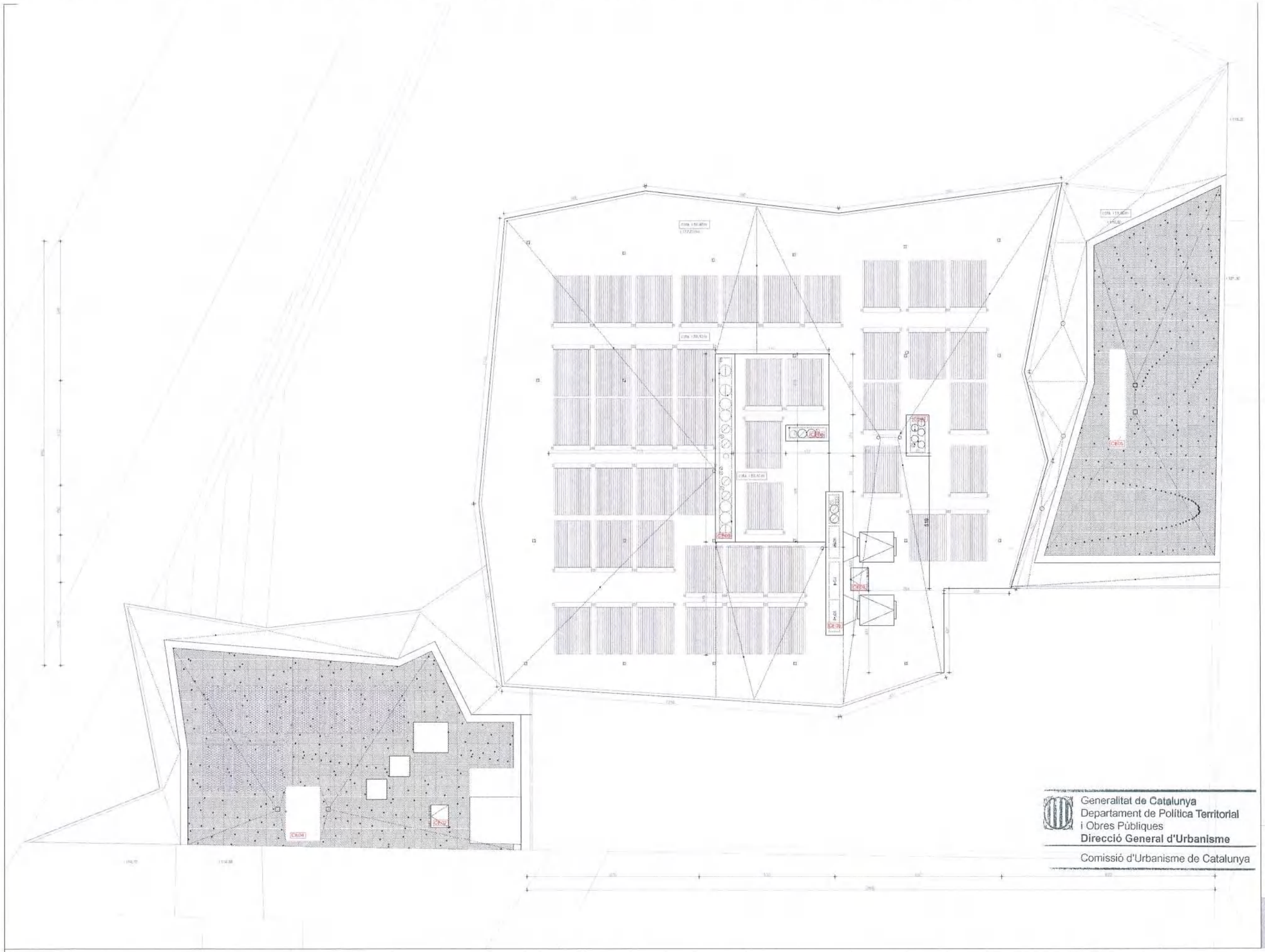
PROPIEDAD: Excmo. Ayto. Santa Coloma de Gramanet — GRAMEPARK

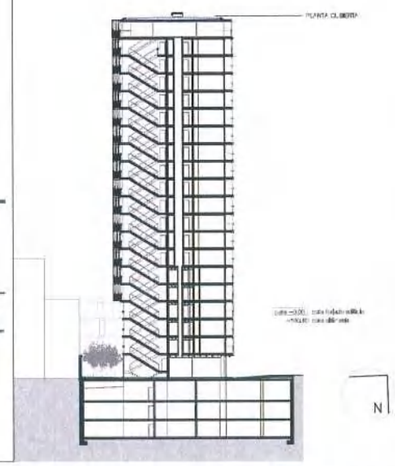
ARQUITECTO: FRANCISCO MANGADO BELOQUI

ARCHIVO: A13_14 Planos Cuartos y Galerías .dwg — DIBUJO: ESCALA 1:100 — ANULA ALNF

ASESORES: estructura: [illegible] — instalaciones: [illegible] — Aparejadores: [illegible]

COLABORADORES: Ignacio Ollo Lumbreras, Sonia Mata, Andrés Ramalhosa Guerreiro, Álvaro Pérez, María Manero, Iñaki Alonso, David Mercz Grande, Janka Rust, Hugo Morales, Helena Plana [illegible]





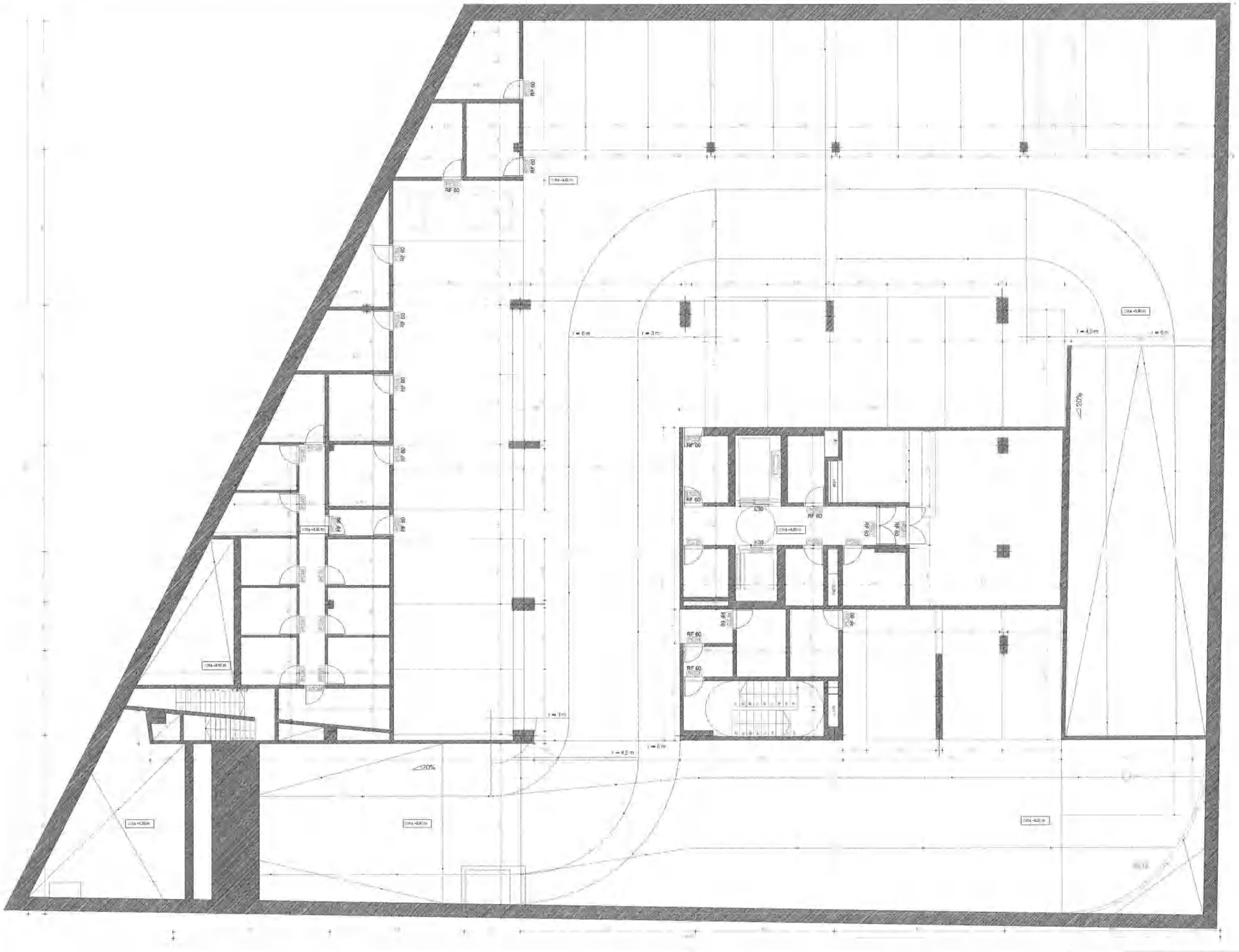
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Torre VPO, Santa Coloma de Gramanet, Barcelona

