



Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

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

JUNY 2008

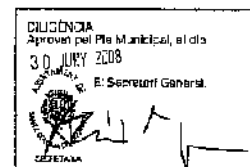
DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 1 d'agost de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

Aprovar definitivament, la Modificació del Pla general d'ordenació d'usos del sòl del Municipi de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramitada per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió
d'Urbanisme de Catalunya

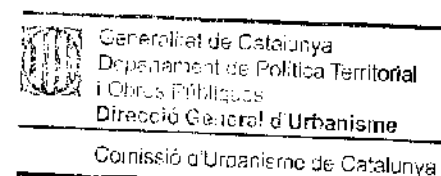
M. Dolors Vergés i Ferrer

De l'Àrea d'Alcaldia
Gerència de Projectes de l'Alcaldia
Gabinet d'Acció Territorial
Diligència de la Comissió
d'Urbanisme de Catalunya



MODIFICACIÓ DE PGM A L'ENTORN DEL MERCAT DEL FONDO

DOCUMENT RECTIFICAT QUE INCLOU LA DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA



ÍNDEX

El present exemplar es compona dels següents documents:

MEMÒRIA

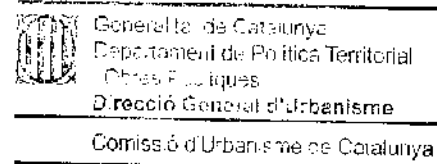
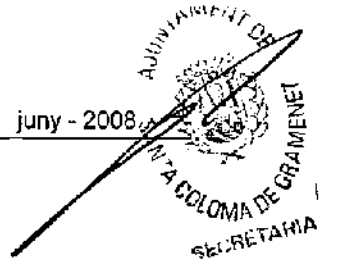
1.- Introducció	2
2.- Antecedents	2
3.- Àmbit	4
4.- Planejament Vigent	4
5.- Proposta	5
6.- Normativa	6
7.- Gestió	8
8.- Pla d'Etapes	9
9.- Resum numèric	9
10.- Justificació	10
11.- Estudi Econòmic	10

PLÀNOLS

1.- Situació	e: 1/10.000
2.- Estat actual, sector 1	e: 1/1.000
3.- Estat actual, sector 2 i 3	e: 1/1.000
4.- Estat actual, sector 4	e: 1/1.000
5.- Estat actual, sector 5	e: 1/1.000
6.- Planejament Vigent	e: 1/1.500
7.- Planejament Proposat	e: 1/1.500
8.- Planejament Vigent, sector 1	e: 1/500
9.- Planejament Proposat, sector 1	e: 1/500
10.- Planejament Vigent, sector 2	e: 1/500
11.- Planejament Proposat, sector 2	e: 1/500
12.- Planejament Vigent, sector 3	e: 1/500
13.- Planejament Proposat, sector 3	e: 1/500
14.- Planejament Vigent, sector 4	e: 1/500
15.- Planejament Proposat, sector 4	e: 1/500
16.- Planejament Vigent, sector 5	e: 1/500
17.- Planejament Proposat, sector 5	e: 1/500
18.- Gestió Proposada, sector 1	e: 1/500
19.- Gestió Proposada, sectors 3, 4 i 5	e: 1/500
20.- Imatge del conjunt	e: 1/1.500

ANNEXOS

- I - Proposta nova ordenació actuació Valentí Escalas / Listz
- II - Projecte bàsic Torre Sònia
- III - Projecte d'urbanització del carrer Circumval·lació
- IV - Projecte Nou Edifici Fondo



Aprovació provisional

El Ple de l'Ajuntament, en la sessió celebrada el 26 de maig de 2008, va acordar aprovar provisionalment la Modificació de PGM a l'entorn del Mercat del fondo d'aquesta ciutat i el va trametre a la Generalitat, per a la seva aprovació definitiva.

Aquest document, que incorpora documentació complementaria a l'aprovació provisional, es redacta per a puntualitzar i aclarir determinats apartats que es fan al document original, com són la concreció d'alguns paràmetres de la ordenació, l'especificació del règim de protecció dels nous habitatges o la viabilitat econòmica del conjunt.

Aprovació inicial

El present document va ésser aprovat inicialment el 28 de febrer de 2008. Durant el període d'al·legacions no s'ha presentat cap al·legació, si bé fora de termini se'n ha presentat una per part del Sr. Joan Maria Camps Perramon, com a administrador general de la companyia Camps Perramon SL.

Conseqüència de l'al·legació, s'incorpora el pla d'etapes i l'estudi econòmic i, per tal de donar més temps a la presa de decisions, s'elimina del document el sector 2.

Paral·lelament s'introdueixen petites modificacions en la normativa que ha de regular els nous edificis amb façana a la plaça Alfonso C. Comín, d'acord amb els redactors del projecte.

En definitiva, les modificacions que s'han introduït constitueixen un ajust 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.- INTRODUCCIÓ

L'àrea objecte d'estudi està ubicada a l'extrem sud del terme municipal de Santa Coloma de Gramenet, el barri del Fondo, l'indant amb el terme municipal de Badalona, entre d'altres, a través del 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 territori, des del punt de vista urbanístic, és un clar exponent del creixement accelerat del procés migratori iniciat als anys 50: parcel·lacions sense planificació fruit de l'especulació del sòl amb edificis de construcció d'escassa o nul·la qualitat i habitatges d'autoconstrucció que presenten deficientes 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 manca d'espais lliures i d'equipaments.

És el segon barri més dens de Santa Coloma de Gramenet. En xifres absolutes són 16.085 habitants distribuïts en 27,48 hectàrees. D'aquesta relació es deriva una elevada densitat de població amb un valor de 585 persones per hectàrea.

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).

Amb el 27,5 % de població estrangera es tracta del barri on aquesta taxa és més alta. Els xinesos (30%) són el grup amb més presència, a més d'onze punts percentuals del segon grup, els provinents de la resta d'Àsia (19,6%).

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

Dins de la iniciativa europea referent a les zones urbanes, mitjançant el programa anomenat **URBAN**, es va facilitar ajuda comunitària en forma de préstecs, subvencions i assistència tècnica a les mesures i zones incloses als programes operatius presentats pels Estats membres i aprovats per la Comissió de les Comunitats Europees.

Amb la finalitat d'assegurar a la zona d'intervenció el desenvolupament econòmic, social i mediambiental, s'elaborà des de Santa Coloma un programa d'actuacions per a la zona sud, inclòs dins d'aquesta iniciativa pel període 1995-1999.

Des d'aquest programa es proposava la regeneració d'espais urbans i millora del medi ambient, la dinamització econòmica i foment de noves activitats, el foment de llocs de treball per a la població local, i la millora de la formació, dels serveis socials, sanitaris i personals, i la prevenció de l'exclusió social.

Amb aquest objectiu es promouen al barri, el Centre Cívic i l'aparcament i la urbanització a l'entorn del mercat del Fondo.

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 2000-2006, amb el qual es preveu obtenir una inversió de més de 6 milions d'euros.

Amb aquesta aportació dels Fons de Cohesió, La comissió de govern de l'Ajuntament de Santa Coloma del dia 7 d'octubre de 2003 va aprovar la contractació de les obres d'urbanització de les actuacions A i B del Sector Sud de Santa Coloma.

L'actuació A, incloïa el carrer del Rellotge i el passatge de la Victòria en la seva totalitat i el carrer de Mas Mari en el tram comprès entre els carrers de Rellotge i Bruc. El projecte ha retornat l'espai de les voreres als seus usuaris ampliant-les, ordenant la circulació i l'aparcament de vehicles, efectuant una renovació de la xarxa de clavegueram existent,

soterrant les línies elèctriques i portant a terme, de manera general, una remodelació superficial de l'espai públic, dotant al carrer del Relotge, en particular, d'una fesomia comercial i de passeig dins del barri.

L'actuació B, de característiques similars a l'anterior, incloïa el carrer de Sant Pasqual en la seva totalitat, el carrer Pirineus entre el carrer Bruc i el passatge Pirineus, el passatge dels Pirineus en la seva totalitat i el carrer de Mas Mari entre Bruc i Olot.

El Projecte d'Intervenció Integral dels 7 barris fronterers de la Serra d'en Mena, redactat conjuntament entre el Consell Comarcal del Barcelonès, i els Ajuntaments de Badalona i Santa Coloma de Gramenet, per tal d'optar al **Fons de foment del programa de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial**, l'any 2004 va ser declarat beneficiari pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, presentant un seguit d'actuacions econòmiques, socials i urbanístiques que hauran d'incidir en aquesta zona:

- Les dues primeres actuacions urbanístiques previstes (1.1.- passatge Sant Pasqual i Urbanització entorns; 1.2.- connexió Valentí Escalas – Listz) pretenen la definició de l'eix Bruc com el nou eix cívic del barri del Fondo, que ha d'unir el Mercat del Fondo amb Badalona.
- Entre la resta d'actuacions previstes cal destacar la urbanització del carrer de Circumval·lació, la peatonalització del carrer Bruc en el tram comprès entre Mn. Jacint Verdaguer i Mas Mari i la instal·lació d'escaleres mecàniques al carrer de Bruc, en el tram comprès entre els carrers de Mas Mari i de Pirineus. El primer tram d'escaleres mecàniques del carrer Bruc ja està en marxa des de finals de setembre. La millora ha anat acompanyada de la reurbanització de 230 m² de l'entorn, la renovació de les escaleres manuals i del paviment, mobiliari, enllumenat, clavegueram i sistemes de serveis.
- També es preveuen la urbanització de diversos carrers de l'entorn com ara el tram del carrer de Valentí Escalas entre Magalhaes i Bruc i el tram del carrer de Listz comprès entre Terrassa i Mozart.

Fruit del conveni signat entre els departaments de Política Territorial i Obres Públiques i de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat, l'INCASOL i l'Ajuntament d'aquesta ciutat, el Ple de l'Ajuntament en data 28 de febrer de 2006, declara a l'Institut Català de Sòl administració actuant per a la gestió de la Modificació de PGM al barri del Fondo - Eix Bruc, en l'àmbit de la connexió entre els carrers de Valentí Escalas i Listz. L'Ajuntament, per altra banda, es compromet a la cessió gratuïta del solar destinat a habitatge protegit entre els carrers de Lluís Companys i Santa Rosa i a posar a disposició de l'INCASOL un mínim de 50 habitatges, per a permetre la primera fase d'actuació i trasllat dels afectats.

Posteriorment l'INCASOL encarrega el projecte al despatx de Manuel Ruisánchez arquitectes SL, qui estudia l'àmbit i, d'acord amb l'INCASOL proposa a l'Ajuntament l'ampliació de l'àmbit d'actuació, incorporant una finca i petites modificacions en l'alineació.

- El 12 de gener de 2006 es va produir una explosió de gas al barri del Fondo que va provocar la mort de dues persones i l'esfondrament de l'edifici número 66 de la Rambla del Fondo. L'incident també va afectar als edificis colindants, números 64 i 68 de la Rambla i

número 6 del passatge Sant Lluís. Tots quatre edificis van haver de ser enderrocats, deixant sense habitatge a 16 famílies colomenques.

L'empresa municipal Gramepark ha iniciat les obres de construcció de la definitiva Torre Sònia (denominada així, en memòria d'una de les víctimes). La proposta presentada inicialment per l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, a través del projecte elaborat al despatx d'arquitectes Alonso & Balaguer, va resultar inviable amb les indemnitzacions rebudes pels propietaris dels solars, motiu pel qual es redacta un nou projecte que augmentant l'edificabilitat, faci viable econòmicament l'operació.

- El Mercat del Fondo, situat a la confluència de l'eix estructurador del barri, el carrer de Mn. Jacint Verdaguer, amb el nou eix cívic denominat eix Bruc, pendent d'obertura fins a Badalona, ha quedat totalment obsolet. Les seves instal·lacions, algunes de les quals es desenvolupen al mateix carrer (descàrrega de mercaderies, deixalleria) degraden excessivament l'entorn i no responen a les necessitats actuals d'un Mercat.

Per aquest motiu, en data 2 d'octubre de 2007 es va aprovar per acord de la Junta de Govern local, ratificat pel Ple municipal de 29 d'octubre, els Plecs de clàusules administratives i de prescripcions tècniques per tal de poder contractar la redacció del projecte i l'execució de les obres d'un nou edifici que contingui el futur mercat, supermercat, escola bressol i biblioteca; així com també el trasllat provisional de l'actual Mercat del Fondo.

El Ple municipal, en la sessió de 28 de febrer de 2008 va aprovar l'adjudicació del contracte pel trasllat provisional, construcció i gestió integral del projecte "nou edifici fondo" a favor de l'equip format per l'empresa constructora Construcciones Edisan SA, l'empresa Inel i l'estudi d'arquitectura Pich-Aguilera.

Donada la carència de superfície a la nostra ciutat per a ubica de forma provisional i mentre durin les obres del nou mercat, l'actual Mercat del Fondo, s'ha signat un conveni amb l'Ajuntament de Badalona per a la utilització d'ús provisional d'un terreny qualificat de 6c, situat entre l'av. Mònaco, av. Itàlia, c. Mozart i c. Verdi de Badalona, amb una superfície aproximada de 2.250 m², assumint com a contraprestació el compromís d'urbanitzar posteriorment aquest espai.

- Al carrer Circumval·lació, 107-119 hi trobem un edifici plurifamiliar, construït l'any 73 ajustant-se a un projecte de compensació de volums, presentat per la propietat que plantejava: modificar les alineacions anterior i posterior, la construcció de tres volums d'alçades diferenciades (pb+4, pb+8 i pb+5), determinar la cota de planta baixa per sota del nivell del carrer, deixar la planta baixa lliure porxada i cedir els vials i espais lliures corresponents.

La constructora va fer un intent de construir la planta baixa i, fins i tot, la va segregar i en va vendre alguna part, fent un intent, més tard, per a què l'Ajuntament legalitzés els locals al·legant que havia prescrit la il·legalitat. L'any 82 l'Audiència Territorial de Barcelona emet sentència a favor de l'Ajuntament: No es pot considerar l'obra legalitzada. Sentència confirmada per part del Tribunal Suprem l'any 84. Posteriorment es procedeix a l'enderroc en via subsidiària de la planta baixa i més tard es requereix a Constructores Hispanos per a què procedeixi a pagar el cost de les obres realitzades subsidiàriament.

Les deficiències en el conjunt de l'obra no es limiten a aquest aspecte, donada la topografia accidentada del solar (ens trobem al carrer Circumval·lació, l'eix de la carena), l'espai a l'interior

d'illa es troba dues plantes per sota de la planta baixa i es un territori no accessible ni des de la propietat, ni des de les finques del carrer Pirineus (16 metres per sota de la cota de Circumval.lació).

