



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'

Document

1.6. MEMÒRIA DE L'ARE "SAFARETJOS"  
(SANTA COLOMA DE GRAMENET)

Autor

**Pb2** Ilobetbachassociats



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**



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

## Taula de Contingut

<b>Taula de Contingut</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Memòria de la informació</b> .....	<b>3</b>
1.1. Situació i àmbit de l'actuació.....	3
1.2. Topografia, estat actual i usos.....	3
1.3. Situació respecte del Planejament vigent.....	4
1.4. Situació respecte a les infraestructures i serveis .....	6
1.5. Anàlisi dels riscos .....	7
1.5.1. Risc d'inundació .....	7
1.5.2. Altres riscos .....	7
1.6. Estructura de la propietat.....	9
<b>2. Memòria de l'ordenació detallada</b> .....	<b>10</b>
2.1. Objectius de l'àrea residencial estratègica .....	10
2.1.1. Densitat d'habitatges .....	10
2.1.2. Habitatges de protecció pública .....	10
2.1.3. Dotació de sòl per sistemes .....	11
2.1.4. Assumpció de la construcció d'equipaments .....	11
2.1.5. Sostenibilitat ambiental del desenvolupament urbà.....	12
2.2. Criteris de l'ordenació detallada .....	17
2.3. Descripció de l'ordenació.....	18
2.3.1. Estructura general de l'actuació .....	18
2.3.2. Sistema viari .....	19
2.3.3. Sistema d'espais verds públics .....	20
2.3.4. Sistema d'equipaments .....	20
2.3.5. Sòl d'ús privat i edificació .....	21
2.3.6. Sostre per a habitatge .....	22
2.4. Xarxes de serveis .....	23
2.4.1. Sanejament .....	23
2.4.2. Subministrament d'aigua.....	23
2.4.3. Electricitat .....	23
2.4.4. Gas .....	24
2.4.5. Telecomunicacions.....	24
<b>3. Quadres de dades</b> .....	<b>25</b>
3.1. Quadre de característiques del sector. Zones i sistemes.....	25
3.2. Quadre de característiques en sòl privat. Sòl i sostre .....	25
3.3. Quadre de distribució indicativa del sostre d'habitatge per parcel·la. ....	25
3.4. Quadre de distribució del sostre d'habitatge per modalitats.....	26
<b>4. Gestió de l'àrea residencial estratègica</b> .....	<b>27</b>
4.1.1. Divisió poligonal.....	27
4.1.2. Sistema d'actuació i Administració Actuant .....	27
4.1.3. Cessió d'aprofitament. Percentatge i finalitat .....	27
4.1.4. Construcció d'equipaments. Justificació .....	28



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

# 1. Memòria de la informació

## 1.1. Situació i àmbit de l'actuació

El terme municipal de Santa Coloma de Gramenet, amb una extensió de 657 Ha, es troba situat a la comarca del Barcelonès, i compta amb una densitat de població de 178 habitants/Ha. Delimita amb els termes municipals de Badalona a l'est, Sant Adrià del Besòs al sud, Barcelona a l'oest, i Montcada i Reixach al nord. El riu Besòs constitueix un element determinant del municipi, constituint el límit de terme municipal amb la capital de Barcelona.

L'àmbit de l'actuació es troba situat al límit sud del terme municipal. Aquest sector queda delimitat pel carrer de Sant Joan i límit de terme municipal a sud-est, per l'avinguda de la Generalitat i la vora sense urbanitzar del Parc del Molinet a est, l'avinguda de Mossèn Pons i Rabadà a nord-est, i la vora del mur de contenció que salva el desnivell existent entre el nivell urbà i el nivell de la llera del riu Besòs a sud-oest. A la part central de l'àmbit es produeix el creuament a un nivell elevat del Pont del Molinet, que permet la comunicació de vehicles entre el carrer de Santander del municipi de Barcelona, i la cruïlla de vials de la plaça de Salvador Dalí del municipi de Santa Coloma de Gramenet. En la proximitat d'aquest viaducte, però a nivell del terreny de l'àmbit, hi ha un pont destinat a vianants que permet comunicar les dues ribes del Besòs.

Aquest sector limita en el seu extrem sud, en la part corresponent al límit del terme municipal, coincidint amb l'acabament de la part urbanitzada del passeig de la Pollancreda, amb el sector de l'àrea residencial estratègica "Front del riu Besòs" del municipi de Sant Adrià del Besòs.

L'àmbit de l'àrea residencial estratègica "Safaretjos" té una superfície de 33.560 m<sup>2</sup>

## 1.2. Topografia, estat actual i usos

La particular configuració orogràfica de la comarca del Barcelonès, entre les planes deltaïques de dos rius, envoltades de serres de petita alçada, unida a l'elevada densitat de l'ocupació, possibilita la gran varietat de pendents que presenta tota l'àrea.

Aquest sector presenta una configuració de pendents diferenciada en dues direccions. D'una banda, paral·lelament al riu, la topografia és força planera, amb un lleuger pendent descendent en sentit nord-sud; de manera que mentre que l'extrem nord parteix de la cota 17'80, a l'extrem sud s'arriba a la cota 10'80, amb un pendent aproximat de l'1'20%.

D'altra banda, en la direcció perpendicular al riu, es produeix un increment progressiu de desnivell des dels dos extrems de l'àmbit fins a la part central on es produeix el creuament del pont del Molinet, produint-se en aquest punt un talús amb un fort pendent, que salva el desnivell existent entre el nivell de l'àmbit i el nivell superior on es disposa la plataforma principal del Parc del Molinet, aproximadament uns 8'00 m per sobre. El talús existent en aquesta zona compta amb un pendent superior al 20%, parcialment enjardinat.

Actualment l'àmbit compta amb diverses edificacions existents destinades a habitatges, tallers, magatzems, coberts i altres construccions auxiliars, algunes d'elles en desús, disposades damunt l'eix viari de l'avinguda de la Generalitat que creua el sector longitudinalment. Aquest vial es disposa paral·lelament al riu entre el límit sud i el creuament del pont del Molinet, i a partir d'aquí se'n separa progressivament fins al límit sud del sector, de manera que entre els límits de les edificacions existents i la vora del riu resta una franja de sòl erma sense urbanitzar, ocupada informalment per aparcaments de vehicles no regulats i altres usos residuals.

### 1.3. Situació respecte del Planejament vigent

L'ordenament urbanístic del territori objecte de la present àrea residencial estratègica és l'establert pel *Pla General Metropolità*, aprovat el juliol de 1976.

Actualment, la totalitat del sòl inclòs en l'àmbit del sector està classificat amb el règim de sòl urbà no delimitat, en la situació bàsica de sòl urbanitzat, de conformitat amb les determinacions del Decret 1/2007, de 16 d'octubre, de modificació de la Llei d'urbanisme.

Les qualificacions urbanístiques del planejament vigent es distribueixen d'acord amb la descripció del plànol adjunt "2.1. Relació amb el planejament vigent", resumit en la taula següent:

#### QUADRE DE PLANEJAMENT VIGENT

Sistemes	superfície	%
Xarxa viària, clau 5	16.340,00 m <sup>2</sup> sl	48,69%
Espais verds públics locals, clau 6b	8.972,00 m <sup>2</sup> sl	26,73%
Espais verds públics metropolitans, clau 6c	8.248,00 m <sup>2</sup> sl	24,58%
<b>Total Sistemes</b>	<b>35.560,00 m<sup>2</sup>sl</b>	<b>100,00%</b>
<b>Superfície total de l'àmbit</b>	<b>33.560,00 m<sup>2</sup>sl</b>	<b>100,00%</b>

De forma prèvia i immediata a la tramitació del present document, es produeix l'aprovació inicial de la *Modificació del Pla General Metropolità per a la modificació de zones verdes i delimitació de dos sectors en sòl urbà no consolidat, als municipis de Santa Coloma de Gramenet i Sant Adrià del Besòs*, el qual, entre d'altres aspectes conté:

- La delimitació de l'àmbit del sector de planejament derivat "Safaretjos" que coincideix amb els límits estalerts 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 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 "2.2. Relació amb el planejament en tràmit", resumit en la taula següent:

## QUADRE DE PLANEJAMENT EN TRÀMIT\*

<i>Sistemes</i>	<i>superfície</i>	<i>%</i>
Xarxa viària, clau 5	12.624'00 m <sup>2</sup> sl	37'62%
Espais verds públics locals, clau 6b	7.326'00 m <sup>2</sup> sl	21'83%
Espais verds públics metropolitans, clau 6c	1.128'00 m <sup>2</sup> sl	3'36%
Equipaments públics locals, clau 7b	6.663'00 m <sup>2</sup> sl	19'85%
<b>Total Sistemes</b>	<b>27.741'00 m<sup>2</sup>sl</b>	<b>82'66%</b>
<i>Zones</i>		
	<i>superfície</i>	<i>%</i>
Volumetria específica, clau 18	5.819'00 m <sup>2</sup> sl	17'34%
<b>Total Zones</b>	<b>5.819'00 m<sup>2</sup>sl</b>	<b>17'34%</b>
<b>Superfície total del sector</b>	<b>33.560'00 m<sup>2</sup>sl</b>	<b>100'00%</b>

Les característiques que aquest planejament en tràmit estableix pel sector són les següents:

- *Condicions de l'edificació: es definiran en el corresponent planejament derivat.*
- *Edificabilitat bruta de l'àmbit: 1'02 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl corresponent a 34.280'00 m<sup>2</sup>st*
- *Densitat d'habitatges mitjana màxima: 92 habitatges/Ha, corresponent a 310 habitatges.*
- *Ús principal: Residencial*
- *Usos compatibles: comercial, terciari, oficines, sanitari, cultural, esportiu, religiós, recreatiu, hotelier, restauració i espectacles, sempre que siguin compatibles amb l'ús prioritari establert (residencial).*