A_31	PLANO DE: Planta de Cubierta Nivel+59.40m. Acotados_Carpinterias.
PROYECTO EJECUTIVO	MAYO 2008
PROPIEDAD: Excmo. Ayto. Santa Coloma de Gramanet GRAMEPARK	ARQUITECTO:FRANCISCO MANGADO BELOQUI
ARCHIVO A13 14 Planta Cubierta.dwg	DIN A2 ESCALA 1:100 ANDUJA ALN
ASESORES Estructura: HB 35, SL, Jesús Jiménez Cañas, Ing. Instalaciones: JSG, SL, Lluís Sánchez, Carlos Grifeles Ing. Aparcamientos: Llinàs Garcia, Urgitia Olal, Arqs. técnicos	COLABORADORES Ignacio Otto Lumbreras, Sónia Mata, Andrés Ramallosa Guardiño, Álvaro Pérez Mario Manero Molla Alonso, David Mínez Grande, Janka Ruiz Hugo Montes Helena Plana arqs.

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

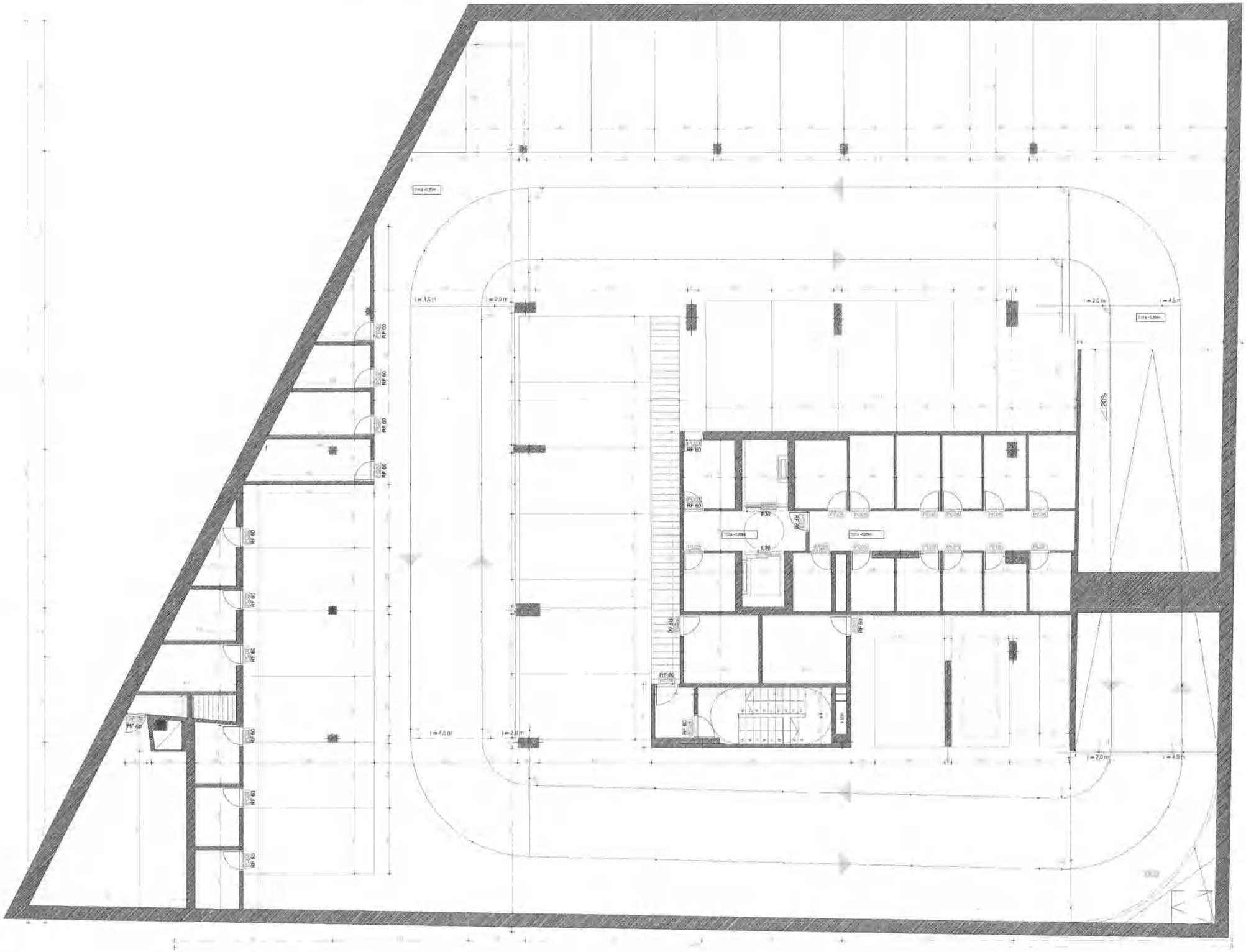


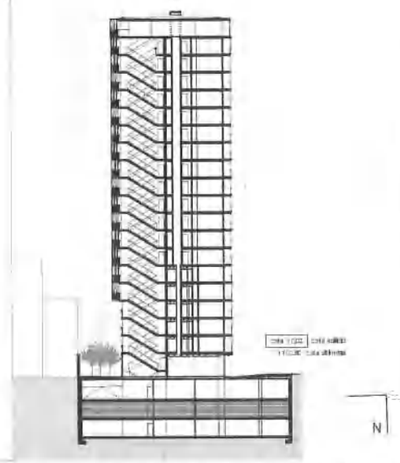
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Torre VPO, Santa Coloma de Gramanet, Barcelona

