PE-156 +R

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

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

SETEMBRE 2008

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 24 JUL. 2008
i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 13 NOV. 2008

La secretària

Mercè Albiol i Núñez

DILIGÈNCIA.-
Aprovat pel Ple Municipal, en sessió del dia 29 SET. 2008

Santa Coloma de Gramenet, 30 SET. 2008
El Secretari General,

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL DEL PARC DELS PINS

TEXT REFÓS

AJUNTAMENT DE COLOMA DE GRAMENET SECRETARIA

ÍNDEX

El present exemplar es composa dels següents documents:

MEMÒRIA

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

PLÀNOLS

1.- Situació
2.- Reportatge fotogràfic
3.- Planejament Vigent
4.- Planejament Proposat
5.- Seccions
6.- Gestió Vigent
7.- Gestió Proposat
8.- Imatge del conjunt

ANNEXOS

1 - Projecte d'urbanització dels carrers Pirineus, Sardana, Ginesta i Pins
2 - Estudis previs. Edificis plurifamiliars al carrer Roger de Lloria

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

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET SECRETARIA

TEXT REFÓS

El Ple de l'Ajuntament, en la sessió celebrada el 8 de maig de 2008, va acordar aprovar provisionalment la Modificació Puntual del Pla Especial del parc dels Pins d'aquesta ciutat i el va trametre a la Generalitat, per a la seva aprovació definitiva.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 24 de juliol de 2.008, ha acordat aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla Especial del parc dels Pins, de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, supeditant-ne la seva publicació i conseqüent executivitat, a la presentació d'un text refós, que incorpori les prescripcions següents:

1.- Cal donar compliment a les modificacions i/o esmenes sobre la finca destinada a habitatge de protecció pública al carrer Monturiol, 108, d'acord amb l'informe emès per la Direcció General de Promoció de l'Habitatge.
2.- També, d'acord amb l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, cal recordar que s'ha de destinar, com a mínim, dos terços per a habitatges de protecció oficial de règim general i de règim especial, i la resta a habitatges de protecció oficial de preu concertat.
3.- Cal que el document fixi els paràmetres urbanístics aplicables amb les singularitats de paràmetres previstes per l'edificació situada al carrer dels Pins / Roger de Lloria, 84-86, sense alterar-ne la qualificació (clau 13brv).

Per donar resposta al seguit de prescripcions fetes per la Comissió Territorial d'Urbanisme, es redacta el present text refós de la Modificació Puntual del Pla Especial del Parc dels Pins, que inclou les següents modificacions i/o aclariments:

- Es modifiquen les condicions de l'edificació del carrer Monturiol 108, en el sentit de permetre exclusivament l'ús d'habitatge de protecció pública, garantint que, com a mínim, dos terços es destinaran a habitatges amb protecció oficial de règim general i especial, i la resta, a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

- Es completa la normativa amb el nombre total d'habitatges, tenint en compte les prescripcions en matèria de superfície màxima per als habitatges de protecció pública.

- Es modifica el plànol normatiu núm. 4, de Planejament Proposat, pel que fa a la qualificació de la finca del carrer Monturiol, 108, amb la clau 13b-HP (habitatge de protecció pública en zona de densificació urbana semiintensiva).

- Es modifica la qualificació proposada per al polígon d'actuació 6, en el sentit de mantenir la clau vigent 13brv.

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET SECRETARIA

1.- INTRODUCCIÓ

L'àrea objecte d'estudi està ubicada a l'extrem sud del terme municipal de Santa Coloma de Gramenet, llindant amb el terme municipal de Badalona.

La frontera entre ambdós municipis la defineix el carrer de Circumval.lació, que discorre per la carena dels turons que separen la vessant litoral de les petites i accidentades valls interiors. Des de la carena el terreny descendeix abruptament en dues direccions: al sud-est cap a Badalona i el mar; al nord-oest cap a Santa Coloma i el riu Besòs.

El sector Motocross queda envoltat per tres populosos barris: el Raval i Santa Rosa de Santa Coloma i Llefià de Badalona. Entre ells queda el parc que, malgrat la densa massa edificada que l'envolta, gaudeix d'extenses vistes sobre la conca del Besòs, tenint com a teló de fons perspectiu la silueta de la serra de Collserola.

