



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

Aprobat definitivament pel conseller de  
Política Territorial i Obres Públiques  
en data 13 MARÇ 2009

La secretària de la Comissió  
d'Urbanisme de Catalunya

Dolors Vergés Fernández

# PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE L'ÀMBIT DEL BARCELONÈS EN ELS MUNICIPIS DE: BADALONA, L'HOSPITALET DE LLOBREGAT, ST. ADRIÀ DEL BESÓS I SANTA COLOMA DE GRAMANET.

Llibre

1.5 MEMÒRIA DE L'ARE 'LA BASTIDA' (SANTA COLOMA DE  
GRAMANET)

Autor

MBM Arquitectes

Data

MARÇ 2009



Generalitat  
de Catalunya



**INCASÒL**  
Institut Català  
del Sòl

Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Secretaria per a la Planificació  
Territorial**

Departament de Medi Ambient  
i Habitatge  
**Secretaria d'Habitatge**

## Taula de Contingut

<b>1. Memòria de la informació .....</b>	<b>2</b>
1.1. Situació i àmbit de l'actuació.....	2
1.2. Topografia, estat actual i usos .....	2
1.3. Situació respecte del Planejament vigent.....	3
1.4. Situació respecte a les infraestructures i serveis.....	5
1.5. Estructura de la propietat.....	6
<b>2. Memòria de l'ordenació detallada .....</b>	<b>6</b>
2.1. Justificació de la conveniència i oportunitat de l'ARE de "La Bastida" .....	6
2.2. Objectius i criteris de l'ordenació .....	6
2.3. Descripció de l'ordenació.....	7
2.4. Xarxes de serveis.....	11
2.4.1. Sanejament.....	11
2.4.2. Subministrament aigua .....	11
2.4.3. Electricitat .....	12
2.4.4. Gas i telecomunicacions.....	12
<b>3. Quadres de dades .....</b>	<b>14</b>
3.1. Quadre de característiques del sector .....	14
3.2. Quadre comparatiu planejament vigent .....	14
3.3. Quadre de característiques en sòl privat .....	15
<b>4. Gestió de l'àrea residencial estratègica.....</b>	<b>16</b>
4.1. Divisió poligonal .....	16
4.2. Sistema d'actuació i Administració Actuant .....	16
4.3. Cessions d'aprofitament. Percentatge i finalitat.....	16
4.4. Construcció d'equipaments. Justificació .....	17

# 1. Memòria de la informació

## 1.1. Situació i àmbit de l'actuació

El terme municipal de Santa Coloma de Gramenet es troba situat a la comarca del Barcelonès, dins l'àmbit del Barcelonès, amb una extensió de 6,57 km<sup>2</sup> i una població de 116.765 habitants (INE 2007), del que en resulta una densitat de 17.772,45 hab./ km<sup>2</sup>. Delimita al nord amb el terme municipal de Montcada i Reixac, a l'est amb el de Badalona, al sud amb Sant Adrià del Besòs i a l'oest amb Barcelona tenint el riu Besòs com a límit de separació.

L'àmbit d'actuació de l'Àrea Residencial Estratègica "La Bastida" es troba situat al límit nord-est del nucli urbà, al marge dret de la carretera B-20 sortint de Barcelona, just abans d'entrar al túnel en direcció Montigalà, a la vessant nord de la Serra de les Mosques d'Ase. Limita pel nord amb el Parc Natural de la Serralada de Marina, per l'oest amb el carrer de Santa Eulàlia, paral·lel a la B-20, per l'est amb un camí paral·lel al carrer de Santa Eulàlia, i pel sud amb la trama urbana de Santa Coloma de Gramenet.

## 1.2. Topografia, estat actual i usos

L'àmbit d'actuació del sector d'Ordenació detallada de "La Bastida" de Santa Coloma de Gramenet, és de 24.000 m<sup>2</sup>. Presenta una topografia complexa amb pendents pronunciades, just als peus de la serralada de Marina. La connexió amb el teixit urbà de la ciutat es realitza mitjançant la prolongació dels carrers Nord, Washington i Avinguda Pallaresa, així com dels vials existents Prat de la Riba i Santa Eulàlia. Els barris veïns són Riera Alta, el barri Llatí i el polígon comercial badaloní de Montigalà, tot i que no existeix connexió viària directa amb aquest darrer a l'estar situat a l'altra vessant de la Serra.

Actualment l'ús predominant a l'interior de l'àmbit és el de zona boscosa de matollars, prats i herbassars, sense cap mena d'aprofitament urbà. Tot i que el seu voltant s'hi poden trobar fins a 3 instituts de secundària (IES La Bastida, IES Torrent de les Bruixes i IES Numància), una escola de primària (CEIP Pallaresa) i un complex esportiu ben equipat amb una pista atlètica, el poliesportiu cobert La Bastida i pistes de bàsquet i futbol sala. Des del carrer de Santa Eulàlia, a l'extrem nord del límit de l'àmbit, neix el camí de Sant Jeroni de la Murtra on comença la travessia de la serra de Marina, i que constitueix un accés directe al parc natural de la Serralada de Marina de la Diputació de Barcelona.

### 1.3. Situació respecte del Planejament vigent

La present ordenació detallada que desenvolupa l'àmbit de "La Bastida" està classificada en el planejament vigent (Pla General Metropolità 1976) com a sòl urbanitzable no programat i qualificat com a parc urbà actual o de nova creació de caràcter metropolità (6c).