A_32	PLANO DE: Planta Sótano -1 Nivel -3.30m. Acotados_ Carpinterías
PROYECTO EJECUTIVO	MAYO 2008
PROPIEDAD: Excmo. Ayto. Santa Coloma de Gramanet GRAMEPARK	ARQUITECTO:FRANCISCO MANGADO BELOQUI
ARCHIVO	ESCALA 1:50 / JUNIO 2008
ASESORES: Estructura / Instalaciones / Aparellatge	COLABORADORES: Ignacio Ollé Lamarca, Sofía Malo, Andrés Ramírez Quesada, Álvaro Pérez Morillo, Marcos Morillo Alonso, David Mérida Grande, Jaime Ruiz, Hugo Morales Hidalgo, Pablo Jaén



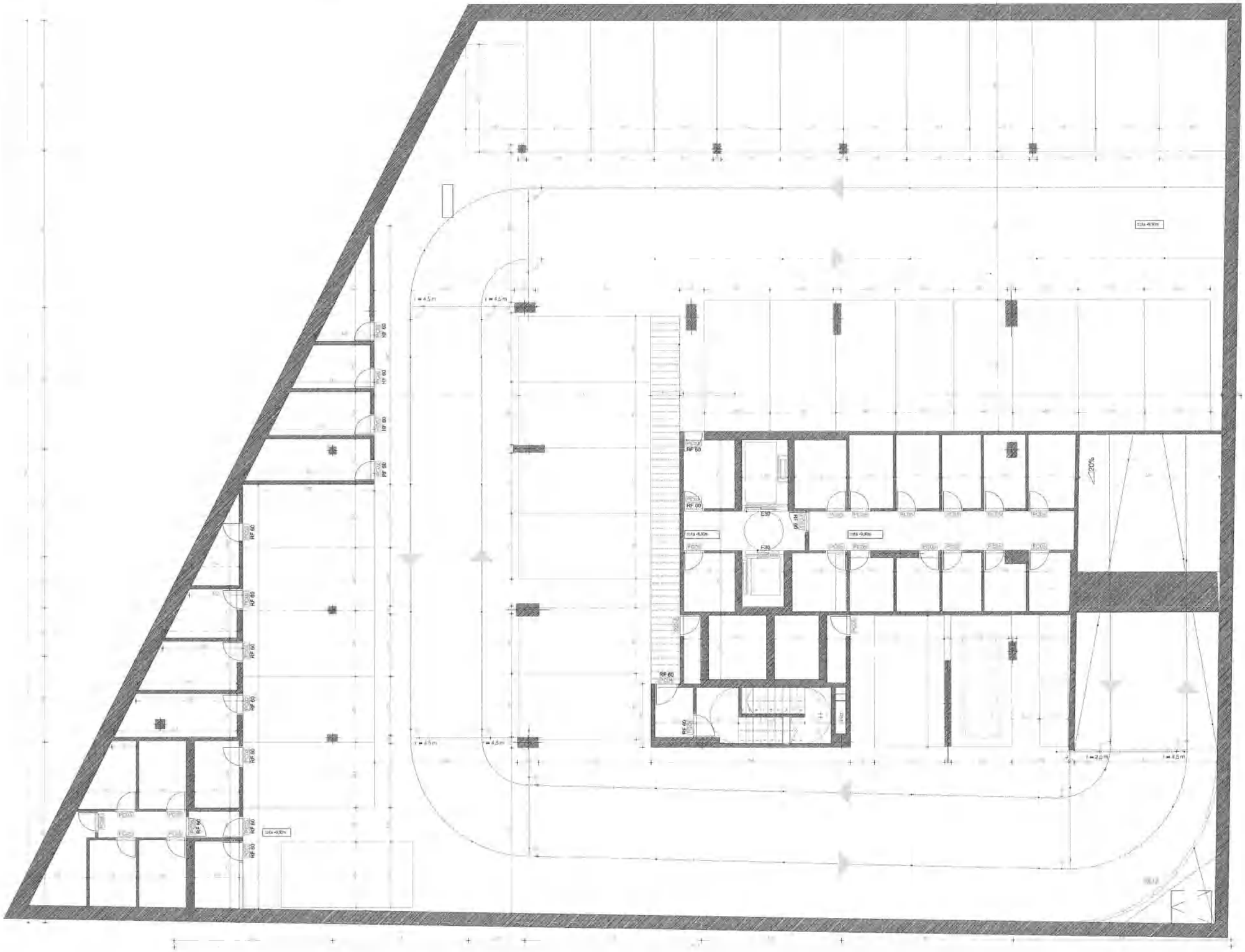


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

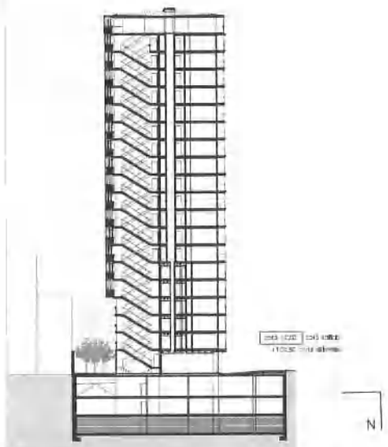
Torre VPO, Santa Coloma de Gramanet, Barcelona

A_33	PLANO DE: Planta Sótano -2 Nivel +6.85m, Acotados_ Carpinterías
PROYECTO EJECUTIVO	MAYO 2008
PROPIEDAD: Excmo. Ayto. Santa Coloma de Gramanet — GRAMEPARK	ARQUITECTO: FRANCISCO MANGADO BELOQUI
ARCHIVO: A01 A06-A09 Sótano Planta Baja.pln	DIN A3 ESCALA 1:50 — HOJA A1/4
ARQUITECTO: ESTUDIO: MHPS, SL. James Jimenez Carlos Jnq. — ARQUITECTURA: JGS, SL. Lidia Sánchez Carlos Gomez Arq. — AYUNTAMIENTO: Lara García, Virginia Cruz, Ana Montero	COLABORADORES: Ignacio Dillo Lumbreras, Sonia Mata, Anabel Fernández Gordillo, Álvaro Pérez, Maria Manuel Adão Moreno, David Mitchell Gaynor, Jaime Ruiz, Hugo Montero, Helena Pérez, Arch.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Torre VPO, Santa Coloma de Gramanet, Barcelona