Dins del Projecte d'Intervenció Integral dels 7 barris fronterers de la Serra d'en Mena, ja hem comentat l'existència del projecte d'urbanització del carrer de Circumval.lació, obra que es dur a terme conjuntament amb l'Ajuntament de Badalona i el Consell Comarcal. Actualment està en estudi la fase corresponent al tram des del carrer d'Olot fins a la plaça de la Pau.

3.- ÀMBIT

L'àmbit d'estudi es centra en el barri del Fondo, prop de 30 ha. delimitades per la Rambla del Fondo, i els carrers de Doctor Pagès, Pirineus, Olot, Circumval.lació, Jaén, Listz i Mozart.

Dins d'aquest àmbit global l'estudi es centra en 6 sectors concrets, tal com queden grafats en els plànols d'ordenació.

Sector 1: Torre Sònia

Inclou part de l'illa conformada pels carrers de Mozart, Wagner, Ruperto Chapí i Rambla del Fondo. Concretament les finques amb referència cadastral 4993529, 4993530, 4993531 i 4993532.

Sector 2: Edifici Fondo

Inclou part de l'illa compresa pels carrers de Bruc, Mn. Jacint Verdaguer, Dalmau i Massenet. Concretament la finca amb referència cadastral 4791907.

Sector 3: Centre Cívic

Situat en l'illa compresa entre els carrers de Bruc, Mas Mari, Terrassa i Mn. Jacint Verdaguer, comprèn la finca amb referència cadastral 4890133.

Sector 4: Connexió Valentí Escalas - Listz

Situat en l'illa compresa entre els carrers de Bruc, Mas Mari, Terrassa i Mn. Jacint Verdaguer, comprèn les finques amb referència cadastral compresa entre el 4890110 a 4890114, i del 4890116 al 4890127.

Sector 5: Circumval.lació, 107-119

Situat en l'illa compresa entre els carrers de Pirineus, Olot, Circumval.lació i passatge Pirineus, comprèn les finques amb referència cadastral 4887211 i 4887213.

4.- PLANEJAMENT VIGENT

L'àrea urbana objecte d'estudi es va consolidar igual que molts altres barris construïts a la perifèria barcelonina als anys 50/60 i primers dels 70. S'iniciava amb una divisió de les finques en parcel·les molt petites a les que s'hi accedia per uns espais mínims (carrers d'entre 6 i 8 metres d'amplada). Les primeres cases, normalment unifamiliars entre mitgeres, de planta baixa,

amb remunes i addicions posteriors, foren construïdes en general amb una tecnologia precària i materials senzills.

La situació actual és el resultat de les transformacions posteriors efectuades damunt de la base inicial. Això dona un conjunt d'edificis plurifamiliars entre mitgeres molt densos en ocupació, degut a les parcel·les sobre les que estan construïts. La trama viària és molt escassa, i respecte dels espais lliures, només cal dir que són pràcticament inexistent. Els equipaments s'han anat incorporant posteriorment i han hagut d'utilitzar aquesta trama tant escassa i, per tant, no ocupen els llocs singulars que els hi corresponen en situacions de desenvolupament urbanístic més convencional. Normalment es troben situats als baixos dels edificis nous i entre mitgeres, gairebé mai en edificis aïllats, si exceptuem els edificis escolars.

El planejament urbanístic vigent en el sector és el resultat d'aplicar el Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana de 1976 (PGM) amb el seu desplegament posterior. Fonamentalment el planejament vigent està definit pels següents documents:

Pla General Metropolità (PGM)

(aprovat definitivament el 14 / 07 / 1976)

Qualifica el barri del Fondo i gran part del de Santa Rosa de manera genèrica com a Zona de densificació urbana, subzona semiintensiva II (13b), la qual cosa comporta la determinació d'uns tipus edificatoris, que en alçada i fondària edificable són, en general, de menor dimensió dels que ja estaven construïts en les parts consolidades del sector, deixant per tant fora d'ordenació a la majoria d'edificacions existents.

Respecte de la xarxa viària, a part de les re-alineacions i aixafanaments, el més important és la proposta de connexió del carrer de Valentí Escalas amb el de Listz.

Pla Especial de Reforma Interior del carrer Circumval.lació

(Aprovació definitiva: 9 / 04 / 1987)

Els objectius del Pla, tal i com es defineixen en el propi document són: regular el volum edificatori principal i les seves façanes interior i exterior; regular i homogeneïtzar l'ocupació dels patis interiors d'illa; procurar un bon nivell d'assolellament per als edificis ubicats en les cotes més baixes; regular la densitat de població d'habitatges; i definir unitats d'actuació per tal de facilitar el desenvolupament del planejament proposat.

Això ha comportat una disminució de l'edificabilitat en aquest àmbit de 20.000 m² de sostre. Si bé en aquell moment es creia necessària aquesta disminució de densitat, ara es pot comprovar com aquesta mesura ha entorpit la necessària ampliació i transformació que tenia pendent el carrer de Circumval.lació.

El 21/07/1999 s'aprovà una Modificació puntual de la normativa del PERI, amb la finalitat de possibilitar el destí de les plantes baixes per habitatge, afavorint les condicions d'habitabilitat, assolellament i ventilació.

Pla especial de la Rambla del Fondo i el seu entorn

(Aprovació definitiva: 20 / 01 / 1995)

Com a principals objectius podem enumerar: facilitar l'alliberament del màxim possible de sòl destinat a zona verda (17-6) pel planejament vigent, per tal d'aconseguir el gran parc en una



zona que actualment no disposa d'espais lliures; permetre la perllongació de la Rambla de Sant Sebastià, a través del Camí Fondo, de manera que connecti adequadament amb Badalona; aconseguir els suficients habitatges públics per al reallotjament de la població afectada; definir els nous fronts de la zona 6 amb la disposició dels edificis que, adequant-se a les mínimes afectacions, reconstrueixin la trama i configurin les façanes del nou parc; i disposar un nombre suficient d'aparcaments soterrats que permetin l'alliberament de les vies de superfície.

Modificació Puntual de PGM per a la millora urbanística dels barris sud (Aprovació definitiva: 16 / 03 / 2004)

Els objectius específics de la Modificació de PGM a assolir, es concentraran en:

Millorar la xarxa viària, efectuant les reformes del traçat de carrers que permetin una millor interconnexió entre els elements de la xarxa. Aquest objectiu comporta l'obertura viària, ja prevista en el PGM, de connexió del carrer de Valentí Escalas amb el de Listz, així com reajustos en el traçat d'alguns dels existents. En altres casos s'ha considerat més oportú eliminar les connexions previstes pel planejament vigent, ja que per tractar-se de zones topogràficament accidentades, no podrien tenir continuïtat viària, i ja s'ha demostrat que aquest tipus de passatges provoquen més conflictes que no resolent: com ara la connexió prevista entre els carrers de Francesc Julià i Monturiol, o entre Joan Ubach i Pau Clarís.

Actuar puntualment en quatre àrees concretes: Santa Rosa, Parc del Motocross, Espai Cívic del Raval i façana a l'Esperit Sant; amb l'arribada del Metro al barri de Santa Rosa, a l'encreuament dels carrers d'Irlanda i Banús, es revitalitza un sector important, afavorint la creació d'un nou espai lliure; el Parc del Motocross del que s'han de millorar els seus accessos i organització interior, a més de facilitar l'inici del procés de nous habitatges amb la requalificació residencial d'una petita part, així com la previsió de nous equipaments; la plaça a l'interior de l'Espai Cívic del Raval, de la qual es creu també convenient l'ampliació i millora dels seus accessos; i la façana a l'Hospital de l'Esperit Sant, amb l'arranjament i urbanització de tot el front des de l'avinguda de la Generalitat fins al carrer Circumval·lació.

Modificació de PGM al barri del Fondo - eix Bruc (Aprovació definitiva: 07 / 07 / 2006)

Els objectius específics de la Modificació de PGM a assolir, es concentraran en: Millorar la xarxa viària, efectuant les reformes del traçat de carrers que permetin una millor interconnexió entre els elements de la xarxa. Aquest objectiu comporta l'obertura viària, ja prevista en el PGM, de connexió del carrer de Valentí Escalas amb el de Listz, així com permetre la perllongació del carrer Bruc, de manera que connecti adequadament amb Badalona; Facilitar l'alliberament del màxim possible de sòl, per tal d'aconseguir una gran plaça en una zona que actualment no disposa d'espais lliures, aprofitant l'obertura de connexió de Valentí Escalas amb Listz esmentada. Precisament a l'indret on es materialitza amb major rotunditat la proposta sobre la reestructuració viària es el lloc on s'encreuen els dos eixos esmentats que, a més a més, vindrà reforçat per la nova plaça.

Aquestes operacions de millora en la vialitat i d'obtenció d'espais lliures, provoquen necessàriament l'afectació d'habitatges actualment existents, i per tant, la necessitat d'obtenir sòl per a destinar-lo a habitatge protegit, per tal de reallotjar a totes les famílies afectades; Alhora, aquest nou teixit residencial, ha d'afavorir la transformació dels àmbits urbans obsolets,

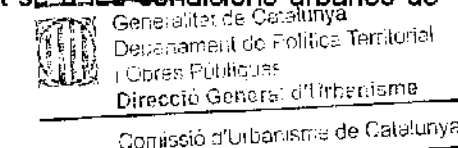
disfuncionals o inadequats, actualment existents, reconstruint la trama i configurant les façanes de la nova plaça i el nou traçat viari.

A més a més, es proposa disposar un nombre suficient d'aparcaments soterrats que permetin l'alliberament de les vies de superfície.

Es pretén, també, donar resposta a la iniciativa municipal d'impulsar la construcció d'habitatges per a joves, en règim de lloguer i en condicions de renda assequibles. D'aquesta forma es pretén col·laborar a pal·liar la problemàtica dels joves de pocs recursos econòmics que no poden accedir a l'habitatge tradicional i a potenciar la implantació de noves parelles a la ciutat.

Modificació Puntual de PGM a la rambla del Fondo / passatge de Sant Lluís (Aprovació definitiva: 28 / 09 / 2006)

L'objectiu principal de la proposta és el de reconstruir el més aviat possible la nova edificació per tal de donar resposta a les necessitats dels afectats, adaptant-se a les condicions urbanes de l'entorn.



5.- PROPOSTA

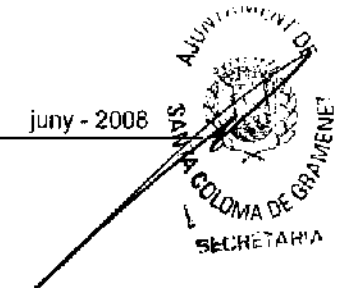
La proposta es concreta fonamentalment en ampliar les reserves de sòl per a equipaments, i paral·lament es proposen modificacions i ajustos en dues actuacions residencials, una privada i una pública.

- En l'actual Mercat del fondo, es defineixen uns nous usos, per a permetre la construcció d'un nou edifici que a més a més del Mercat i un supermercat, permeti acollir una biblioteca i una llar d'infants.

L'edifici recull en el seu interior els diferents nivells existents entre els carrers que l'envolten, permetent, a través de les diferents connexions entre usos i espais, un recorregut intern que permet utilitzar-lo com a part de l'espai públic, convertint l'edifici en equipament, plaça i carrer.

La planta soterrani es destina a usos de magatzem, càrrega i descàrrega i deixalleria, en la planta baixa al nivell del carrer Mn. Jacint Verdaguer es situa el Mercat, a la planta baixa al nivell del carrer Massenet es situa el supermercat, en la primera planta hi trobem l'accés a la Biblioteca i la Llar d'infants i les dues plantes superiors es destinen a Biblioteca.

- Es proposa traslladar el Centre Cívic del Fondo al carrer Bruc, 51-53, molt proper al nou edifici Fondo, tot ajudant a revitalitzar l'eix cívic del carrer Bruc.
- L'altre nou equipament cultural es proposa situar-lo en els baixos dels edificis del carrer de Circumval·lació, 107-119, que juntament amb la urbanització d'aquest tram de vial, ajudi a dignificar aquest eix de connexió entre les ciutats de Santa Coloma i Badalona, ciutats que fins ara li han donat l'esquena.
- A la Torre Sònia, a la rambla del Fondo, 64-68, s'han produït modificacions en el projecte que cal incorporar al planejament, abans d'executar l'obra.



El bloc de pisos definitiu – de planta baixa més nou- respecta les característiques de singularitat que ja presentava el projecte inicial; és un edifici a quatre vents i manté el disseny de façana original. Disposarà de tres habitatges per replà excepte l'entresol que en tindrà quatre.

En total, l'edifici tindrà 28 habitatges, 19 dels quals són els corresponents als afectats, i la resta de pisos –nou de venda lliure- els permetran cobrir les despeses de la construcció de tot l'edifici. Cada habitatge disposarà de fins a 85 metres quadrats de superfície útil, dues terrasses, un traster de cinc a sis metres i una plaça d'aparcament.

La planta baixa és ocupada per quatre locals comercials i les dues plantes soterrani allotgen l'aparcament i els trasters.

El projecte representa una ocupació dels espais lliures molt continguda: 80 metres més de solar respecte a la proposta inicial. Gràcies a aquests metres i a una optimització de la distribució d'interiors s'aconsegueix la incorporació d'un pis més per planta en relació a aquella proposta, i sense haver de renunciar a la superfície útil de cadascun dels habitatges.

- Una altra casuística es produeix en l'actuació d'habitatge protegit prevista a l'entorn de la connexió dels carrers Valentí Escalas - Listz, on la definició del projecte de nous edificis en la topografia tant accidentada, provoca dificultats constructives si es vol mantenir l'edificació existent al carrer de Mas Mari, 91, motiu pel qual REURSA, que actua per encàrrec de l'INCASOL, demana a l'Ajuntament que inclogui aquesta finca en el conjunt de l'operació.

Paral·lelament, fruit de la redacció del projecte d'edificació, es proposen petites modificacions en l'alineació de les edificacions previstes.

6.- NORMATIVA

DISPOSICIONS GENERALS

article 1.- Àmbits d'Actuació

Es tracta de 5 àmbits en els quals es proposen canvis en la seva qualificació actual, en el sentit d'ampliar les reserves per a equipaments educatius i culturals i de millorar les condicions de l'edificació residencial.

article 2.- Condicions de l'ordenació comunes a tots els àmbits d'actuació

Les condicions d'ordenació urbanística de cada un dels àmbits es detallen a continuació.

Per a la resta de paràmetres no definits en la present normativa s'estarà al que es disposa en les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.