Les característiques que aquest document estableix per al sector són les següents:

#### *PARC URBÀ (6)*

##### *Article 202. Definició.*

- 1. Són parcs urbans els sòls destinats a espais verds de gran superfície (superior a 12.000 m<sup>2</sup>).*
- 2. El Pla destina a parcs i jardins urbans els actuals de fet i de dret (6a) i els que, per exigències de la qualitat de l'ordenació, es preveïen al servei d'un o diversos municipis (6b) o amb abast metropolità.*
- 3. Diferents dels parcs urbans són els jardins urbans, de menor superfície i d'interès local. Pertanyen també al sistema d'espais lliures les places, els passeigs, les rambles i els miradors públics que es diferencien dels parcs i jardins per la sistematització en el seu disseny i per la funcionalitat pròpia.*

##### *Article 203. Usos permesos.*

*A les àrees de parc urbà, sense perdre, en cap cas, la naturalesa de domini públic, només s'hi admeten els usos públics i els usos col·lectius que estiguin especialment previstos al pla especial que s'aprovi a aquest efecte i que respectin, en tot cas, les condicions següents:*

- 1. Les edificacions no han d'ultrapassar l'ocupació del 5 per 100 de la superfície del parc en servei al moment en què es projectin.*
- 2. L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions serà de 110 m. S'admetrà un cos singular fins a 15 m., sempre que es garanteixi la insolació de les àrees enjardinades i de repòs.*

##### *Article 204. Terrenys de propietat privada.*

- 1. Els terrenys de particulars que segons aquest Pla es qualifiquen de parcs urbans o constitueixen enclavaments en parcs de domini públic, estan sotmesos a la legislació específica forestal i al que estableix aquest Pla, amb l'objecte d'assegurar-los la destinació en l'ordenació.*
- 2. L'Administració municipal, i si fa al cas, la metropolitana, amb títol legitimador en aquest Pla, podran expropiar aquests terrenys per tal de sotmetre'ls, pel que fa a la titularitat i destinació, al règim de domini públic.*

#### *OBSERVACIONS.*

*Zona 6a: Parc urbà actual de caràcter local.*

*Zona 6b: Parc urbà de nova creació de caràcter local.*

*Zona 6c: Parc urbà actual o de nova creació de caràcter metropolità.*

Les qualificacions urbanístiques del planejament vigent es distribueixen d'acord amb la descripció del plànol adjunt 2 (full 1 de 2). *Relació amb el planejament vigent*", resumit en la taula següent:

#### QUADRE DE PLANEJAMENT VIGENT

Sistemes	Superfície	%
Xarxa viària, clau 5	780 m <sup>2</sup> sl	3.25 %
Espais verds públics, clau 6c	23.220 m <sup>2</sup> sl	96.75 %
<b>Total Sistemes</b>	<b>24.000 m<sup>2</sup>sl</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Superfície total del sector</b>	<b>24.000 m<sup>2</sup>sl</b>	<b>100,00 %</b>

De forma prèvia a la tramitació del present document, s'està realitzant l'aprovació inicial d'una *Modificació del Pla General Metropolità* per a la definició de sectors de planejament derivat destinats a àrees residencials estratègiques en els municipis de Sant Adrià del Besòs i de Santa Coloma de Gramenet, el qual, entre d'altres aspectes conté:

- La delimitació de l'àmbit del sector de planejament derivat "La Bastida" que coincideix amb els límits establerts per la present àrea residencial estratègica.
- La classificació de l'àmbit com a sòl urbà no consolidat.
- La determinació de l'índex d'edificabilitat bruta, les densitats, els usos principals i compatibles, i els estàndards que estableixen les reserves mínimes de cessions per al sistema local d'espais lliures verds i equipaments del sector.

D'aquesta manera es possibilita la transformació urbanística de l'àmbit a través de la formulació d'un Pla de Millora Urbana, o bé a través de la seva designació com a àrea residencial estratègica, l'ordenació detallada de la qual s'estableix pel corresponent Pla director urbanístic.

Les qualificacions urbanístiques del planejament en tramitació es distribueixen d'acord amb la descripció del plànol adjunt "2 (full 2de2). *Relació amb el planejament en tràmit*", resumit en la taula següent:

#### QUADRE DE PLANEJAMENT EN TRÀMIT

Sistemes	Superfície	%
Xarxa viària, clau 5	5.463,50 m <sup>2</sup> sl	22,76 %
Xarxa viària, clau 5/5b/9	7.669,00 m <sup>2</sup> sl	31,95 %
Espais verds públics, clau 6c	6.733,50 m <sup>2</sup> sl	28,05 %
Equipaments públics, clau 7	4.134,00 m <sup>2</sup> sl	17,24 %
<b>Total Sistemes</b>	<b>24.000,00 m<sup>2</sup>sl</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Superfície total del sector</b>	<b>24.000,00 m<sup>2</sup>sl</b>	<b>100,00 %</b>

#### 1.4. Situació respecte a les infraestructures i serveis

L'àmbit del sector de "La Bastida" comprèn part del sòl lliure d'edificació situat entre l'autopista B-20 i el polígon comercial de Montigalà i el carrer de Santa Eulàlia.

L'accés als terrenys de la futura Àrea Residencial Estratègica "La Bastida" es realitzarà tant per l'extrem nord de l'àmbit, enllaçant amb el carrer de Santa Eulàlia, el qual fa les funcions d'un carrer de circumval·lació, i sobre els carrers Prat de La Riba i Avinguda Pallaresa que connectaran per l'est, amb el passeig superior a la B-20, vial molt dinàmic dintre de la vida colomense. La connexió amb la pota nord és pràcticament immediata, doncs amb la rotonda proposada just davant de l'àmbit, es permetrà accedir a l'autopista amb facilitat. D'aquesta forma, es podran establir vincles ràpids i directes amb les ciutats de Barcelona i Badalona, així com amb la resta de municipis del Maresme. Els accessos i sortides de l'autopista a Santa Coloma desemboquen a l'Avinguda Pallaresa, des de la qual es pot arribar directament a tot l'àmbit. Actualment aquest accés s'ha de fer via el carrer Prat de la Riba, paral·lel a l'Avinguda, però està previst allargar-la fins a trobar amb el carrer de circumval·lació Santa Eulàlia, sense que sigui necessari el desviament per arribar-hi. L'Avinguda Pallaresa acaba a l'accés a la B-20 direcció Maresme; la remodelació consistirà en allargar el carrer mitjançant un voladís per sobre la B-20 passant entre el límit d'aquesta via i el complex esportiu "La Bastida". Aquest voladís causarà una afecció a l'actual accés a la B-20 direcció Maresme, per la qual cosa s'haurà de considerar i adaptar el traçat actual, cosa que forma part del projecte de modificació d'accessos que tramita a l'actualitat el *Ministerio de Fomento*.