Per tal d'establir la dotació de sòl per sistemes, el planejament en tràmit preveu el compliment de l'increment de les reserves mínimes establertes per l'article 94.4 del text refós de la Llei d'urbanisme, consistents en:

Zones verdes, espais lliures i equipaments públics: 22'50 m<sup>2</sup>sòl/100 m<sup>2</sup>sostre

Mínim de zones verdes i espais lliures públics: 15'00 m<sup>2</sup>sòl/100 m<sup>2</sup>sostre

Tenint en compte que el sostre màxim previst és de 34.280 m<sup>2</sup>, els resultats d'aplicar els coeficients de reserves són:

Z. verdes, espais lliures i equipaments públics: 7.713'00 m<sup>2</sup>

Mínim de z. verdes, espais lliures públics: 5.142'00 m<sup>2</sup>

Atenent a l'àmbit global del planejament en tràmit els sòls contemplats pel planejament vigent inicial com a sistemes de zones verdes, espais lliures i equipaments públics consten de:

Zones verdes i espais lliures públics: 39.743'80 m<sup>2</sup>

Total zones verdes i equipaments: 39.743'80 m<sup>2</sup>

Mentre que els proposats en l'àmbit global del planejament en tràmit són:

Zones verdes i espais lliures públics: 47.292'50 m<sup>2</sup>

Total zones verdes i equipaments: 58.589'50 m<sup>2</sup>

D'aquesta manera s'obté un increment global de:

Zones verdes i espais lliures públics:	7.548'70 m <sup>2</sup>
Total zones verdes i equipaments:	18.845'70 m <sup>2</sup>

En relació al balanç global d'incrementos de cessions, s'obtenen uns reserves que superen els valors mínims requerits en:

Zones verdes i espais lliures públics:	189'70 m <sup>2</sup>
Total zones verdes i equipaments:	7.806'70 m <sup>2</sup>

De manera que les previsions de sòl destinat a espais verds, lliures i equipaments es troben per sobre dels mínims requerits.

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

L'accés als terrenys de l'àmbit es produeix actualment a través dels eixos viaris formats per la pròpia avinguda de la Generalitat (en els trams contigus al Parc del Molinet), el carrer d'Andreu Vidal, l'eix format pel carrer de Mossèn Josep Pons i Rabadà, l'avinguda del Sanatori, la carretera de Santa Coloma i l'avinguda de Joan XXIII, o l'eix del passeig de la Pollancreda i el carrer de Rafael de Casanovas.

Complementen aquests vials amb caire de distribució local bàsica, la resta de vials adjacents a l'àmbit amb un caire veïnal d'accés a l'habitatge com ara els carrers de Sant Antoni o de Sant Joan.

Actualment el sector i el seu entorn immediat compten amb una important oferta de transport públic consistent en: servei d'autobús urbà metropolitana, d'autobús nocturn i, a un certa distància, de ferrocarril metropolitana amb l'estació "Artigues Sant Adrià" de la línia L2.

Respecte a xarxes de serveis existents, a priori, no es preveuen problemes de subministrament de serveis d'aigua, energia o telecomunicacions, més enllà dels que es puguin patir al total de l'àrea metropolitana de Barcelona, doncs el sector es troba en una zona completament urbanitzada. D'altra banda, tampoc es preveuen dèficits pel que fa als serveis de recollida d'escombraries que el municipi té actualment en funcionament.

El sector es troba situat a 3 qm de l'EDAR de tractament biològic del Besòs, i s'ha verificat la disponibilitat de capacitat d'aquesta instal·lació de sanejament per acollir la variació en el volum de les aigües residuals a tractar.

La xarxa de clavegueram existent és de tipus unitari. Hi ha un col·lector existent d'EMSSA el qual discorre paral·lel al riu, dins de l'àmbit del sector.

Hi ha un línia MT, algunes línies de baixa tensió, una línia de telèfon, canalitzacions d'aigua potable (D.150) i canalitzacions de gas, totes soterrades que discorren per la Avinguda Generalitat i carrer Andreu Vidal.

També s'observa una canalització d'aigua potable (D.550) que discorre per la Avinguda Generalitat i connecta amb la xarxa principal de l'altra banda del riu.

Cal considerar la incidència de la previsió d'aigua potable necessària per la instal·lació hospitalària existent a prop del sector.

També cal considerar les possibles afectacions derivades de les obres de construcció de la línia 9 de Metro a prop del sector. En tot cas, s'haurà de coordinar amb els organismes involucrats tots els aspectes funcionals i constructius pel desenvolupament del sector.

La connexió amb les xarxes d'abastament d'aigua potable, telèfon, gas i electricitat, així com la solució adoptada per a la xarxa de sanejament, es detallen en el corresponent Projecte d'Urbanització del sector.



## 1.5. Anàlisi dels riscos

A partir de l'anàlisi realitzat per l'*informe ambiental preliminar de l'avanç del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit de la comarca del Barcelonès*, s'han identificat com a risc ambiental principal del sector la possibilitat de risc d'inundació per la proximitat del riu Besòs. També es detallen altres riscos; com ara la vulnerabilitat i perill enfront d'incendis forestals, o el risc geològic a petita escala, associat a qualsevol canvi en els usos del sòl, i en l'estructura edàfica d'una zona.

### 1.5.1. Risc d'inundació

D'acord amb la delimitació realitzada pel Pla Especial d'Emergències per Inundacions de Catalunya (INUNCAT), una franja estreta paral·lela al riu continguda aparentment dins l'àmbit es podria veure afectada per possibles inundacions amb període de retorn de 500 anys. En l'actualitat, aquesta àrea està ocupada per una zona recreativa de vianants, amb arbrat i mobiliari urbà. Així mateix, hi hauria una franja encara menor del sector que també es podria veure afectada per avingudes amb periodicitat de 100 anys.

En aquest sentit, les consideracions a prendre en compte per al desenvolupament del sector han de tenir com a marc el PEFCAT, el qual ha de determinar, d'acord amb criteris geomorfològics, les zones potencialment inundables associades al riu Besòs al seu pas per l'àmbit.

Per al cas del riu Besòs, aquest PEFCAT està en etapa de redacció. Ara bé, cal considerar que dins dels conflictes més rellevants que es plantegen en el riu Besòs està la restricció que implica el seu pas sota dels ponts situats aigües avall respecte al sector, la qual cosa requerirà el plantejament d'actuacions que escapen de l'àmbit d'aquest projecte.

Enfront d'aquesta circumstància i atès que l'anàlisi d'una llera d'aquesta magnitud s'ha d'avaluar d'una manera integral i des d'una perspectiva més global, l'Agència Catalana de l'Aigua en una reunió conjunta mantinguda per establir criteris en la redacció de les àrees residencials estratègiques, va desestimar la realització d'un estudi d'inundabilitat annex al present document. Tot i així es va acordar plantejar com a paràmetre fonamental el manteniment dels usos del sòl previstos pel municipi en la franja adjacent a la vora del riu, igual que la conservació de les àrees verdes adjacents a la llera que queden fora de l'àmbit de planejament, a l'efecte d'evitar afectacions de les obres que s'estan realitzant en aquest entorn, considerant la puntual àrea d'influència del projecte respecte a l'àmbit global del riu Besòs.

Per això, la conservació de les àrees verdes paral·leles al riu s'ha incorporat com un principi d'ordenació clau dins la proposta del sector, per tal de permetre comptar amb espais permeables adjacents a la llera que puguin contenir, fins i tot en el futur, les actuacions que pugui preveure el PEF definitiu.

### 1.5.2. Altres riscos

L'àmbit de l'àrea residencial estratègica no inclou en el seu interior ni compta en la seva proximitat amb cap massa forestal de dimensions rellevants a efectes d'avaluació del risc d'incendis forestals. D'altra banda, al tractar-se d'una entorn urbà plenament estructurat i consolidat, amb el desenvolupament de l'actuació es completaran les corresponents mesures de protecció que afavoreixin la seguretat de persones i béns en cas de qualsevol altre tipus d'incendi, d'acord amb els criteris establerts per la normativa sectorial corresponent.

En relació als possibles riscos geològics derivats de la situació del terreny, no s'han observat indicis significatius de riscos de moviments de vessants, esfondraments, cons de dejecció, o altres processos erosius associats a torrencades, ni es té constància d'antecedents al respecte.

Cal mencionar que, a la meitat nord de l'àmbit, s'han observat rebliments antròpics i de terraplenaments que caldrà tenir en compte a efectes del estudis geotècnics que calgui realitzar com a conseqüència de l'execució de l'ordenació que proposa el present planejament.

No es detecta exposició a altres riscos per al medi o per a les persones, a part dels que ja s'han comentat, ja que el sector no es troba situat prop d'infraestructures o activitats amb risc potencial.

En relació al patrimoni cultural, als registres del Servei d'Inventari Arqueològic i Arquitectònic de la Direcció General de Patrimoni Cultural, del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, no consta cap element de patrimoni arqueològic ni arquitectònic catalogat en l'àmbit del sector. Ara bé, considerant la posició de l'àmbit al front del riu en un indret amb indicis documentals de la possible implantació de molins medievals o del traçat de la Via Augusta en el seu creuament del riu Besòs, caldrà tenir cura durant el desenvolupament dels treballs d'execució de la urbanització i de l'edificació per la possible existència de restes de construccions amb valors patrimonials ocultes en el subsòl.