El Subsòl del sòl destinat a sistemes urbanístics podrà preveure usos d'aparcament, d'acord amb la legislació urbanística vigent en el moment de dur a terme l'actuació.

article 3.- Sistema de gestió

El sistema d'actuació pel qual es gestionaran les diferents actuacions proposades serà mitjançant la delimitació de polígons d'expropiació o de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, tal com es detalla en el capítol de gestió.

Al tractar-se d'habitatge de promoció pública, els preus de venda i/o lloguer dels habitatges seran fixats per l'administració pública. El preu de venda es correspondrà al règim general quan es destinin a reallotjament i en altre cas, es correspondrà al règim concertat.

Els àmbits d'actuació, o parts d'elles, que s'executin pel sistema d'expropiació, es qualifiquen, a més a més de la clau que fa referència al tipus edificatori, com Habitatge Protegit (HP). Les que ho facin per un altre sistema porten la qualificació assignada pel planejament vigent.

NORMATIVA ZONES DESTINADES A EQUIPAMENT

article 4.- Condicions reguladores de l'edificació a l'equipament administratiu, cultural i educatiu, Edifici Fondo. Zona 7aAdCD

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 Culturals, Docents i d'Abastament, d'acord amb l'art. 212.1 apartats a), c) i e) de les NU del PGM.

4.2.- Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació respon al de la volumetria específica, amb els següents paràmetres reguladors:

4.3.- Perímetre regulador

El perímetre regulador queda definit en el plànol d'ordenació. L'ocupació ha de quedar dins els límits marcats pel perímetre regulador.

4.4.- Perfil regulador

El volum màxim de l'edificació queda definit pel perímetre regulador a una alçada màxima de 20 metres d'alçada respecte el punt mig de l'alineació del nou edifici des del carrer Massenet.

Corresponent a planta baixa i quatre plantes pis des del carrer de Mossèn Jacint Verdaguer.

Aquest perfil no podrà ser sobrepassat i s'haurà de mantenir dins d'aquest gàlib màxim, tant la coberta definitiva de l'edifici com els volums corresponents als elements tècnics d'elles instal·lacions.

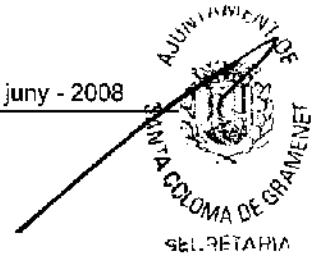
4.5.- Edificabilitat

L'edificabilitat màxima permesa és de 8.000 m² de sostre.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



article 5.- Condicions reguladores de l'edificació a l'equipament cultural previst al carrer Bruc, Centre Cívic. Zona 7bC

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 Culturals, d'acord amb l'art. 212.1 apartat c) de les NU del PGM.

5.2.- Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació respon al d'alineació de vial.

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

article 6.- Condicions reguladores de l'edificació a l'equipament cultural previst a la planta baixa del carrer Circumval·lació, 107-119. Zona 7bC (pb)

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 Culturals, d'acord amb l'art. 212.1 apartat c) de les NU del PGM.

6.2.- Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació respon al d'alineació de vial, mantenint l'edificació existent. La zona 7bC fa referència únicament a la planta baixa de l'edificació residencial.

NORMATIVA ZONES DESTINADES A HP

article 7.- Condicions reguladores de l'edificació residencial. Zona 18-HP

7.1.- Disposicions generals

Per a la seva regulació seran vigents les normes urbanístiques del PGM i les determinacions generals utilitzades pel municipi en aquest sector de promoció pública.

De la totalitat del sostre edificable, es destinarà un mínim de 200 m² a habitatges amb protecció oficial de règim general.

7.2.- Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació respon al de la volumetria específica en la seva modalitat flexible.

7.3.- Perfil regulador

El perfil regulador queda definit al plànol d'ordenació.

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.

7.4.- Densitat

Nombre màxim d'habitatges: 40.

7.5.- Cossos sortints

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

7.6.- Usos permesos

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

A la planta baixa es permetrà 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.

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

article 8.- Condicions reguladores de l'edificació residencial. Zona 13b-HP

8.1.- Disposicions generals

Per a la seva regulació seran vigents les normes urbanístiques del PGM i les determinacions generals utilitzades pel municipi en aquest sector de promoció pública

8.2.- Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació respon al d'alineació de vial.

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

8.3.- Pati interior d'illa

En el pati interior d'illa no es permeten cossos sortints oberts ni tancats, sobrepassant la fondària edificable. Únicament es podran situar les caixes d'escalas d'accés als habitatges, procurant-ne un tractament lleuger, que permeti entendre el conjunt dels patis en la seva totalitat. (veure annex I - Proposta nova ordenació Valentí Escalas / Listz).

8.4.- Densitat

Nombre màxim d'habitatges: 48

8.5.- Usos

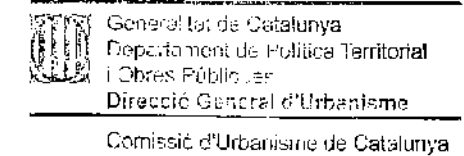
L'ús permès a les plantes pis serà només el d'habitatge.

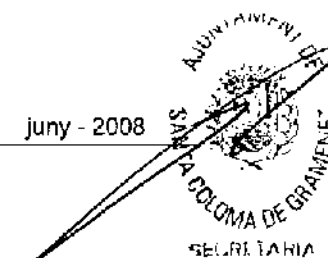
A la planta baixa es permetrà, a més a més del d'habitatge, els següents usos: oficines, comercial, sanitari, religiós i cultural, recreatiu, esportiu, aparcament i l'industrial de categoria 1a i 2a, en situacions 2a i 2b.

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

8.6.- Alçada planta baixa

L'alçada mínima de la planta baixa, inclòs forjat, en els fronts als carrers Bruc i Mas Marí, serà de 2,75 m.





NORMATIVA ZONES DESTINADES A APROFITAMENT PRIVAT

article 9.- Condicions reguladores de l'edificació residencial. Torre Sònia. Zona 18.

9.1.- Disposicions generals

Per a la seva regulació seran vigents les normes urbanístiques del PGM i condicions que es regulen a continuació:

9.2.- Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació respon al de volumetria específica, en la seva modalitat flexible.

9.3.- Cota de referència de la planta baixa

La cota es fixarà tenint en compte que el punt d'accés és des de la rambla del Fondo. La cota aproximada és de 37,60 m. La cota podrà augmentar o disminuir en 60 cm. quan l'execució del projecte requereixi una adaptació.

9.4.- Perímetre regulador

El perímetre regulador queda definit en el plànol d'ordenació. L'ocupació ha de quedar dins els límits marcats pel perímetre regulador.

9.5.- Perfil regulador

El perfil regulador queda definit en el plànol d'ordenació. Les alçades màximes seran les següents, en funció del nombre de plantes definit per cada volum:

planta baixa i pis	7,70 mts.
planta baixa i quatre plantes pis	16,40 mts.
planta baixa i nou plantes pis	30,90 mts.

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,75 m.

L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 m.



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

9.6.- Edificabilitat

L'edificabilitat màxima permesa és de 3.932 m² de sostre.

9.7.- Densitat

El nombre màxim d'habitatges és de 28.

9.8.- Usos permesos

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

A la planta baixa es permetrà 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.

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

9.9.- Cossos sortints

No es permeten els cossos sortints a les plantes pis al front del passatge Sant Lluís.

La superfície en planta dels cossos sortints no computarà a efectes d'edificabilitat ni de la superfície de sostre edificable.

Es limita el vol màxim dels cossos sortints a 1,35 m.

7.- GESTIÓ

Per a dur a terme les actuacions previstes es delimiten 4 polígons d'actuació urbanística: tres dels quals es desenvoluparan pel sistema d'expropiació i un per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

A continuació es detalla cada un dels polígons, per sectors, llistant les parcel·les afectades:

SECTOR 1

Per a desenvolupar aquest sector, de titularitat privada, es delimita un polígon d'actuació per reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica. La relació d'afectats es detalla a continuació, corresponents als propietaris de les finques en el moment de l'explosió.

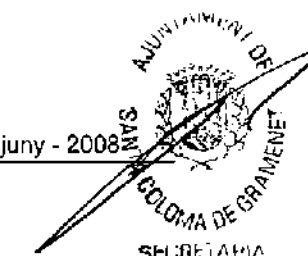
PARCEL·LES AFECTADES - SECTOR 1

UTM	ADREÇA	PROPIETARI	SUP. SÒL	SUP.CONST. HABITATGE	SUP.CONST. LOCAL
4993529	rambla del Fondo, 64		220,44	634,86	190,00
	bxs.1a.	Julian Domens Hernández			190,00
	ent.1a.	Jesús Vicente Pérez		80,37	
	ent.2a.	Juan Jimenez Piñero		77,40	
	1r.1a.	Antonio Gutierrez Porras		81,73	
	1r.2a.	Angel Abad Moratilla		79,53	
	2n.1a.	Juan Sanchez Linares		81,73	
	2n.2a.	Francisco Suárez Tejero		79,53	
	àt.1a.	Antonia García Duarte		79,36	
	àt.2a.	Antonio Layos Calvillo		75,21	
4993530	rambla del Fondo, 65		99,80	286,72	67,00
	bxs.1a.	Ana Ortiz Cantador			67,00
	ent.1a.	Francisco Madrid Sinoga		71,68	
	1r.1a.	José Villegas Pérez		71,68	
	2n.1a.	Marcellina Requejo Rosellon		71,68	
	àt.1a.	Pedro Fernández Castilla		71,68	
4993531	rambla del Fondo, 68		84,85	308,00	136,00
	bxs.1a.	Manuel Llamas Ruiz			136,00
	1r.1a.	Pedro Abad Almendáriz		77,00	
	2n.1a.	Bartolomé Pozas García		77,00	
	3r.1a.	José Ramón Merchán Ledesma		77,00	
	4rt.1a.	Luisa Sahún Carruesco		77,00	
4993532	passatge Sant Lluís, 6	Alfonso Carrillo Zaldienas	151,24	60	

SECTOR 3

Per a desenvolupar aquest sector, es delimita un polígon d'expropiació, per a destinar-lo a equipament cultural.

La relació d'afectats, propietaris durant els últims cinc anys, es detalla a continuació:



PARCEL·LES AFECTADES - SECTOR 4

UTM	ADREÇA	PROPIETARI	SUP. SÒL	SUP.CONST. HABITATGE	SUP.CONST. LOCAL
4890133	carrer Bruc, 51-53	Alfonso Casas Villalba	307,00	131,00	

SECTOR 4

El Ple de l'Ajuntament, en la seva sessió de 28 de febrer de 2006, va adoptar l'acord de declarar a l'Institut Català del Sòl (INCASOL) administració actuant per a la gestió del polígon d'actuació que ha de permetre la connexió dels carrers Valentí Escalas - Listz, determinant com a sistema d'actuació el d'expropiació, expedient d'expropiació forçosa pel sistema de taxació conjunta.

En data 2 d'octubre de 2006 el Ple de l'Ajuntament va aprovar inicialment la relació concreta i individualitzada dels béns i drets dels afectats per la remodelació del barri del Fondo - Eix Bruc, sector 1, connexió Valentí Escalas - Listz. Aprovació definitiva que es va dur a terme per acord de Ple de 30 de novembre de 2006. Posteriorment, un acord de Ple de 23 de juliol de 2007 resol els recursos de reposició presentats pels particulars davant l'acord de Ple d'aprovació definitiva.

Actualment s'han signat les actes de pagament, consignació o mutu acord, en el seu cas de les diferents finques que conformen el sector, i alguns propietaris han demanat a l'administració actuant, l'INCASOL, que porti els seus expedients al Jurat d'Expropiació de Catalunya i estan a l'espera de la seva resolució.

Per aquest motiu, es delimita un únic polígon d'expropiació, per a la finca que s'incorpora a l'actuació ja engegada de connexió dels carrers Valentí Escalas - Listz, tot declarant a l'Institut Català del Sòl (INCASOL) administració actuant per a la gestió d'aquest polígon.

La relació d'afectats, propietaris durant els últims cinc anys, és la següent:

PARCEL·LES AFECTADES - SECTOR 4

UTM	ADREÇA	DATA TRANSMISSIÓ	PROPIETARI	SUP. SÒL	SUP.CONST. HABITATGE	SUP.CONST. LOCAL
4890120	carrer Mas Marl, 91	10/02/2006	Mijurada SL	234,00	1.421,00	
"	"		Juan Guitart Martínez	"	"	

SECTOR 5

Per a desenvolupar aquest sector, es delimita un polígon d'expropiació, corresponent a la planta baixa de les finques, tal com es detalla a continuació:

PARCEL·LES AFECTADES - SECTOR 5

UTM	ADREÇA	DATA TRANSMISSIÓ	PROPIETARI	SUP. SÒL	COEFICIENT
4887211	carrer Circumval·lació, 113-119			886	
	escala C. entitat 15, 16 i 17		Constructores Hispanos		3,98
	escala D. entitat 1 i 2		Constructores Hispanos		2,21

4887213 carrer Circumval·lació, 107-111			897
escala A. entitat 35	10/05/2006	Paul Ackoo Dharan	2,00
"		Joaquin Marin Ortiz	"
escala A. entitat 36		Constructores Hispanos	1,00
escala B. entitat 49 i 50		Constructores Hispanos	2,75
escala B. entitat 83	17/10/2007	Maximo A. Gorri Contreras	1,25
"		Real Impact SL	"
escala B. entitat 84		Xia Zuolu	1,50
escala B. entitat 85		Constructores Hispanos	2,50

8.- PLA D'ETAPES

Ja hem comentat la urgència d'algunes de les actuacions, tots ells estan redactant ja els projectes executius per a l'inici de les obres: com ara la Torre Sònia, per a la qual es preveu una durada aproximada de les obres a l'entorn de 18 mesos; L'alcalde de Santa Coloma de Gramenet, Bartomeu Muñoz, i el director d'INCASOL, Miquel Bonilla, van assistir el passat 24 d'abril a l'inici de les obres de l'enderroc de quatre finques de l'actuació que permetrà l'obertura i la connexió entre els carrers Valentí Escalas i Listz; o el nou edifici Fondo, per al qual les previsions són que al setembre d'enguany es disposi del mercat provisional i es pugui enderrocar l'edifici actual, 24 mesos de duració de les obres i cinc mesos més per a posar en funcionament el mercat, la biblioteca i la llar d'infants.

Per aquest motiu s'estableix una única etapa quadriennal, a partir de l'aprovació definitiva del present document, per a dur a terme la totalitat de les actuacions, tant de construcció dels nous equipaments com dels habitatges protegits.