A_34 | PLANO DE: Planta Sótano -3 Nivel -9.90m. Acotados_ Carpinterías

PROYECTO EJECUTIVO | MAYO 2008

PROPIEDAD: Excmo. Ayto. Santa Coloma de Gramanet — GRAMEPARK

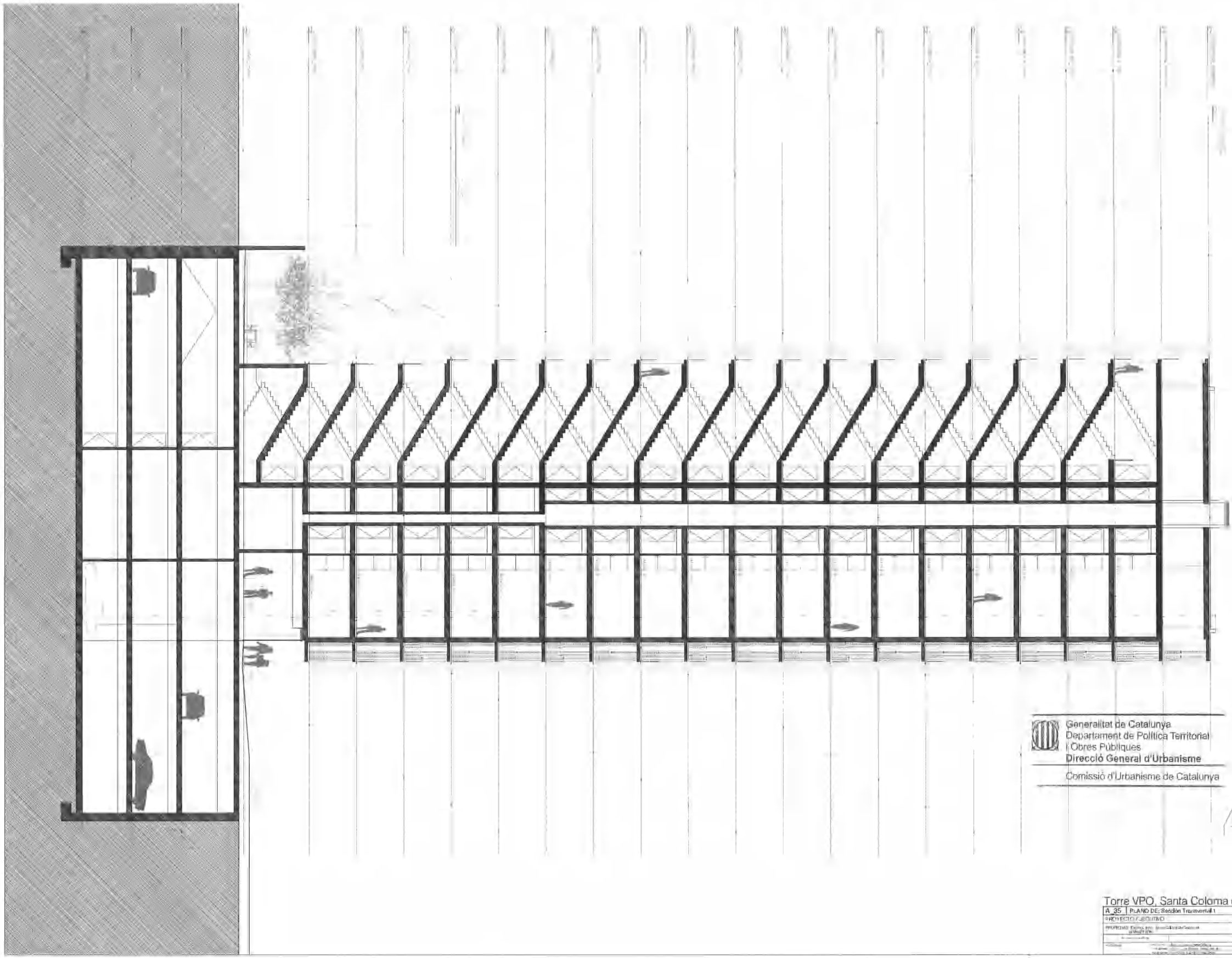
ARQUITECTO: FRANCISCO MANGADO BELOQUI

DIN A2 ESCALA 1:100 | AHULÁ ALFF

ARCHIVO: 491_AHULA02_Alzados_Plano Bajocero

ASESORES: Estructuras: Ma R. Sa. Jaime Jiménez Cañas, Ing. — Instalaciones: JSS, SL, Luis Sánchez, Carlos Soliñer, Ing. — Acústicos: Lluís Garcia, Virginia Díaz, Arq. Técnica

COLABORADORES: Ignacio Ollo Luengo, Sonia Nuño, André Rompillava, Gerardo, Álvaro Pérez, Nuria Navarro, Isabel Alonso, Cecilia Mérici, Gonzalo, Jorge Ruiz, Hugo Montes, Helena Pérez, Jorge



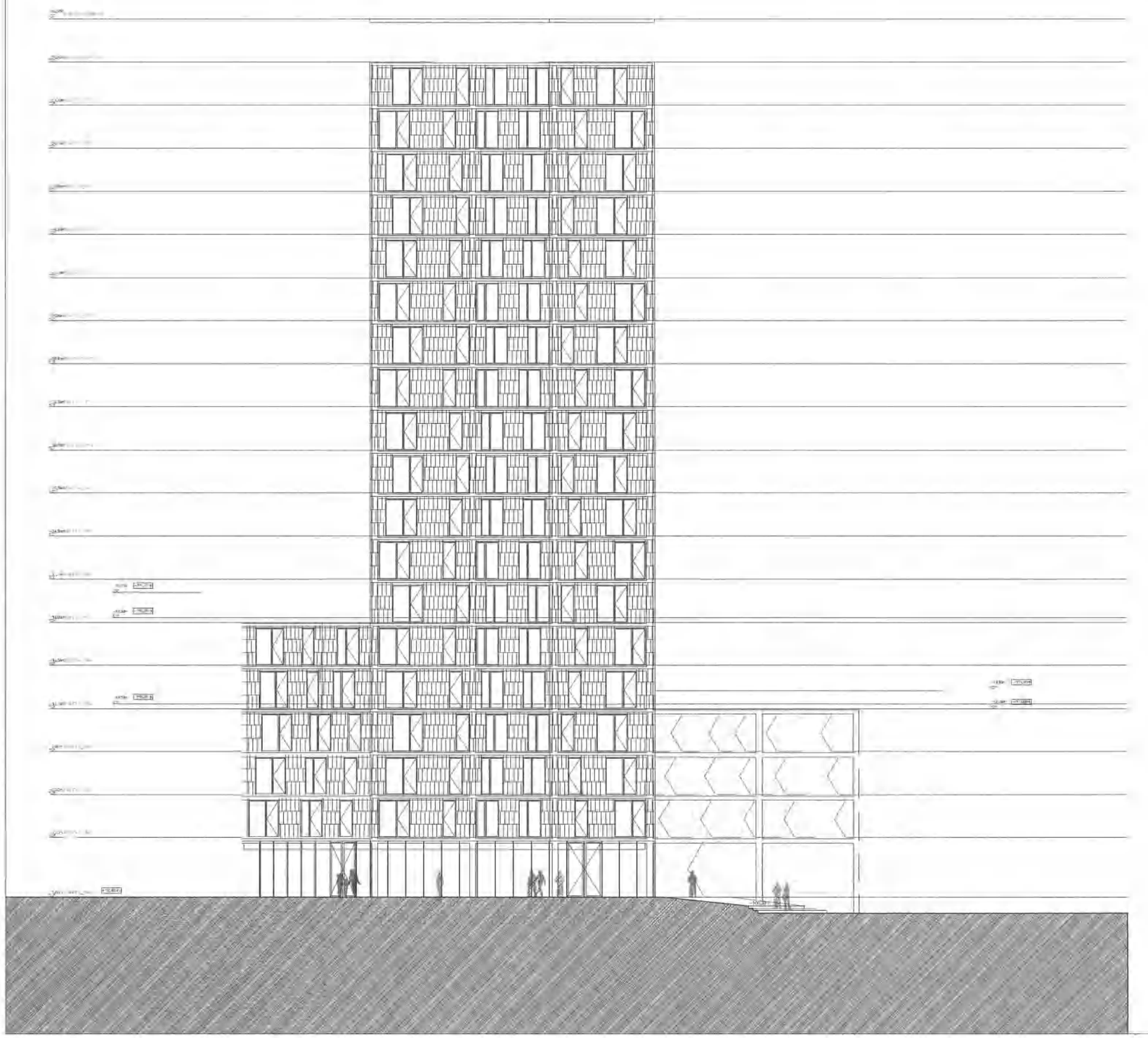
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

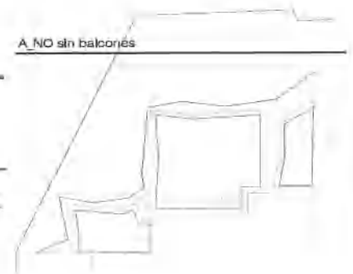
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Sección Transv.
Torre ST1

Torre VPO, Santa Coloma de Gramanet, Barcelona

A_35	PLANO DE: Sección Transversal-1	
PROYECTO EJECUTIVO		MAYO 2008
PROPIEDAD:		ARQUITECTO: FRANCISCO MARSACOBS, S.C.P.