Qualsevol altre accés a l'àmbit de l'ARE, forçosament, s'ha de fer per dins del nucli urbà de Santa Coloma de Gramenet. Ja sigui per l'extrem sud-est amb el carrer de Santa Eulàlia o pel sud, passant pels carrers Washington o Nord, que seran allargats per dins el sector, vials A i B, i que s'uneixen abans de desembocar al carrer Santa Eulàlia. Aquesta trama urbana presenta una intensitat de circulació força baixa ja que només dona accés als veïns. Es tracta d'una trama viària molt complexa, amb carrers estrets i de gran pendent, sovint finalitzats en cul-de-sac com els carrers que arriben al límit de l'àmbit de l'ARE, que dificulten la circulació interna pel municipi, recomanant rutes alternatives sempre que existeixin. Tanmateix, la realització de l'ARE i la possibilitat de perllongament dels vials Washington, Nord i Av. Pallaresa, permetrà tant als futurs residents, com als veïns actuals de la zona una millora important de les connexions vials i per tant una reducció de la sensació d'aïllament a la que es troben sotmesos actualment.

Pel que fa a les sortides viàries de l'àmbit s'articulen de la mateixa manera, sobre el carrer de Santa Eulàlia, i evitant el trànsit per l'interior de la trama urbana de Santa Coloma.

En quan a les xarxes de serveis, l'àmbit d'estudi no es troba urbanitzat al seu interior, i no existeix cap xarxa elèctrica, de gas, d'aigua o de clavegueram que el travessi. Tot i això, està envoltat per la trama urbana existent, per tant els serveis urbans arriben fins al límit de l'àmbit i la futura connexió serà senzilla.

L'àmbit de l'ARE es troba dintre dels límits d'una petita conca natural. Aquesta conca drena en direcció est-oest, i es recullen les aigües pluvials a l'oest de la mateixa, a l'obra de captació d'un col·lector que les condueix fins a la xarxa de pluvials existent. Tot i ser una conca de reduïdes dimensions, està situada en un terreny de forta pendent i escassa vegetació pel que s'hauran de tenir en compte en el projecte d'urbanització la recollida i conducció de les aigües pluvials en les zones no urbanitzades de la part alta de la conca.

Finalment, coincidint aproximadament amb els límits de l'àmbit hi ha els carrers de Santa Eulàlia i Prat de la Riba, correctament ordenats i que representen una vials perfectes per a estendre les xarxes de serveis. La connexió amb les xarxes d'abastament d'aigua potable, telèfon i gas, així com la solució adoptada per a la xarxa de sanejament, es detallaran en el projecte d'urbanització de l'ARE "La Bastida", annex al present document.

## 1.5. Estructura de la propietat

La propietat del sòl queda reflectida al plànol número "3. Topogràfic, cadastral i pre-existències" d'aquesta ARE, a la qual s'especifica la delimitació de les finques, tal com es configura en l'actualitat segons les dades del Cadastre:

Quadre de finques aportades			
Núm. finca	Titular	Superfície m <sup>2</sup> sòl	%
01	Ajuntament	24.000	100,00%
<b>Superfície total</b>		<b>24.000</b>	<b>100,00%</b>

## 2. Memòria de l'ordenació detallada

### 2.1. Justificació de la conveniència i oportunitat de l'ARE de "La Bastida"

L'Institut Català del Sòl, d'acord amb l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, pretén desenvolupar un àmbit de sòl residencial, urbanitzat en condicions i a preu assequible, que faciliti l'accés a l'habitatge pels ciutadans de la Regió Metropolitana de Barcelona. Alhora, s'aprofita la titularitat pública del sòl per tal de finançar les millores d'urbanització necessàries per a la correcta implementació de l'ús residencial. Per tant, la conveniència i oportunitat de la present ARE es justifica, de forma preferent, per raons d'utilitat pública i d'interès social:

- S'ha de destacar la confortabilitat que significa per a la població la cessió de sòl per a equipaments i espais lliures públics previst dins l'àmbit de "La Bastida" al nord-est del municipi.
- El desenvolupament del l'àmbit d'actuació permet efectuar una oferta pública de sòl residencial, comercial i de serveis amb la infraestructura adequada per a l'assentament d'aquestes activitats, que incideixi positivament en l'economia local i eviti la pressió urbanística a la qual es troben sotmesos els terrenys de la Regió Metropolitana de Barcelona.

### 2.2. Objectius i criteris de l'ordenació

Tal com s'ha esmentat a l'apartat anterior quan es justificava la conveniència i oportunitat de l'ARE, l'objectiu principal de l'actuació és el de desenvolupar un àmbit de sòl residencial i serveis, urbanitzat en condicions i a preu de cost, per tal d'afavorir la implantació d'edificacions residencials de nova planta en el terme municipal de Santa Coloma de Gramenet, ordenant el creixement de la ciutat en previsió de l'augment en la demanda de sòl que el creixement urbà requereix.

A continuació es fa esment dels criteris generals de l'actuació:

1. Dur a terme una ordenació que s'escaigui amb les preexistències que confronten amb l'àmbit d'actuació, principalment l'entorn de sòl urbanitzat, la proximitat a la B-20 i la topografia muntanyosa.
2. Preparar sòl per al desenvolupament de la política d'habitatge prevista al Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre de mesures urgents en matèria urbanística
3. Obtenir sòl per a espais verds adaptant la topografia particular de l'àmbit d'actuació per tal de facilitar-ne l'ús i els accessos.
4. Crear una xarxa viària que s'adeqüi a la realitat del territori, a les necessitats de la nova implantació i als vials incidents des dels barris veïns.



5. Obtenir sòl per a la formació d'espais públics urbans que incrementin la qualitat de vida dels seus habitants, així com sòl per als altres equipaments que es considerin necessaris per a la vida social, cultural i esportiva de la ciutat.