## 1.6. Estructura de la propietat

La propietat del sòl queda reflectida al plànol "3. Topogràfic, cadastral i preexistències" d'aquest sector, en el qual s'especifica la delimitació de les finques, tal com es configura en l'actualitat segons les dades del Cadastre.

A continuació s'incorpora el quadre de finques aportades:

Estructura de la propietat					
Núm. Parcel·la	Polígon Cadastre	Identificador Cadastre	Propietari	Segons cartografia	
				Superfície	%
01	42784	02	RAMON LAMARCA RUA	40,10	0,12%
02		03	RAMON LAMARCA RUA	108,35	0,32%
03		04	GRAMEPARK SA	114,20	0,34%
04		05	GRAMEPARK SA	123,25	0,37%
05		06	NORBERTO PIFERRER NICOLAU	149,95	0,45%
06		07	MARCELINA SALVAT SALVAT	180,05	0,54%
07		08	TEODORO SERRA BUBE	661,10	1,97%
08		09	ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA SL	65,55	0,20%
09		10	SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA REHABILITACIÓ I GESTIÓ SA	545,90	1,63%
10		17	SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA REHABILITACIÓ I GESTIÓ SA	267,15	0,80%
11		11	TERESA CODO CODO	184,50	0,55%
12		12	HILARIO CURADO MANERO	104,20	0,31%
13		13	MAGDALENA MONTOLIO MONTOLIO	107,40	0,32%
14		14	(HEREDEROS DE) ANTONIO GARCIA MENDEZ	115,50	0,34%
15		15	GRAMEPARK SA	122,45	0,36%
16		16	MARIA ARCAS MARIN	210,75	0,63%
17		42767	13	(HEREDEROS DE) JUAN CALVET CARRATE	1.303,65
18	12		(HEREDEROS DE) JUAN CALVET CARRATE	242,70	0,72%
19	11		(HEREDEROS DE) JUAN CALVET CARRATE	269,40	0,80%
20	10		GRAMEPARK SA	1.709,05	5,09%
21	09		M. TARSILIA VIDAL CORZO	248,20	0,74%
22	08		JUAN OLLER NAVARRO	281,45	0,84%
23	07		GRAMEPARK SA	1.213,95	3,62%
24	06		GRAMEPARK SA	1.347,30	4,01%
25	05		JOAN ROVIRA DEULOFEU	251,10	0,75%
26	04		JOAN ROVIRA DEULOFEU	245,50	0,73%
27	03		ISABEL PASTOR MARTÍNEZ	212,00	0,63%
28	02		JOSE SABATE WALIAS	241,40	0,72%
29	01		JOAQUINA AZNAR LAMA	318,65	0,95%
30	42745	01	ANTONIO PRATS SANS	188,10	0,56%
31		02	ANTONIO GARCÍA VICENTE	227,05	0,68%
32		03	NURIA ARGEMI ROCA	200,45	0,60%
33		04	MARIA MATEU BATALLA	228,35	0,68%
34		05	ANTONIA GRA COMELLES	220,05	0,66%
35		06	GRAMEPARK SA	244,05	0,73%
36		08	MONTERRAT TORRENS SANCHO	162,90	0,49%
37		07	FRANCISCO DELGADO MARTÍNEZ	38,90	0,12%
38			ADMINISTRACIÓ	21.065,40	62,77%
<b>Total Sector</b>				<b>33.560,00</b>	<b>100%</b>

## 2. Memòria de l'ordenació detallada

### 2.1. Objectius de l'àrea residencial estratègica

L'objectiu principal de l'actuació és el de desenvolupar un àmbit de sòl residencial acompanyat de serveis, urbanitzat adequadament, per tal d'afavorir la implantació d'habitatges de nova planta amb un alt percentatge de protecció, ordenant un fragment de ciutat que, fins a l'actualitat, no ha aconseguit assolir una integració plena en l'estructura urbana de l'entorn.

Els principals objectius de l'actuació són:

- Establir una ordenació que s'integri en la trama urbana preexistent, oferint una àrea residencial rica i diversa en tipologies edificatòries, en espais públics, en serveis, en usos i en activitats.
- Possibilitar la configuració d'una identitat pròpia de l'àrea residencial, que la qualifiqui i n'afavoreixi el sentiment de pertinença, i la cohesió social.
- Obtener un sòl per a espais lliures verds que incrementi la qualitat de vida dels seus habitants, de fàcil accés, de cessió lliure i gratuïta a l'Ajuntament.
- Adequar la xarxa viària a les necessitats dels territoris, tant de la nova implantació, com del context urbà preexistent.
- Integrar les mesures que permetin un desenvolupament urbanístic sostenible, sensible a l'ús respectuós i eficient dels recursos naturals, i dels valors paisatgístics, històrics i culturals.
- Incorporar la previsió d'alliberament de construccions i usos o activitats sedentàries de la franja propera a la vora de la llera del riu Besòs, mantenint-hi un acabat primordialment enjardinat, que permeti reduir la incidència del possible risc d'inundació en casos d'avingudes, i que possibiliti l'aplicació de les possibles mesures correctores que el PEF del riu Besòs pugui plantejar, una vegada completada la seva redacció.

Els objectius anteriorment descrits desenvolupen els objectius generals establerts pel Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Barcelonès, en el marc del qual es redacta l'ordenació detallada corresponent a aquest sector.

#### 2.1.1. Densitat d'habitatges

El document *d'Objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics de les àrees residencials estratègiques de Catalunya pel quadrienni 2008-2011* va preveure per al sector a desenvolupar a Santa Coloma de Gramenet una densitat d'habitatges de 121 hab/Ha, amb una edificabilitat bruta de 1'30 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl.

En el procés de redacció de l'ordenació detallada d'aquest sector, a partir de la informació obtinguda dels aixecaments topogràfics i del plantejament de les administracions intervinents, s'ha verificat la viabilitat d'una densitat de 92 hab/Ha, corresponent a una edificabilitat bruta de 1'02 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl.

Com a conseqüència, tenint en compte que la superfície definitiva de l'àmbit és de 33.560 m<sup>2</sup>, fruit de la precisió dels límits del sector, obtinguda amb un aixecament topogràfic realitzat específicament, el nombre màxim d'habitatges a preveure-hi és de 310.

#### 2.1.2. Habitatges de protecció pública

L'àrea residencial estratègica "Safaretjos" estableix un 80% d'habitatge de protecció pública, superant així el criteri del 50% mínim de nombre d'habitatges de protecció pública que va establir el document *d'Objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics de les*

àrees residencials estratègiques de Catalunya pel quadrienni 2008-2011. Per tant, el nombre d'habitatges de protecció pública previst és de 248.

A partir de les indicacions de la Direcció General d'Habitatge, i dels criteris de l'Ajuntament, s'ha establert la següent distribució de modalitats de règims de protecció pública:

Règim especial:	31 habitatges
Règim general:	93 habitatges
Preu concertat:	93 habitatges
Habitatge concertat:	31 habitatges

### 2.1.3. Dotació de sòl per sistemes

Per tal d'establir la dotació de sòl per sistemes, s'han verificat les reserves mínimes establertes per l'article 65.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, consistents en:

Zones verdes i espais lliures públics:	20 m <sup>2</sup> sòl/m <sup>2</sup> sostre
Equipaments de titularitat pública:	20 m <sup>2</sup> sòl/m <sup>2</sup> sostre

Tenint en compte que el sostre màxim previst és de 34.280 m<sup>2</sup>, els resultats d'aplicar els coeficients de reserves són:

Zones verdes i espais lliures públics:	6.856'00 m <sup>2</sup>
Equipaments de titularitat pública:	6.856'00 m <sup>2</sup>
Total zones verdes i equipaments:	13.712'00 m <sup>2</sup>

Com a resultat de l'ordenació proposada i dels requeriments plantejats per l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, s'ha previst una dotació de sòl per sistemes consistent en:

Zones verdes i espais lliures públics:	8.454'00 m <sup>2</sup>
Equipaments de titularitat pública:	6.663'00 m <sup>2</sup>
Total zones verdes i equipaments:	15.117'00 m <sup>2</sup>

L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet ha considerat que l'entorn disposa d'una oferta adient d'equipaments, i que les característiques de les dimensions de les potencials parcel·les on es podria materialitzar una part d'aquest sistema suposarien un desajust en el projecte de paisatge urbà previst per la vora del riu, on es pretén potenciar el caràcter d'espai lliure verd públic.

D'altra banda, els condicionants acordats amb l'Agència Catalana de l'Aigua per la franja de la vora del riu, també desaconsellaven aquest emplaçament per a un possible equipament.

Així, en aquest cas s'ha optat per aplicar una major proporció del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals a una de les destinacions possibles (espais verds públics), per raons d'interès públic, mantenint el còmput global, d'acord amb l'article 64 del Decret 1/2005, de 26 de juliol, del Text refós de la Llei d'urbanisme.

### 2.1.4. Assumpció de la construcció d'equipaments

Tal com estableix el Decret Llei 1/2007 de *mesures urgents en matèria urbanística*, l'administració actuant assumirà el cost de construcció dels equipaments previstos, la qual s'haurà de dur a terme simultàniament amb la urbanització de l'àrea i la construcció dels habitatges.

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 dels equipaments.

En aquest cas, la reserva dels nous equipaments s'ha plantejat amb l'estimació d'acollir un Centre d'Educació Infantil i Primària (CEIP) de 2 línies en la parcel·la de 6.159 m<sup>2</sup> i un equipament d'ús assistencial o administratiu en la parcel·la restant de 504 m<sup>2</sup>.

