



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL "TEXT REFÓS DE LA
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A LA MODIFICACIÓ
D'USOS DEL CENTRE TERCIARI I RESIDENCIAL DE LA
PALLARESA"**



**DOCUMENT RECTIFICAT, QUE INCLOU LA
DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA**



ÍNDEX

A.- MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1. Antecedents i estat actual
2. Àmbit d'actuació i titularitat. Delimitació del polígon d'actuació
3. Antecedents urbanístics i planejament vigent
 - a. Antecedents urbanístics
 - b. Regulació del Planejament Vigent

B.- MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

1. Objectius i criteris
2. Justificació de la conveniència i procedència de les solucions adoptades
 - a. Redistribució de l'edificabilitat dins l'àmbit
 - b. Modificacions dels paràmetres urbanístics
 - b.1 Modificacions dels paràmetres urbanístics de la clau 18.1
 - b.2 Modificacions dels paràmetres urbanístics de la clau 18.3
 - b.3 Comprovació de la densitat dels habitatges en els edificis d'ús d'habitatge
 - b.3.1 Densitat d'habitatges de l'edifici d'habitatges residencial lliure
 - b.3.2 Densitat d'habitatges de l'edifici d'habitatge protegit
 - b.4- Resum numèric de la proposta
 - b.5. Modificacions en la documentació gràfica d'ordenació
3. Reserves i dotacions per a zones verdes
4. Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública
5. Titulars de drets reals en els darrers cinc anys

C.- ESTUDI ECONÒMIC

D.- AGENDA

E.- ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

F.- ESTUDI AMBIENTAL

G.- NORMATIVA

H.- PLÀNOLS



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

A. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1. Antecedents i estat actual.

El present document té per objecte la Modificació Puntual del "Text Refós de la Modificació Puntual del PGM per la Modificació d'Usos del centre terciari i residencial de La Pallaresa", a Santa Coloma de Gramenet, aprovat definitivament en sessió de 8 de juliol de 2005, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, i publicat en el DOGC núm. 4487, d'11 d'octubre de 2005, que comprèn les dues illes emplaçades a la façana nord de l'avinguda de la Pallaresa des del carrer Francesc Macià fins al Passatge de Salvatella.

En execució del planejament que ara es modifica, van tramitar-se i aprovar-se els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització, i van efectuar-se les cessions dels sistemes corresponents, de forma que l'àmbit de referència es troba parcel·lat d'acord amb les determinacions del Text Refós indicat.

El programa inicial d'usos i les seves edificabilitats corresponents es van definir en documents previs que, mitjançant un avantprojecte presentat el setembre de 2004, es van concretar i plasmar en els principals conceptes volumètrics i funcionals que es van reflectir en el projecte d'arquitectura. Les diverses fases del projecte mai van arribar a esgotar completament l'edificabilitat prevista.

A fi d'harmonitzar el planejament urbanístic amb les necessitats dels diferents operadors es pretén introduir els següents canvis:

- modificacions en la distribució de l'edificabilitat permesa pel planejament general,
- ajust dels usos definits, i de les unitats destinades a cada ús.

Mitjançant el present document es modifiquen diversos paràmetres urbanístics establerts en el planejament originari tendents a adequar-los a les necessitats del mercat actual, conjuntura que ha variat substancialment respecte de l'existent en el moment d'aprovar-se el planejament anterior.

Així, s'incrementa la densitat de l'edifici destinat a habitatge lliure -sense augmentar-ne l'edificabilitat-, a fi d'adequar la superfície dels immobles a les necessitats actuals del mercat, centrades en superfícies menors i preu més reduït; es redueix el sostre comercial; es redueix el sostre destinat a habitatge protegit (mantenint el número de 100 habitatges amb tipologies d'un i dos dormitoris per habitatge); reducció del sostre per a habitatge



lliure; i, augment del sostre d'ús hotel·ler, que absorbeix els sostres comercial i d'habitatge lliure i protegit.

L'increment del sostre de l'edifici destinat a hotel, que no comporta un increment de l'edificabilitat global de l'àmbit, obeeix a la necessitat d'adequar l'edifici destinat a hotel als requeriments imposats pels operadors turístics consultats, que demanden un establiment hotel·ler de grans dimensions que doni resposta a les necessitats del mercat.

Es preveu així mateix la dotació corresponents dels estàndards legalment establerts.

2. Àmbit d'actuació i titularitat. Delimitació del polígon d'actuació.

L'àmbit de la present Modificació es limita a les dues illes a les que es feia referència en el "Text Refós de la Modificació Puntual del PGM per la Modificació d'Usos del centre terciari i residencial de La Palleresa" amb referència territorial 30901 i 30902, corresponent a les dues illes de la façana nord de l'avinguda de la Palleresa des del carrer Francesc Macià fins al Passatge Salvatella.

La superfície total és de 38.837 m², corresponent 8.724 m² l'illa 2, limitada per l'Avinguda de Francesc Macià i l'Avinguda del Puig Castellar i 22.768 m² a l'illa 1, limitada per l'Avinguda del Puig Castellar i el Passatge d'en Salvatella, essent els 7.345 m² restants corresponents a Vialitat.

A l'efecte, es delimita un únic polígon d'actuació, que consta grafiat en els plànols núm. 01 i núm. 02.

3. Antecedents urbanístics i planejament vigent

3.a. Antecedents urbanístics

Les parcel·les sobre les que s'actua són resultat de la recent ordenació donada pel Text Refós de la Modificació Puntual del PGM per la Modificació d'Usos del centre terciari i residencial de La Palleresa, aprovat definitivament en sessió de 8 de juliol de 2005, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, i publicat en el DOGC núm. 4487, d'11 d'octubre de 2005 fet que comporta que el seu estat físic es correspongui amb sòl urbà, plenament inserit en el teixit urbà del municipi.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

En execució del Text Refós de la Modificació Puntual del PGM per la Modificació d'Usos del centre terciari i residencial de La Pallaresa, va tramitar-se i aprovar-se el corresponent Projecte de Reparcel·lació, havent-se efectuat les cessions obligatòries dels sistemes a favor de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

3.b. Regulació del Planejament Vigent.