## 2.3. Descripció de l'ordenació

### Estructura general de l'actuació

Les preexistències físiques, la vialitat existent fora de l'àmbit, la topografia particular de la zona i les condicions ambientals tant de l'edificació com de la gestió posterior del sector, condicionen l'ordenació adoptada.

Santa Coloma de Gramenet ha anat expandint la seva trama urbana fins a ocupar pràcticament la totalitat del sòl destinat a usos residencials. D'aquesta forma i, davant l'increment de població detectat al municipi es fa palès la necessitat d'assignar noves dotacions de sòl per a tal ús, no obstant, la seva ubicació no és senzilla. És per aquest motiu que es planteja la possibilitat d'alliberar part d'una zona urbana reservada com a parc urbà de caràcter metropolità, però sense desenvolupar, per tal de cobrir les necessitats locals immediates de falta d'habitatge.

El sector escollit per a tal actuació és troba ubicat als peus de la vessant d'una muntanya pertanyent a la Serralada Litoral, i més concretament a la Serra de les Mosques d'Ase. D'aquesta forma, es sobreentenen els forts condicionants topogràfics apareguts en el disseny de l'estructura edificatòria, així com en la pròpia concepció de la vialitat. En el darrer segle, l'avanç de les edificacions sobre la vessant nord-oest de la muntanya s'ha realitzat de forma semi-espontània, creant els barris de Riera Alta i Llatí seguint una trama urbana sinuosa i desordenada. En ambdós casos les edificacions existents són, majoritàriament, vivendes unifamiliars adossades alineades segons vial que s'ha anat estirant a mesura que sorgien noves edificacions. D'aquesta forma, s'ha creat una xarxa viària amb capacitat únicament per accés de veïns i amb la particularitat que ha de salvar constants desnivells topogràfics, cosa que l'obliga a adoptar formes enrevessades i a assumir fortes pendents.

L'objectiu principal del nou planejament és intentar evitar la continuació d'aquesta estructura urbana desordenada i poc densa, ja que es perjudica principalment els desplaçaments a peu. A part, els costos de manteniment associats comporten un important perjudici per les arques municipals. D'aquesta forma es planteja una tipologia edificatòria compacta, en forma de bloc lineal de volumetria específica a mitja vessant amb dues fileres de diferent alçada reguladora: PB+3 i PB+4, mantenint la línia de coronació, que s'adapten al perfil altimètric del terreny a mode de pantalla. Per tal d'inserir la nova edificació en la complexitat topogràfica de l'àmbit, s'opta per donar continuïtat de cota al vial Nord, sobre el que es manté una cota planera el primer bloc, i una pendent del 2% al segon bloc, i s'hi concentra les façanes principals dels edificis previstos elevant la planta baixa 1 metre per sobre de la rasant de la vorera, aglutinant els usos residencials i comercials a la plaça que es crea entre els blocs, permetent així, la creació de vida urbana a la zona a partir dels desplaçaments quotidians personals dels residents i incrementant també les possibilitats comercials al sector.

Aquesta densificació dóna la possibilitat de preservar la resta de zona verda en forma de parc, però també permetent el passeig als ciutadans, cosa que es manifesta en la realització d'un itinerari paisatgístic que uneix el carrer Lincoln amb el camí de Sant Jeroni de la Murtra, a l'est del sector. A més a més, es racionalitza la trama urbana i se li dona continuïtat, doncs es concentren la major part dels desplaçaments interns sobre la continuació del carrer Nord, i que acaba desembocant a la rotonda superior a la B-20, connectant d'aquesta forma el sector i els barris veïns amb aquest important passeig colomense.

La requalificació urbana porta associada la construcció d'un seguit de millores per la ciutat, centrades principalment en dos àmbits: l'infraestructural i el social. En termes socials, es preveu destinar 2.397 m<sup>2</sup> de sòl per a equipaments dotacionals i 1.737 m<sup>2</sup> per a equipaments públics.



El vial central de l'àmbit, carrer B, esdevindrà un carrer dinàmic que connectarà pel seu extrem sud-oest amb la trama urbana actual i pel nord amb l'intersecció formada per la unió dels carrers Prat de la Riba, Washington, Av. Pallaresa i Santa Eulàlia, concentrant tots els fluxos en una illeta giratòria, que encara a l'altra banda de la B-20, el complex Torribera. Es plantegen per tant les obertures dels vials Washington, Nord i Avinguda Pallaresa, a part de la realització d'una rotonda superior a la B-20. El primer, Washington, és necessari per tal de completar la connexió de l'àmbit amb els barris veïns, i segueix una traça sinuosa sense superar la pendent del 7%, per aconseguir un traçat més integrat en el concepte de via-parc. La perllongació del carrer nord, és bàsica per a la funcionalitat de l'àmbit, ja que funcionarà com a vial de façana, estructurant totes les relacions socials entorn els usos previstos. Aquesta obertura, no obstant, es troba condicionada a la viabilitat d'un sector contigu a desenvolupar. Per altra banda, l'obertura de l'Avinguda Pallaresa, és bàsica per acabar amb l'efecte barrera causat per l'autopista B-20, que segrega els ciutadans de Santa Coloma, restringint-ne les possibilitats de relació entre banda i banda de la mateixa via. D'aquesta forma, es considera la necessitat de continuar amb el cobriment de la infraestructura fins al sector, per tal de minimitzar els impactes causats per la mateixa, a més de permetre ampliar el passeig central dotant així als futurs residents d'unes condicions locacionals òptimes dins la ciutat.

El cosit transversal dels vials és especialment important per lligar peatonalment la zona universitari a la part nord de la B-20 amb la plaça de la nova línia de metro L-9 a través de la nova zona comercial, i el mirador on arriba al camí del parc, però es força complicat degut a les condicions topogràfiques de l'àmbit, així com a la seva extensió. La poca distància que separa els vials Washington i Nord, junt amb l'important salt altimètric entre els dos, n'impossibilita la connexió exceptuant en el seu tram final, després d'una reducció de cota realitzada al vial A (prolongació de Washington), amb pendents mitjans del 7%. La connexió transversal, per això, no es descarta per a tots els usos, de forma que s'habiliten dos corredors d'escales que uneixen els carrers Lincoln amb Prat de la Riba, i un dels quals disposa d'escales mecàniques. D'aquesta forma es garanteix l'accessibilitat a les persones amb mobilitat reduïda, així com als propis residents de l'àmbit i els sectors annexes, que veuran ampliades les seves possibilitats de desplaçament peatonal.