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

9.- RESUM NUMÈRIC

Pel què fa a l'àmbit de la modificació, el quadre següent reflecteix la distribució de les superfícies 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	944	10,37	487	5,36	- 457		- 5,02
TOTAL Zona 5	944	10,37	487	5,36	- 457	- 48,41	- 5,02
Zona 6b	1.388	15,26	1.657	18,21	269		2,96
TOTAL Zona 6	1.388	15,26	1.657	18,21	269	19,38	2,96
Zona 7a	1.917	21,07	2.105	23,14	188		2,07
Zona 7b	308	3,38	308	3,38	308		3,38
TOTAL Zona 7	1.917	21,07	2.413	26,52	496	25,87	5,45
TOTAL SISTEMES	4.249	46,70	4.557	50,09	308	7,25	3,38

Zona 13b-HP	978	10,75	1.217	13,38	239	2,63
Zona 18-HP	790	8,68	790	8,68	0	0,00
Zona 13b	2.524	27,75	1.977	21,73	- 547	- 6,01
Zona 18	557	6,12	557	6,12	0	0,00
TOTAL RESIDEN.	4.849	53,30	4.541	49,91	- 308	- 3,38
TOTAL - SOL	9.098	100,00	9.098	100,00	0	0,00

(*) No s'han comptabilitzat els 854 m² de sostre de planta baixa de l'equipament cultural previst al sector 5, per tractar-se d'un edifici d'ús residencial, ja que la qualificació urbanística majoritària es correspon amb la clau 13bcv (densificació urbana semiintensiva carrer Circumval·lació).

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

Edificabilitat	P. vigent	P. proposat	Diferència	Increment
Zona 13b-HP	3.593	4.598	1.005	
Zona 18-HP	3.977	3.903	- 74	
Zona 13b	4.343	3.144	- 1.199	
Zona 18	2.662	3.932	1.270	
TOTAL SOSTRE	14.575	15.577	1.002	

10.- JUSTIFICACIÓ

En conjunt, la present modificació de planejament comporta un esdreix de sòl destinat a equipament (cultural i educatiu) i zona verda, en detriment del sòl destinat a habitatge.

- 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 1.002 m² d'augment de sostre reclamen una reserva de sòl per a espais lliures de $(1.002 / 100 \times 20) = 200 \text{ m}^2$, que s'augmenten amb esdreix.

- 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 $(1.005 - 74 = 931 \text{ m}^2_{st})$ supera amb esdreix el 30% de l'augment residencial del sector $(1.002 \times 30\% = 301 \text{ m}^2_{st})$ i que s'assegura el destí del 20% de l'augment residencial a habitatges amb protecció oficial de règim general al nou edifici amb front a la plaça Alfonso Comín (edifici qualificat de 18-HP).

11.- ESTUDI ECONÒMIC

L'estudi econòmic i financer de la modificació de pgm a l'entorn del Mercat del Fondo, pretén demostrar la viabilitat econòmica de l'operació. En el quadre següent, es detallen els costos d'indemnitzacions, urbanització i construcció de cada una de les actuacions.

SECTOR		1	2	3	4	5	TOTAL
AFECTACIÓ	indemnització			225.680	736.725	92.261	1.054.666
	enderroc		427.150	6.298	88.322		501.770
	TOTAL		427.150	231.978	805.047	92.261	1.556.436
URBANITZACIÓ	sòl zona verda					269	
	cost urbanització					67.250	67.250
	TOTAL					67.250	67.250
CONSTRUCCIÓ	habitatges	4.163.410			720.000		4.883.410
	locals/aparcaments	704.437					704.437
	equip. provisional		4.345.530				4.345.530
	equipament		15.285.100	1.260.000		683.200	17.228.300
	TOTAL	4.867.847	19.630.630	1.260.000	720.000	683.200	27.161.677
	TOTAL COSTOS	4.867.847	20.057.780	1.491.978	1.525.047	842.711	28.785.363

El conjunt d'operacions previstes dona un balanç negatiu de prop de 29 milions d'euros, 20 dels qual corresponen al nou edifici Fondo. Per tal d'assegurar la viabilitat econòmica de cada una de les actuacions, es disposa de divers finançament per a fer-hi front:

sector 1: Pel que fa referència al polígon d'actuació per reparcel·lació s'entén que aquest és autofinançable, cenyint-se l'aportació municipal, a través de l'empresa Gramepark, al control del projecte i de les obres de construcció de la torre. Es compta amb el valor de reposició al qual han de fer front les asseguradores (estimat en 1.800.000,- euros) i en els ingressos generats per la venda de l'esdreix de 9 habitatges (3.051.000,- euros).

sector 2: El Ple de l'Ajuntament del dia 31 de març de 2008 acordà, entre d'altres, el finançament de l'edifici Fondo, per anualitats:

EXERCICI	FONT DE FINANÇAMENT	PRESSUPOST ANUAL
2007	Venda solar	4.384.523,00 €
	Concessió Supermercat	4.000.000,00 €
		8.384.523,00 €
2008	Aportació concessionaris	1.620.000,00 €
	Generalitat Llar d'infants	410.000,00 €
	Mancomunitat: Operacions vertebradores	1.132.825,36 €
	Préstec rebut a llarg termini. Sector privat	1.500.000,00 €
	Aportació Municipal	351.619,45 €
		5.014.444,81 €
2009	Diputació, Biblioteca	1.500.000,00 €
	Aportació Municipal	2.798.095,55 €
		4.298.095,55 €
2010	Concessió supermercat	600.000,00 €
	Aportació Municipal	1.760.715,88 €
		2.360.715,88 €
TOTAL COST DEL PROJECTE		20.057.779,24 €

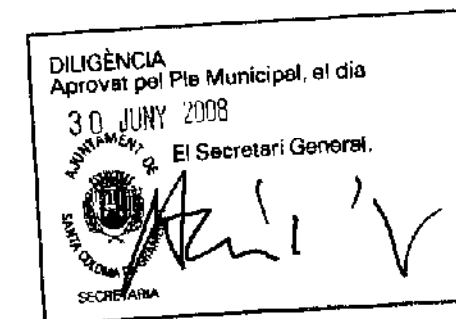
Resta pendent l'aprovació de més de 5 milions d'euros (25%) del projecte d'iniciativa urbana dels fons FEDER, que disminuiran les aportacions municipals.

sector 3: Per a l'obtenció del sòl i la construcció del nou equipament, es preveu en el pressupost d'inversions municipal per a l'any 2012, la quantitat d'1.491.978,- euros.

sector 4: Aquesta actuació compta amb finançament aliè a l'Ajuntament, ja que es tracta d'una actuació que està duent a terme l'INCASOL, a través de la seva empresa de gestió REURSA.

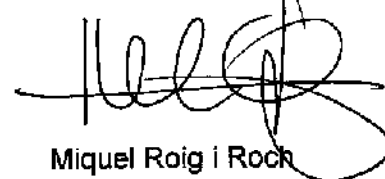
sector 5: Per a l'obtenció del sòl i construcció del nou equipament, es preveu en el pressupost d'inversions municipal per a l'any 2011, la quantitat de 844.711,- euros.

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



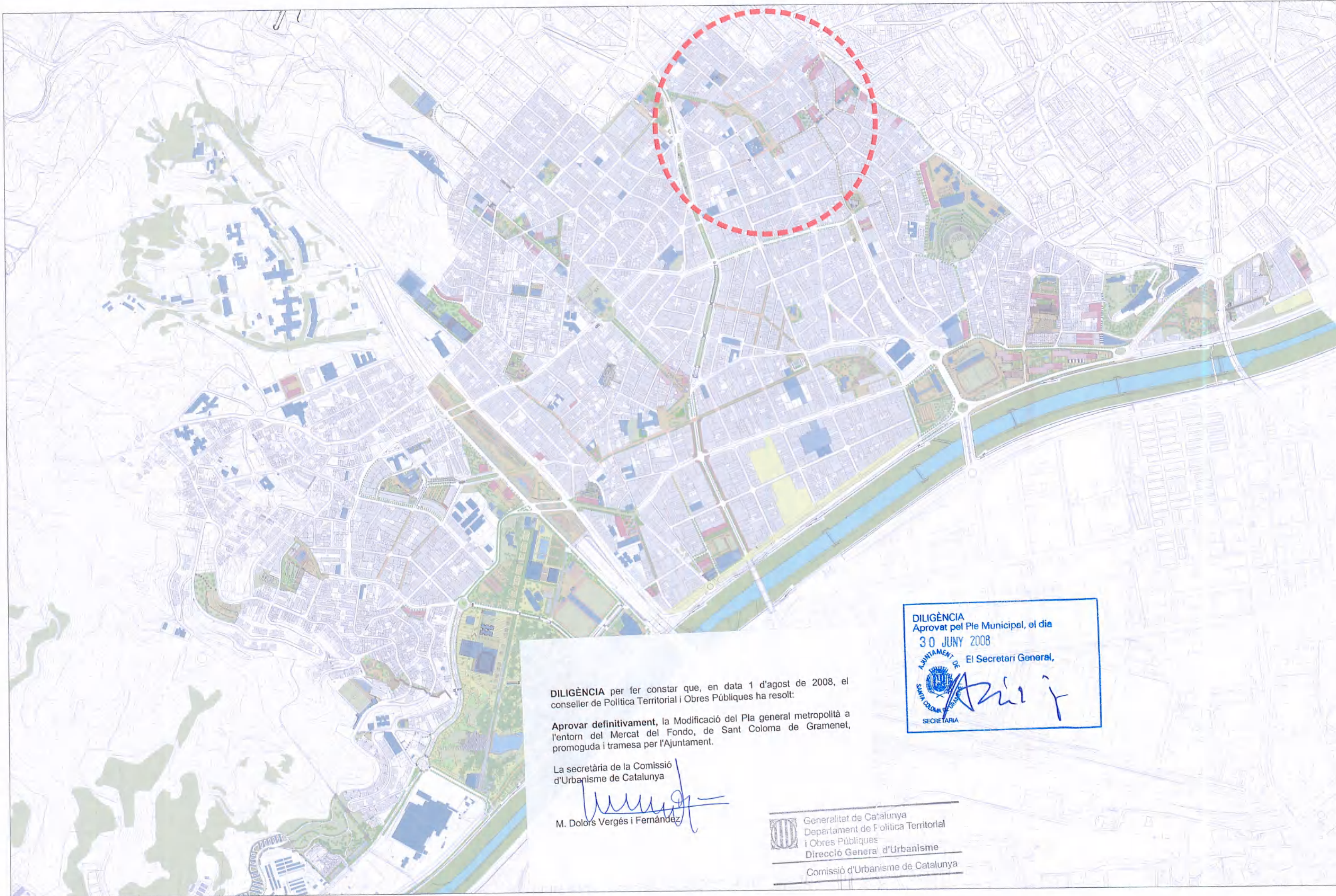
Santa Coloma de Gramenet, juny de 2.008

El coordinador del
Gabinet d'Acció Territorial


Miquel Roig i Roch

Vist i plau
El director gerent de Projectes


Lluís Falcón i Gonzalvo



DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 1 d'agost de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

Aprovar definitivament, la Modificació del Pla general metropolità a l'entorn del Mercat del Fondo, de Sant Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

[Signature]
M. Dolors Vergés i Fernández

DILIGÈNCIA
Aprobat pel Ple Municipal, el dia
30 JUNY 2008

El Secretari General,
[Signature]
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