El territori, des del punt de vista urbanístic, és un clar exponent del creixement accelerat del procés immigratori iniciat als anys 50: parcel.lacions sense planificació fruït de l'especulació del sòl amb edificis de construcció d'escassa o nul.la qualitat i habitatges d'autoconstrucció que presenten deficients condicions higièniques, sanitàries i d'habitabilitat; carrers estrets i adaptats a una topografia molt accidentada que presenta grans desnivells. Gran nombre de passatges i passadissos. Alta densitat i escassa zona verda pública i privada.

Els equipaments i serveis han estat fets en etapes posteriors al creixement del barri, la qual cosa fa que, molts d'ells, no estiguin en el lloc més adequat.

Les dificultats topogràfiques i el model de creixement que es caracteritza per l'existència de desequilibris entre l'assentament de la població, els usos del sòl i l'estructura urbana que els dóna suport, fan que la zona quedi aïllada en relació a la comunicació viària i el transport públic.

La mobilitat de la població és alta ja que, d'una banda, hi ha habitants que es traslladen a altres zones quan la seva situació econòmica millora i, en canvi, arriben altres en igual o pitjors condicions que els que hi habitaven. Una evidència d'això és l'actual concentració d'immigrants i de famílies procedents d'altres barris de les ciutats de l'àrea metropolitana a causa de problemes relacionats amb l'habitatge (desnonaments).

Considerant que el territori que hem descrit apareix com una de les zones amb majors mancances i on es situen les problemàtiques socials més greus, comparant-lo amb les necessitats de la ciutat, podem concloure que es tracta d'un territori amb menys possibilitats de superar la crisi actual i de desenvolupar un creixement positiu en el futur.

2.- ANTECEDENTS

El març de 2001 es presenta a la Comissió Europea el programa de recuperació ambiental del Sector Sud de Santa Coloma de Gramenet, per optar als Fons de Cohesió Europeu del període 2.000-2.006, amb el qual es preveia obtenir una inversió de més de 6 milions d'euros per sis àmbits d'actuació, un d'ells al Parc dels Pins:

Parc del Pins. Es rehabilitarà el parc per al seu aprofitament funcional, eliminant les barreres arquitectòniques de l'interior i es reurbanitzarà el seu entorn per a facilitar l'accés. Es renovaran 8.720 m^2 de vial i es crearan i/o renovaran 22.400 m^2 de zones verdes.

Amb aquesta aportació dels Fons de Cohesió, es pretenia finançar una part de la urbanització del Parc així com dels vials al seu entorn. Urbanització que ha finalitzat a finals de l'any 2007.

3.- ÀMBIT

L'àmbit de la present modificació puntual coincideix amb l'àmbit del Pla Especial del Parc dels Pins, i queda delimitat pels carrers de Circumval.lació, Núria, Mas Marí, Sardana, Ginesta i les edificacions amb front al nou vial comprès entre Ginesta i Circumval.lació.

Concretament la totalitat de les illes amb referència cadastral 44853, 45851, 45863, 46854, 46863, i part de les illes amb referència cadastral 43857, 44843, 44848 i 45833. Amb una superfície total de 78.537 m^2 de sòl.

4.- PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent prové del Pla Especial del Parc dels Pins, donada conformitat al Text Refós per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 18 de maig de 2005, i publicada al DOGC núm. 4459 de 31 d'agost de 2005, amb els criteris següents:

"- L'edificació d'habitatges es concentrarà, darrera l'Institut de batxillerat Terra Roja, en el front del carrer dels Pirineus, i no podrà sobrepassar una edificabilitat màxima de 130 habitatges.

- L'actual escola Els Pins, es destinarà a equipament cultural i el pati de l'escola s'incorporarà al parc.

- El conjunt d'habitatges existents al carrer Sardana números 4 al 12, hauran de mantenir la seva afectació, per tal d'ampliar el parc dels Pins i obrir-lo al carrer, facilitant el seu control."
- Les edificacions que donen front al Parc en la seva façana sud, estan en molt mal estat de conservació i deficients condicions d'habitabilitat. Es proposa, doncs, delimitar polígons d'actuació que permetin la seva renovació conjuntament ja que, en alguns casos, no sembla factible dur-les a terme individualment.