### **Sistema viari**

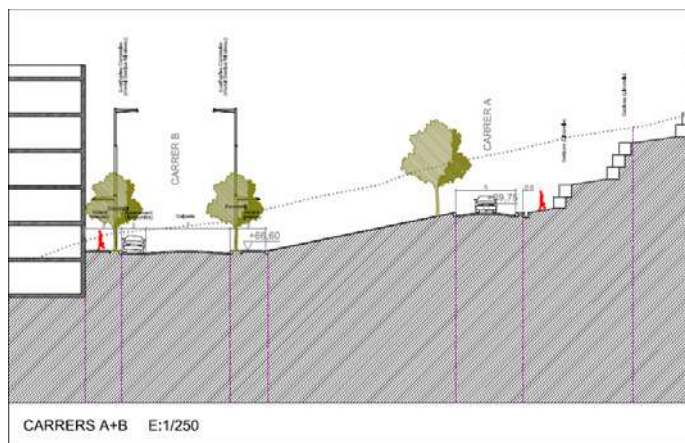
L'estructura viària del sector es troba fortament condicionada per la topografia i les preexistències viàries actuals. L'accés principal al sector es resol mitjançant una prolongació de l'Avinguda Pallaresa, vial pertanyent a la xarxa bàsica de distribució urbana de la ciutat i emprat també com a lateral de la B-20 pel fet que n'aglutina els accessos i sortides i que ha de ser inclòs al projecte d'accessos que tramita el *Ministerio de Fomento*.

Aquesta via bàsica es connecta just enfront del sector amb els vials perimetrals Prat de la Riba i Santa Eulàlia, que permetran la distribució interna dels residents de la zona, així com amb els vials interns del sector, Washington i Nord, que tindran una funció d'accés als habitatges. Per últim, es considera també la connexió amb el futur complex universitari Torribera, a l'altra banda de la B-20.

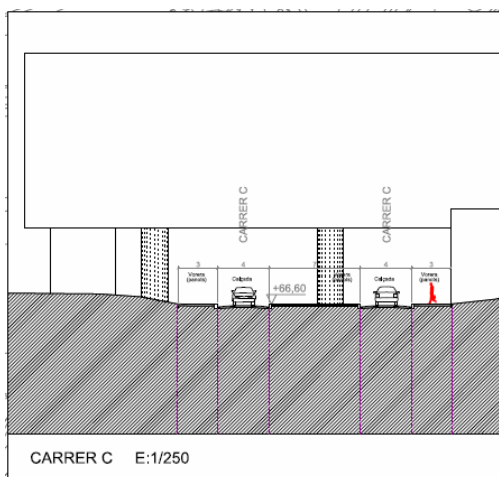
La secció tipus dels nous vials, definida als plànols de Seccions Generals, és la següent:



- Carrer A: vial de 5 metres de prioritat invertida, seguint un traçat sinuós i amb pendents màximes del 7%, per aconseguir un traçat més integrat en el concepte de via-parc.
- Carrer B: vial de 15 metres amb doble sentit de circulació, aparcament en línia de 2 metres i voreres de 3 metres, amb files d'arbrat.



- Carrer C: vial inferior a edificació de 20 metres d'ample amb doble sentit de circulació, passeig central de 7 metres i voreres de 3 metres.



L'estructura per a vianants s'articula per una banda, sobre el vial B que concentra la façana dels edificis i els usos comercials i, per altra, sobre els eixos transversals de cosit amb escales que permeten la connexió a peu entre les diferents illes de l'àmbit. Es considera també l'itinerari paisatgístic que dona continuació al carrer Lincoln i que enllaça amb el camí de Sant Jeroni de la Murtra.

La secció del vial descrit, així com el material d'acabat i la plantació d'arbrat, es detallaran en el projecte d'urbanització, annex al present document.

### **Sistema d'equipaments i espais verds públics**

Es projecten tres peces de sòl públic per a equipaments, dues sumant una superfície de 2.397 m<sup>2</sup> per a usos dotacionals i l'altra, per a ús públic, encara no definit, amb una superfície de 1.737 m<sup>2</sup>. Pel que fa a la parcel·la de 1.575 m<sup>2</sup>, en planta baixa es planteja un equipament amb ús comercial i dotacional, dividint la planta en dues meitats.

Les tres illes destinades a equipaments es troben alineades en direcció a la màxima pendent de la vessant, impossibilitant-ne la connexió viària directa, però sí de forma peatonal amb escales convencionals i mecàniques.

Pel que fa als espais lliures, l'àmbit es troba envoltat per un parc metropolità, on s'hi pot concentrar els usos d'espais lliures, alhora, el sector disposa de zones qualificades com a verd públic, on es dona la servitud a la B-20 i els talussos transversals on es salven els forts pendents.

### **Sòl d'ús privat i edificació**

#### **Tipologies:**

Les àrees de sòl per a ús residencial es situen seguint una filera continguda entre els vials Nord i Prat de la de manera que, per a totes les parcel·les, quedi assegurat un fàcil accés. Es preveu, en el sector objecte de planejament, una única tipologia edificatòria: bloc lineal amb volumetria específica (clau 18) segons el PGM:

- Residencial plurifamiliar bloc lineal, en dos blocs d'alçada PB+3 i PB+4 respectivament, considerant, en planta baixa del segon, l'obertura d'un vial per a ús rodat.