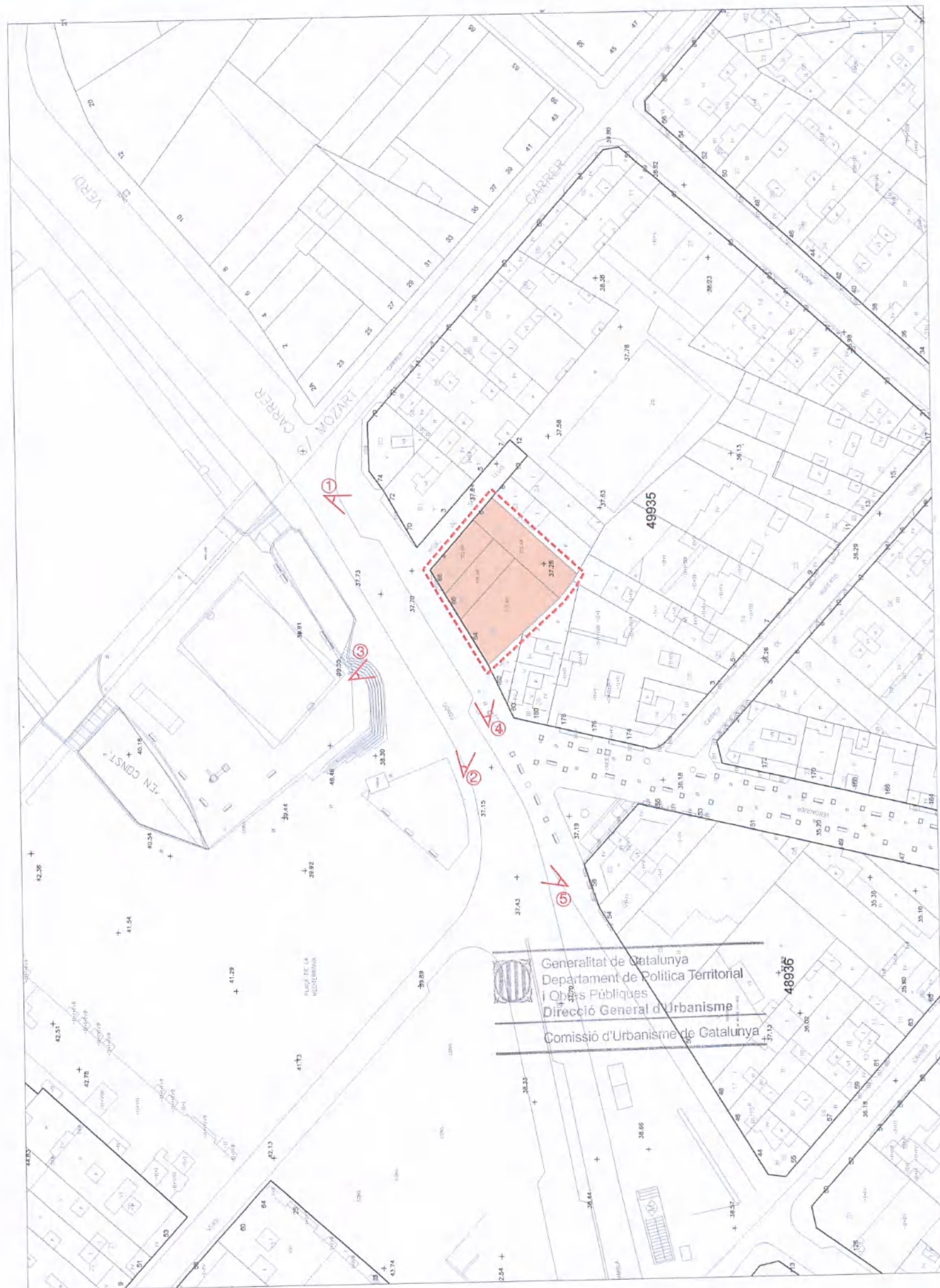
MODIFICACIÓ DE PGM A L'ENTORN DEL MERCAT DEL FONDO

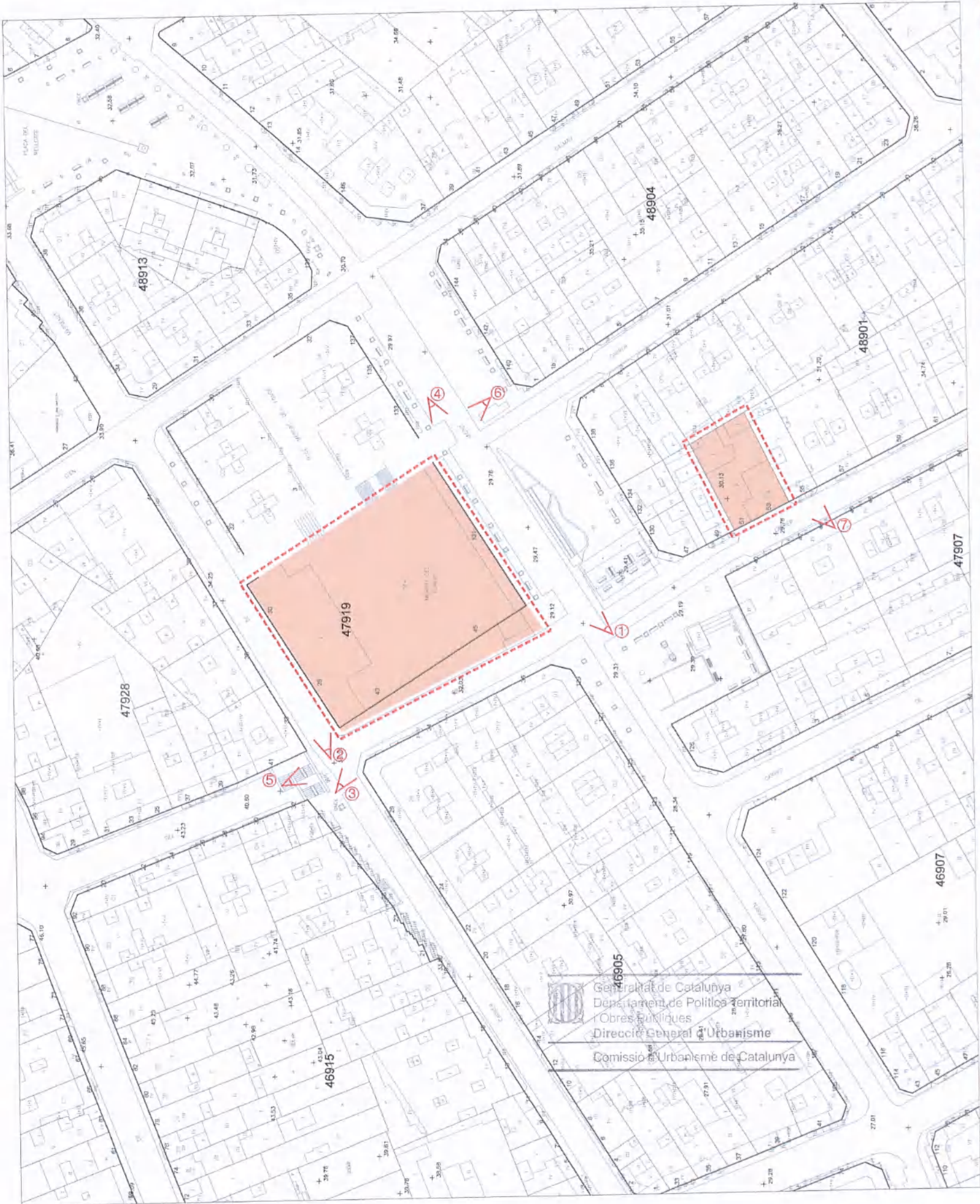
SITUACIÓ

Juny 2008
E: 1/10.000

1

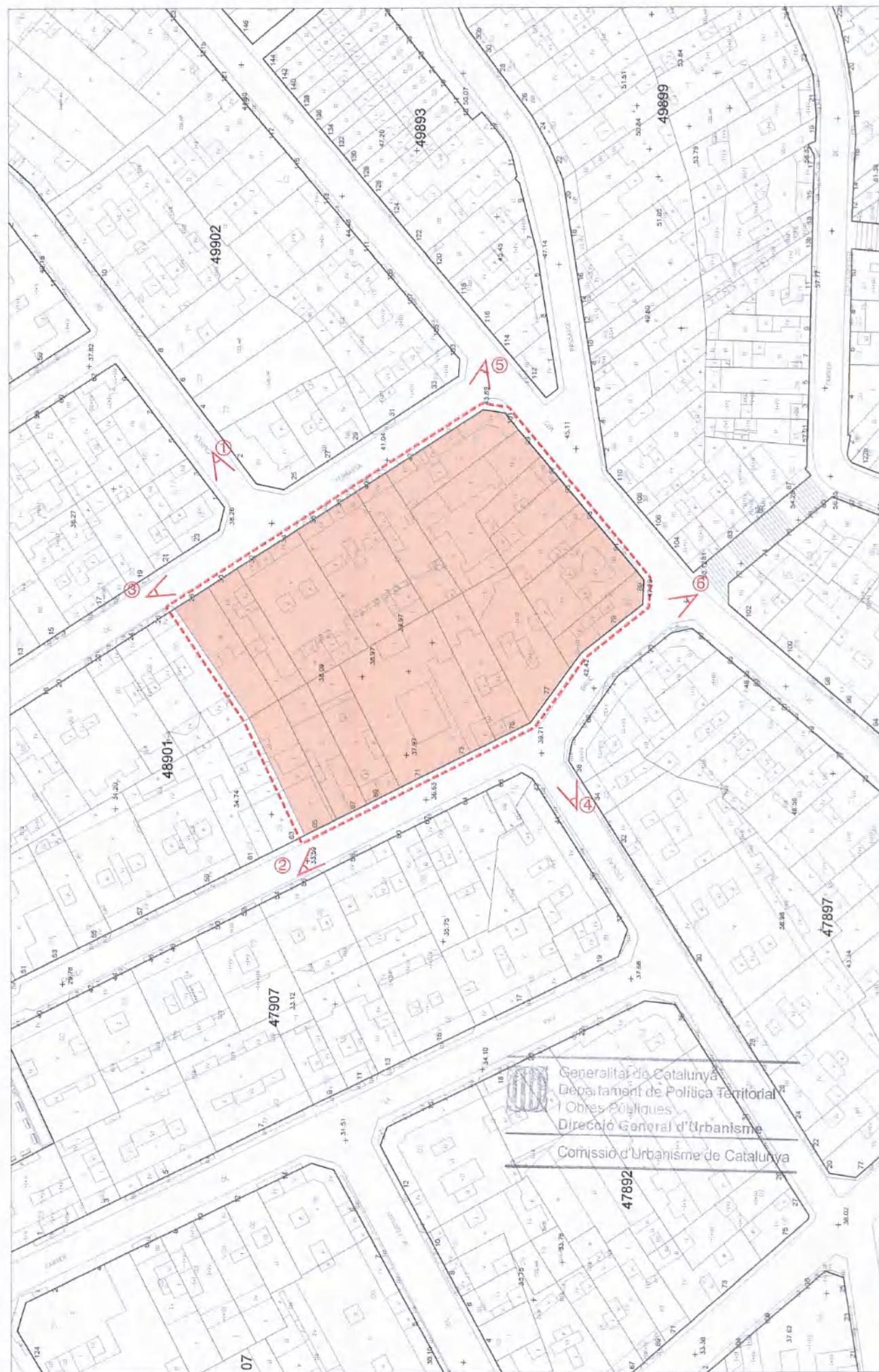


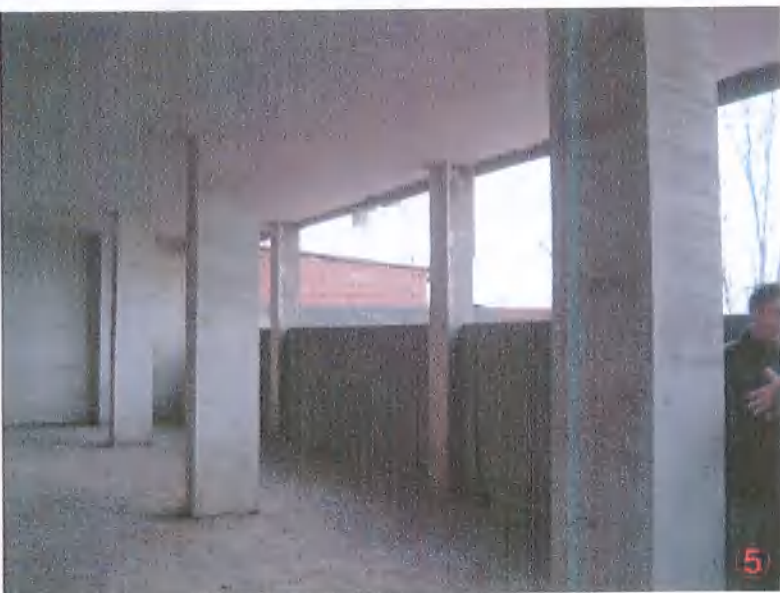
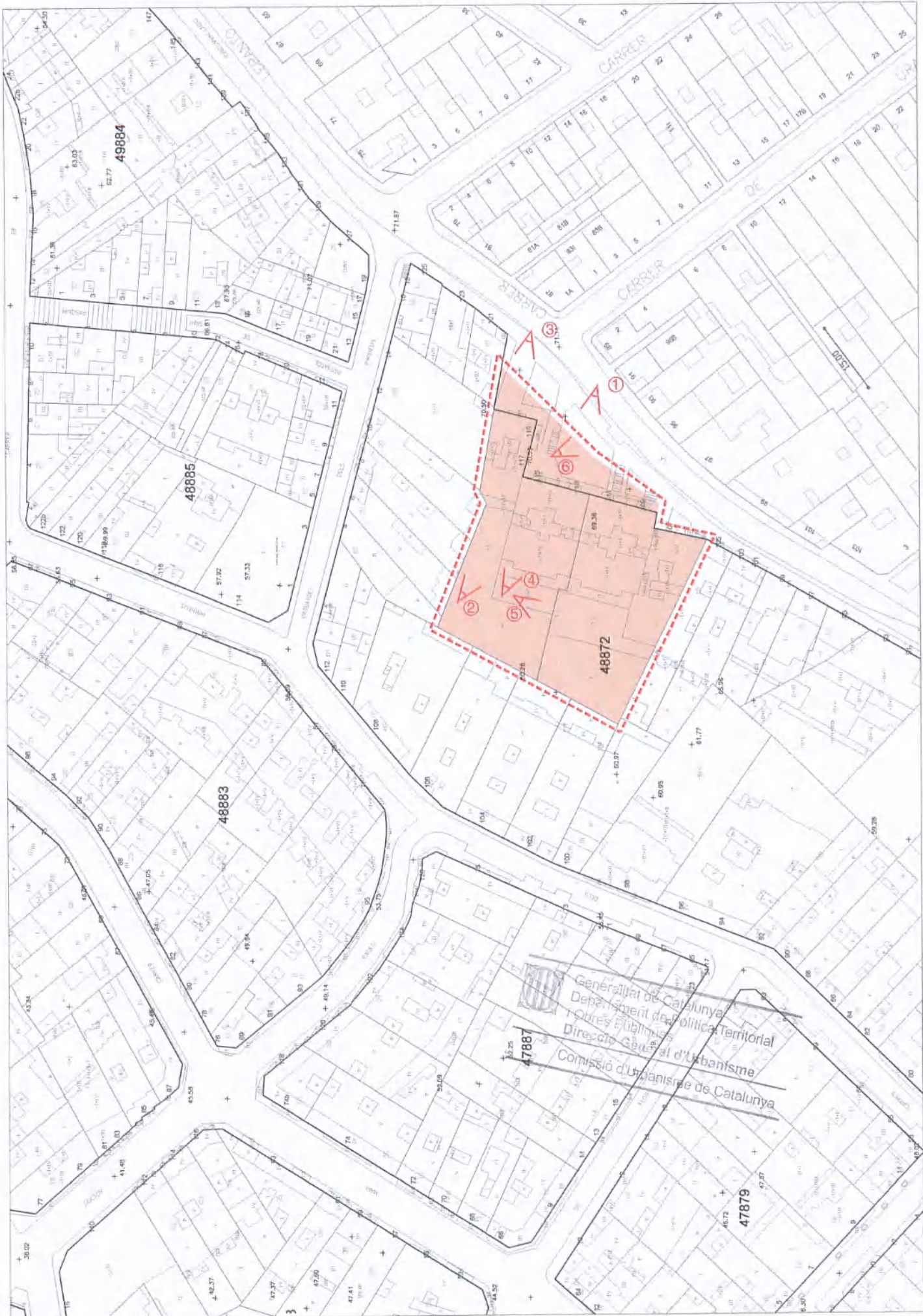