- S'ha detectat, també, al carrer de Monturiol número 108, l'existència d'una edificació totalment obsoleta, en deficitàries condicions d'habitabilitat i que no compleix les condicions que determina el planejament vigent quant a alineació del vial. Per aquest motiu es creu convenient delimitar un àmbit subjecte a l'obligació d'edificar d'acord amb el planejament vigent, en el termini màxim d'un any, tal com especifica l'article 73 del Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

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

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET SECRETARIA

5.- ESTAT ACTUAL

Amb el programa dels Fons de Cohesió s'ha finançat la urbanització dels diversos carrers que envolten el parc, com ara Pirineus, Sardana, Ginesta, i l'obertura del nou vial que ha de connectar Monturiol amb Circumval.lació (denominat els Pins), i l'ampliació del parc amb la incorporació del pati de l'antiga Escola Els Pins.

Paral.lelament, GRAMEPARK ha dut a terme la construcció dels nous habitatges al carrer dels Pirineus, números 32 al 62. Alhora que el departament d'ensenyament de la Generalitat ha dut a terme les obres de rehabilitació i adequació de l'edifici existent a l'Institut d'Ensenyament de Secundària Terra Roja i la construcció d'un edifici independent destinat a gimnàs situat fent front a la plaça circular que conforma l'accés al parc amb el carrer de Circumval.lació.

Pel que fa referència als polígons d'actuació definits en el Pla Especial:

- els dos polígons d'expropiació (PA 1 - carrer Pirineus, 32-62, i PA 2 - carrer Sardana, 6-12) ja s'han dut a terme. L'edifici de Pirineus, tal com s'observa en el reportatge fotogràfic, està pràcticament acabat; tan bon punt s'ocupi, es podran enderrocar els edificis de Sardana.
- dels polígons d'actuació per reparcel.lació en la modalitat de cooperació, alguns ja s'han iniciat, com l'edifici de la cantonada entre els carrers de Monturiol i dels Pins (PA 4), o l'enderroc que ja s'ha dut a terme a la cantonada entre els carrers de Roger de Lloria i dels Pins (PA 6). Actuació que està portant a terme REGESA, propietària de la totalitat del sòl.

6.- PROPOSTA

La proposta es concreta en modificar la volumetria en els polígons d'actuació 5 i 6 - Pins / Roger de Lloria i en destinar a habitatge protegit el solar, ara propietat municipal, del carrer Monturiol, 108.

Pel què fa referència al polígon d'actuació 5 (carrer Roger de Lloria, 57-59), s'ha considerat la possibilitat d'augmentar una planta la nova edificació, passant de pb+2 a pb+3, per tal de mantenir la uniformitat en tot el front del nou vial.

Es modifica el paràmetre referent a l'alçada de les plantes baixes del polígon d'actuació 6 (carrer Roger de Lloria, 84-86), de tal manera que es puguin homogeneïtzar els forjats, permetent coincidir les alçades de les plantes baixes i les de les plantes pis i una millor adaptació topogràfica de l'edificació, d'acord amb els estudis previs realitzats per ONA Arquitectes, per encàrrec de REGESA.

Respecte a l'ordenació de la finca del carrer de Monturiol, es pretén adaptar-se a les alçades de les edificacions llindants existents, construïdes d'acord amb el planejament anterior al PGM, de quatre plantes més àtic.

7.- NORMATIVA

Es manté en tots els aspectes la normativa del Pla Especial del Parc dels Pins, exceptuant el nou edifici d'habitatge protegit al carrer de Monturiol, 108 i el del carrer de Roger de Lloria, 84-86 (PA 6).

NORMATIVA ZONES DESTINADES A HP

1.- CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL AL CARRER PIRINEUS. ZONA 18-HP

art. 1.1.- Disposicions generals
Per a la seva regulació seran vigents la normativa del PGM i les determinacions generals utilitzades pel municipi en aquest sector de promoció pública.

art. 1.2.- Tipus d'ordenació
El tipus d'ordenació respon a la zona subjecta a ordenació volumètrica específica en la seva modalitat flexible.

art. 1.3.- Edificabilitat
L'edificabilitat màxima permesa és de 13.000 m^2 de sostre, amb una densitat màxima de 130 habitatges.

art. 1.4.- Perímetre regulador
L'ocupació de l'edificació ha de quedar inclosa dins del perímetre regulador definit al plànol d'ordenació núm. 3 "planejament proposat".

art. 1.5.- Perfil regulador
Les alçades màximes seran les següents, en funció del nombre de plantes definit per cada volum:

planta baixa i quatre plantes pis	16,70 mts.
planta baixa i cinc plantes pis	19,75 mts.
planta baixa i nou plantes pis	31,95 mts.