Segons l'art. 66 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, la Modificació puntual del Pla General ha de reservar, per la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim el sòl corresponen al 20% del sostre residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable. Cessions que venen, igualment, regulades al Decret Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística (article 9)

A més, la Llei d'Urbanisme determina que en el cas de municipis amb més de deu mil habitants i de capital de comarca, s'han de reservar, a més, per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim el sòl corresponent al 10% del sòl residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

El Pla General Metropolità qualifica el sector on s'ubica l'ARE de "La Bastida" com a parc urbà metropolità amb clau 6c. Per tant, es fa necessari una requalificació dels terrenys que segons les necessitats detectades i en coherència amb el planejament territorial, ha establert que el 80% del sostre residencial es destini a habitatge protegit. L'emplaçament del sòl destinat, tant a la construcció d'habitatges de protecció pública com d'habitatges lliures, correspon a la present Ordenació Detallada i ha de distribuir i quantificar les reserves corresponents, procurant sempre la barreja de l'habitatge de protecció oficial i el lliure, i a ser possible fer coexistir ambdós tipus d'habitatge en el territori.

El quadre 3.2 de la present memòria mostra els percentatges de sòl residencial no dotacional destinat als diferents règims de protecció, que ultrapassen els nivells mínims exigits en aquest cos legislatiu. .

#### **Usos:**

- Habitatge plurifamiliar: és l'ús majoritari. Es preveu un total de 120 habitatges.
- Comercial: zones localitzades en planta baixa.
- Aparcament: en planta baixa i soterranis

## 2.4. Xarxes de serveis

Les característiques referents al traçat i naturalesa, així com les condicions tècniques de les xarxes d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat públic i telecomunicacions, es reflectiran en el Projecte d'urbanització de l'ordenació detallada de l'ARE "La Bastida" de Santa Coloma de Gramenet.

Al document 8 s'adjunten els plànols del traçat indicatiu de les obres bàsiques. Les descripcions que a continuació es detallen són enunciatives.

### 2.4.1. Sanejament

La xarxa de sanejament es projecta separativa, amb canonades de polietilè i formigó armat, segons els resultats dels càlculs de dimensionament.

La xarxa de pluvials s'estructura seguint el paral·lelisme amb les rasants dels vials. Respecte a la recollida de les aigües del vessant del terreny superior, es projecten unes cunetes que porten les aigües a les entrades a la xarxa de clavegueram.

Pel que fa a la xarxa de recollida d'aigües residuals, a continuació es detalla el càlcul per la dotació necessària de depuració d'aigües, per tal que l'organisme operador constati la capacitat de les instal·lacions per tractar-les.

CALCUL AIGÜES RESIDUALS						
<b>Municipi:</b> Santa Coloma				Codi: 2557.1		
<b>Actuació:</b> La Bastida			residencial	MSV: 11-2-2009		
<b>Fase:</b> 0				data:		
<b>Característiques del sector</b>						
Superfície total sector (Ha)		24				
Ut vivendes lliures :		24				
Ut vivendes protegides:		96				
M2 de zona comercial :		573,2				
M2 de zona d'equipaments:		1737				
<b>Estimació de consum</b>						
(1) Consum habitant :	200 l/hab/dia					3 habitants per vivenda.
(2) Consum zona comercial :	0,1 l/s/Ha					
(4) Consum zona equipament	0,1 l/s/Ha					
	<b>Tipologia</b>	<b>Densitat hab. o Ha</b>	<b>Dotació l/dia</b>	<b>Dotació l/s</b>	<b>Cabal mig Qm,l/seg</b>	<b>C. Punta Qp,l/seg</b>
Q1	Residencial	360	72.000	0,833	0,833	2,500
Q2	Comercial ( C )	0,06	495	0,006	0,006	0,017
Q4	Equipaments ( Eq )	0,17	1.501	0,017	0,017	0,052
	<b>Totals</b>		<b>73.996</b>	<b>0,86</b>	<b>0,856</b>	<b>2,569</b>
<b>Cabal depuradora</b>			<b>73.996 l/dia</b>		<b>74 m<sup>3</sup>/dia</b>	

### 2.4.2. Subministrament aigua

A partir de les dades que la companyia operadora proporcioni es projecta la xarxa de distribució d'aigua. Es seguiran els requeriments que s'indiquin per tal de homogeneïtzar-la amb la xarxa existent segons els seus criteris d'explotació. El projecte bàsic de urbanització presenta un esquema de xarxa, que haurà de ser validat o modificat segons els criteris que es presentin

Per tal que la companyia operadora dimensioni la xarxa necessària, s'han enviat les previsions de consum efectuades segons els càlculs següents:

CALCUL ABASTAMENT D'AIGUA						
Municipi: <b>Santa Coloma</b>					Codi <b>2557.1</b>	
Actuació: <b>La Bastida</b>				residencial	MSV 11-2-2009	
Fase:					data:	
<p><b>Característiques del sector</b></p> <p>Superfície total sector (Ha): <b>24,0</b></p> <p>Ut vivendes lliures : <b>24,0</b></p> <p>Ut vivendes protegides: <b>96,0</b></p> <p>M2 de zona comercial : <b>573,2</b></p> <p>M2 de zones verdes : <b>6.733,5</b></p> <p>M2 de zona d'equipaments : <b>1.737,0</b></p> <p><b>Estimació de consum</b></p> <p>(1) Consum habitant : <b>200</b> l/hab/dia <b>3</b> habitants per vivenda.</p> <p>(2) Consum zona comercial : <b>0,3</b> l/s/Ha</p> <p>(3) Consum zones verdes : <b>0,1</b> l/s/Ha</p> <p>(4) Consum zona equipaments : <b>0,3</b> l/s/Ha</p> <p>(5) 10% Pèrdues Sist. Serveis Municipals</p>						
	<b>Tipologia</b>	<b>Densitat hab. o Ha</b>	<b>Dotació l/dia</b>	<b>Dotació l/s</b>	<b>Cabal mig Qm,l/seg</b>	<b>C. Punta Qp,l/seg</b>
Q1	Residencial	360	72.000	0,833	0,833	2,500
Q2	Comercial ( C )	0,06	1.486	0,017	0,017	0,052
Q3	Z. Verdes ( Zv )	0,67	5.818	0,067	0,067	0,202
Q4	Equipaments ( Eq )	0,17	4.502	0,052	0,052	0,156
Q5	10% Pèrdues				0,097	0,291
	<b>Totals</b>		<b>83.806</b>	<b>0,97</b>	<b>1,067</b>	<b>3,201</b>
<b>Total cabal anual</b>			<b>33.648 m<sup>3</sup>/any</b>			
<b>Determinació del cabal d'incendis</b>						
	<b>Hidrant tipus</b>	<b>Cabal l/seg</b>	<b>Hidrants Nº</b>	<b>C. Càlcul l/seg</b>	<b>C. Càlcul l/h</b>	
	100	16,666	2	<b>33,332</b>	119.995	
<b>Consum adoptat considerant serveis generals.</b>						
	<b>Qi</b> Consum incendis			33,332 l/s		
	<b>Qs</b> Cabal de consum simultani amb l'incendi			1,600 l/s		
<b>Qt = Màxim( Qp, Qi+Qs ) =</b>			<b>34,932 l/s</b>			
<b>Volum dipòsit per a 24h (tipologies)</b>			<b>323.796 l/dia</b>		<b>324 m<sup>3</sup>/dia</b>	