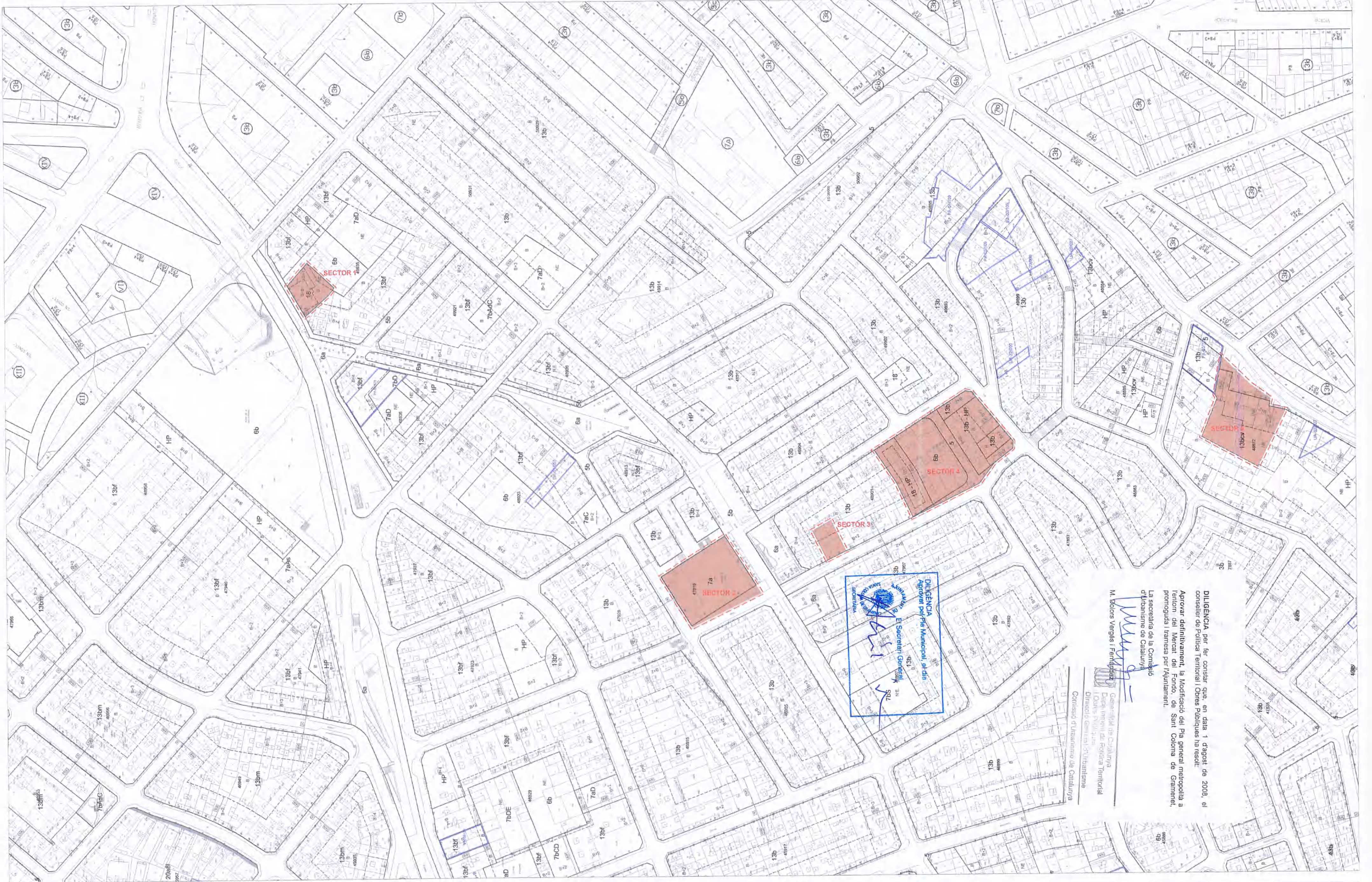



 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya









DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 1 d'agost de 2008, el conseller de Política territorial i Obres Públiques ha resolt:
Aprovar definitivament, la Modificació del Pla general metropolità a l'entorn del Mercat del Fondo, de Sant Coloma de Gramenet, promoguda i tramès per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

[Signature]

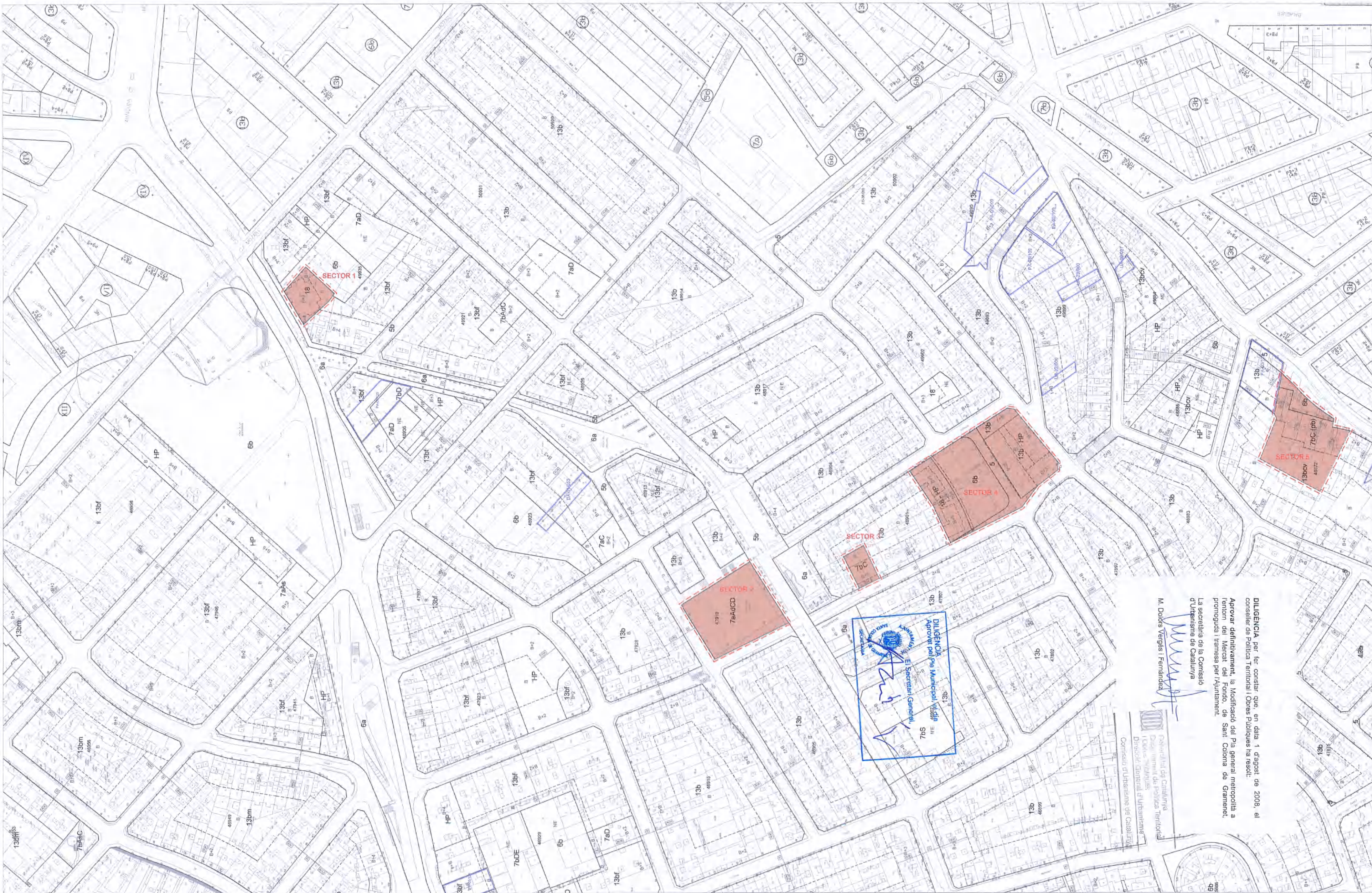
M. Dolores Vergés i Ferrández

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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

DILIGÈNCIA
Aprovar del Pla Municipal, si d'alguna
E. Secretari General
SGL





DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 1 d'agost de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

Aprova definitivament, la modificació del Pla general metropolità a l'entorn del Mercat del Fondo, de Sant Coloma de Gramenet, promoguda i fomentada per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

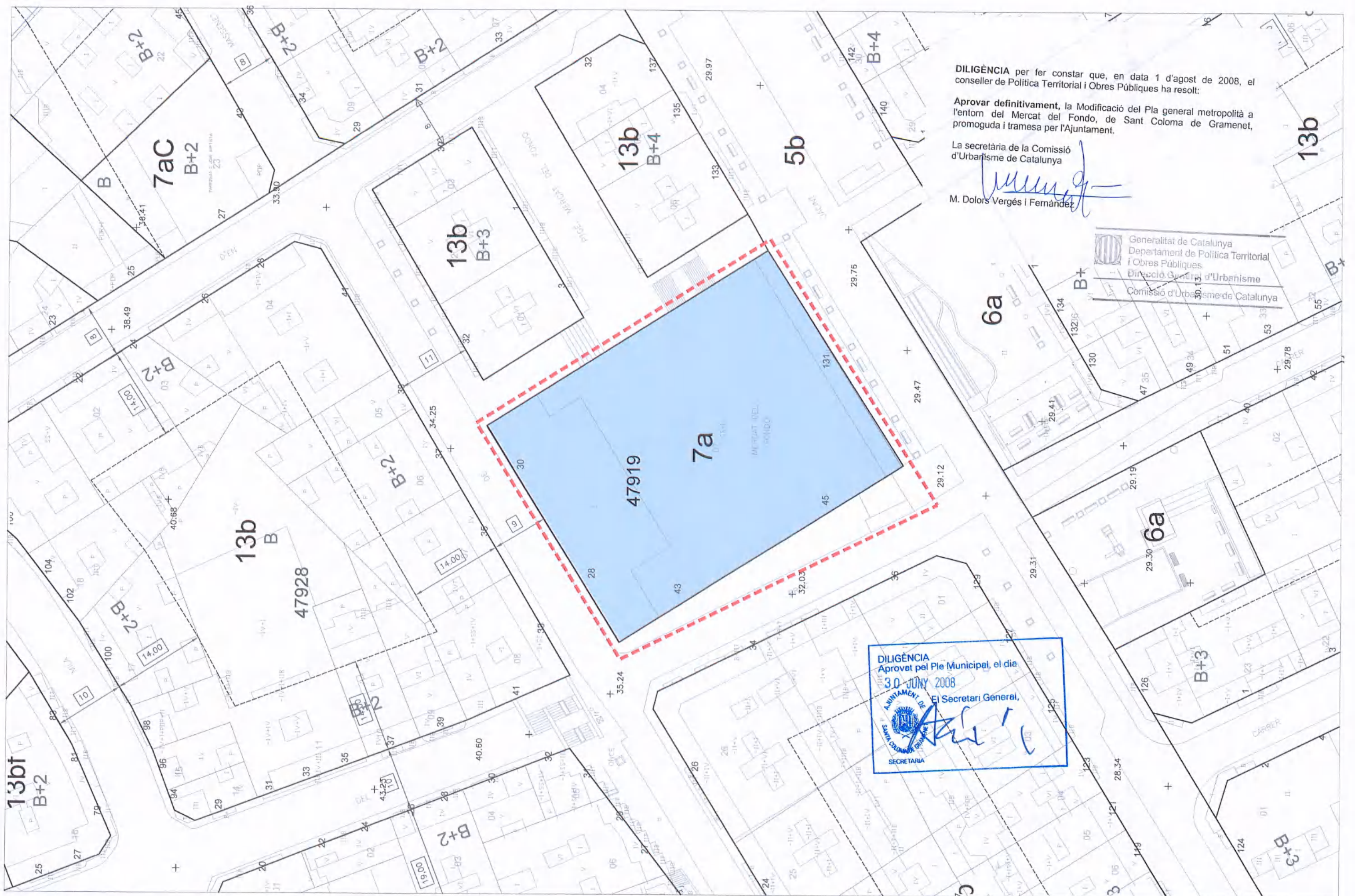
[Signature]

M. Dolores Vergés i Fernandez

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

DILIGÈNCIA
 Aprobat pel Ple Municipal, el dia
 30 JUNY 2008
 El Secretari General,

 SECRETARIA



DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 1 d'agost de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

Aprovar definitivament, la Modificació del Pla general metropolità a l'entorn del Mercat del Fondo, de Sant Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

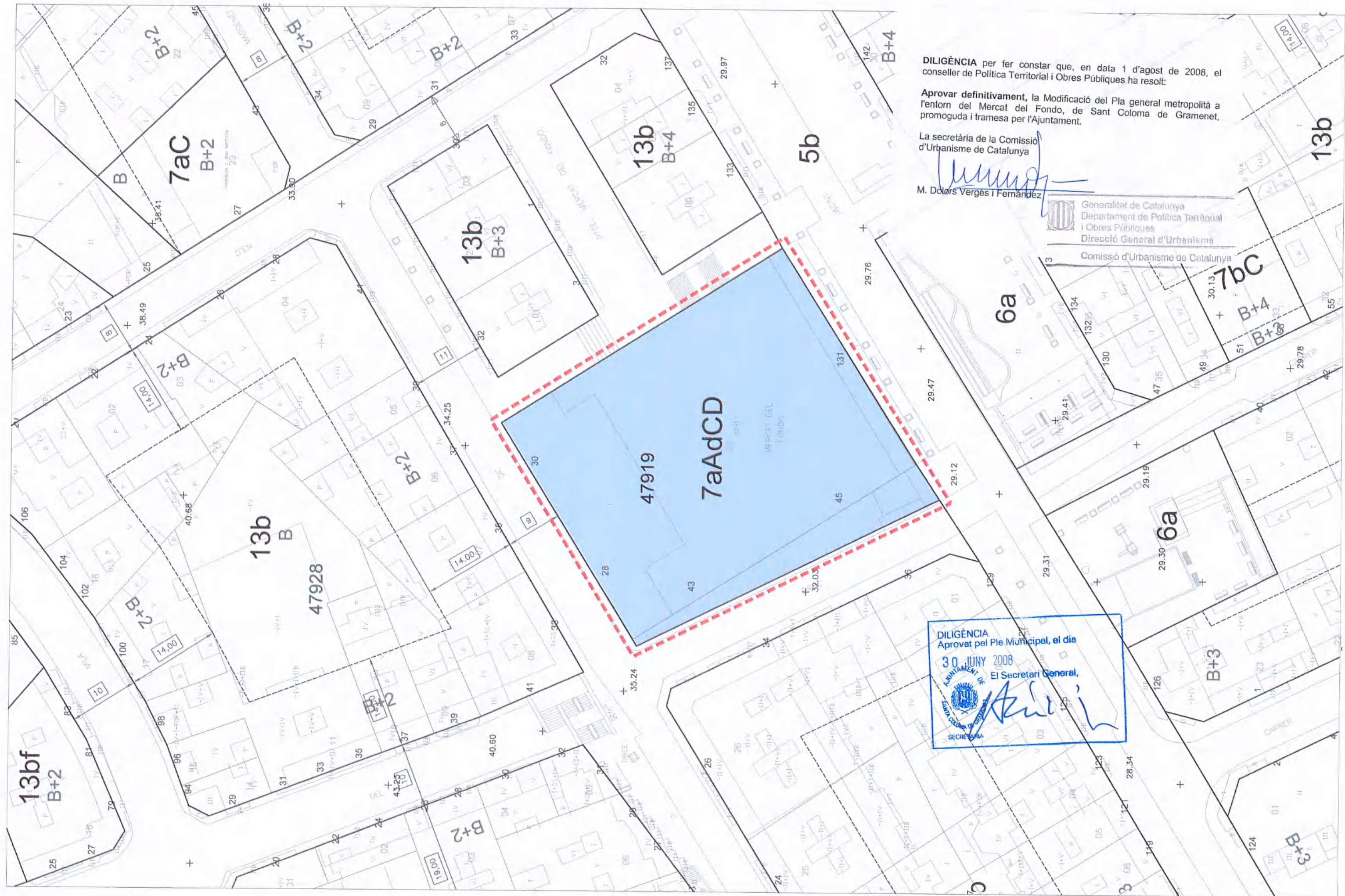
La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