El punt de referència per a la medició de l'alçada reguladora màxima, es determinarà d'acord amb l'art. 240 de les NU del PGM, respecte al carrer Pirineus.

art. 1.6.- Usos Permesos
Serà només d'habitatge protegit (HP) a les plantes pis. A la Planta Baixa, es permetrà, a més del d'habitatge, els següent Usos; oficines, comercial, sanitari, religiós, i cultural, recreatiu, esportiu, i industrial de categoria 1ª. I 2ª. En situacions 2-a i 2-b.
L'ús de garatge o aparcament només es permetrà a les plantes soterrani.

art. 1.7.- Cossos Sortints
S'admeten els cossos sortints superant el perímetre regulador.
El vol màxim no podrà excedir de 2 metres en les façanes de la nova edificació a partir de la planta quarta.
Per a la resta, serà d'aplicació l'article 230 de les normes urbanístiques, pel que fa referència al tipus d'ordenació volumètrica específica.

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET SECRETARIA

2.- CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL AL CARRER MONTURIOL, 108. ZONA 13b-HP

art. 2.1.- Disposicions generals
Per a la seva regulació seran vigents la normativa del PGM i les determinacions generals utilitzades pel municipi en aquest sector de promoció pública.

De la totalitat del sostre edificable es destinarà, com a mínim, dos terços per a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i, la resta, a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

art. 2.2.- Tipus d'ordenació
El tipus d'ordenació respon al d'alineació de vial.

art. 2.3.- Paràmetres reguladors
Els paràmetres reguladors de l'edificació seran els que es grafien al plànol d'ordenació i els que corresponen a la zona 13bm.

art. 2.4.- Densitat
El nombre màxim d'habitatges és de 10.

art. 2.5.- Condicions dels habitatges
Els habitatges s'adaptaran als paràmetres normatius en matèria de superfície màxima per als habitatges de protecció pública, que són de 90 metres quadrats. En el supòsit dels habitatges adaptats a persones amb discapacitat, amb mobilitat reduïda permanent, es podrà incrementar la superfície útil fins a 108 metres quadrats, i podrà arribar a un màxim de 120 metres quadrats quan es destinin a famílies nombroses.

art. 2.6.- Usos permesos
L'ús permès a les plantes baixa i pis serà només el d'habitatge de protecció pública. En les plantes soterrani, únicament es permetrà l'ús de magatzem o aparcament.

NORMATIVA ZONES DESTINADES A EQUIPAMENT

3.- CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ ALS EQUIPAMENTS DOCENTS EXISTENTS (CEIP GAUDÍ, I IES TERRA ROJA). ZONA 7aD

art. 3.1.- Disposicions generals
Per a la seva regulació seran vigents les normes urbanístiques del PGM en el seu Capítol 4 - Equipaments comunitaris i Serveis Tècnics metropolitans.
Equipament de titularitat pública que es destinarà a usos Docents, d'acord amb l'art. 212.1 apartat a) de les NU del PGM.

art. 3.2.- Tipus d'ordenació
El tipus d'ordenació respon a la zona d'edificació aïllada.
Per a la resta de paràmetres no definits en aquesta normativa es tindrà en compte el programa funcional de l'equipament.

art. 3.3.- Edificabilitat
L'índex d'edificabilitat neta és d'1 m^2 sostre / m^2 sòl.

art. 3.4.- Ocupació
L'ocupació màxima de parcel.la serà del 40%.

art. 3.5.- Usos Permesos
Equipament de tipus docent que permetrà, segons l'article 212 de les NU de PGM, la localització d'annexos esportius a les instal.lacions escolars.