### 2.1.5. Sostenibilitat ambiental del desenvolupament urbà

D'acord amb les especificacions de Sensibilitat Ambiental de l'Informe de Sostenibilitat Ambiental (ISA) del present Pla Director Urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Barcelonès, a continuació es detalla la diagnosi de l'ARE del "Front del riu Besòs" proposada:

- Aquesta àrea presenta una franja entre 3 i 10 metres amb sensibilitat molt alta, paral·lela al curs del riu, on s'hi localitza una zona pública enjardinada amb alguns arbres de port considerable, els peus dels quals s'haurien de preservar.
- Segons els resultats de la prospecció arqueològica realitzada per l'empresa Estrats S.L., a la zona es documentaria la Torre Roja (possible mas amb torres del segle XV) i la zona del Parc del Molinet, on podrien situar-se alguns antics molins de la vila.
- A més, cal considerar la presència del ferrocarril.

Per tant, resumidament els **principals objectius ambientals** són:

- Minimitzar els efectes de l'actuació a les àrees delimitades com a inundables.
- Preservar els peus arboris exemplars de l'enjardinament existent en l'ordenació dels espais lliures i/o garantir la seva conservació.
- Preveure mesures per a solucionar l'accessibilitat en els mitjans de transport més sostenibles a l'estació ferroviària, atesa la distància existent.
- Preservació del Patrimoni Arqueològic, en el cas de verificar-ne la presència.
- Minimització de la contaminació acústica existent.
- Qualitat del paisatge urbà.
- Minimitzar el risc geològic del sector.
- Minimitzar els efectes sobre els usos i ocupacions preexistents.

En aquest sentit, a continuació es descriuen les vies d'integració i de compliment dels principals objectius i criteris ambientals establerts en l'ARE del sector de "Safaretjos", d'acord amb els plantejaments establerts en l'Informe de Sostenibilitat Ambiental que l'acompanya:

### Model d'ocupació del sòl

S'ha adoptat una estructura urbana densa, compacta i complexa, integrada en la ciutat preexistent, amb la definició d'una tipologia urbanística que concentra l'edificació en alçada en un dels extrems, i distribuïnt la resta recolzada en l'avinguda de la Generalitat amb alçades equivalents a les existents en el context, consumint poc sòl (únicament un 17'34% de l'àmbit), de manera que requereix menors necessitats de recorreguts de transport públic.

La previsió d'un elevat percentatge de sòl destinat a espais verds públics (un 25'19% de l'àmbit) fomenta l'ús de la vegetació en l'estructura urbana, afavorint la millora de les condicions exteriors de la trama urbana, així com les condicions tèrmiques interiors als edificis.

L'ordenació s'ha adaptat a les formes del relleu, concentrant la zonificació residencial en la franja amb una topografia més suau i amb continuïtat amb el teixit residencial existent a l'extrem sud del sector, emplaçant la reserva de sòl per a equipaments en l'extrem oposat del

sector, allà on la topografia recupera un pendent suau. Mentre que al coll central de l'àmbit i a l'entorn de la vessant del Parc del Molinet, on la topografia assoleix pendents propers al 20% s'ha previst completar les zones verdes existents per tal de limitar-ne adequadament l'ús.

S'ha dotat de caràcter estructurador els sistemes locals d'espais verds lliures públics, considerant la reserva d'una franja paral·lela al riu Besòs, que té continuïtat en el propi terme municipal i en els veïns i que es complementa amb el parc fluvial adjacent existent a nivell de la plataforma natural immediatament inferior, propera a la llera del riu. En coherència al caire vertebrador d'aquest eix, s'ha facilitat la seva accessibilitat a través dels carrers de Sant Joan, de l'Avinguda de la Generalitat, i de l'obertura d'una connexió entre els blocs lineals i el bloc en mansana aïllada de zonificació residencial previstos.

S'ha pogut aprofitar l'orientació de l'àmbit disposada en un eix vertebrador nord-sud per tal de distribuir la zonificació residencial linealment damunt d'aquest eix, oferint una excel·lent captació solar, aprofitament de la llum, i ventilació natural als habitatges degut a la possibilitat de tenir doble orientació en la gran majoria d'ells, tal com s'ha indicat en la hipòtesi de distribució d'unitats incorporada en el plànol de l'ordenació detallada "9. Plànol d'imatge".

Per tal de donar compliment a aquest objectiu l'ordenació preveu que tres de les façanes de les edificacions proposades tinguin una orientació +/-30º Sud, i d'aquesta manera tots els habitatges puguin gaudir d'una façana com a mínim dins d'aquesta orientació.

En aquest mateix sentit, en l'article de "Condicions de l'edificació" de la normativa de l'àrea residencial estratègica es regula la incorporació de balcons amb elements de protecció solar, per tal de potenciar la implantació d'espais intermedis amb l'exterior en les orientacions solars, per tal de millorar el confort espacial, el control tèrmic i acústic, i l'estalvi energètic dels habitatges.

Els edificis del sector disposaran d'instal·lacions d'aprofitament de l'energia solar per a l'escalfament d'aigua calenta sanitària, d'acord amb la normativa vigent en matèria d'ecoeficiència, d'estalvi energètic i amb la pròpia ordenança municipal.

L'ordenació de l'edificació s'ha plantejat vetllant per tal de **minimitzar els efectes sobre els usos i ocupacions preexistents**. En aquest sentit s'han adequat les alçades màximes dels edificis previstos a les dels edificis de l'entorn; en la major part de la secció de l'avinguda de la Generalitat i del carrer de Sant Joan. Mentre que s'ha concentrat un cos de gran alçada en l'extrem nord del conjunt residencial, de tal manera que la major part de la incidència de la seva ombra projectada incideixi sobre el vial del pont del Molinet i sobre els espais lliures i vials circumdants.

S'ha previst ordenar la vialitat amb preferència per la mobilitat amb domini dels recorreguts de vianants, considerant el passeig de la Pollancreda del front de riu com un vial de distribució molt permeable als vianants, i l'avinguda de la Generalitat com un vial pacificat de cohabitació entre vianants, bicicletes i vehicles, amb possible continuïtat amb el municipi de Sant Adrià del Besòs, tal com es descriu en les propostes de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

El mateix document d'EAMG justifica l'adequació de la xarxa de transport públic existent, tant d'autobús com de proximitat a l'estació del metro de la Línia L2 Artigues-Sant Adrià, i la previsió dels elements d'urbanització i de les seccions viàries adequades per a la connexió amb els itineraris adaptats de bicicletes existents en el municipi de Sant Adrià del Besòs, com a **mesures per a solucionar l'accessibilitat en els mitjans de transport més sostenibles a l'estació ferroviària**.

D'altra banda, la previsió d'aparcament per a turismes es concentra en l'interior dels edificis previstos, plantejant únicament 45 places a la via pública, consistents en el 10'60% de les places requerides pels habitatges potencials.

## Caracterització geològica

El Projecte d'Urbanització de l'àrea residencial estratègica de "Safaretjos" incorpora un estudi geotècnic annex, específicament realitzat en previsió dels treballs d'urbanització considerats en el desenvolupament de la present ordenació proposada.

Analitzant la informació continguda, a la zona d'estudi s'han distingit tres unitats geotècniques diferenciades: De més superficial a més profunda, s'ha detectat una unitat de superior predominant de reblerts (R) de gruix molt variable (entre 0'50 i 3'20 m) i dues unitats inferiors de materials quaternaris. La primera es descriu com a llim amb bastanta sorra (A) amb un gruix reduït (entre 0 i 1'10 m) i l'altra està formada per sorra ben graduada marró amb bastanta grava i indicis d'argila (B) amb gruixos variables (entre 0 i 2'10 m) .

Segons el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes PG-3" (1999-2004) del Ministeri de Foment, els materials de les unitats A i B es classifiquen com a sòls tolerables en fonament o nucli de terraplens, malgrat que cap de les unitats arriben a constituir una tipus vàlid de coronació d'esplanada.

Tot i que la cota de projecte coincideix majoritàriament amb l'actual, en el cas que calgui realitzar alguna excavació, els materials detectats es classifiquen com a "excavacions en terres" i, per tant, són suficients els medis mecànics convencionals.

En relació a l'agressivitat al formigó, no es preveu necessari prendre mesures especials en l'elaboració dels possibles formigons estructurals que estiguin en contacte amb el terreny observat en l'estudi, donat que en les mostres assajades s'han obtingut resultats de continguts en sulfats solubles inferiors als que especifica la EHE (2008) per a la consideració com agressives.

En relació a les accions sísmiques, el municipi de Santa Coloma de Gramenet posseeix una acceleració sísmica bàsica de 0'04g i, per tant, no són d'obligat compliment les especificacions de la normativa sismo-resistent NCSE-02.

Així, tant en la documentació del projecte d'urbanització, com en la de l'ordenació detallada, es pot comprovar que **no es preveuen actuacions que generin o incideixin en àrees de risc geològic**.

## Cicle de l'aigua

S'ha establert com a criteri fonamental la **minimització dels efectes de l'actuació a les àrees delimitades com a inundables**, amb la conservació d'una franja enjardinada lineal paral·lela i adjacent a la vora del riu, lliure d'usos i d'edificacions, que ofereix un grau de permeabilitat i drenatge del terreny que permet incidir en el possible risc d'inundació en aquest indret, manifestat en el Pla Especial d'Emergències per Inundacions de Catalunya (INUNCAT). Aquesta mesura s'ha adoptat en coherència amb les converses mantingudes amb l'Agència Catalana de l'Aigua, preveient aquest espai adjacent al riu com a susceptible de contenir les actuacions futures previstes pel PEF del riu Besòs que actualment es troba en fase de redacció.

D'altra banda, s'ha previst que la totalitat del sòl estigui dotat de sistemes de recollida d'aigües de pluja; tant la vialitat, els espais lliures verds públics i els equipaments, com les zones d'edificació.