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
Aprobat pel Ple Municipal, el dia
30 JUNY 2008
AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
El Secretari General,
SECRETARIA







DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 1 d'agost de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

Aprovar definitivament, la Modificació del Pla general metropolità a l'entorn del Mercat del Fondo, de Sant Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

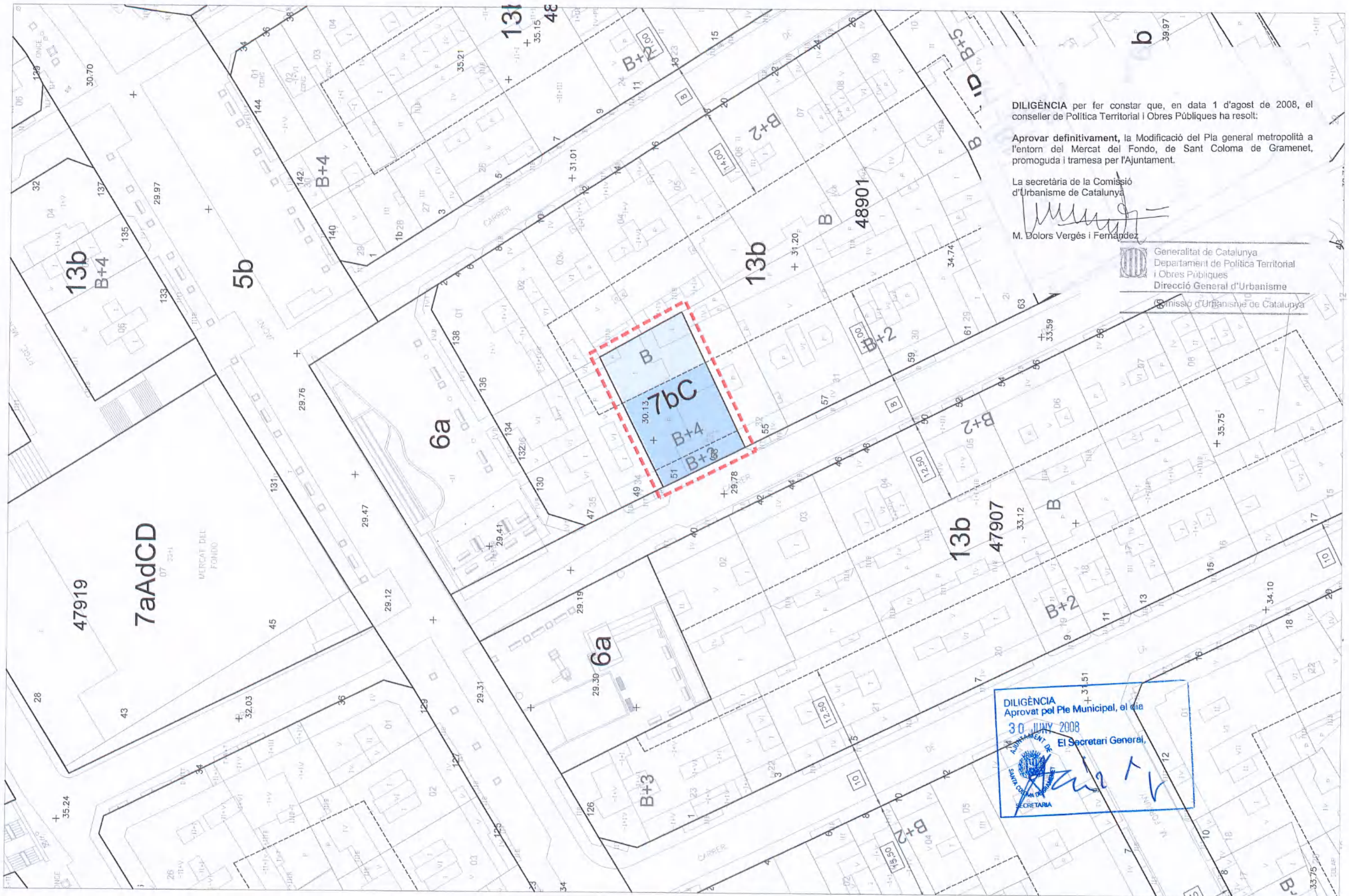
M. Dolors Vergés i Fernández



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

DILIGÈNCIA
Aprobat pel Ple Municipal, el dia
30 JUNY 2008
AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
El Secretari General
SECRETARIA





DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 1 d'agost de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

Aprovar definitivament, la Modificació del Pla general metropolità a l'entorn del Mercat del Fondo, de Sant Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

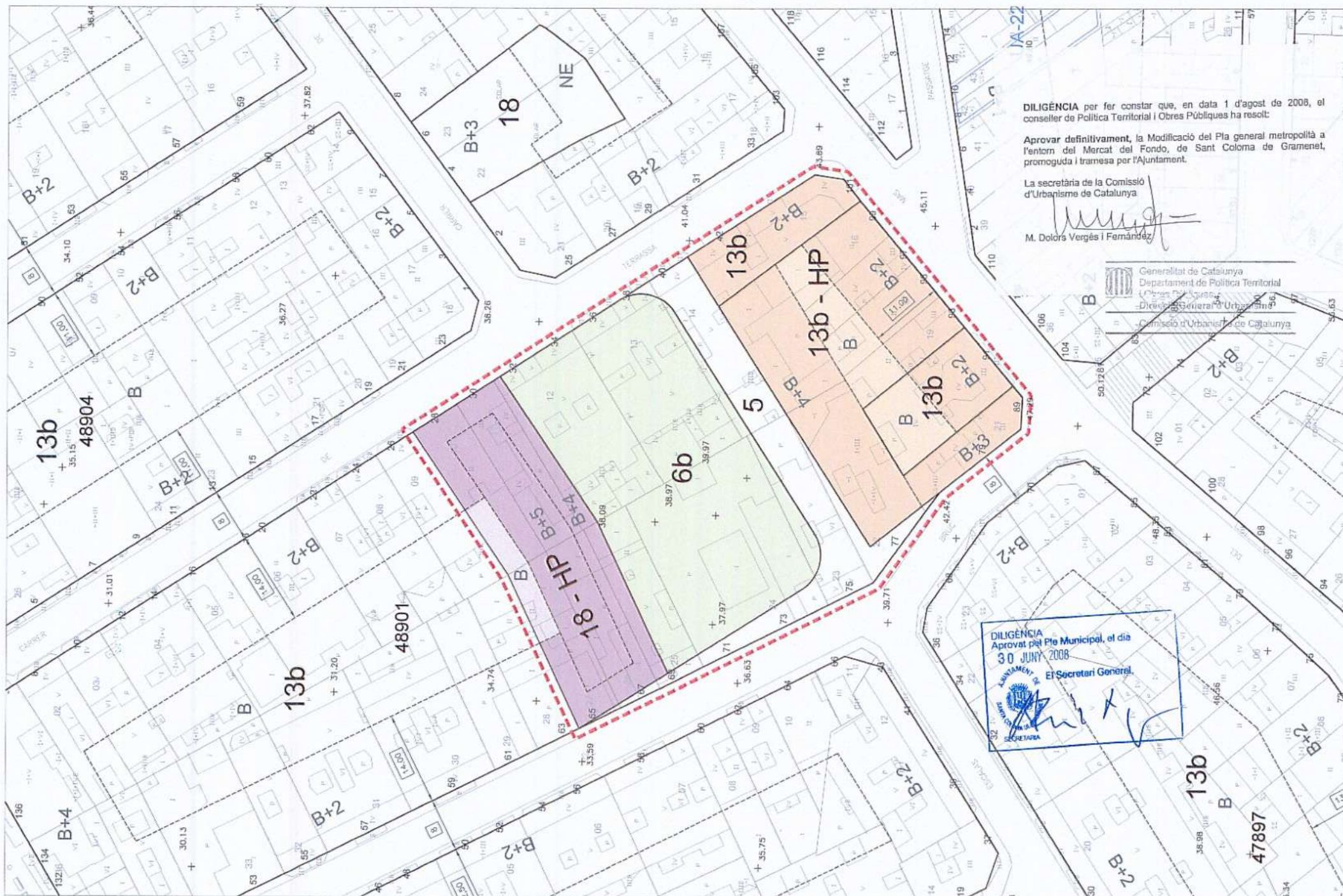
[Signature]
M. Dolors Vergès i Fernández



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

DILIGÈNCIA
Aprobat pel Ple Municipal, el dia
30 JUNY 2008
El Secretari General,
[Signature]
SECRETARIA





DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 1 d'agost de 2006, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

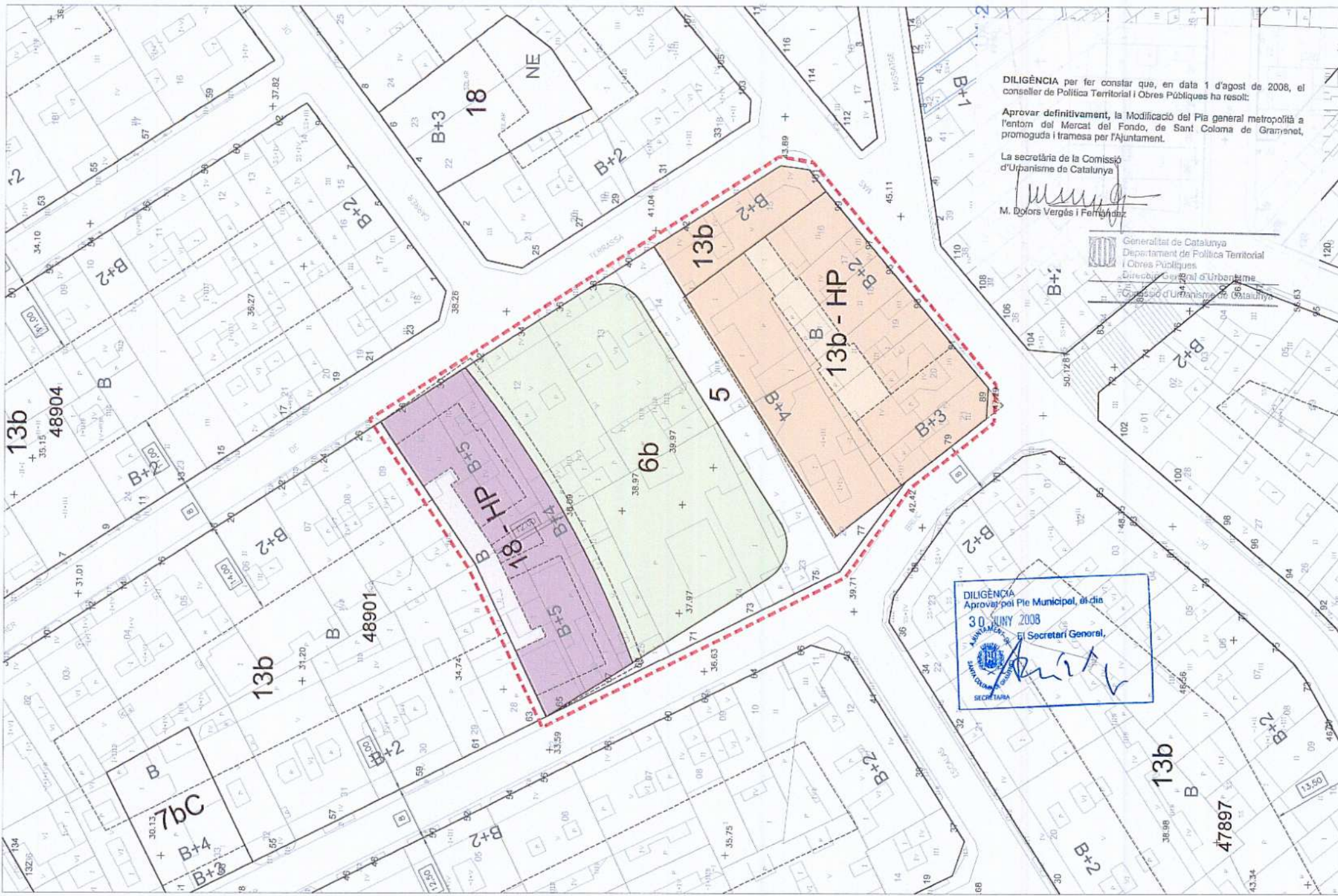
Aprovar definitivament, la Modificació del Pla general metropolità a l'entorn del Mercat del Fondo, de Sant Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

[Signature]
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 pel Ple Municipal, el dia
30 JUNY 2008
El Secretari General.
[Signature]
SECRETARIA



DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 1 d'agost de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