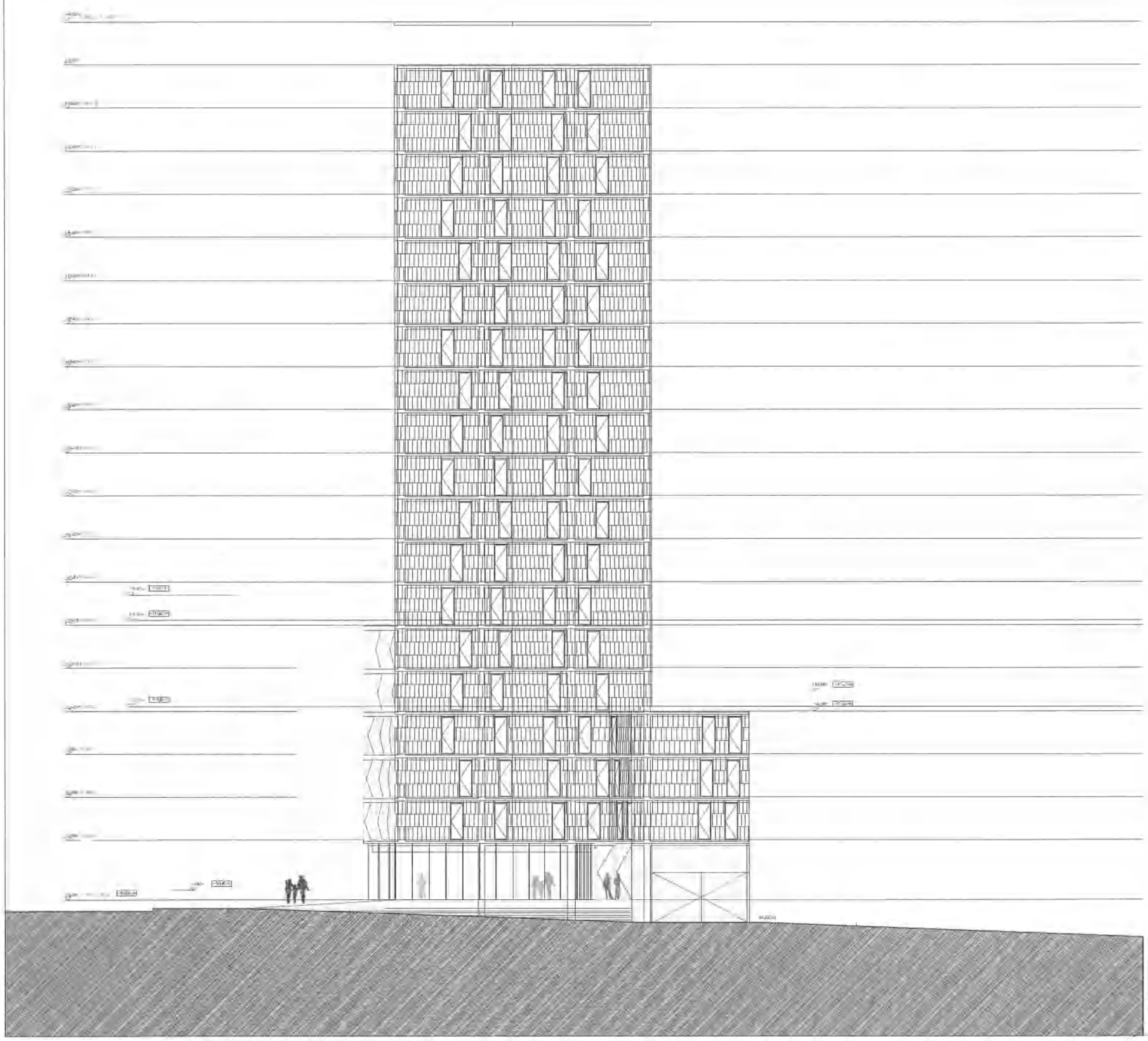


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Torre VPO, Santa Coloma de Gramanet, Barcelona

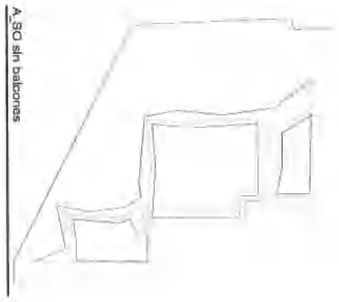
A_41	PLANO DE: Alzado Interior Noroeste
PROYECTO EJECUTIVO	MAYO 2008
PROPIEDAD: Excmo. Ayto. Santa Coloma de Gramanet GRAND PARK	ARQUITECTO: FRANCISCO MANGADO BELLOQUI
ARTIFEX ARTIFEX ANALISIS	GRAN PISADA 2000 — ALAMANDE
ARQUITECTOS: Director: Miguel Angel Carlos Fco. Arquitectos: José Luis Sánchez, Carlos Gallego Fco. Aparejador: Luis David, Higinio Dial, Nazareno	COLABORADORES: Ignacio Ollo Lucientes, Sonia Alada, Andrés Ramallosa Guardiola, Ricardo Pérez, Maria Mancio, Isidro Moreno, David Merino Grande, Jorge Ríos, Hugo Martínez, Halime Plaza Vega