4.- CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ A L'EQUIPAMENT EXISTENT (LLAR D'INFANTS ELS PINS, CENTRE DE DIA EL FAR, CIAP). ZONA 7aDCR

art. 4.1.- Disposicions generals
Per a la seva regulació seran vigents les normes urbanístiques del PGM en el seu Capítol 4 - Equipaments comunitaris i Serveis Tècnics metropolitans.
Equipament de titularitat pública que es destinarà a usos Docents, Culturals i Recreatius, d'acord amb l'art. 212.1 apartat a) de les NU del PGM.

art. 4.2.- Tipus d'ordenació
El tipus d'ordenació respon a la zona subjecta a ordenació volumètrica específica en la seva modalitat flexible.
Per a la resta de paràmetres no definits en aquesta normativa es tindrà en compte el programa funcional de l'equipament.

art. 4.3.- Perímetre regulador
El perímetre regulador de l'edificació queda definit per l'àmbit de la parcel.la, amb una ocupació màxima permesa del 100%.

art. 4.4.- Alçada màxima
Es regula un edifici de planta baixa i 2 plantes pis.

5.- CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ A L'EQUIPAMENT DOCENT EXISTENT AL CARRER PIRINEUS (CEIP TANIT). ZONA 7aD

art. 5.1.- Disposicions generals
Per a la seva regulació seran vigents les normes urbanístiques del PGM en el seu Capítol 4 - Equipaments comunitaris i Serveis Tècnics metropolitans.
Equipament de titularitat pública que es destinarà a usos Docents, d'acord amb l'art. 212.1 apartat a) de les NU del PGM.

art. 5.2.- Tipus d'ordenació
El tipus d'ordenació respon a la zona d'edificació aïllada.

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

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET SECRETARIA

Per a la resta de paràmetres no definits en aquesta normativa es tindrà en compte el programa funcional de l'equipament.

art. 5.3.- Edificabilitat
L'índex d'edificabilitat neta és d'1 m^2 sostre / m^2 sòl.

art. 5.4.- Usos Permesos
Equipament de tipus docent que permetrà, segons l'article 212 de les NU de PGM, la localització d'annexos esportius a les instal.lacions escolars.

6.- CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ A L'EQUIPAMENT ESPORTIU PREVIST. ZONA 7bE

art. 6.1.- Disposicions generals
Per a la seva regulació seran vigents les normes urbanístiques del PGM en el seu Capítol 4 - Equipaments comunitaris i Serveis Tècnics metropolitans.
Equipament de titularitat pública que es destinarà a usos Esportius, d'acord amb l'art. 212.1 apartat d) de les NU del PGM.

art. 6.2.- Tipus d'ordenació
El tipus d'ordenació respon a la zona subjecta a ordenació volumètrica específica en la seva modalitat flexible.
Per a la resta de paràmetres no definits en aquesta normativa es tindrà en compte el programa funcional de l'equipament.

art. 6.3.- Perímetre regulador
El perímetre regulador de l'edificació queda definit per l'àmbit de la parcel.la, amb una ocupació màxima permesa del 100%.

art. 6.4.- Perfil regulador
El perfil regulador queda definit per un pla horitzontal a 10 metres d'alçada respecte a la cota del terreny del parc.

NORMATIVA ZONES DESTINADES A APROFITAMENT PRIVAT

7.- CONDICIONS REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL AL CARRER DELS PINS / ROGER DE LLORIA, 84-86. ZONA 13brv (*)

art. 7.1.- Tipus d'ordenació
El tipus d'ordenació respon a la zona en densificació urbana semiintensiva, barri del Raval.

art. 7.2.- Paràmetres reguladors
Els paràmetres reguladors de l'edificació seran els que es grafien al plànol d'ordenació i els que corresponen a la zona 13brv.

art. 7.3.- Punt de referència per a determinar l'alçada reguladora
Per a la seva determinació, serà d'aplicació l'article 240 de les NU del PGM.

art. 7.4.- Determinació del nivell de la planta baixa
Per a la seva determinació, serà d'aplicació l'article 225.1 de les NU del PGM.

art. 7.5.- Definició de planta soterrani
Per a la seva determinació, serà d'aplicació l'article 226 de les NU del PGM.

art. 7.6.- Alçada mínima de les plantes.
L'alçada mínima de les plantes, inclosa la planta baixa, s'estableix en 3 m. mesurada entre plans superiors dels elements resistents dels forjats.

art. 7.7.- Densitat
El nombre màxim d'habitatges no podrà superar el màxim de l'edificabilitat permesa dividit entre 80 m^2 .

art. 7.8.- Usos permesos
L'ús permès a les plantes pis serà només el d'habitatge.
A la planta baixa es permetran, a més a més del d'habitatge, els següents usos: oficines, comercial, sanitari, religiós i cultural, recreatiu, esportiu, aparcament i l'industrial de categoria 1a. i 2a, en situacions 2a i 2b.
En les plantes soterrani, únicament es permetrà l'ús de magatzem o aparcament.