En el projecte d'urbanització de l'àrea residencial estratègica es justifiquen adequadament la disponibilitat de recursos hídrics, i infraestructures de connexió i distribució d'aigua sanitària.

Els edificis del sector disposaran de l'equipament necessari en els punts de consum d'aigua que n'afavoreixi l'estalvi d'aigua, d'acord amb la normativa vigent en matèria d'ecoeficiència, d'estalvi energètic i amb la pròpia ordenança municipal.



Respecte a la xarxa de sanejament s'han adoptat sistemes separatius de les aigües pluvials i residuals, amb el criteri de màxima eficiència.

Es prioritzaran els dissenys dels sistemes de recollida d'aigües pluvials en zones verdes i espais lliures ambientalment adequats, adaptant-se a la xarxa separativa proposada.

## Energia

Els edificis del sector es construiran amb sistemes constructius que garanteixin com a mínim una qualificació tipus C, d'acord amb la normativa vigent en matèria de certificació de l'eficiència energètica d'edificis de nova construcció.

## Qualitat atmosfèrica i contaminació acústica

El present Pla Director Urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Barcelonès incorpora en l'Informe de Sostenibilitat Ambiental un estudi d'avaluació del soroll ambiental existent en l'àmbit del sector de "Safaretjos".

L'objecte d'aquest estudi és la determinació dels nivells sonors incidents en les façanes dels edificis proposats, generats per les vies principals de trànsit situades en la seva proximitat.

Els resultats obtinguts dels càlculs realitzats permeten establir que els nivells sonors esperats en les façanes dels futurs edificis durant els períodes de dia i de tarda assoleixen valors acceptables; inferiors als llindars màxims establerts.

Mentre que els nivells sonors esperats durant el període de nit superen els valors acceptables; trobant-se per sobre dels llindars màxima establerts.

Per tal de **minimitzar la contaminació acústica existent** durant la nit, es proposa la instal·lació de barreres acústiques al voral de la Ronda Litoral, a partir del creuament amb el carrer Santander, amb una extensió de 300 m de longitud i una alçada de 3 m.

Amb la incorporació d'aquesta mesura correctora, vinculada la principal focus de contaminació acústica de l'entorn, l'estudi preveu una reducció significativa dels nivells sonors incidents en els edificis de l'àmbit de l'ARE, assolint valors acceptables de confort acústic tant durant el dia, la tarda, o la nit.

També s'ha previst reduir l'impacte acústic preexistent, així com el generat pel propi àmbit, possibilitant la disposició d'una doble pell en l'edifici, constituïda per la incorporació de balcons amb elements de gelosia i protecció solar, per a la protecció visual i acústica. Aquests elements queden regulats pels condicionants de l'edificació contemplats a la normativa de l'ordenació detallada. També s'ha previst incorporar una massa de concentració d'arbrat entre l'extrem nord de la zonificació residencial i el viaducte elevat que creua el riu, així com en la vora del front fluvial, per tal de constituir un filtre que esmorteixi la incidència del soroll provocat per la circulació de vehicles.

En les calçades de vehicles s'ha previst una capa de rodadura tipus D-12, amb una incidència acústica menor respecte d'altres rodadures de granulometria discontinua, tal com es descriu a la documentació del Projecte d'Urbanització.

La pròpia concentració lineal de l'estructura urbana adoptada concentra els àmbits d'espais lliures públics que requereixen enllumenat nocturn en espais exteriors recolzats en els vials proposats, evitant-ne la dispersió, optimitzant la implantació de lluminàries eficients i de baix consum, afavorint l'estalvi energètic, de manera que es faciliti l'adopció del nivells màxims de contaminació lluminosa vigents.

## Residus

El projecte d'urbanització dels espais públics inclou les previsions per l'equipament i els elements urbans adients per a la reutilització i recollida selectiva de residus, que seguirà les pautes del sistema existent implantat en el municipi.

Els edificis del sector també disposaran dels espais, equipament i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus, d'acord amb la normativa vigent en matèria d'ecoeficiència, del Codi Tècnic de l'Edificació i de les determinacions per a edificis plurifamiliars establertes per les ordenances del Pla General Metropolità.

S'han definit les rasants del viari i de la urbanització dels espais lliures públics per tal de reduir al màxim els moviments de terres, respectant els nivells de la topografia existent.

El Projecte d'Urbanització incorpora els criteris de deconstrucció, minimització i valorització dels residus i la seva correcta gestió.

## Preservació del patrimoni cultural

El present Pla Director Urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Barcelonès incorpora un estudi justificatiu dels sondejos arqueològics preventius de localització realitzats en l'àmbit del sector de "Safaretjos", amb la finalitat de **preservar el Patrimoni Arqueològic, en el cas de verificar-ne la presència.**

Els treballs de recerca bibliogràfica i de documentació, realitzats en primera instància, han permès constatar la inexistència d'elements de patrimoni cultural a la zona objecte d'estudi. Així mateix, l'anàlisi de les dades obtingudes a partir de la prospecció arqueològica superficial efectuada el novembre de 2008 no va proporcionar la constatació de cap evidència de béns del patrimoni cultural a l'espai delimitat per l'ARE.

Tot i així, arrel de l'anàlisi de les dades obtingudes, en un dels sondejos s'ha localitzat un element estructural, consistent en la base d'un mur, que es podria referenciar amb les dades documentals que es tenen de l'existència d'un molí en aquest indret. A més, a partir de les fonts documentals consultades, es planteja la hipòtesi de que el traçat de la Via Augusta, entre Baetulo i Barcino podia creuar el riu Besòs en la mateixa zona.

Per això s'ha proposat considerar l'entorn de la parcel·la de l'actual restaurant "El Molinet" com a zona de màxima expectativa arqueològica, de tal manera que caldrà preveure en el desenvolupament de l'urbanització el seguiment i control arqueològic dels moviments de terres que s'efectuïn en aquesta àrea.

## Paisatge-integració urbana

L'ordenació de l'ARE s'ha establert amb una estratègia organitzativa clarament vinculada a la **qualitat del paisatge urbà singular** pel seu emplaçament en la vora del front fluvial del riu Besòs. Atenent a aquest tret, l'edificació es planteja amb major alçada en un extrem del front fluvial, amb la voluntat d'establir una fita de referència urbana amb un edifici singular en alçada a la vora del Parc del Molinet, i ajustant-se a les alçades existents en les illes veïnes en el traçat de l'avinguda de la Generalitat i del carrer de Sant Joan.

Els espais públics que conflueixen a aquest front fluvial també s'han organitzat per tal de millorar-ne la connectivitat visual des del teixit urbà més interior, amb l'obertura d'un porxo que permeti arribar fins el mirador proposat, situat en una terrassa elevada al nivell de l'avinguda de la Generalitat.

En l'ordenació dels espais lliures verds s'ha respectat el concepte de connectivitat entre els diversos espais del propi àmbit i amb els espais lliures exteriors, tal i com es pot apreciar en els plànols de l'ordenació detallada. En coherència, s'ha mantingut una franja de zona verda paral·lelament al riu, per tal de reforçar-ne el caràcter d'espai obert, així com afavorir la

connectivitat dels vials i dels espais públics adjacents, per tal de possibilitar-ne la percepció des de diverses visions. Aquest fet, unit a la incorporació d'un article específic en la normativa general del Pla Director Urbanístic, permet preveure amb facilitat la **preservació dels peus arboris exemplars de l'enjardinament existent en els espais lliures existents i/o el garantiment de la seva conservació**.

En la normativa de l'ordenació detallada es planteja la recomanació d'establir com a criteri la utilització en les plantacions dels espais lliures verds públics espècies vegetals autòctones, de baix consum d'aigua, adaptades a les condicions climàtiques de la zona. També es preveu la conservació dels peus arboris més significatius, així com de les masses de vegetació naturals preexistents, a l'entorn del Parc del Molinet.

El conjunt de la xarxa viària estarà dotat d'arbrat, en les seccions de carrer en les quals sigui viable; en aquest cas corresponents al passeig de la Pollancreda, i a l'avinguda de la Generalitat i al carrer d'Andreu Vidal. En el cas del carrer de Sant Joan, amb una amplada entre façanes de 10m, la seva estretor, vinculada a la necessitat de garantir l'accés de vehicles d'emergència als fronts de façanes no ha permès incorporar-hi dotació d'arbrat.

A la normativa de l'àrea residencial estratègica també es regula l'exigència de la integració visual en el paisatge urbà de l'entorn de les instal·lacions dels serveis tècnics en superfície, prioritzant el seu soterrament sempre que sigui possible.

## 2.2. Criteris de l'ordenació detallada

L'ordenació detallada de l'àrea residencial estratègica "Safaretjos" desenvolupa els criteris urbans proposats pel planejament general, consolidant un model compacte que havia quedat pendent de completar en l'àmbit considerat.

D'acord amb els objectius generals anteriorment descrits, s'han establert els criteris principals a partir dels quals s'ha ordenat el sector. Aquest criteris consisteixen en:

- Integrar el nou creixement residencial en la trama urbana preexistent, fomentant la riquesa i diversitat en les tipologies edificatòries, en els espais públics, en els serveis, i en els usos.
- Possibilitar la configuració d'una identitat pròpia de l'àrea residencial, que la qualifiqui urbanística i arquitectònicament.
- Distribuir el sòl destinat a espais lliures verds de manera que sigui fàcilment accessible, paisatgísticament i ambientalment complex, afavorint la connectivitat amb altres espais públics relacionats.
- Afavorir la continuïtat dels recorreguts amb prioritat pels vianants, de les traces dels carrers preexistents, i dels itineraris dels serveis de transport públic.
- Integrar les mesures que permetin un desenvolupament urbanístic sostenible, sensible a l'ús respectuós i eficient dels recursos naturals, i dels valors paisatgístics, històrics i culturals.
- Incorporar la previsió d'alliberament de construccions i usos o activitats sedentàries de la franja propera a la vora de la llera del riu Besòs, mantenint-hi un acabat primordialment enjardinat, que permeti reduir la incidència del possible risc d'inundació en casos d'avingudes, i que possibiliti l'aplicació de les possibles mesures correctores que el PEF del riu Besòs pugui plantejar, una vegada completada la seva redacció.