El Text Refós de la Modificació Puntual del PGM per la Modificació d'Usos del centre terciari i residencial de La Pallaresa, de Santa Coloma de Gramenet, estableix la següent ordenació urbanística:

- **Qualificació de 18.1**, Zona d'ordenació volumètrica específica.
- Tipus d'ordenació: Volumetria específica, en la seva modalitat flexible, segons els següents paràmetres reguladors.
- Edificabilitat: - 3.600 m2 de sostre seran d'ús hotel·ler.
- 12.000 m2 de sostre es destinaran a habitatge lliure, amb un nombre màxim d'habitatges de 110.
- Perfils reguladors: - PB + 24 a l'edifici d'habitatges lliures, amb una alçada màxima respecte la cota de planta baixa de 78.00m.
- PB + 7 a l'edifici hotel·ler, amb una alçada màxima respecte la cota de planta baixa de 29.80m.
- Usos: En planta baixa estan permesos els usos comercials, d'oci i recreatiu, cultural i d'oficines, no admetent-se l'ús d'habitatge. En planta pis, es permet l'habitatge plurifamiliar, residencial hotel·ler i oficines.
- Aparcament: - 1 plaça/ 25 m2 en usos comercials i d'oci.
- 2 places/ 5 habitacions dobles o l'equivalent d'individuals en ús hotel·ler.
- 2 places/ habitatge en ús residencial.
- **Qualificació de 18.3**, Zona d'ordenació volumètrica específica.
- Tipus d'ordenació: Volumetria específica, en la seva modalitat flexible, segons els següents paràmetres reguladors.
- Edificabilitat: El sostre fixat era de 8.009 m2 residencial, d'habitatge sotmès a algun règim de protecció d'acord amb el decret 454/2004, de 14 de desembre de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. el nombre màxim d'habitatges seria de 100, dels quals 60 serien en règim de lloguer per un període de 15 anys i posteriorment es podrien posar a la venda, 40 d'ells a preu concertat, fixat a l'article 21.2 del decret 454/2004 esmentat, amb les seves actualitzacions posterior i els altres 20 a règim general fixat a l'article 19.2 de l'esmentat decret.

Dels 40 habitatges restants es vendrien al preu concertat fixat per l'article 21.2 del decret 454/2004 amb les seves actualitzacions posteriors; 352 m² de sostre es destinarien a comercial i altres usos d'oci i lleure. No computava a efectes d'edificabilitat la planta destinada a serveis tècnics.

- Cota de referència de la Planta baixa: 36.50.
- Perímetre regulador: Quedava definit en el plànol 6.1 del Text Refós. S'admetia l'ocupació en subsòl fins el límit d'ella parcel·la.
- Perfil regulador: Quedava definit en el plànol 6.2, essent de PB + 14, amb una alçada màxima respecte la cota de la planta baixa de 47 m.
- Usos: En planta baixa estan permesos els usos comercials, d'oci i recreatiu, cultural i d'oficines, no admetent-se l'ús d'habitatge. En planta pis, es permet l'habitatge plurifamiliar protegit.
- Aparcament: - 1 plaça/ 25 m² en usos comercials i d'oci.
- 1 plaça/ habitatge de superfície menor de 80 m².
- 1,5 places/ habitatge de superfície entre 80 m² i 120 m².
- Usos en superfície: Tots els espais no ocupats per la planta baixa de l'edifici residencial serien d'ús públic.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

B. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

1. Objectius i criteris.

Mitjançant la present modificació de planejament es pretén redistribuir l'edificabilitat permesa en l'àmbit d'actuació, de forma que s'incrementi l'edificabilitat destinada a ús hotel·ler, a compte de l'edificabilitat que minva de la resta d'usos presents a l'àmbit, això són, comercial i d'oci, habitatge lliure i habitatge protegit (sense reducció d'unitats, en aquest darrer cas).

Les noves demandes d'habitatge, unit a la creixent atomització dels nuclis familiars aconsellen la reducció de la superfície útil dels habitatges projectats en la torre destinada a aquest ús, en què estava prevista la construcció d'unitats de l'ordre de 130 metres quadrats, producte inadequat a les demandes socials actuals.

Efectivament, es preveu que els habitatges resultants de la ordenació prevista en el present document ocupin una superfície d'entre 80 i 90 metres quadrats, donant lloc a un producte molt més operatiu que el previst en el planejament anterior.

Així mateix, l'increment del sostre destinat a ús hotel·ler respon a la necessitat de dotar el municipi d'un hotel de capacitat superior a la inicialment projectada, que únicament tindria cabuda en una edificació de majors dotacions i serveis, inviable en l'estructura projectada en virtut del planejament vigent, tot atenent a les necessitats i requeriments exigits pels explotadors hotelers que demanden estructures de major tamany.

2. Justificació de la conveniència i procedència de les solucions adoptades

En el cas de l'edifici destinat a habitatge protegit, s'ha comprovat que les tipologies d'1 i 2 habitacions són preferibles a les de 3 habitacions motiu pel qual es redueix l'edificabilitat per a aquest ús sense alterar el número d'habitatges previst.

En relació a l'habitatge lliure s'opta per la modalitat de pisos de lloguer i no de venda, fet que implica, a causa de les característiques formals, funcionals i dimensionals dels habitatges desenvolupades, reestructurar la distribució funcional en planta de les unitats habitacionals sense variar les superfícies construïdes disponibles, ni els elements estructurals i estructurants fonamentals de l'edifici. Aquesta opció comporta una redefinició tipològica amb habitatges d'1 i 2 dormitoris i un augment net del número d'habitatges de 40.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Quant a l'ús hotel·ler, s'ha comprovat que un equipament de 80 habitacions no és respon al dimensionament demandat pels explotadors hotel·lers consultats, fet que implica que calgui augmentar el número d'habitacions, en el cas del projecte fins les 146 habitacions.