8.- GESTIÓ

Ja 'ha comentat com els polígons d'expropiació definits al Pla Especial, així com un dels polígons de reparcel.lació ja s'han executat, per tant resten pendents 5 polígons de reparcel.lació.

L'execució del planejament urbanístic s'efectuarà mitjançant el manteniment dels cinc polígons d'actuació urbanística pel sistema de reparcel.lació en la seva modalitat de cooperació, tal com venen grafiats al plànol de gestió (número 7) i amb les parcel.les que es detallen a continuació:

El polígon denominat PA 3, pel sistema de reparcel.lació en la modalitat de cooperació, inclou les finques següents:

1.-	Referència cadastral:	4385720
	Adreça:	av. Santa Rosa, 46
	Sup. de sòl:	222 m^2
2.-	Referència cadastral:	4385721
	Adreça:	c. Ginesta, 2
	Sup. de sòl:	206 m^2
3.-	Referència cadastral:	4385722
	Adreça:	c. Ginesta, 4
	Sup. de sòl:	48 m^2

El polígon denominat PA 5, pel sistema de reparcel.lació en la modalitat de cooperació, inclou les finques següents:

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

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET SECRETARIA

1.- Referència cadastral: 4484302
Adreça: c. Roger de Lloria, 69
Sup. de sòl: 120 m^2
2.- Referència cadastral: 4484303
Adreça: c. Roger de Lloria, 67
Sup. de sòl: 118 m^2
3.- part de vial
comprès entre Monturiol i Roger de Lloria
Sup. de sòl: 31 m^2

El polígon denominat PA 6, pel sistema de reparcel.lació en la modalitat de cooperació, inclou les finques següents:

1.- Referència cadastral: 4484833
Adreça: c. Roger de Lloria, 84
Sup. de sòl: 186 m^2
2.- Referència cadastral: 4484834
Adreça: c. Roger de Lloria, 86
Sup. de sòl: 114 m^2
3.- Referència cadastral: 4484835
Adreça: c. Roger de Lloria, 86 int.
Sup. de sòl: 69 m^2

El polígon denominat PA 7, pel sistema de reparcel.lació en la modalitat de cooperació, inclou les finques següents:

1.- Referència cadastral: 4583319
Adreça: c. Canigó, 42
Sup. de sòl: 236 m^2
2.- part de vial sense urbanitzar
comprès entre Canigó i Circumval.lació
Sup. de sòl: 217 m^2

El polígon denominat PA 8, pel sistema de reparcel.lació en la modalitat de cooperació, inclou les finques següents:

1.- Referència cadastral: 4583304
Adreça: c. Circumval.lació, 23
Sup. de sòl: 229 m^2
2.- Referència cadastral: 4583305
Adreça: c. Circumval.lació, 21
Sup. de sòl: 156 m^2
3.- part de la parcel.la
Referència cadastral: 4583302
Adreça: c. Circumval.lació, 25-39
CEIP Antoni Gaudí
Sup. de sòl: 135 m^2
4.- part de vial sense urbanitzar
comprès entre Canigó i Circumval.lació
Sup. de sòl: 95 m^2

Degut al mal estat de les edificacions i al nivell de degradació de l'entorn, el Pla Especial del Parc dels Pins estipulava un termini de dos anys des de l'aprovació definitiva (31 d'agost de 2005) per a dur a terme les actuacions per part dels propietaris del sòl. Com que ja ha transcorregut aquest termini, l'Ajuntament es reserva el dret de poder modificar el sistema d'actuació pel d'expropiació.

9.- RESUM NUMÈRIC

Pel què fa a l'àmbit de la modificació, el quadre següent reflecteix la distribució de les superfícies de terreny que es preveu destinar a cada ús i la seva comparació amb les del planejament vigent.