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

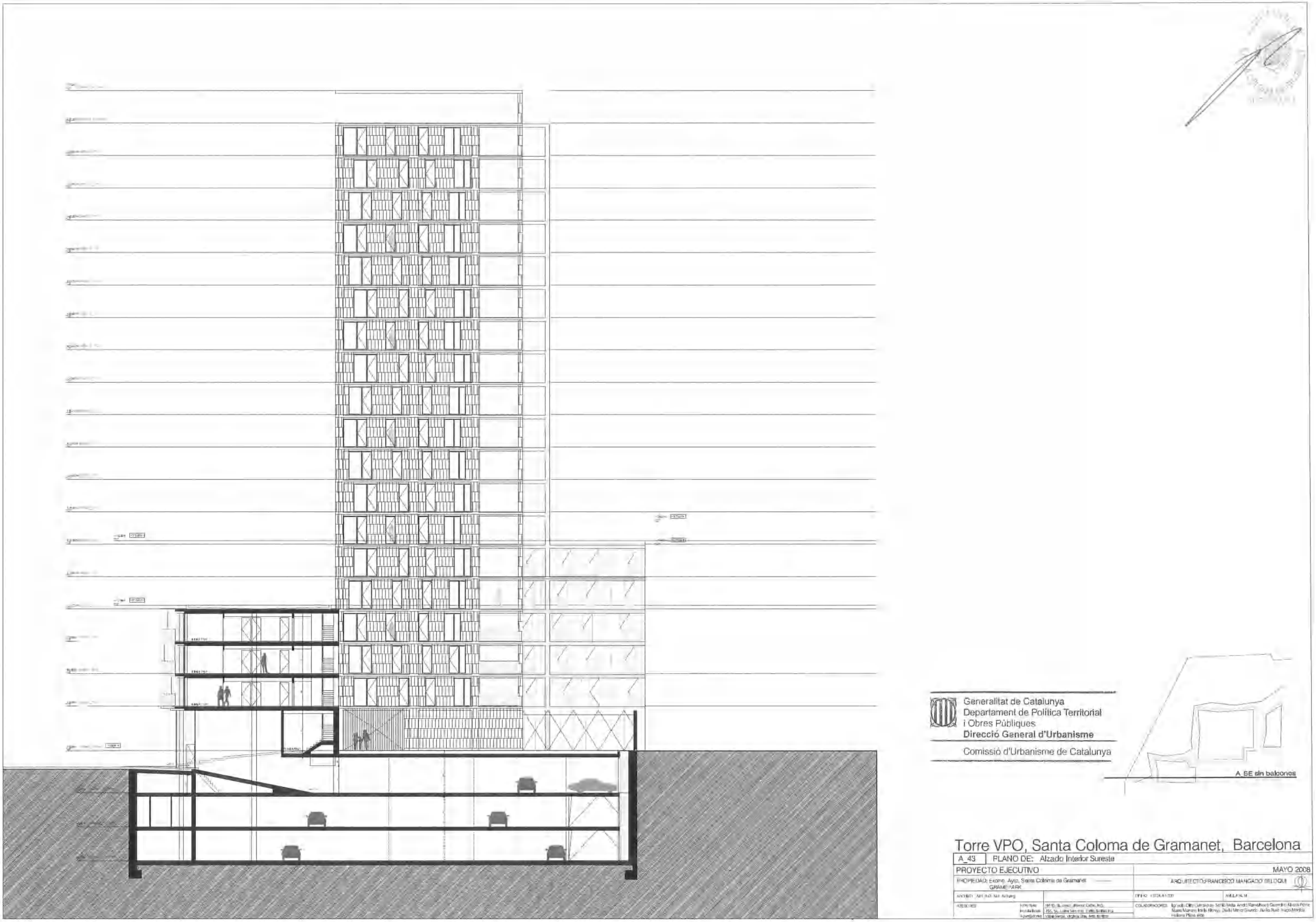
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

A_50 sin balcones



Torre VPO, Santa Coloma de Gramanet, Barcelona

A_42	PLANO DE: Alzado Interior Suroeste		
PROYECTO EJECUTIVO			MAYO 2008
PROPIEDAD: Excma. Ayto. Santa Coloma de Gramanet GRAMEPARK		ARQUITECTO: FRANCISCO MANGADO SELLÉQUI	
ANCHO: 481 842 MM (ANCHO)		LÍNEA: FIGURA 1.20	ESCALA: 1:1
COLABORADORES:	Arquitectos: Rb B, S.L. - Carlos Jimenez Catalá, P.G. Arquitectos: J.C.G. S.L. - Carlos Gancedo - Carlos Sanchez Eg. Arquitectos: Lluis Garcia, Virginia Gual, Jose Alonso	COLABORADORES:	Eduardo Cillán Lancaster, Sonia Malé Anglada, Francisco Gonzalez, Alvaro Perez Maldi, Marta Ó Valdé Merino, Pablo Marco Gonzalez, Carlos Prat, Hugo Medina, Helena Plana, ana



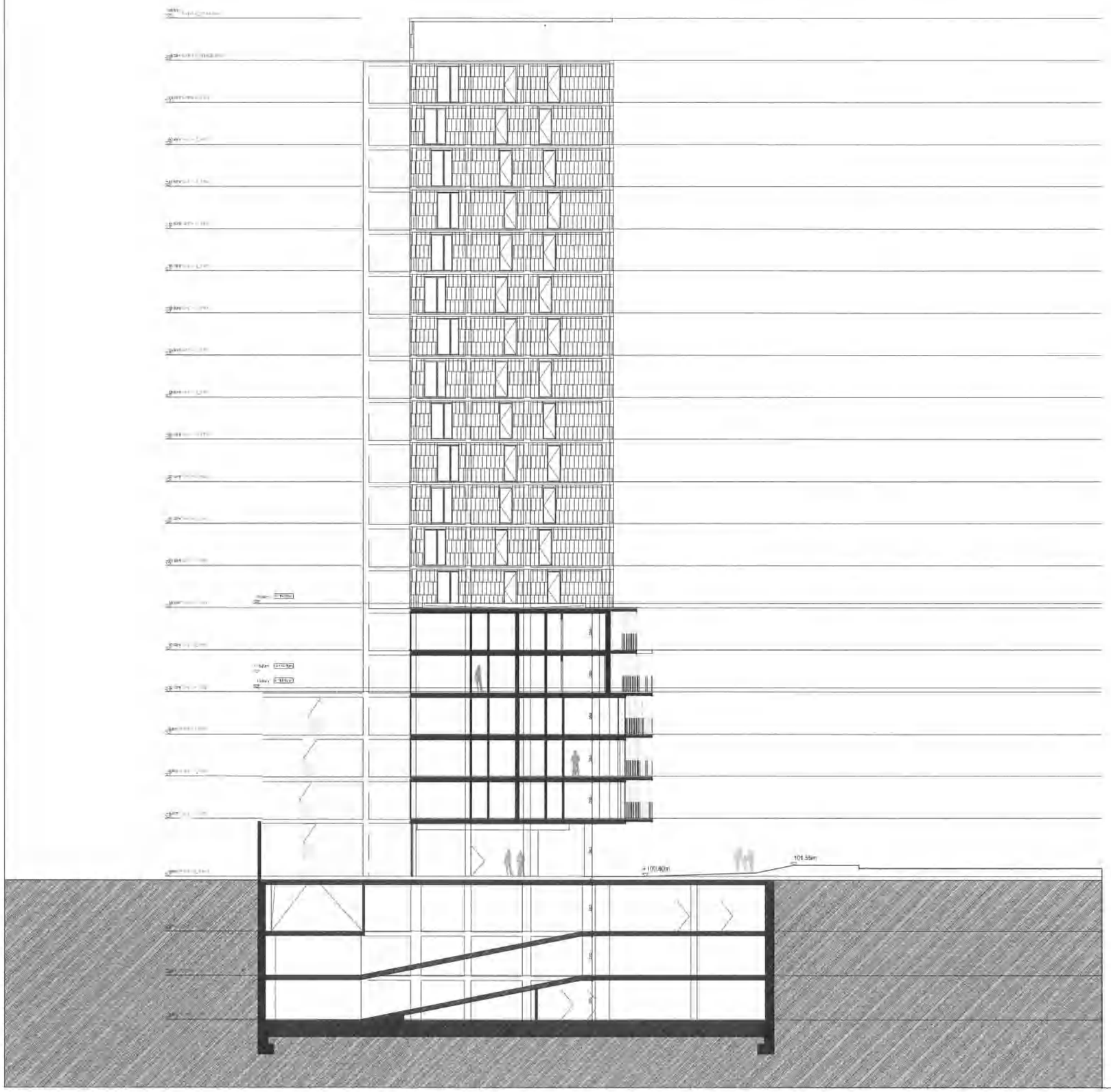
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