Finalment l'ús comercial a causa de les característiques finals del projecte arquitectònic, amb superfícies a nivell de carrer limitades, es redueix.

L'ús d'oci i recreatiu previstos en el planejament que es modifica es concentren en els nivells sota rasant i no computen a efectes d'edificabilitat. Els paràmetres que regeixen aquesta zona d'ordenació volumètrica específica en subsòl, definits en la clau 18.2, es mantenen íntegrament.

Descripció de la proposta d'ordenació.

Es proposa incrementar la densitat - sense incrementar l'edificabilitat- de la parcel·la destinada a habitatge, atenent a les necessitats socials d'habitatges més reduïts i funcionals, tot passant dels 110 habitatges actualment permesos fins les 150 unitats. Així mateix, s'incrementarà l'edificabilitat de la parcel·la destinada a ús hotel·ler, de 3.600 metres actualment permesos, a 5.396 m² de sostre, escriu que prové de la reducció d'edificabilitat de la resta d'usos, a raó de 1.181 m² d'ús comercial, 338 m² d'habitatge lliure, i 277 m² d'habitatge protegit, (mantenint el número de 100 habitatges amb tipologies d'un i dos dormitoris per habitatge). En conseqüència, es produeix un augment del sostre d'ús hotel·ler, que absorbeix els sostres comercial i d'habitatge lliure i protegit, que minven.

a. Redistribució de l'edificabilitat dins l'àmbit

La reubicació de sostre dins l'àmbit és la següent: (Quadre 1)

- Reducció del sostre comercial.
- Reducció del sostre per a habitatge protegit (mantenint el nombre de 100 habitatges amb tipologies d'un i dos dormitoris per habitatge).
- reducció del sostre per a habitatge lliure.
- augment del sostre d'ús hotel·ler, que absorbeix el sostre comercial i residencial lliure i protegit sobrants.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Quadre 1: Comparatiu de Sostre Edificable entre Planejament Vigent i Proposta (s'indiquen a títol informatiu els sostres de les versions del projecte bàsic i executiu visades i lliurades als serveis tècnics de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet en 2005 i 2006, respectivament).

<i>Edificabilitat Ús</i>	<i>Planejament Vigent</i>	<i>Projecte Bàsic</i>	<i>Projecte Executiu</i>	<i>Proposta</i>	<i>Variació proposta/ vigent</i>
Comercial i d'oci	2.319	2.195	1.396	1.138	- 1.181
Hoteler	3.600	3.281	3.192	5.396	1.796
Habitatge lliure	12.000	11.999	12.000	11.662	-338
Habitatge protegit	8.009	8.003	7.732	7.732	- 277
TOTAL	25.928	25.478	24.320	25.928	0

b- Modificacions dels paràmetres urbanístics

b.1- Modificacions dels paràmetres urbanístics de la clau 18.1

Les modificacions dels paràmetres urbanístics de la clau 18.1 (veure quadre 2) són:

- Es modifica l'edificabilitat de la zona 18.1 augmentant el sostre d'ús hoteler fins a 5.396 m², reduint el sostre d'ús comercial fins a 788 m² i reduint el sostre d'ús residencial lliure fins a 11.662 m².
- Es modifica el numero màxim de habitatges augmentant-lo fins a 150 unitats.
- Es modifica la cota de referència de l'edifici d'ús hoteler a 29.00.
- S'ajusta el perímetre regulador previst a la situació definitiva dels edificis.
- Es modifica el perfil regulador de l'edifici d'ús hoteler: PB+8, amb una altura màxima respecte a la cota de planta baixa de 34,50m.
- Es modifica el perfil regulador de l'edifici d'ús residencial lliure: s'augmenta l'altura màxima respecte a la cota de planta baixa fins a 81, 80m, mantenint el número de plantes previst.
- Es mantenen els usos permesos:
 - o Planta baixa: usos comercials, d'oci i recreatius, cultural i d'oficines. No s'admetrà l'ús de habitatge.
 - o Plantes pis: habitatge plurifamiliar, residencial hoteler i oficines



- Es modifiquen els paràmetres d'aplicació de l'ús aparcament per a l'ús residencial.
 - o 1 plaça per cada habitatge de superfície menor a 80 m² i 1,5 places per cada habitatge de superfície entre 80 i 120 m².
- Es mantenen els paràmetres d'aplicació de l'ús d'aparcament per als restants usos:
 - o Ús aparcament: 1 plaça per cada 25 m² d'usos comercial i d'oci, 2 places per cada 5 habitacions dobles o equivalents.
- Es mantenen els usos en superfícies previstos.
- Tots els espais no ocupats per les plantes baixes dels edificis hotelers i residencial i els destinats a l'accés a la zona d'oci seran d'ús públic.

Quadre 2: Comparatiu Paràmetres Urbanístics (zona 18.1 - Zona d'ordenació volumètrica específica)

Article	Planejament Vigent	Proposta	Variació
2.1 Tipus d'ordenació	Volumetria específica	Volumetria específica	
2.2 Edificabilitat	17.567	17.846	279
Ús hotelers	3.600	5.396	1.796
Habitatge lliure	12.000	11.662	-338
Núm. màxim habitatges	110	150	40
Comercial i d'oci	1.967	788	-1.179
2.3 Cota referència PB			
Edifici hotelers	27.70	29.00	
Edifici Habitatges lliures		34.90	
2.4 Perímetre regulador		Es redueixen els gàlils previstos	
2.5 Perfil regulador			
Edifici hotelers	PB+7	PB+8	
	29.80	34.50	
Edifici Habitatges lliures	PB+24	PB+24	
	78.00	81.80	
2.6 Usos		No s'altera	
2.7 Usos superfície		No s'altera	



Justificació tècnica de les modificacions:

L'augment de l'edificabilitat de l'ús hotel·ler: l'ús hotel·ler es concentra en un edifici amb volumetria específica. En el quadre següent, es comparen les superfícies de l'avantprojecte amb les de la proposta on queda reflectit l'augment de la superfície construïda computable de l'ús hotel·ler.