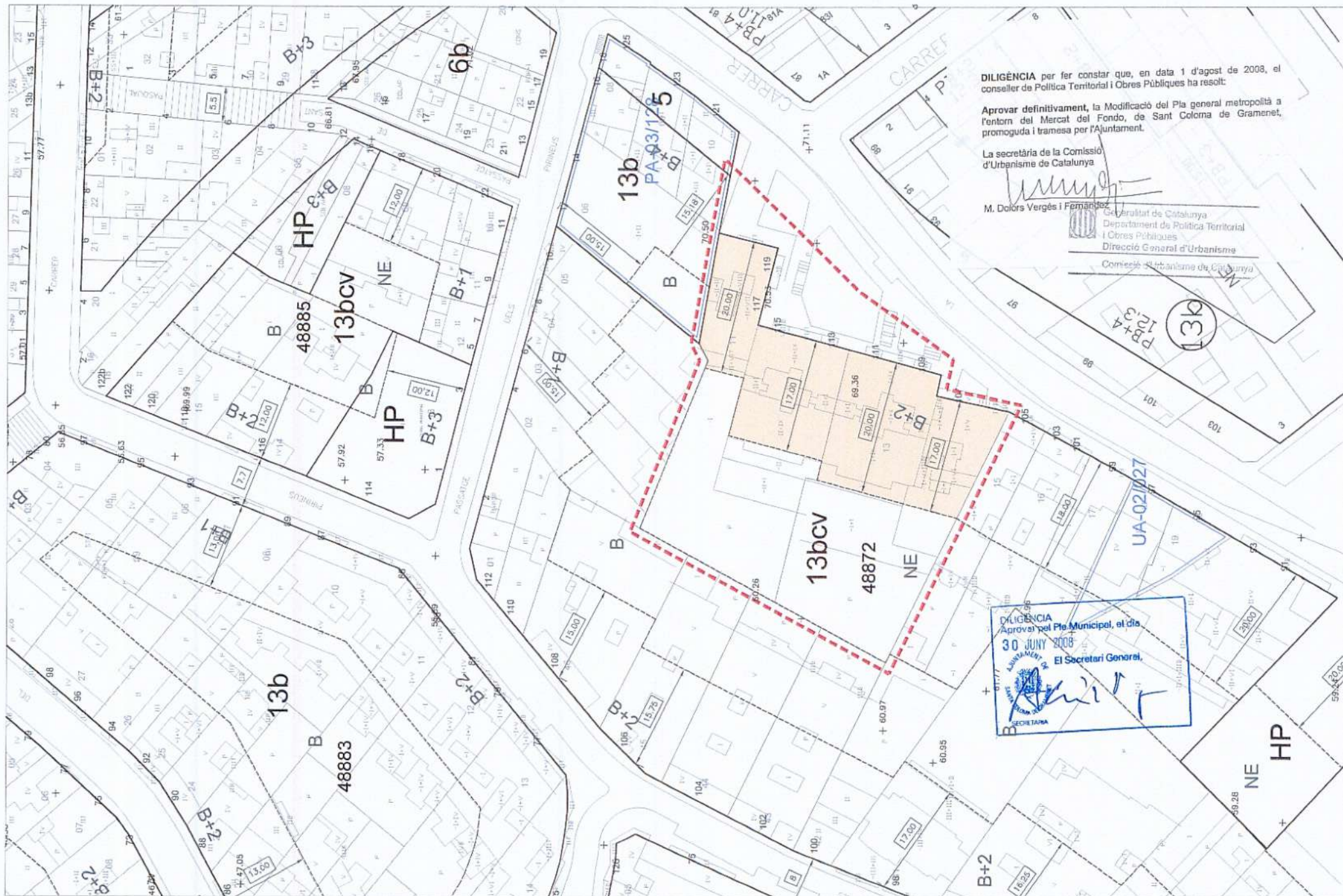
Aprovar definitivament, la Modificació del Pla general metropolità a l'entorn del Mercat del Fondo, de Sant Coloma de Gramenet, promoguda i tramessa per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

[Signature]
M. Dolors Vergés i Ferrández

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

DILIGÈNCIA
Aprova pel Ple Municipal, el dia
30 JUNY 2008
El Secretari General,
[Signature]
SECRETARIA



DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 1 d'agost de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

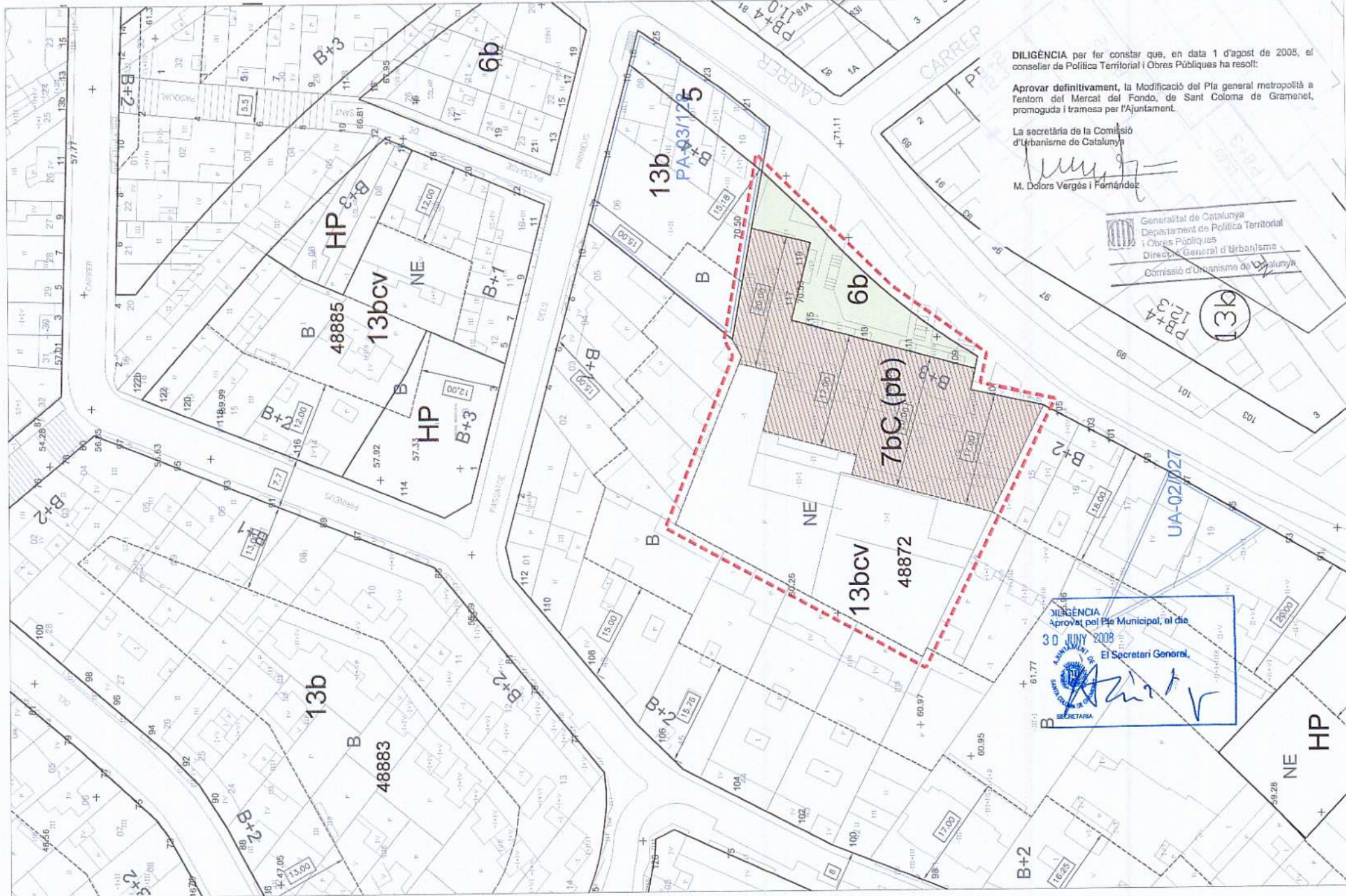
Aprovar definitivament, la Modificació del Pla general metropolità a l'entorn del Mercat del Fondo, de Sant Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

M. Dolores Vergés i Fernández

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

DILIGÈNCIA
Aprova pel Ple Municipal, el dia
30 JUNY 2008
El Secretari General,
[Signature]
SECRETARIA



DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 1 d'agost de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

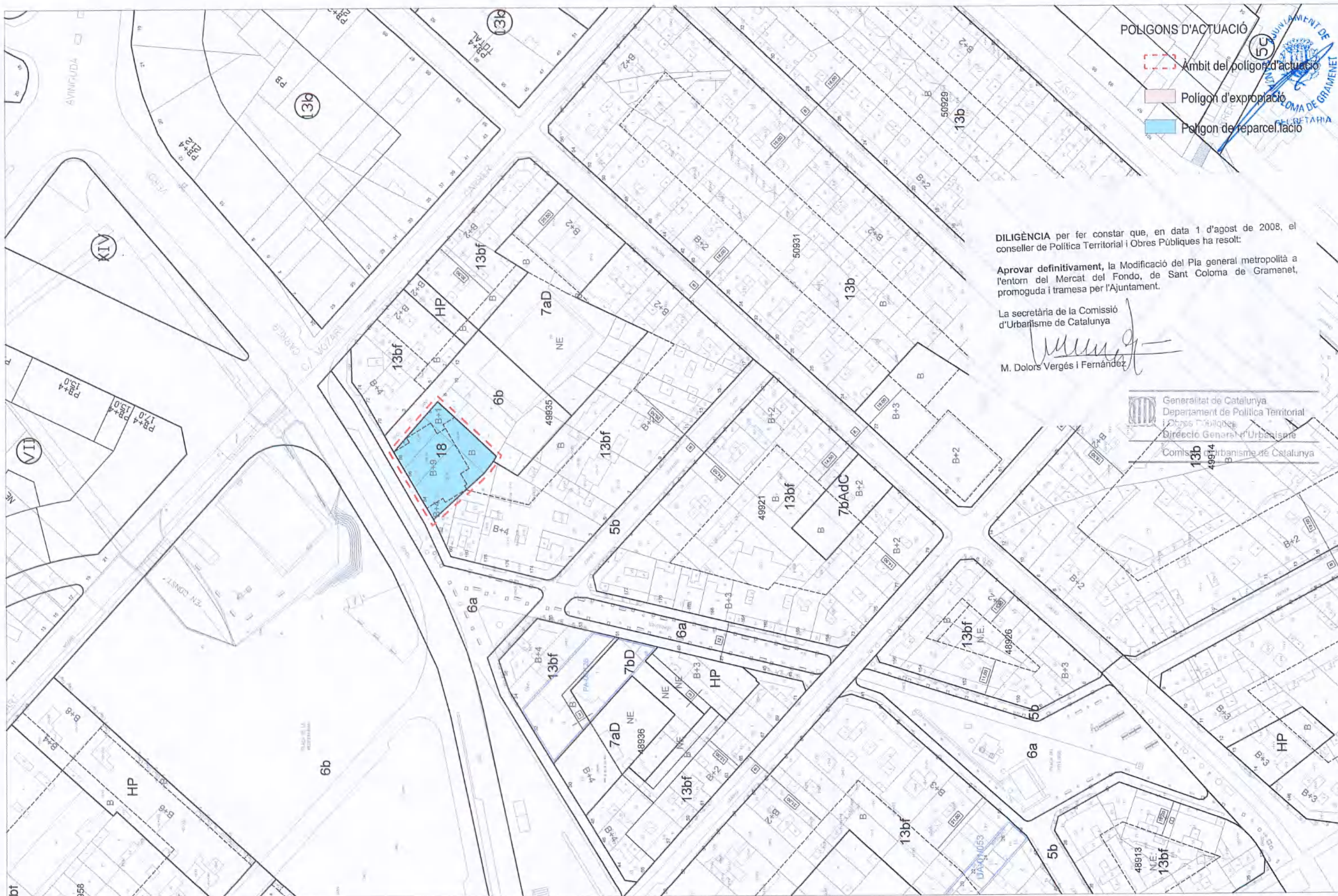
Aprovar definitivament, la Modificació del Pla general metropolità a l'entorn del Mercat del Fondo, de Sant Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

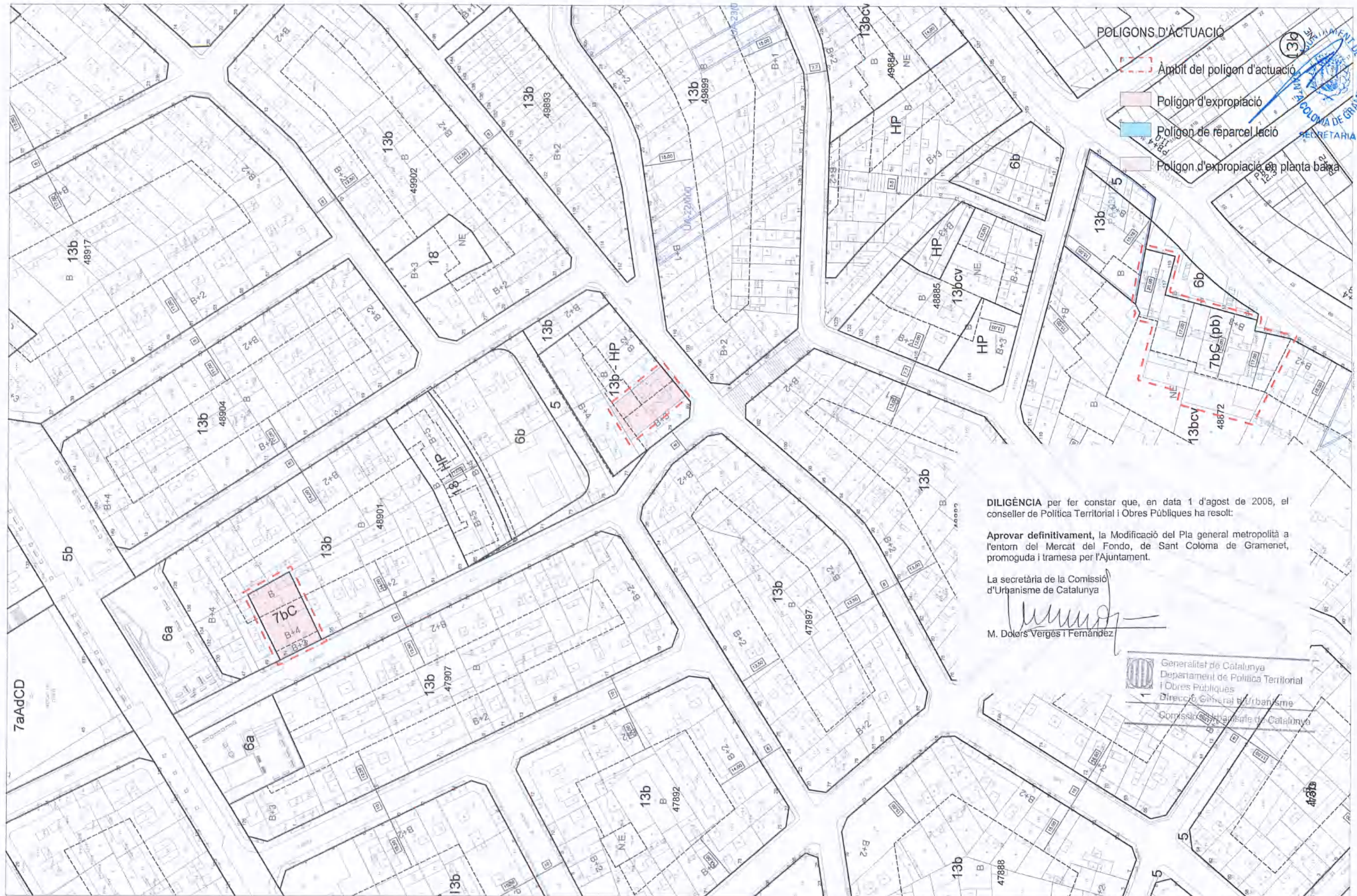
La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

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 pel Ple Municipal, el dia
30 JUNY 2008
El Secretari General,
SECRETARIA







DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 1 d'agost de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:
Aprovar definitivament, la Modificació del Pla general metropolità a l'entorn del Mercat del Fondo, de Sant Coloma de Gramenet, promoguda i tramèsada per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

M. Dolores Vergés i Fernández



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