QUADRE COMPARATIU P. VIGENT.- P.PROPOSAT

SÒL	P.VIG.	% Total Sol	P.PROP.	% Total Sol	DIFERÈN. PP - PV	% Increment	% Total Sol
Zona 5	12.000,42	15,28	11.786,68	15,01	- 213,74		- 0,27
TOTAL Zona 5	**12.000,42**	**16,17**	**11.786,68**	**15,01**	**- 213,74**	**- 1,78**	**0,27**
Zona 6a	22.952,26	29,22	23.166,00	29,50	213,74		0,27
Zona 6b	2.411,75	3,07	2.411,75	3,07	0,00		0,00
TOTAL Zona 6	**25.364,01**	**32,29**	**25.577,75**	**32,57**	**213,74**	**0,84**	**0,27**
Zona 7a	19.211,74	24,46	19.211,74	24,46	0,00		0
Zona 7b	2.081,61	2,65	2.081,61	2,65	0,00		0
TOTAL Zona 7	**21.293,35**	**27,11**	**21.293,35**	**27,11**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL SISTEMES	**58.657,78**	**75,58**	**58.657,78**	**75,58**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Zona HP	4.207,00	5,36	4.451,00	5,67	244,00		0,31
Zona 13b	13.391,99	17,05	13.147,99	16,74	- 244,00		- 0,31
Zona 13brv	2.280,36	2,90	1.902,27	2,42	- 378,09		- 0,48
Zona 18	0,00	0,00	378,09	0,48	+ 378,09		0,48
TOTAL RESIDEN.	**19.879,35**	**24,46**	**19.879,35**	**24,46**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL - SOL	**78.537,13**	**100,00**	**78.537,13**	**100,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Pel què fa referència al sostre edificable, el quadre comparatiu és el següent:

Edificabilitat	P. vigent	P. proposat	Diferència	Increment
Zona 13b	32.456,80	32.075,80	- 381,00	
Zona 13brv	6.782,40	5.366,55	- 1.415,85	
Zona 18	0,00	1.415,85	1.415,85	
Zona HP	13.000,00	13.958,00	958,00	
TOTAL SOSTRE	**52.239,20**	**52.816,20**	**577,00**	***1,10***

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

10.- JUSTIFICACIÓ

- Es garanteix 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.

  Article 94
  Modificació de les figures del planejament urbanístic
  2. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m2 per cada 100 m2 de sostre residencial i de 5 m2 per cada 100 m2 de sostre d'altres usos. Per a computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per a fer front als requeriments que deriven de la modificació.

  Els 577 m^2 d'augment de sostre reclamen una reserva de sòl per a espais lliures de (577 / 100 x 20) = 115 m^2 , que s'augmenten amb escreix.

- Es garanteix el compliment del Decret Legislatiu 1/2005 i del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que en el seu article 9 defineix les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública.

  Article 9
  Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública
  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 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 règim concertat.

  Ja que l'augment de sostre residencial de protecció pública (958 m^2_{st}) supera amb escreix el 30% de l'augment residencial del sector (577 x 30% = 173 m^2_{st}).

Així doncs, la present modificació de planejament comporta un escreix d'habitatge de protecció pública de 785 m^2_{st}. que es proposa pugui compensar el sostre necessari per a donar compliment a les reserves mínimes per a habitatges de protecció que reclama la Modificació Puntual de PGM a la cantonada dels carrers Amèrica i Prat de la Riba, aprovat provisionalment per l'Ajuntament en la sessió de 17 de desembre de 2007 i tramès a la Comissió Territorial d'Urbanisme per a la seva aprovació definitiva.

Aquesta finca, situada al carrer Monturiol, núm. 108, no prové de sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, fou adquirida per compravenda als Sr. Pedro, Lorenzo i Ana Maria Arnau Sánchez, pel preu de 159.000,- euros. Compravenda formalitzada en data 27 de setembre de 2005, davant el notari Sr. Ignacio Díaz de Aguilar de Rois, amb el número 2746 del seu protocol.

DILIGÈNCIA.-
Aprovat pel Ple Municipal, en sessió del dia 29 SET. 2008
Santa Coloma de Gramenet, 30 SET. 2008
El Secretari General,
AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET SECRETARIA

Santa Coloma de Gramenet, setembre de 2.008

El coordinador del
Gabinet d'Acció Territorial

Miquel Roig i Roch

Vist i plau
El director gerent de projectes

Lluís Falcón i Gonzalvo

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