Planta	Avantprojecte (m²)	Proposta (m²)
Planta baixa	303,20	(sense superfície hotel·lera computable: ús comercial)
Planta 1ª	523,00	494,20
Planta 2ª	693,45	494,20
Planta 3ª	693,45	734,60
Planta 4ª	693,45	734,60
Planta 5ª	693,45	734,60
Planta 6ª		734,60
Planta 7ª		734,60
Planta 8ª		734,60
TOTAL	3.600	5.396



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- **Reducció de l'edificabilitat de l'ús d'habitatge lliure:** L'ús d'habitatge lliure es concentra en un edifici amb volumetria específica. En la planta novena es disposa una zona tècnica de 333,30 m² de superfície construïda no computable (veure plànol 11). En el quadre següent, s'identifiquen les superfícies construïdes computables de l'ús d'habitatge lliure. En total l'edificabilitat utilitzada és de 11.662 m².

Planta	Superfície construïda computable (m ²)
Planta baixa	195,40
Planta 1 ^a	60,70
2 ^a , 3 ^a , 4 ^a , 5 ^a , 6 ^a , 7 ^a , 8 ^a , 11 ^a , 12 ^a , 13 ^a , 14 ^a , 15 ^a , 16 ^a , 17 ^a , 18 ^a , 19 ^a , 20 ^a , 21 ^a , 22 ^a , 23 ^a , 24 ^a	533,60
9 ^a	Zona tècnica no computable
10 ^a	200,30
TOTAL	11.662

- **Reducció d'edificabilitat de l'ús comercial i d'oci:** L'ús comercial i d'oci es plantejava en l'avantprojecte com a comerç de carrer o amb accés des de la carrer. En variar substancialment la posició de l'edifici d'ús hotel·ler i la seva cota de referència així com en augmentar les necessitats volumètriques dels espais d'oci es perden zones comercials importants previstes inicialment. (veure plànol núm. 6 del document annex).

- **Canvi de la cota de referència de l'edifici d'ús hotel·ler:** En aproximar l'edifici d'ús hotel·ler a la torre d'ús residencial a causa del pendent de l'Avinguda de la Pallaresa la cota de referència varia, adaptant-se a la rasant existent (veure plànols 12 i 13 del document annex).

- **Canvis dels perfils reguladors:** Els canvis dels perfils reguladors es deuen a la incorporació dels elements construïts que incorporen les instal·lacions en coberta tal com els ampits que suporten les plaques solars, les sales de màquines, els dipòsits del sistema contra-incendis, o les caixes d'escapes.

En el cas de l'hotel i a causa de l'augment del nombre d'habitacions s'augmenta una planta a part de la incorporació de les instal·lacions.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

b.2- Modificacions dels paràmetres urbanístics de la clau 18.3

Les modificacions dels paràmetres urbanístics de la clau 18.3 (veure quadre 3) són:

- Es modifica l'edificabilitat de la zona 18.3 reduint el sostre d'ús habitatge protegit fins a 7.732 m² i el sostre d'ús comercial i altres usos d'oci i recreatiu fins a 350 m².
- Es manté la cota de referència prevista.
- Es manté el perímetre regulador previst.
- Es modifica el perfil regulador de l'edifici d'ús residencial protegit: es redueix l'altura màxima respecte a la cota de planta baixa fins a 45,40m, reduint una planta.
- Es mantenen els usos permesos i els paràmetres d'aplicació de l'ús d'aparcament:
 - o Planta baixa: usos comercials, d'oci i recreatius, cultural i d'oficines. No s'admetrà l'ús de habitatge.
 - o Plantes pis: habitatge plurifamiliar protegida:
 - o Plantes soterrani i ús d'aparcament:
 - 1 plaça per cada 25 m² d'usos comercial i d'oci,
 - 1 plaça per cada habitatge de superfície menor a 80 m² i
 - 1,5 places per cada habitatge de superfície entre 80 i 120 m².
- Es mantenen els usos en superfície previstos.
- Tots els espais no ocupats per la planta baixa de l'edifici residencial seran d'ús públic.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Quadre 3 Comparatiu Paràmetres Urbanístics (zona 18.3 - Zona d'ordenació volumètrica específica)

Article	Planejament Vigent	Proposta	Variació
4.1 Tipus d'ordenació	Volumetria específica	Volumetria específica	
4.2 Edificabilitat	8.361	8.082	-279
Habitatge Protegit	8.009	7.732	-277
Comercial i d'oci	352	350	-2
4.3 Cota referència PB		No s'altera	
4.4 Perímetre regulador		No s'altera	
4.5 Perfil regulador			
	PB+14	PB+13	
	47.00	45.40	
4.6 Usos		No s'altera	
4.7 Usos superfície		No s'altera	

Justificació tècnica dels canvis:

- **Reducció de l'edificabilitat de l'ús d'habitatge protegit:** En la planta primera i a causa del nombre màxim d'habitatges i de les topologies disponibles s'opta per disposar d'una zona en doble altura sobre els locals, de manera que es redueixen les superfícies construïdes sense alterar la volumetria definida. (Veure plànol 9 del document annex). S'acompanya quadre amb superfícies construïdes computables d'ús d'habitatge protegit per planta.

Planta	Superfície construïda computable
Planta baixa	121,90
Planta 1 ^a	338,10
2 ^a , 3 ^a , 4 ^a , 5 ^a , 6 ^a , 7 ^a , 8 ^a , 9 ^a , 10 ^a , 11 ^a , 12 ^a , 13 ^a	606,00
TOTAL	7.732

- **Reducció de l'edificabilitat d'ús comercial i d'oci:** La reducció de l'edificabilitat de l'ús comercial i d'oci es deu a ajustos del projecte durant el seu desenvolupament.