A_SE sin balcones

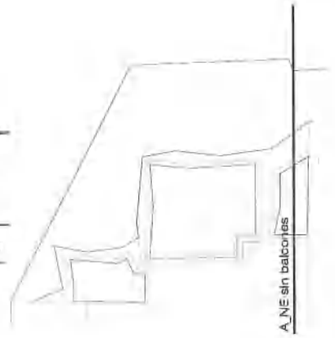
Torre VPO, Santa Coloma de Gramanet, Barcelona

A_43	PLANO DE: Alzado Interior Sureste		
PROYECTO EJECUTIVO			MAYO 2008
PROPIEDAD: Excmo. Ayto. Santa Coloma de Gramanet GRAMEPARK		ARQUITECTO: FRANCISCO MANGADO BELLOQUI	
ESCALA: 1:100		FECHA: 1:100 A 1:50	ANULA A:
ARQUITECTOS	Proyectistas: JMFG, SL Juan Manuel Gallo, MS Arquitectos: FSC, SL Luis Sánchez Cotta, Sofía Rua Ayudantes: Elena Garcia, Virginia Díaz, Ana Jiménez	COLABORADORES	Ignacio Olivi, Carlos Jaco, Sofía Mata, Andrés Ramírez, Gerardo Alcaide, Pablo Nuria Moreno, Emilio Alonso, Paula Mínguez Grande, Jesús Ruiz, Inaki Merino, Helena Plana, etc.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Torre VPO, Santa Coloma de Gramanet, Barcelona

A_44	PLANO DE: Alzado Interior Noreste		
PROYECTO EJECUTIVO			MAYO 2008
PROPIEDAD: Excmo. Ayto. Santa Coloma de Gramanet GRAMEPARK		ARQUITECTOS:FRANCISCO MANGADO BELOQUI	
MEDIDAS: A4, A42, A43, A44 Landscape		DIBUJO: FIGURA 1:100	ANULA A_NE
ARCHIVO: Estructura Instalaciones Acondicionamiento	[illegible]	COLABORADORES: Ignacio Ollé Lumbreras · Sonia Mata · Andrés Ronsalbosa Guerrero · Alexis Pérez Noale Manuel Mata Moro · David Martín Grande · Carlos Ruiz · Hugo Montes Helena Plaza [illegible]	

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

Àrea d'Alcaldia
Gerència de Projectes de l'Alcaldia
Gabinet d'Acció Territorial

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM AL C. DOCTOR FERRAN, 24 - AV. PALLARESA, 104

ANNEX 2 - MODIFICACIÓ DE LA MEMÒRIA SOCIAL

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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

La parcel·la del carrer Doctor Ferran, núm. 24 / av. Pallaresa, núm. 104, es situa a l'extrem nord del barri del Centre, llindant amb el Parc Europa (construït sobre la cobertura del II Cinturó) i el barri de Singuerlín. Per la seva situació privilegiada, davant del parc i justament enfrontat amb el projecte de Centre Terciari i Residencial de la Pallaresa, es va considerar l'oportunitat d'encarregar el projecte a un arquitecte de prestigi, capaç de relacionar-lo amb aquest complex previst, d'edificis de gran alçada, on un objectiu important és el de diversificar l'oferta d'habitatge tot afavorint la proliferació d'habitatge protegit i de renda lliure, amb la intenció de destinar inicialment la quasi totalitat dels habitatges al mercat de lloguer, i la generació de nous equipaments, amb la construcció d'habitatges tutelats per a gent gran, i la creació d'un àmbit de lleure amb sales de cinema i oferta d'oci de proximitat.

Es tracta d'una actuació pública, on Gramepark té prevista la construcció de 67 nous habitatges protegits de preu concertat (2 dels quals destinats a persones amb discapacitat), que preveu els seus inicis per a aquest mateix any.

COMPLIMENT de l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005

El DL 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, en el seu article 9.U detalla les reserves de sòl per a habitatges protegits que han de reservar els plans d'ordenació i les seves modificacions:

> *"U. Es modifica l'apartat 3 de l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme, s'afegeixen uns nous apartats 4 i 5, l'actual apartat 4 resta com a apartat 6 i l'actual apartat 5 es modifica i passa a ser l'apartat 7, de manera que els esmentats apartats queden redactats tal com segueix:*
> *3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.*
> *4. Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat anterior, es considera sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què es refereix l'article 68.2.a, incloses les actuacions aïllades de dotació. En tot cas, no es considera sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els esmentats sectors o polígons.*

Donada la situació de la parcel·la i l'estat avançat del projecte, es proposa el manteniment del règim dels habitatges inicialment previst, 67 habitatges de règim protegit de preu concertat.

Per tal de donar compliment a les reserves de sòl per a habitatges protegits, es proposa situar aquesta reserva a la finca situada al carrer de Circumval·lació, 121-125, cantonada amb el passatge dels Pirineus. Es tracta d'una promoció pública de 23 habitatges de venda en règim general, projecte que està tramitant la corresponent llicència d'obres, per tal d'iniciar la construcció aquest mateix any, presentat per l'empresa municipal Gramepark SA, per a la construcció d'un edifici d'habitatges protegits plurifamiliar amb un total de 23 habitatges, 2 locals en planta baixa i places d'aparcament en soterrani. Aquesta promoció representa en el seu conjunt 2.617 m^2 de sostre, si bé el projecte en destina 2.461 m^2st a habitatge i la resta a usos comercials.

	Dr. Ferran / Pallaresa			Circumval·lació / Pirineus			TOTAL		
	nombre habitat.	superfície sostre	%	nombre habitat.	superfície sostre	%	nombre habitat.	superfície sostre	%
Règim General				23	2.461	*100,00*	23	2.461	***26,60***
Preu Concertat	67	6.786	*100,00*				67	6.786	***73,40***
Total Habitatge Protegit	67	6.786	*100,00*	23	2.461	*100,00*	90	9.247	*100,00*

Aquest sostre de 23 habitatges de la promoció de Circumval·lació / Pirineus que es proposa destinar a habitatge de protecció en règim general, són suficients per a donar compliment a les reserves mínimes per a habitatges de protecció en règim general que reclama la modificació puntual de PGM al carrer del Doctor Ferran, 24, cantonada avinguda de la Pallaresa, 104.