Els criteris anteriorment descrits desenvolupen els criteris generals establerts pel Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Barcelonès, en el marc del qual es redacta l'ordenació detallada corresponent a aquest sector.

## 2.3. Descripció de l'ordenació

### 2.3.1. Estructura general de l'actuació

Les preexistències físiques, la topografia i la vialitat existent a l'entorn de l'àmbit, juntament amb les previsions del planejament urbanístic vigent condicionen l'ordenació adoptada.

L'estructura urbana de Santa Coloma de Gramenet ha seguit un model d'ocupació del sòl que configura una graella d'illes organitzades segons diverses direccions i formes per tal d'adaptar-se al relleu divers resultant del contacte entre la plana de la vora del Besòs i les vessants de la Serra de Marina.

El nucli històric de Santa Coloma de Gramenet es constituí a l'entorn de l'església parroquial de Santa Coloma i de l'eix del carrer Major disposat perpendicularment al riu i en direcció cap al nucli de Badalona. Fou des de finals del segle XIX, i especialment a partir de la segona meitat del segle XX, quan es desenvolupà un extraordinari creixement urbà en forma de diverses trames d'eixample que ocuparen completament els espais amb pendents moderades entorn del nucli històric, fins configurar el teixit urbà existent.

L'àmbit del sector es situa en un dels extrems de la trama urbana, en el límit del terme municipal, en contacte amb el municipi veí de Sant Adrià del Besòs, amb el qual els teixits urbans tenen continuïtat en la direcció paral·lela al riu.

La proposta d'ordenació de l'àmbit de l'àrea residencial estratègica afavoreix i potencia els itineraris de vianants existents en el recorregut de la vora del riu, en l'eix de l'avinguda de la Generalitat i del carrer d'Andreu Vidal, així com els dels carrers de Sant Antoni i de Sant Joan..

A tal efecte, es preveu un tractament adient de les voreres dels vials paral·lels al riu, i un disseny espais públics de major amplitud que afavoreixin els recorreguts perpendiculars al riu.

A l'avinguda de la Generalitat conflueixen els carrers de Sant Antoni i l'avinguda de Madrid, amb els quals el projecte d'ordenació pretén actuar d'unió, mantenint la continuïtat visual d'aquestes vies d'accés. En el cas del carrer de Sant Antoni es manté l'obertura en tota la secció, convertint-lo en espai lliure verd públic, alliberant-lo del trànsit rodat, mentre que en el cas del carrer de Madrid es planteja una continuïtat visual i d'accessibilitat, a partir de la previsió d'un pas a través de la planta baixa dels edificis residencials, tal com es mostra en els plànols d'imatge adjunts.

Una part de l'espai verd públic s'ha disposat en una franja paral·lela al riu, per tal de completar el projecte global de Parc fluvial que abasta les dues ribes i la totalitat dels municipis situats a la seva desembocadura. D'altra banda, aquesta previsió respon a les recomanacions plantejades per l'Agència Catalana de l'Aigua com a mesura de precaució davant el possible risc d'afectació per inundació en cas d'episodis extraordinaris de riudes

Però la major part de l'espai verd públic s'ha distribuït en una franja lineal recolzada en l'eix del passeig de la Pollancreda, per oferir una seqüència d'espais cívics de proximitat, d'escala vinculada a les edificacions existents i proposades, i paisatgísticament entesa com a mirador i espai de transició envers el Parc fluvial adjacent.

D'aquesta manera, l'edificació del sector es concentra en una franja paral·lelament al riu.

En l'extrem sud es delimita una parcel·la entre el carrer de Sant Joan i la projecció del carrer de Sant Antoni, configurant un gàlib volumètric compacte organitzat amb un gran pati central comú interior.

En la franja central, es delimita una parcel·la lineal amb un gàlib volumètric variable, en la qual el principal requisit és la relació amb l'espai lliure verd públic adjacent, recolzant els edificis principals a la banda de l'avinguda de la Generalitat. Aquestes edificacions comptaran amb un porxo obert que permetrà travessar-lo en direcció al front fluvial, en la confluència amb la cruïlla de l'avinguda de Madrid i avinguda de la Generalitat.

Mentre que a la zona més propera al pont del Molinet es projecta un volum singular en alçada, consistent en una torre que actuarà com a referència en el perfil del front del riu Besòs.

Aquesta ordenació volumètrica específica s'ha plantejat amb la voluntat d'assolir una correcta integració paisatgística, a partir de la definició d'una composició edificatòria contemporània relacionada amb el context, de manera que no esdevingui un únic element singular. Per això s'ha realitzat un estudi de composició global del front del riu que abasta els municipis de Santa Coloma de Gramenet i de Sant Adrià del Besòs, en la qual s'ha observat la possibilitat d'establir un ritme ric d'alçades de l'edificació diferenciada a dos nivells:

- El nivell "baix" predominant existent, constituït pel planta baixa i quatre plantes pis,
- I el nivell "alt" constituït per planta baixa, altell i setze plantes pis, en procés de desenvolupament; amb un edifici acabat de construir al front de Santa Coloma de Gramenet, a la vora del camp de futbol, i varis més projectats o amb previsió d'execució imminent disposats pautadament damunt del mateix front fluvial, entre l'edifici existent i l'àmbit d'aquest sector.

Aquesta distribució de l'edificació és coherent amb l'ús predominant residencial previst, i permet el compliment dels objectius d'eficiència i sostenibilitat ambiental assumits, oferint unes excel·lents condicions de distribució, assolellament i ventilació natural.

### 2.3.2. Sistema viari

El sector es localitza en un context urbà parcialment consolidat, el qual queda delimitat per alguns vials plenament urbanitzats preexistents.

Dins l'estructura viària afectada, una part dels carrers només s'han inclòs parcialment dins l'àmbit, tenint en consideració la seva recent urbanització per part de l'Ajuntament i el seu bon estat d'acabat, conservació i manteniment. En aquesta situació es troba l'eix de l'avinguda de la Generalitat i del carrer d'Andreu Vidal, en el qual es preveu assolir una vorera de 4'80 m d'amplada, confrontant amb l'espai públic davant l'edificació proposada en l'ordenació.

- El carrer de Sant Joan, en el qual es preveu assolir una vorera de 3'10 m d'amplada, confrontant amb l'espai públic davant l'edificació proposada en l'ordenació.

En el cas de l'avinguda de la Generalitat, ha calgut plantejar un ajust de la seva traça entre les cruïlles amb l'eix del passeig de la Pollancreda i l'avinguda de Mossèn Pons i Rabadà, per tal d'adequar-se millor a la topografia existent, tant el propi vial, com l'equipament i l'ampliació de l'espai lliure verd públics vinculats al desnivell del Parc del Molinet.

D'altra banda, es planteja la completa urbanització del vial de vora del riu, corresponent a la perllongació del passeig de la Pollancreda, amb una secció formada per una vorera de 4'50 m, una línia d'aparcament de 2'20 m, una calçada de 6'30 m i una altra vorera de 3'00m, constituïnt en el seu conjunt un vial de 16'00 m d'amplada total.

Mentre que en el tram del carrer de Sant Joan inclòs dins l'àmbit, amb una amplada entre façanes oposades de 10m, es proposa la seva adequació com a vial amb un únic nivell de pavimentació.

D'aquesta manera es proposa redefinir una part de l'actual jerarquia viària per tal de pacificar els carrers transversals al riu, i concentrar els desplaçaments de vehicles en els vials estructuradors paral·lels al Besòs.

Així la proposta també tracta de contenir l'oferta de places d'aparcament en calçada, concentrant-la únicament en una franja a un costat del passeig de la Pollancreda, per tal d'afavorir una major qualitat paisatgística ambiental.

Les seccions dels vials descrits, així com el material d'acabat i la plantació d'arbrat, es detallen en el corresponent Projecte d'Urbanització.

### 2.3.3. Sistema d'espais verds públics

S'ha proposat una superfície de sòl destinada al sistema d'espais lliures verds públics de 8.454 m<sup>2</sup> que suposen un 25'19% del total de l'àmbit. Aquest sòl es reparteix en tres ubicacions diferenciades:

- Una franja disposada entre la vora del riu i els vials adjacents, formant una superfície de 4.770 m<sup>2</sup>, la qual es consolida com un dels eixos vertebradors d'activitat cívica més importants del municipi, recolzat en el Parc fluvial existent.
- Una franja que completa l'espai verd públic del Parc del Molinet, fins a la vora de l'avinguda de la Generalitat, amb una superfície de 1.128 m<sup>2</sup>, que també contribueix configurar d'una manera més adient la connexió de l'equipament amb la resta de l'àmbit en el punt on la topografia i el viari fan que aquesta relació tingui més dificultat.
- Un espai lliure de caràcter urbà, constituïnt una plaça cívica lineal irregular de 2.556 m<sup>2</sup>. Aquesta és una àrea importat de relació entre la nova edificació i el front fluvial, que assoleix realment uns 3.060 m<sup>2</sup> d'espai públic a l'incloure el sostre de l'equipament, el qual degut al desnivell existent entre els fronts oposats de carrers constitueix un mirador sobre el riu des de la cota de l'avinguda de la Generalitat. Es tracta d'un àmbit enjardinat que es crea entre la nova edificació i el passeig de la Pollancreda, amb la intenció d'afavorir una relació paisatgísticament rica entre l'ordenació volumètrica proposada i el front del riu Besòs. D'altra banda, aquest espai verd públic oxigena una àrea de densificació alta, i regularitza d'aquesta manera l'espai destinat a edificació, tot mantenint la xarxa viària existent, de manera que l'espai verd salva en tot moment les diferències topogràfiques de terreny, les diferències volumètriques entre edificació existent i proposada, i ajuda a connectar el nucli consolidat del municipi amb l'eix creat seguint el curs del riu Besòs.