- **Canvis del perfil regulador:** Els canvis del perfil regulador es deuen a la incorporació dels elements construïts que incorporen les instal·lacions en coberta tal com els ampits que suporten les plaques solars, les sales de màquines, els dipòsits del sistema de contra-incendis, les caixes d'escals.

En el cas de l'edifici d'habitatges protegits la planta tècnica prevista no ha estat necessària i s'elimina.

b.3. Comprovació de la densitat dels habitatges en els edificis d'ús d'habitatge.

L'habitatge es concentra en dos edificis amb usos residencial lliure i comercial el primer i residencial protegit i comercial el segon. A pesar dels canvis de sostre dels usos dedicats a cadascun i de l'augment d'unitats en el cas de la habitatge lliure, les densitats de cadascun segueixen estant dintre dels límits de 80 m² construïts per habitatge permesos en el document de Modificació de les Normes Urbanístiques del PGM, actualment en tràmit d'aprovació definitiva per part de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

b.3.1. Densitat d'habitatges de l'edifici d'habitatge residencial lliure.

Ús	Edificabilitat
Residencial lliure	11.662
Comercial i d'oci	433
Total edificabilitat edifici	12.095

Densitat màxima (edificabilitat edifici / 80 m ²)	151
Nombre màxim habitatges	150



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

b.3.2. Densitat d'habitatges de l'edifici d'habitatge protegit

Ús	Edificabilitat
Habitatge Protegit	7.732
Comercial i d'oci	350
Total edificabilitat edifici	8.082

Densitat màxima (edificabilitat edifici / 80 m²)	101
Nombre màxim habitatges	100

b.4- Resum numèric de la proposta

Quadre comparatiu de superfícies del sector

Sòl	Planejament Vigent (m²)	Proposta (m²)	Diferència (m²)	Increment (m²)
Clau 6b	3.089	3.309	220	7%
Clau 7aD	17.409	17.409	0	
Clau 7b as	1.493	1.273	-220	-14%
Vialitat	6.883	6.883	0	
Total Sistemes	28.874	28.874	0	0%
Clau 18/ 18.1	3.794	3.794	0	
Clau 18.2	4.891	4.891	0	
Clau 18.3	1.277	1.277	0	
Total Zones	9.963	9.963	0	0%
Total Sòl	38.837	38.837	0	0%



b.5. Modificacions en la documentació gràfica d'ordenació

- En el plànol 04 s'incorpora a la zona 6b una superfície de 220 m² provinent de la zona 7b as.
- En el plànol 05.1 la ocupació sota rasant en l'àmbit situat entre els dos solars incorpora el perímetre d'un aparcament públic soterrani en estudi.
- En el plànol 05.2 els perfils reguladors inclouen la totalitat de les construccions.

3. Reserves i dotacions per a zones verdes

En compliment d'allò que determina l'article 94, en els seus apartats 2 i 3 del Decret 1/2005, pel qual s'aprova la Llei d'Urbanisme, s'efectuen les corresponents reserves i dotacions de zones verdes.

La modificació de planejament proposa una transformació de l'ús, de 1.181 m² de sostre d'ús comercial a hotel·ler. Aquesta transformació comporta un augment de verd a raó de 15 m² sòl per cada 100 m² st (els 20 m² sòl / 100 m² st que demanda l'ús hotel·ler, menys la reserva ja existent de 5 m² sòl / 100 m² st de l'ús comercial). $1.181 \text{ m}^2 \text{ st} / 100 \text{ m}^2 \text{ st} \times 15 \text{ m}^2 \text{ sòl} = 177 \text{ m}^2 \text{ verd}$ inferiors als 220 m² verd d'increment de la proposta.

A més a més, la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús d'habitatge, sense increment de l'edificabilitat, motiu pel qual s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge. Per tant, la superfície de cessió de zones verdes per l'increment de densitat serà de 400 m².

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

Tot això, de conformitat amb l'establert a l'article 34.3 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

4. Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública.

El DL 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, en el seu article 2 defineix les actuacions aïllades de dotació que, entre d'altres, inclou aquelles previstes en modificacions de planejament sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat i que tenen per objecte l'ordenació i execució d'una actuació que dona lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat.



Quan aquestes actuacions de dotació preveuen sostre residencial de nova implantació estan subjectes a les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública que regula l'article 57.3 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, és a dir, el 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació s'ha de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública en règim general o especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Donada la situació del centre terciari i residencial de la Pallaresa, es proposa el manteniment del règim dels habitatges. Així doncs, la proposta no modifica els criteris del planejament vigent quant al règim dels habitatges protegits, que estableix que dels 100 nous habitatges (7.732 m²st), 40 es vendran al preu concertat i els 60 restants es destinaran a lloguer per un període de 15 anys i posteriorment es podrien posar a la venda, 40 d'ells a preu concertat i els altres 20 en règim general; ni la construcció de 5.594 m²st destinats a habitatges tutelats en règim de lloguer.

La Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, estableix, en el seu article 17.2 la possibilitat de modificar la localització de les reserves per a habitatges amb protecció oficial, garantint que no hi ha una concentració excessiva d'habitatge amb protecció oficial i que no es genera segregació espacial.

D'acord amb la Memòria Social redactada per l'Ajuntament i que s'inclou com annex al present document, que ens mostra que a la ciutat hi ha en execució i en previsió d'inici d'obres per a aquest any, diverses promocions públiques d'habitatge protegit, majoritàriament de règim general i repartides per tot el territori de la ciutat, que intenten pal·liar les dificultats que té la població en general i, sobretot, la gent jove i els nouvinguts, per a accedir a un habitatge; i, per tal de donar compliment a les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública de la present Modificació puntual, es proposa compensar amb altres promocions d'habitatges protegits previstes al municipi.