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

PROMOCIONS D'HABITATGE PROTEGIT 2009-2011

	LLOGUER JOVES	LLOGUER GENT GRAN	TOTAL LLOGUER	DOTACIONAL JOVES	DOTACIONAL GENT GRAN	TOTAL DOTACIONAL	HABITATGES FINALISTES	RÈGIM ESPECIAL	RÈGIM GENERAL	PREU CONCERTAT	CONCERTAT CATALÀ	TOTAL VENDA	TOTAL HAB. PROTEGIT	PROMOTOR	Compliment art.57 DL 1/2005
ACABATS															
carrer Pirineus, 32-62			0			0				25		25	25	Gramepark	
carrer Pau Claris, 27-31			0			0				3		3	3	Gramepark	
avinguda Santa Rosa, 1-13			0			0			5			5	5	Gramepark	
HP6 i HP7 Fondo			0			0			1			1	1	Gramepark	
SUBTOTAL	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**6**	**28**	**0**	**34**	**34**		
EN EXECUCIÓ															
Front Fluvial - Fase II			0			0	90		40			130	130	Gramepark	(2)
CIBA II			0			0	38					38	38	Incasol	
carrer Joan Ubach / Salvador Espriu			0			0			50			50	50	Impsol	
carrer Pare Benet / Ciutadella Baixa			0			0	11		5			16	16	Regesa	
SUBTOTAL	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**139**	**0**	**95**	**0**	**0**	**234**	**234**		
INICI OBRES 2009															
carrer Doctor Ferran, 24			0			0				67		67	67	Gramepark	
carrrer Circumval.lació, 85-87			0			0			20			20	20	Gramepark	
carrer Pirineus, 114 / passatge Pirineus			0			0			14			14	14	Gramepark	
carrer Circumval.lació, 121-125			0			0			23			23	23	Gramepark	(3)
av. Generalitat, 171-175 / carrer Espriu			0			0				56		56	56	Impsol	
passatge Sant Pasqual			0			0			53			53	53	Gramepark	
SUBTOTAL	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**110**	**123**	**0**	**233**	**233**		
PREVISIÓ 2010															
avinguda Pallaresa, 101-105	60		60			0				40		40	100	Privat	
avinguda Francesc Macià, 94-96		46	46			0						0	46	Generalitat	
carrer Valentí Escalas			0			0			36			36	36	Incasol	
Mn. Jacint Verdaguer / Beethoven			0			0				9		9	9	Gramepark	
carrer Gaspar / carrer Nord, 47-49			0	45		45						0	45	Gramepark	
carrer Amèrica / Prat de la Riba			0		27	27						0	27	Privat	
carrer Monturiol, 108			0			0			10			10	10	Regesa	(1)
SUBTOTAL	**60**	**46**	**106**	**45**	**27**	**72**	**0**	**0**	**46**	**49**	**0**	**95**	**273**		
PREVISIÓ 2011 (*)															
Front Fluvial - Fase III			0			0			150			150	150	Gramepark	
carrer Valentí Escalas			0			0			48			48	48	Incasol	
CIBA III			0		100	100			24	96		120	220	Gramepark	
ARE Safaretjos			0			0		31	93	93	31	248	248		
ARE La Bastida			0			0		12	36	36	12	96	96		
SUBTOTAL	**0**	**0**	**0**	**0**	**100**	**100**	**0**	**43**	**351**	**225**	**43**	**662**	**762**		
TOTAL	**60**	**46**	**106**	**45**	**127**	**172**	**139**	**43**	**608**	**425**	**43**	**1.258**	**1.536**		

(*) nombre d'habitatges aproximat

(1) Mod. Puntual de PGM a la cantonada dels carrers Amèrica / Prat de la Riba
(2) Mod. Puntual del "text refós de la modificació puntual del PGM per a la Modificació d'Usos del Centre Terciari i Residencial de la Pallaresa"
(3) Mod. Puntual de PGM al carrer Ferran, 24 / av. Pallaresa, 104

AJUNTAMENT SANTA COLOMA DE GRAMENET SECRETARIA

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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

PROMOCIONS D'HABITATGE PROTEGIT 2009-2011 (m2 st)

	LLOGUER JOVES	LLOGUER GENT GRAN	TOTAL LLOGUER	DOTACIONAL JOVES	DOTACIONAL GENT GRAN	TOTAL DOTACIONAL	HABITATGES FINALISTES	RÈGIM ESPECIAL	RÈGIM GENERAL	PREU CONCERTAT	CONCERTAT CATALÀ	TOTAL VENDA	TOTAL HAB. PROTEGIT	PROMOTOR	Compliment art.57 DL 1/2005
EN EXECUCIÓ															
Front Fluvial - Fase II			0			0	9.514		4.229			13.743	13.743	Gramepark	(2)
CIBA II			0			0	3.568					3.568	3.568	Incasol	
carrer Joan Ubach / Salvador Espriu			0			0			4.905			4.905	4.905	Impsol	
carrer Pare Benet / Ciutadella Baixa			0			0	829		377			1.206	1.206	Regesa	
SUBTOTAL	**0**	**0**	**0**				**13.911**	**0**	**9.511**	**0**	**0**	**23.422**	**23.422**		
INICI OBRES 2009															
carrer Doctor Ferran, 24			0			0				6.593		6.593	6.593	Gramepark	
carrrer Circumval.lació, 85-87			0			0			1.446			1.446	1.446	Gramepark	
carrer Pirineus, 114 / passatge Pirineus			0			0			1.335			1.335	1.335	Gramepark	
carrer Circumval.lació, 121-125			0			0			2.461			2.461	2.461	Gramepark	(3)
av. Generalitat, 171-175 / carrer Espriu			0			0				5.258		5.258	5.258	Impsol	
passatge Sant Pasqual			0			0			5.300			5.300	5.300	Gramepark	
SUBTOTAL	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**10.542**	**11.851**	**0**	**22.393**	**22.393**		
PREVISIÓ 2010															
avinguda Pallaresa, 101-105	4.639		4.639			0				3.093		3.093	7.732	Privat	
avinguda Francesc Macià, 94-96		2.766	2.766			0						0	2.766	Generalitat	
carrer Valentí Escalas			0			0			3.461			3.461	3.461	Incasol	
Mn. Jacint Verdaguer / Beethoven			0			0				928		928	928	Gramepark	
carrer Gaspar / carrer Nord, 47-49			0	3.150		3.150						0	3.150	Gramepark	
carrer Amèrica / Prat de la Riba			0		1.900	1.900						0	1.900	Privat	
carrer Monturiol, 108			0			0			958			958	958	Regesa	(1)
SUBTOTAL	**4.639**	**2.766**	**7.405**	**3.150**	**1.900**	**5.050**	**0**	**0**	**4.419**	**4.021**	**0**	**8.440**	**20.895**		
PREVISIÓ 2011 (*)															
Front Fluvial - Fase III			0			0			18.126			18.126	18.126	Gramepark	
carrer Valentí Escalas			0			0			4.258			4.258	4.258	Incasol	
CIBA III			0		6.760	6.760			1.920	7.680		9.600	16.360	Gramepark	
ARE Safaretjos			0			0		2.945	9.375	9.950	3.410	25.680	25.680		
ARE La Bastida			0			0		1.140	3.420	3.745	1.250	9.555	9.555		
SUBTOTAL	**0**	**0**	**0**	**0**	**6.760**	**6.760**	**0**	**4.085**	**37.099**	**21.375**	**4.660**	**67.219**	**73.979**		
TOTAL	**4.639**	**2.766**	**7.405**	**3.150**	**8.660**	**11.810**	**13.911**	**4.085**	**61.571**	**37.247**	**4.660**	**121.474**	**140.689**		

(*) sostre aproximat

(1) Mod. Puntual de PGM a la cantonada dels carrers Amèrica / Prat de la Riba
(2) Mod. Puntual del "text refós de la modificació puntual del PGM per a la Modificació d'Usos del Centre Terciari i Residencial de la Pallaresa"
(3) Mod. Puntual de PGM al carrer Ferran, 24 / av. Pallaresa, 104

AJUNTAMENT DE SANT COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

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