### 2.3.4. Sistema d'equipaments

Es projecten dues peces de sòl públic d'equipaments amb un total de 6.663 m<sup>2</sup> (19'85%).

La peça principal de sòl públic d'equipament de 6.159 m<sup>2</sup> (18,35%) es situa al nord-est de l'àmbit, en contacte amb l'espai verd públic existent del Parc del Molinet, que ocupa la resta de l'illa entre l'avinguda de la Generalitat i el pont del Molinet. L'equipament queda, per tant, situat en un dels indrets principals d'accés a Santa Coloma de Gramenet i formarà part d'un àrea més extensa destinada pràcticament en la seva totalitat a espais públics d'usos diversos: equipaments esportius, espais lliures verds, de lleure, etc.

Mentre que en el front fluvial de l'illa residencial, en la part amb un major desnivell entre aquest i l'avinguda de la Generalitat, es projecta una peça complementària d'equipament de 504 m<sup>2</sup>, amb vocació de que la seva coberta constitueixi un mirador al riu, integrada en la urbanització de l'espai verd públic circumdant, amb accés des del nivell del front de l'avinguda de la Generalitat, amb un correcte tractament dels acabats de tal manera que es percebin amb una clara dimensió unitària d'integració paisatgística amb la resta de l'espai lliure circumdant..

S'ha optat per la situació dels equipaments en indrets de transició d'àrees urbanes diferents, per aconseguir que un mateix equipament pugui estar al servei de més d'una àrea i que, d'aquesta manera, a la vegada actuï com un element d'integració.

A banda d'aquest àmbit destinat a equipaments, l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet ha considerat que l'entorn ja disposa d'una oferta suficient d'equipaments, i que les característiques de les dimensions de les potencials parcel·les on es podria materialitzar una altra reserva d'aquest sistema suposarien un desajust en el projecte de paisatge urbà previst per la vora del riu, on es pretén potenciar el caràcter d'espai lliure verd públic, i per la resta d'espais lliures plantejats.

D'altra banda, els condicionants acordats amb l'Agència Catalana de l'Aigua per la franja de la vora del riu, també desaconsellen aquest emplaçament per a un possible equipament.

Així, en aquest cas s'ha optat per aplicar una major proporció del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals a una de les destinacions possibles (espais verds públics, clau 6), per raons d'interès públic, mantenint el còmput global, d'acord amb l'article 64 del Decret 1/2005, de 26 de juliol, del Text refós de la Llei d'urbanisme.

### 2.3.5. Sòl d'ús privat i edificació

#### Tipologies:

Les àrees de sòl per a ús privat es situen linealment en una franja disposada sobre l'avinguda de la Generalitat i el carrer d'Andreu Vidal, de manera que es facilita l'accés a la edificació des d'aquest mateix carrer i es crea, tal i com s'explica en l'apartat 2.3.3. d'aquest document, un espai verd públic que ocupa la resta de l'illa.

Es preveuen tres tipologies edificatòries en el sector objecte de planejament, consistents en:

- Bloc plurifamiliar aïllat amb volumetria específica (claus 18), inscrit en uns gàlils màxims de longitud variable, amb alçada màxima de 100'00 m corresponents a planta baixa, més altell, més trenta plantes pis.

Aquest bloc quedarà lligat amb el sòcol previst de planta baixa, edificable en la totalitat de la parcel·la, més una planta altell. La planta altell formarà necessàriament part del local ubicat en planta baixa i no podrà tenir accés independent des de l'exterior. A més, la planta altell es separarà un mínim de tres metres del pla de façana de l'edifici, excepte en el front a l'avinguda de la Generalitat.

- Bloc plurifamiliar amb volumetria específica (claus 18), inscrit en uns gàlils màxims de longitud variable, profunditat màxima de 17'00 m, amb alçada màxima variable entre 10'60 m corresponents a planta baixa, més dues plantes pis, de 19'90 m corresponents a planta baixa, 4 plantes pis i planta sobreàtic, i de 23'00 m corresponents a planta baixa, més 5 plantes pis i planta sobreàtic.

En aquests blocs la planta sobreàtic es separarà un mínim de 3'00 m respecte del front del pla de façana de l'avinguda de la Generalitat i carrer d'Andreu Vidal, mentre que en la resta de fronts podrà seguir el mateix pla de façanes de les altres plantes.

- Bloc plurifamiliar compacte amb volumetria específica (claus 18), inscrit en uns gàlils màxims de longitud variable, vinculats a l'organització d'un pati central comú interior, amb alçada màxima de 16'80 m corresponents a planta baixa, més quatre plantes pis.

En aquests blocs es permetran els elements sortints corresponents a balcons. En aquests casos, el vol màxim no podrà excedir de 1'80 m i s'admetran tancaments de protecció solar fixos o mòbils en una superfície inferior o igual al 50% de la total. Aquests elements sortints no podran configurar en cap cas cossos tancats.

El quadre 3.2. de la present memòria mostra els percentatges de sòl residencial destinat a les tipologies descrites.

#### Usos:

- Habitatge plurifamiliar: és l'ús primordial del sector. Es preveu un total de 310 habitatges, dels quals 62 seran lliures i 248 habitatges de protecció pública.
- Comercial i terciari: en part de la planta baixa i en planta altell..
- Aparcament: en plantes soterrani

### 2.3.6. Sostre per a habitatge

L'àrea residencial estratègica "Safaretjos" destina a habitatge un sostre de 32.500 m<sup>2</sup>, corresponent a un 94'80% del sostre total màxim previst al sector.

D'aquesta manera, el sostre per habitatge constitueix el principal ús de l'àrea residencial estratègica, en coherència amb l'objectiu primordial del seu desenvolupament, consistent en subvenir els dèficits de sòl d'ús residencial, amb una oferta elevada d'habitatge de protecció.

A la vegada, s'ha previst un sostre màxim de 1.780 m<sup>2</sup>, corresponent a un 5'19% del sostre residencial, per altres usos comercials i terciaris, amb l'objectiu d'oferir una major riquesa, diversitat i complexitat en els usos i activitats de l'àmbit.

La densitat mitjana mínima resultant de 92 habitatges/hectàrea es troba per sobre del mínim establert en un sector d'àrea residencial estratègica consistent en 50 habitatges/hectàrea.

D'altra banda, segons els requeriments del Decret Llei 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística, l'àrea residencial estratègica ha de reservar, per la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim la meitat dels habitatges de l'actuació, considerant a la vegada el sòl corresponent com a mínim el 30% del sostre residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

En aquest cas, al tractar-se d'un municipi amb més de deu mil habitants, s'han de reservar, a més de la reserva anteriorment descrita, cal fer una reserva mínim addicional del 10% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial per a la construcció d'habitatges destinats a habitatge concertat, atenent a la creació d'aquesta nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial mitjançant el Decret 152/2008 de regulació de l'habitatge concertat.

La present àrea residencial estratègica, segons les necessitats detectades i en coherència amb el planejament territorial, ha establert que el 80'00% del nombre d'habitatges i el 81'48% del sostre residencial es destini a habitatge protegit, distribuït segons el següent quadre:

Quadre de distribució dels tipus d'habitatges					
Tipus	Nº Habitatges	% N.H.	Ratio Sup. Construïda	Sup. Construïda	% S.C.
Règim Especial	31	10,00%	101 m <sup>2</sup> /habitatge	3.145 m <sup>2</sup>	9,68%
Règim General	93	30,00%	101 m <sup>2</sup> /habitatge	9.434 m <sup>2</sup>	29,03%
Preu Concertat	93	30,00%	112 m <sup>2</sup> /habitatge	10.427 m <sup>2</sup>	32,08%
Habitatge Concertat	31	10,00%	112 m <sup>2</sup> /habitatge	3.476 m <sup>2</sup>	10,70%
Parcial Protegit	<b>248</b>	<b>80,00%</b>	-	<b>26.480 m<sup>2</sup></b>	<b>81,48%</b>
Lliure	62	20,00%	97 m <sup>2</sup> /habitatge	6.020 m <sup>2</sup>	18,52%
Parcial Lliure	<b>62</b>	<b>20,00%</b>	-	<b>6.020 m<sup>2</sup></b>	<b>18,52%</b>
<b>Total</b>	<b>310</b>	<b>100,00%</b>	-	<b>32.500 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>



## 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 reflecteixen en el projecte d'urbanització del sector.

Les descripcions que a continuació es detallen són enunciatives, essent el corresponent Projecte d'Urbanització l'encarregat de determinar-les amb precisió.

### 2.4.1. Sanejament

El sistema de sanejament del sector serà totalment separatiu i es preveurà una doble xarxa per aigües residuals i per aigües pluvials.