Concretament es proposa situar aquesta reserva a la finca situada a l'avinguda de la Generalitat, 116-122. Es tracta d'una promoció pública de 130 habitatges de protecció oficial en règim general, 90 dels quals es destinen al reallotjament d'afectats per aquesta i d'altres actuacions urbanístiques i en resten 40, que es destinaran a habitatge jove.

Projecte bàsic d'habitatges al front fluvial del Raval -fase II- aprovat pel Ple de l'Ajuntament del dia 29 de setembre de 2008, presentat per l'empresa Gramepark SA, per a la construcció d'un edifici d'habitatges protegits plurifamiliar amb un total de 130 habitatges, 9 locals i 333 places d'aparcament. Aquesta promoció representa en el seu conjunt 13.743 m² de sostre residencial, amb una mitjana de 106 m² construïts i 85 m² útils per habitatge.



	Pallaresa - Cúbics			Front Fluvial - Fase II			TOTAL		
	nombre habitat.	superfície sostre	%	nombre habitat.	superfície sostre	%	nombre habitat.	superfície sostre	%
Habitatge Lliure	150	11.662	60,13				150	11.662	35,19
Règim General	20	1.546	7,97	130	13.743	100,00	150	15.289	46,14
Preu Concertat	80	6.186	31,90				80	6.186	18,67
Hab. Protegit	100	7.732	39,87	130	13.743	100,00	230	21.475	64,81
Total Habitatge	250	19.394	100,00	130	13.743	100,00	380	33.137	100,00

Aquest sostre, que es proposa destinar a habitatge de protecció de règim general, en la segona fase del Front Fluvial per a compensar el dèficit de la Pallaresa, no es correspon amb la reserva mínima obligatòria d'habitatges de protecció del propi Front Fluvial, reserva que ja ha cobert la primera fase de l'actuació, amb la construcció de 102 habitatges.

Modificacions al document de Modificació de PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc-Can Calvet.

S'afegeix un apartat 10 a l'article 2, amb el redactat següent:

"S'estableix l'obligatorietat de promoure en règim general, la totalitat dels habitatges a construir en la segona fase de l'actuació. Fase que ha de finalitzar en tres anys, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres. "

5. Titulars de drets reals en els darrers cinc anys.

En compliment d'allò que disposa l'article 11 del Decret Llei 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística, pel qual es modifica la Llei d'Urbanisme, s'especifica la identitat de totes les persones propietàries o titulars de drets reals sobre la finca afectada durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de la present modificació de planejament, d'acord amb la informació obtinguda al Registre de la Propietat.

Titulars actuals:

- 1. PROSAVI, PROMOCIONES Y EXPLOTACIONES, S.L.:** És propietària majoritària dels terrenys que conformen l'àmbit.

2. **CEVASA PROYECTOS INMOBILIARIOS S.L.U.:** És propietària de la finca destinada a habitatge protegit en virtut d'escriptura de compravenda atorgada en data sis de juny de 2008

Titulars anteriors:

1. **CENTRE COMERCIAL GRAMENET, S.A.** (societat absorbida pel propietari actual PROSAVI).



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

C. ESTUDI ECONÒMIC

Les despeses generades per l'actuació urbanística es concentren en la valoració substitutòria per modificació de planejament.

1.- Antecedents.

El 8 de juliol de 2005 va ser aprovada la Modificació d'Usos del Centre Terciari i Residencial de la Pallaresa que modificava la Modificació del PGM a les Illes 30901 i 30902 Pallaresa-F.Macià-Ptge Salvatella.

Las determinacions d'aquest planejament sobre els diferents usos previstos son ara motiu de reconsideració, ateses les actuals circumstàncies del mercat.

Per una banda es tracta de traslladar part de la edificabilitat destinada a l'ús comercial, i també una part de l'ús residencial protegit, a l'ús hotel·ler. Això comporta un increment de la densitat d'habitatges dins l'àmbit d'actuació i un increment de l'aprofitament mitjà.

Aquestes modificacions no representen cap increment de l'edificabilitat total.

En compliment del Text refós de la Llei d'urbanisme de 26 de juliol de 2005 i atesa la impossibilitat física de atendre a les cessions de espais lliures dins l'àmbit, previstes a l'article 94.3, aquestes podran ser substituïdes econòmicament, per la qual cosa hauran de ser valorades i el seu import destinat a nodrir un fons constituït per a adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

2.- Càlcul de les cessions.

En el planejament inicial s'havia previst la construcció de 110 habitatges i en la modificació es preveu que siguin 150 habitatges, amb un increment de 40 habitatges.

D'acord amb l'article 94.3 s'haurà de preveure la cessió complementària de 10,00 m2 de sòl destinat a espais lliures i equipaments per cada nou habitatge.

$\text{Sòl a cedir} = 10,00 \text{ m}^2/\text{habitatge} \times 40 \text{ habitatges} = 400,00 \text{ m}^2$

Per altra banda, també i atesa la nova distribució d'usos que suposarà un increment de l'aprofitament mig es calcula aquesta diferència d'acord amb els següents coeficients d'homogeneïtzació i paràmetres:



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Coeficients d'homogeneïtzació

Habitatge lliure-109,00 m2/viv.	1,00
Habitatge lliure- 77,75 m2/viv.	1,10
Habitatge protegit	0,60
Comercial i oci	1,00
Hoteler	1,00

Planejament inicial

Ús	Sostre (m2)	Superf./hab. (m2st/h.)	Densitat habitatges	Coef. Homog.	Aprofitament (m2st)	Sup. àmbit (m2s)	Aprof. mig (m2st/m2s)
Habitatge lliure	12.000,00	109,00	110	1,00	12.000,00		
Habitatge protegit	8.009,00	80,09	100	0,60	4.805,40		
Comercial i oci	2.319,00			1,00	2.319,00		
Hoteler	3.600,00			1,00	3.600,00		
Total	25.928,00						
Total homogeneïtzat					22.724,40	12.964,00	1,753