### 2.4.3. Electricitat

A partir de la distribució dels habitatges, equipaments i zones comercials, així com de la dotació elèctrica corresponent, s'obté la potència elèctrica necessària al sector, uns 740 KW, amb un total de 2 estacions transformadores. La companyia elèctrica aportarà informació sobre les condicions de connexió a la xarxa existent de MT, així com els requeriments de disseny de la xarxa de BT.

### 2.4.4. Gas i telecomunicacions

La xarxa de gas es dimensiona segons les necessitats de la companyia operadora del servei. La xarxa de telecomunicacions es connectarà a futures línies de servei i si s'escau a l'actual de telèfons. Discorrerà soterrada cobrint uniformement tot el sector, tenint en compte les necessitats de les companyies de telecomunicacions i, sempre amb uns criteris de disseny que

facilitin l'accés als diferents operadors de serveis per tal de fomentar la competitivitat del mercat i millorar els serveis i continguts a oferir als usuaris finals. En aquest sentit, la xarxa es dissenyarà d'acord a les instruccions i tècniques de disseny i constructives proposades per al Secretaria de Telecomunicacions i Societat de la Informació, que s'annexen al projecte d'urbanització de l'ARE.



### 3. Quadres de dades

#### 3.1. Quadre de característiques del sector

Sòl públic		Superfície m <sup>2</sup> sòl	%
5	Vialitat	9.855,50	41,06%
6	Verd públic	6.733,50	28,06%
7	Equipament públic	1.737,00	7,24%
HD-7	Habitatge dotacional	2.397,00	9,99%
	<b>Total sòl públic</b>	<b>20.723,00</b>	<b>86,35%</b>
Sòl privat		Superfície m <sup>2</sup> sòl	%
18	Residencial Plurif. Vol. Específica Bloc Lineal	3.277,00	13,65%
	<b>Total sòl privat</b>	<b>3.277,00</b>	<b>13,65%</b>
<b>Total Sector</b>		<b>24.000,00</b>	<b>100,00%</b>

#### 3.2. Quadre de paràmetres urbanístics: sòl amb aprofitament

		ARE 'La Bastida'	
Superfície àmbit (m <sup>2</sup> )		24.000,00	
Sostre residencial (m <sup>2</sup> )	Habitatge lliure	2.285,00	19,30%
	HPO règim especial	1.140,00	9,63%
	HPO règim general	3.420,00	28,88%
	HPO règim concertat	3.744,80	31,63%
	HPO règim conc. català	1.250,40	10,56%
	<b>TOTAL</b>	<b>11.840,20</b>	<b>100,00%</b>
Sostre comercial (m <sup>2</sup> )		573,20	
Sostre aparcament (m <sup>2</sup> )		3.637,00	
Sostre total (m <sup>2</sup> )		<b>12.413,40</b>	
Edificabilitat bruta (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sol)		<b>0,52</b>	
Sostre residencial (m <sup>2</sup> )	Habitatge lliure	24	20,00%
	HPO règim especial	12	10,00%
	HPO règim general	36	30,00%
	HPO règim concertat	36	30,00%
	HPO règim conc. català	12	10,00%
	<b>TOTAL</b>	<b>120</b>	<b>100,00%</b>
Densitat (hab/ha)		<b>50</b>	

### 3.3. Quadre de paràmetres de l'edificació

Clau	Núm. parcel·la	Superfície m <sup>2</sup>	Sostre residencial m <sup>2</sup>	Sostre comercial m <sup>2</sup>	Sostre total m <sup>2</sup>	Núm. plantes	Ocupació	Edificabilitat m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> sol	Núm. Habitatges	Règim habitatge
HPO	01	1.131,50	3.420,00		3.420,00	PB+3	segons gàlib	3,02	36	habitatge protegit
	02	373,50	1.140,00		1.140,00	PB+3	segons gàlib	3,05	12	
	03	427,50	1.250,40	416,80	1.667,20	PB+3	segons gàlib	3,90	12	
	04	1.072,50	3.744,80	156,40	3.901,20	PB+3/4	segons gàlib	3,64	36	
	<b>TOTAL</b>	<b>3.005,00</b>	<b>9.555,20</b>	<b>573,20</b>	<b>10.128,40</b>				<b>96</b>	
HLL	05	272,00	2.285,00		2.285,00	PB+4	segons gàlib	8,40	24	habitatge lliure
	<b>TOTAL</b>	<b>272,00</b>	<b>2.285,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.285,00</b>				<b>24</b>	

## 4. Gestió de l'àrea residencial estratègica

### 4.1. Divisió poligonal

Es preveu inicialment el desenvolupament de tot l'àmbit d'actuació en un sol polígon, encara que sigui possible la seva execució per fases.

Altrament, si s'escau, es planteja estudiar i tramitar una divisió poligonal en el moment oportú, quedant garantida la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic urbanitzats que corresponguin a cada etapa.