S'ha previst un eix principal amb xarxa separativa des de la zona d'equipaments de l'àmbit, a la confluència de l'avinguda de Mossèn Josep Pons i Rabada i l'avinguda de la Generalitat, i el carrer Sant Joan, punt on la xarxa de pluvials conflueix amb la que baixa del carrer Sant Joan, i la de residuals aboca a la unitària d'aquest carrer.

Un segon eix amb xarxa separativa inicia des del punt més elevat de l'àmbit, a l'avinguda de la Generalitat, i connecta a l'eix principal sota del pont de l'avinguda de Pius XII.

Un tercer eix amb xarxa de pluvials i redimensionament de la unitària s'inicia a la confluència de l'avinguda Generalitat amb el carrer d'Andreu Vidal, segueix aquest últim, i continua pel carrer Sant Joan, on conflueixen amb l'eix principal.

### 2.4.2. Subministrament d'aigua

La xarxa d'aigua potable s'ha previst com una xarxa única per donar, també, els serveis de les boques de reg i els hidrants d'incendis per a la seguretat i manteniment del sector, d'acord amb el que determina la legislació vigent. Tindrà dues connexions, per assegurar l'abastament, a la xarxa existent en la Av. de la Generalitat amb carrer Andreu Vidal. Aquestes dues connexions s'han previst fer-les a la canonada situada en la esmentada Av. de la Generalitat i que pertany de la xarxa de transport de la Societat General d'Aigües de Barcelona.

Els hidrants estan emplaçats en la via pública o espais d'accessibilitat equivalent per a vehicles de bombers i a una distància tal que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100 m d'un hidrant, d'acord amb les determinacions de la NBE CPI-96.

La xarxa es distribueix seguint el traçat dels carrers. El disseny i l'alimentació de la xarxa es faran considerant la hipòtesi del consum més desfavorable.

### 2.4.3. Electricitat

La instal·lació elèctrica abraçarà d'implantació dels Serveis Generals de xarxa elèctrica d'ajuntament (a partir d'ara anomenats SSGG) i la previsió de necessitat de la xarxa elèctrica de la Companyia Elèctrica ENDESA per alimentar les vivendes que es construiran a posteriori de la urbanització.

Respecte a d'instal·lació elèctrica de Companyia per alimentació a vivendes, es muntaran estacions transformadores de mitja tensió alimentades per una línia de Companyia que es portarà des de la subestació de Verneda, que contindran els quadres generals de baixa tensió i distribució.

Aquestes sortides en baixa tensió aniran alimentant diversos elements de protecció i distribució, tals com armaris de distribució urbana (ADU), caixes de seccionament (CS), caixes generals de protecció (CGP) i caixes de protecció i mesura (CPM) que posteriorment alimentaran a les vivendes.

Para la alimentació de SSGG en principi no serà necessària cap estació transformadora nova, ja que les noves càrregues s'alimentaran de les existents, entenent que la potència es suficient.

Per l'alimentació de vivendes, s'instal·laran estacions transformadores seguint els criteris de la Companyia Elèctrica. Seran centres ubicats a edificis destinats a altres usos, excepte la estació transformadora de equipament, que serà privada i estarà continguda dintre d'un prefabricat.

#### 2.4.4. Gas

La xarxa de gas es projectarà de forma obligatòria amb tot el que s'especifica al Reglament tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos i a les ITC-MIG segons RD 919/2006 de 28 de juliol de 2006 (Instruccions Tècniques Complementàries del Ministerio de Industria relatives a la xarxa de gas). Aquesta normativa afectarà a les conduccions de gas natural, armaris reguladors, així com a tots els elements auxiliars necessaris per al correcte funcionament de la instal·lació. També es compliran en tot moment les normes pròpies de la companyia concessionària que haurà de rebre l'obra i fer-se càrrec del servei. L'empresa subministradora de gas natural, o qualsevol empresa homologada per la companyia, serà la que executarà l'obra mecànica (implantació de les canonades) mentre que l'empresa adjudicatària executarà les obres civils d'excavació i rebliment de rases, i la protecció de les canonades.

#### 2.4.5. Telecomunicacions

La xarxa de telecomunicacions es connectarà a futures línies de servei i si s'escau a l'actual de telèfons. Discorrerà soterrada seguint les indicacions de les companyies de telecomunicacions.

Aquesta xarxa anirà en paral·lel a la xarxa d'abastament d'aigua i a la xarxa de distribució elèctrica i de gas, front les façanes de les parcel·les, restant a les distàncies en paral·lel i de creuaments que les diferents companyies prescriuen.

Es preveu que la connexió d'aquest sector a la xarxa de telecomunicacions serà la connexió a la xarxa de telecomunicacions de Telefònica, que discorre per la Avinguda Generalitat / carrer d'Andreu Vidal. De totes maneres es farà una previsió a la rassa comú de telecomunicacions per deixar l'espai per possibles connexions d'altres companyies, així com tubulars suficients per tirar el cablejat de fibra òptica.

### 3. Quadres de dades

#### 3.1. Quadre de característiques del sector. Zones i sistemes

Sòl públic		Superfície m <sup>2</sup> sòl	%
5	Vialitat	12.624,00	37,62%
6	Verd públic	8.454,00	25,19%
7	Equipament públic	6.663,00	19,85%
<b>Total sòl públic</b>		<b>27.741,00</b>	<b>82,66%</b>
Sòl privat		Superfície m <sup>2</sup> sòl	%
18	Zones sòl urbà. Volumetria específica	5.819,00	17,34%
<b>Total privat</b>		<b>5.819,00</b>	<b>17,34%</b>
<b>Total Sector</b>		<b>33.560,00</b>	<b>100,00%</b>

#### 3.2. Quadre de característiques en sòl privat. Sòl i sostre

Clau	Núm. parcel·la	Superfície m <sup>2</sup>	Sostre residencial m <sup>2</sup>	Sostre comercial m <sup>2</sup>	Sostre equipament privat m <sup>2</sup>	Sostre total m <sup>2</sup>	Núm. plantes	Ocupació	Edificabilitat neta m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sol
18	1	844,00	16.500,00	680,00	0,00	17.180,00	segons plànol	segons gàlib	20,36
18	2	3.170,00	10.000,00	1.100,00	0,00	11.100,00	segons plànol	segons gàlib	3,50
18	3	1.805,00	6.000,00	0,00	0,00	6.000,00	segons plànol	segons gàlib	3,32
<b>TOTAL</b>		<b>5.819,00</b>	<b>32.500,00</b>	<b>1.780,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34.280,00</b>			

#### 3.3. Quadre de distribució indicativa del sostre d'habitatge per parcel·la.

Clau	Núm. parcel·la	Superfície m <sup>2</sup>	Sostre residencial m <sup>2</sup>	Núm. Habitatges	Règim Habitatges
18	1	844,00	16.500,00	62	H. Lliure
				31	Habitatge concertat
				57	Preu Concertat
18	2	3.170,00	10.000,00	36	Preu Concertat
				33	Règim General
				31	Règim Especial
18	3	1.805,00	6.000,00	60	Règim General
<b>TOTAL</b>		<b>5.819,00</b>	<b>32.500,00</b>	<b>310</b>	

### 3.4. Quadre de distribució del sostre d'habitatge per modalitats

Règim Habitatges	Sostre residencial m <sup>2</sup>	Núm. Habitatges
Habitatge lliure	6.820,00	62
Habitatge concertat amb PO	3.410,00	31
HPO preu concertat	9.950,00	93
HPO Règim general	9.375,00	93
HPO Règim especial	2.945,00	31
	<b>32.500,00</b>	<b>310</b>

## 4. Gestió de l'àrea residencial estratègica

### 4.1.1. 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 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.

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

El sistema d'actuació pel qual es desenvoluparà l'únic polígon d'aquest sector és el d'expropiació, degut a l'interès públic prevalent de l'actuació, determinant-se com a administració expropiant l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, i com a beneficiari de l'expropiació, l'administració actuant de l'ARE, el consorci que es constitueixi o en el seu cas, l'Institut Català del Sòl.

D'acord amb la disposició addicional vint-i-unena del Text refós de la Llei d'urbanisme, correspon la condició d'administració actuant de l'àrea residencial estratègica "Safaretjos" de Santa Coloma de Gramenet, en primer terme, a un consorci urbanístic del qual formi part, en aquest cas, l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

La participació de l'Ajuntament en el consorci pot ser assumida, si així ho determina el consistori, per una entitat pública empresarial local o un organisme autònom local, sempre que reuneixin les condicions d'entitat urbanística especial.

En el cas de no establir-se el consorci urbanístic anteriorment descrit, l'administració actuant serà l'Institut Català del Sòl.

### 4.1.3. Cessió d'aprofitament. Percentatge i finalitat

S'estableix que l'administració actuant és receptora del percentatge d'aprofitament objecte del deure de cessió de sòl, quantificat en el 15% de l'aprofitament de l'àrea, d'acord amb l'article 56.5 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per l'article 19.Tres del Decret Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística, de 16 d'octubre.

El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta s'incorporarà al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, d'acord amb l'article 156.2 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per l'article 19. Vuit del Decret Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística.

D'altra banda, s'admetrà que el producte obtingut de l'alineació d'aquest sòl es destini, totalment o parcialment, a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments previstos.

La localització de la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic es concretarà una vegada finalitzat el procés d'expropiació, tractant de posicionar aquest sòl de cessió en un lloc estratègic pel futur desenvolupament del planejament, ja que és la pròpia administració qui pren la iniciativa en la seva redacció.

#### 4.1.4. Construcció d'equipaments. Justificació

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 dels equipaments, amb una estimació consistent en un CEIP, Centre d'Educació Infantil i Primària de dues línies, i d'un equipament d'ús assistencial o administratiu, dins l'ARE de Safaretjos.