Planejament proposat

Ús	Sostre (m2)	Superf./hab. (m2st/h.)	Densitat habitatges	Coef. Homog.	Aprofitament (m2st)	Sup. àmbit (m2s)	Aprof. mig (m2st/m2s)
Habitatge lliure	11.662,00	77,75	150	1,10	12.828,20		
Habitatge protegit	7.732,00	77,32	100	0,60	4.639,20		
Comercial i oci	1.138,00			1,00	1.138,00		
Hoteler	5.396,00			1,00	5.396,00		
Total	25.928,00						
Total homogeneïtzat					24.001,40	12.964,00	1,851

Increment d'aprofitament = $(1,851 \text{ m2st/m2s} - 1,753 \text{ m2st/m2s}) \times 12.964,00 \text{ m2s} = 1.270,47 \text{ m2st}$



3. Càlcul del valor substitutori.

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

Superfície a valorar = 400,00 m²s

Aprofitament mig de l'àmbit = 1,851 m²st/m²s

Rendiment = 1.271,00 €/m²st

El rendiment aplicat a l'ús residencial en habitatge lliure resulta de l'actualització del valor aprovat junt amb el document de planejament de l'any 2005:

VRS residencial = 1.135,00 €/m²st, actualitzat amb l'IPC (juny 2005-2008): $1.135 \times (1+12,10\%) = 1.271,00 \text{ €/m}^2\text{st}$.

Valor substitutori del sòl pendent de cessió = $400,00 \text{ m}^2\text{s} \times 1,851 \text{ m}^2\text{st/m}^2\text{s} \times 1.271,00 \text{ €/m}^2\text{st} = 941.048,0 \text{ €}$

Valor substitutori de la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament mig = $1.270,47 \text{ m}^2\text{st} \times 10\% \times 1.271,00 \text{ €/m}^2\text{st} = 161.476,74 \text{ €}$

Total valor substitutori = $941.048,00 \text{ €} + 161.476,74 \text{ €} = 1.102.524,74 \text{ €}$ (un milió cent dos mil cinc-cents vint-i-quatre euros amb setanta quatre cèntims)

4. Urbanització

D'acord amb la legislació vigent en matèria urbanística, conjuntament amb la cessió a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, del sòl reservat pel planejament urbanístic a sistemes locals de titularitat pública, cal afegir-hi el cost de l'execució de la urbanització d'aquests sòls.

Establint el valor unitari d'urbanització de l'espai lliure en 200 €/m², representa un cost de $(400 \times 200) = 80.000$ euros, que s'haurien d'afegir al total valor substitutori.

Total càrregues urbanístiques: 1.182.524,74 € (un milió cent vuitanta-dos mil cinc-cents vint-i-quatre euros amb setanta quatre cèntims).



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

D. AGENDA

Es preveu l'execució de l'àmbit dins el primer quadrienni des de l'executivitat del present instrument de planejament urbanístic.

En aplicació de l'article 68.2h del reglament de la Llei d'Urbanisme , el termini per a l'inici de les obres de construcció dels habitatges no podrà ultrapassar els dos anys des de la publicació al DOGC del present instrument de planejament, ni tres anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

E. ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

Considerant que no s'incrementa l'edificabilitat total de l'àmbit, alhora que la dotació per a aparcaments en l'àmbit compleix els estàndards establerts per la normativa d'aplicació, no és preceptiu l'estudi de mobilitat generada.

En allò que no quedi regulat en el present document, seran d'aplicació les mesures i requeriments establerts en el Text Refós de la Modificació Puntual del PGM per la Modificació d'Usos del centre terciari i residencial de La Pallaresa.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

F. ESTUDI AMBIENTAL

Considerant que no s'incrementa l'edificabilitat total de l'àmbit, alhora que es mantenen els usos previstos al planejament que es modifica, no és preceptiu incorporar estudi ambiental del planejament que es tramita.

En allò que no quedi regulat en el present document, seran d'aplicació les mesures i requeriments establerts en el Text Refós de la Modificació Puntual del PGM per la Modificació d'Usos del centre terciari i residencial de La Pallaresa.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

G. NORMATIVA

Article 1. Àmbit

Polígon d'actuació integrat per les dues illes de la façana nord de l'avinguda de la Pallaresa des del carrer Francesc Macià fins al Passatge Salvatella identificades amb les referències territorials 30901 i 30902.

Article 2. Qualificació

2.1 A l'àmbit es troben sòls qualificats com a Clau 18.1, Zona d'Ordenació volumètrica específica, Clau 18.2, Zona d'Ordenació volumètrica específica en subsòl, Clau 18.3, Zona d'Ordenació volumètrica específica (destinada a habitatge social) i Clau 7b/as, Sistema d'Equipaments Comunitaris i dotacions de nova creació de caràcter local.

2.2. Les determinacions contingudes en el present document deroguen i deixen sense efecte, en tot allò que contradiguin o siguin contràries a aquelles establertes en el planejament que es modifica.

Article 3. Règim d'usos

- Habitatge plurifamiliar
- Hotel·ler
- Comerç Petit
- Comerç mitjà (1)
- Oficines i despatxos (1)
- Restauració
- Magatzem (3)
- Indústria I (3)
- Docent
- Sanitari
- Assistencial
- Sòcio- cultural
- Religios
- Estacionament i aparcament



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

(1) Es tindrà cura especialment de la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments d'aquests establiments.

(3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.

Article 4. Emplaçament de les instal·lacions

Les instal·lacions tècniques, tal com antenes, elements de comunicació, etc., podran emplaçar-se per sobre de l'altura reguladora màxima de l'edifici, tenint cura en la seva integració arquitectònica i estètica. Caldrà donar compliment exprés a la normativa reguladora de les infraestructures comunes de telecomunicacions per a l'accés als serveis de telecomunicació en l'interior dels edificis i de l'activitat d'instal·lació d'equips i sistemes de telecomunicació, aprovada pel RD 401/2003, de 4 d'abril.