### 4.2. Sistema d'actuació i Administració Actuant

L'Administració actuant correspon en primer terme a un Consorci Urbanístic format per l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i l'Institut Català del Sòl: La participació de l'Ajuntament en aquest Consorci podrà ser assumida per una entitat pública empresarial local o un Organisme autònom local, sempre que reuneix les condicions d'Entitat Urbanística Especial, d'acord amb el que estableixen els articles 19 i 22 del Decret Llei 1/2007.

El Consorci Urbanístic s'haurà de constituir en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor del Pla director Urbanístic que empara aquesta Ordenació Detallada del ARE de La Bastida. Cas contrari l'Administració actuant, si així ho determina el Conseller de Política territorial i Obres públiques, serà l'Institut Català del Sòl, organisme que té com a una de les seves funcions, exercir la gestió urbanística en execució de plans, propis o assumits com a tals, mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació establerts en la legislació sobre urbanisme aplicable a Catalunya.

Correspon a l'Administració actuant de l'ARE els drets i facultats que preveu l'article 23 de la Llei, inclosa l'aprovació dels projectes d'urbanització complementaris, llevat que calgui modificar el projecte d'execució de les obres d'urbanització bàsiques incorporat en el planejament d'aquest ARE.

També té com a funció, la redacció, tramitació i aprovació de projectes de reparcel·lació, i d'urbanització, en les actuacions que assumeixi en qualitat d'Administració actuant.

El sistema d'actuació pel qual es desenvoluparà l'únic polígon d'aquest ARE és el de reparcel·lació per cooperació, tal com queda regulat en els articles 113 a 115 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

### 4.3. Cessions d'aprofitament. Percentatge i finalitat

Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat. En aquests sentit es defineixen els sistemes urbanístics locals com els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social, com ara els de caràcter habitacional.

Segons l'article 8 del Decret Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística, el percentatge d'aprofitament urbanístic a cedir a l'Administració actuant seria del 15 % del total d'aquest aprofitament, supòsit que, en aquest cas, al ser tota la superfície del sector de propietat pública, queda altament sobrepassat. En qualsevol cas, es compleixen totes les determinacions establertes a l'article 9 del Decret Llei respecte de reserves del sòl per als

diferents tipus de protecció de l'habitatge establertes en aquesta disposició legal, incloses les de l'apartat dos.3 pel que respecta a la reserva per habitatges de protecció pública i les de l'apartat quatre respecte a noves tipologies d'habitatge altres que les de preu concertat.

Les cessions d'aprofitament hauran de servir per al finançament de la construcció dels equipaments previstos en aquesta ordenació, d'acord amb el determinat pel Decret Llei 1/2007.

Totes les cessions de terrenys a títol gratuït queden condicionades al fet que siguin efectivament destinats a atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o finalitats d'equipament comunitari, a generar activitat econòmica en àrees deprimides o a gestionar les reserves determinades per l'article 153.4.d. L'òrgan competent per a acordar la cessió a què es refereix l'apartat 1 n'ha de concretar i justificar la destinació. El compromís de les persones adquirents de respectar aquesta destinació s'ha de fer constar en el document públic de cessió.

Per altra banda l'alienació de terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge requereix un concurs públic, excepte en els casos d'alienació directa regulats per l'article 161 de la Llei d'Urbanisme, i en els casos en què el preu sigui inferior al resultat de la valoració dels terrenys s'ha d'ajustar al que estableix l'article 159 de la mateixa Llei.

#### 4.4. Construcció d'equipaments. Justificació

El planejament urbanístic té, entre d'altres, la funció de reservar sòls per a sistemes urbanístics generals i locals i en particular per a la reserva de sòls per a la implantació dels equipaments comunitaris. El sistema d'equipaments comunitaris s'ha de configurar amb aquells usos que per a cada àmbit territorial siguin d'interès públic o d'interès social i s'ha de garantir que la seva implantació i ús dotin al territori al que serveixen dels serveis necessaris per a la població i afavoreixin, amb la seva implantació la cohesió social.

El desenvolupament de les àrees residencials estratègiques comportarà la cessió dels terrenys necessaris per a la construcció dels equipaments públics que defineixin els plans directores de delimitació i ordenació de dites àrees per a garantir el servei a l'àmbit d'actuació o a un àmbit territorial major per a reequipar territoris actualment infradotats.

L'administració actuant podrà destinar, total o parcialment, el producte obtingut de l'alineació de la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic a la construcció de l'equipament Alberg o d'un equipament d'us assistencial o cultural d'aquest ARE.

D'altra banda, es tindrà en consideració la legislació vigent en matèria d'equipaments comercials, Llei 18/2005 de 27 de desembre. Aquesta Llei té per objecte establir les directrius que han d'adequar els equipaments comercials dels municipis de Catalunya a les necessitats de consum i de compra dels ciutadans i impulsar un model d'urbanisme comercial i d'ocupació, amb utilització racional del territori, i usos comercials que permetin un desenvolupament sostenible de Catalunya.

El Govern de la Generalitat, per la seva banda, va aprovar el 10 d'octubre de 2006 el Decret 379/2006 pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials PTSEC pel període 2006-2009, que regula les implantacions dels establiments comercials subjectes a llicència i estableix un creixement de superfície comercial, el Pla de 14 dinamització del comerç urbà fins al 2009 així com el Decret que regula el desplegament de la Llei d'equipaments comercials, aprovada pel Parlament de Catalunya el desembre de 2005.

Aquesta Ordenació Detallada destina un 86,35% de la superfície de l'àmbit a sòl públic, del qual en reserva 1.737 m<sup>2</sup> de sòl per a equipament públic, 2.397 m<sup>2</sup> per habitatge dotacional, 6.733,5 m<sup>2</sup> per a verd públic, i 9.855 m<sup>2</sup> (un 41,06% del total) a viari, on l'ús per vianants té el màxim pes, preveient també la construcció a dins de l'àmbit de dos fronts d'escales, una de les quals incorpora tres trams d'escales mecàniques) per a poder accedir tant a la ciutat consolidada, com als diferents equipaments i serveis de l'àmbit i el seu voltant.

L'equip redactor  
Barcelona, Març de 2009