Article 5. Condicions d'edificació

Modificació de la Regulació de la Clau 18.1

- L'edificabilitat màxima d'ús hotel·ler es fixa en 5.396 m².
- L'edificabilitat màxima d'ús comercial es fixa en 788 m².
- L'edificabilitat màxima d'ús residencial lliure es fixa en 11.662 m².
- La densitat màxima d'habitatges lliures es fixa en 150 unitats.
- La cota de referència de l'edifici d'ús hotel·ler es fixa en 29.00.
- Perfil regulador de l'edifici d'ús hotel·ler: PB+8, amb una altura màxima respecte a la cota de planta baixa de 34,50m.
- Perfil regulador de l'edifici d'ús residencial lliure: PB + 24 PP amb una altura màxima respecte a la cota de planta baixa de 81,70m.
- Usos admesos:
 - o Planta baixa: usos comercials, d'oci i recreatius, cultural i d'oficines. No s'admetrà l'ús d'habitatge.
 - o Planta soterrani: usos comercials, d'oci i recreatius i culturals.
 - o Plantes pis: habitatge plurifamiliar, residencial hotel·ler i oficines
- Paràmetres d'aplicació de l'ús aparcament per a l'ús residencial.
 - o 1 plaça per cada habitatge de superfície menor a 80 m² i 1,5 places per cada habitatge de superfície entre 80 i 120 m².



- Es mantenen els paràmetres d'aplicació de l'ús d'aparcament per als restants usos:
 - o Ús aparcament: 1 plaça per cada 25 m² d'usos comercial i d'oci, 2 places per cada 5 habitacions dobles o equivalents.

Tots els espais no ocupats per les plantes baixes dels edificis hotel·ler i residencial i els destinats a l'accés a la zona d'oci seran d'ús públic.-

Modificació de la Regulació de la Clau 18.3

- L'edificabilitat de la zona 18.3 es fixa en 7.732 m² residencials que hauran de ser habitatge sotmès a algun tipus de protecció. El nombre màxim d'habitatges serà de 100, dels quals 60 seran en règim de lloguer per un període de 15 anys i que posteriorment es podran posar a la venda, 40 d'ells a preu concertat i els altres 20 a règim general (1.546 m²st). Els 40 habitatges restants es vendran al preu concertat; i en 350 m² per a l'ús comercial i altres usos d'oci i recreatiu.
- El perfil regulador de l'edifici d'ús residencial protegit es fixa en 45,40m respecte a la cota de planta baixa, mantenint el número de plantes previst en PB + 13PP.
- Usos admesos:
 - o Planta baixa: usos comercials, d'oci i recreatius, cultural i d'oficines. No s'admetrà l'ús de habitatge.
 - o Planta sotterrani: usos comercials, d'oci i recreatius i culturals.
 - o Plantes pis: habitatge plurifamiliar protegit.
- Paràmetres d'aplicació de l'ús aparcament:
 - 1 plaça per cada 25 m² d'usos comercial i d'oci,
 - 1 plaça per cada habitatge de superfície menor a 80 m² i
 - 1,5 places per cada habitatge de superfície entre 80 i 120 m².
- Tots els espais no ocupats per la planta baixa de l'edifici residencial seran d'ús públic.

En tot allò no regulat en la present normativa serà d'aplicació la normativa del "Text Refós de la Modificació Puntual del PGM per la Modificació d'Usos del centre terciari i residencial de La Pallaresa".

Article 6. Sistema d'actuació

El sistema de gestió pel qual s'executarà l'àmbit serà el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.





Article 7. Desenvolupament del planejament

El present instrument de modificació del planejament és d'aplicació directa, i desplegarà tots els seus efectes una vegada hagi estat publicat l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i podrà ésser sol·licitada la corresponent llicència d'obres, sense necessitat de tramitar cap altre instrument de Planejament Urbanístic derivat.

Article 8. Habitabilitat

Els habitatges resultants de l'actuació urbanística sobre l'edifici hauran de complir els requisits d'habitabilitat establerts per la normativa en matèria d'habitatge.

Article 9. Gestió dels aparcaments en subsòl de sistemes públics.

D'acord amb els criteris definits per la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, s'entén incompatible mantenir la titularitat privada del subsòl en el sòl qualificat de sistemes públics, per entendre que no reuneix els requisits definits a l'article 34 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 10. Modificacions al document de Modificació de PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc-Can Calvet.

S'afegeix un apartat 10 a l'article 2, amb el redactat següent:

"S'estableix l'obligatorietat de promoure en règim general, la totalitat dels habitatges a construir en la segona fase de l'actuació. Fase que ha de finalitzar en tres anys, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres."

Santa Coloma de Gramenet, a 20 de maig de 2009.

PROSAVI S. L.
Promociones y Explotaciones
Inmobiliarias s.l.
Administrador

Signat:

ROBERT TERRADAS MONTAÑOLA, arquitecte
IBERIAN ARQUITECTES



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

H. PLÀNOLS

01	Emplaçament general / Fotoplà	1/ 10.000
02	Topogràfic estat actual	1/ 1.000
03.1	Planejament vigent. Zonificació	1/ 1.000
03.2	Planejament vigent Ordenació edificació. Perímetres reguladors	1/1.000
03.3	Planejament vigent Ordenació edificació. Perfils reguladors	1/ 1.000
03.4	Planejament vigent. Àmbits de cessió	1/ 1.000
04	Planejament proposat. Zonificació	1/ 1.000
05.1	Ordenació edificació. Perímetres reguladors.	1/ 1.000
05.2	Ordenació edificació. Perfils reguladors.	1/ 1.000
06	Àmbits de cessió	1/ 1.000



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya