

2009/37958/B-03

333-376

22/10/09

333



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 - 6 MAIG 2010

La secretària de la Comissió
d'Urbanisme de Catalunya


Dolors Vergés Fernández

1- DOCUMENTACIÓ ESCRITA

MEMÒRIA • NORMATIVA • GESTIÓ • PLANS D'INTERVENCIÓ • ESTUDIS ECONÒMICS

MODIFICACIÓ DE P.G.M. I DEL PERI SANTA COLOMA VELLA II, PER A L'ADAPTACIÓ DELS USOS EN SOTERRANI

MEMÒRIA

1. OBJECTE

1.1 PROMOTOR

FRANCISCO ORTEGA BLANCO
C/ VERGE DE LA MERCÈ Núm. 9
STA. COLOMA DE GRAMENET

La promoció, assumida per FRANCISCO ORTEGA BLANCO, en representació seva i de la Junta de Compensació del PERI de Santa Coloma Vella II.

1.2. ARQUITECTES

DIEZ-CASCÓN ARQUITECTES S.L.
XAVIER VILASECA GIRALT



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

1.3. JUSTIFICACIÓ SEGONA MODIFICACIÓ

En el Text Refós de la Modificació Puntual del PERI de Santa Coloma Vella II aprovat provisionalment per l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet en data 28 de juny de 2004 i definitivament en data 20 d'octubre de 2004 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, es concretaven els usos i volumetries a la prolongació del passeig de Mn. Jaume Gordi fins a la rambla de Sant Sebastià. En el desenvolupament posterior del mateix, es va poder comprovar la necessitat d'ajustar les determinacions urbanístiques i volumètriques per evitar problemes d'ordre tècnic i funcional, així com aquells aspectes que per la seva complexitat precisaven ampliar l'àmbit de gestió i delimitar noves actuacions.



2

- La proximitat amb l'estació de metro Santa Coloma de la línia 1 i l'important flux de persones que aportaria al centre, bé sigui únicament per circulació o bé per utilització de la oferta que ofereixi aquest, afavoreixen la proposta d'ampliar l'àmbit fins la esmentada estació. La interconnexió que es proposa, enriqueix el moviment del centre comercial. La condició *sine qua non* per dur a terme la intervenció seria la de independitzar les entrades i sortides d'ambdós superfícies, condició que ja s'ha tingut en compte.

336

b. Modificació d'alineacions.

- Creació de nova alineació en l'edifici D en tot el front de façana del passeig de Mn. Jaume Gordi entre els carrers Pedró i Vistalegre (est), s'alineará permetent una zona lliure no inferior a 6.00 m. d'amplada (6b), respecte dels forats previstos per les ventilacions del centre comercial situades en el passeig.

Els requeriments de ventilació i de connexions verticals per l'adequació a la normativa del nou centre comercial, han estat les causes per modificar les alineacions de l'esmentat edifici i així mantenir les superfícies del verd públic.

Ajustos a la delimitació de la zona verda, per tal d'adaptar-se al projecte d'urbanització proposat.

- Eliminació del xamfrà del carrer Pedró amb la prolongació del passeig de Mn. Jaume Gordi. D'aquesta manera es manté el criteri que planteja per les cruïlles el PERI Santa Coloma Vella II, en el Passeig.
- Incorporació de noves passeres, a diferents nivells, en el buit de ventilació (d'acord amb documents gràfics que s'adjunten), per facilitar les connexions a ambdues bandes del passeig, de 8.00 i 6.00 m d'amplada respectivament.

c. Ampliacions i modificació d'edificabilitat.

- L'edifici D, degut a l'afectació de la nova alineació, és a dir, la inclusió de la part que dona frontal al c/Pedró, permet mantenir una línia de ràfec ja predeterminat en les especificacions del PERI Santa Coloma Vella II, a la cota 116,65 m, en la que l'horitzontalitat defineix l'alçada dels edificis. L'afectació de la finca del núm. 5 del carrer Josep Pedragosa implica considerar l'alçada: planta baixa + quatre plantes pis, en els dos fronts del carrer Pedró. Per tant, l'edifici C restarà augmentat en una planta.
- Per la rambla Sant Sebastià, l'alçada de l'edifici B es reduirà una planta, per adequar-lo correctament a l'edifici contigu de la rambla Sant Sebastià.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya 3

- En l'edifici F s'ajustarà el límit de l'edificabilitat en planta primera i segona, per adequar en l'extrem -en front del passeig- la volumetria precisa per optimitzar la intervenció.
- A l'edifici A, es manté el gàlib que figura en el text refós i que es situa a la cota 156,90 m (referència utilitzada a les seccions que figuren en el document), es projecta un edifici en planta baixa, altell, dotze plantes i dues plantes per a instal·lacions. En l'article 2 de la normativa del text refós aprovat es fa esment, per exclusió, de l'aplicació de la configuració unívoca. Entenem que s'ajustarien més les condicions de la **configuració flexible**, per tant proposem definir l'ordenació amb els paràmetres del perímetre i perfil regulador. S'indiquen dits paràmetres en els plànols complementaris.
- En la zona lliure de la planta nivell 3, cota 100,40 m, entre els edificis B i C, s'incorpora un volum de l'alçada de la planta baixa, carrer Pedró, (ocupació en documents gràfics) per destinar-lo a les escomeses dels subministres dels diferents edificis que componen l'OP-1. En qualsevol cas, l'alçada d'aquest volum no superarà l'alçada de l'actual paret de tancament de la finca contigua.
- En els nivells 7 i 8 de l'edifici B, les façanes restaran retirades 3m respecte al pla de la façana immediatament inferior. Per sobre dels diferents nivells regulats dels edificis projectats, s'hi conformen unes volumetries destinades a badalots d'escales i instal·lacions. (l'ocupació i l'alçada venen determinades en els plànols que s'acompanyen i en els quadres de superfícies adjunts).

337

d. Modificacions d'ús.

A les plantes del subsòl, menys ú i menys dos, destinades inicialment a centre lúdic i comercial, es canvien els programes i els usos en general, tot d'acord amb la modificació del POEC,

Amb data del 8 de juny de 2009 s'ha atorgat l'aprovació per part del Conseller d'Innovació, Universitats i Empresa de la modificació de la localització de part del creixement previst al POEC de Santa Coloma, concretament 14.500 m², i ubicar-los dins l'entorn de Santa Coloma Vella II, definit per la plaça de la Vila - passeig de l'Església- Rambla, d'acord amb la sol·licitud presentada per l'Ajuntament.

- Els nous usos seran el d'hosteleria i restauració, comercial, cultural, recreatiu i esportiu. Usos regulats per les NU del PGM i pel POEC. El motiu de la modificació dels usos ha estat l'interès de focalitzar les sales de cinema en una promoció paral·lela a l'avinguda Pallaresa, evitant un excés d'oferta.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

e. **Modificacions en la gestió.**

- Al definir nous polígons d'actuació. En l'illa conformada pel carrer Pedró, Marina, Vistalegre i prolongació del passeig Mn. Jaume Gordi, l'OP-3 s'amplia, incloent la finca assenyalada amb el núm. 5 del carrer J. Pedragosa (Comunitat de Propietaris), i la totalitat de les finques contigües i que donen front al carrer Vistalegre núm. 36 i al carrer Pedró núm. 27 i 29, propietat de la promoció, conformant el nou **Polígon d'Actuació 2 (PA-2)**. La inclusió de l'edifici que conforma la cantonada NE de la cruïlla Pedró / J. Pedragosa, a més de permetre resoldre globalment els treballs per l'execució dels soterranis, tasca que presenta greus dificultats, possibilita projectar agrupadament tot el conjunt, mantenint l'harmonia compositiva.
- A l'illa formada pel carrer Pedró, la prolongació del passeig Mn. Jaume Gordi i la plaça de la Vila: incloent finques propietat de la promoció i que corresponen als núm. 11 i 12 de la plaça de la Vila i núm. 14 del carrer Pedró (Comunitat de Propietaris) i parcialment núm. 12 del carrer Pedró, conformant el **Polígon d'Actuació 3** dins de l'OP-2, ja regulada. Dita ampliació facilitarà òbviament la construcció del polígon.

338

1.4. OBJECTIUS

L'objectiu d'aquest document urbanístic es completar i ampliar el Text Refós de la modificació puntual del PERI de Santa Coloma Vella II, en aquells punts que el desenvolupament del mateix ho fa així necessari, tanmateix com la millora urbanística que implica per tot el conjunt de l'àmbit com de la ciutat.

També modifica els usos determinats en el text refós adequant-los a la realitat socioeconòmica del moment i determina els espais d'intercomunicació exterior - interior del centre comercial.

1.4.1 Ajust de la volumetria prevista.

Es manté l'edificabilitat del planejament vigent, permetent ajustos en la volumetria de les zones edificables per tal d'adequar-se a les necessitats dels polígons de nova creació.

1.4.2 Ajust de les alineacions.

En la zona OP-1 i OP-2 no es modifiquen les alineacions establertes en el text refós.

En la zona OP-3 es modifica el front de carrer Mn. Jaume Gordi, entre els carrers de Pedró i Vistalegre, afectat per la creació del pati de ventilació del centre comercial. S'elimina el xamfrà NE que defineix la cruïlla dels carrers Pedró i J. Pedragosa.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

1.4.3 Regulació dels usos.

El desenvolupament del projecte i l'evolució socioeconòmica actual fa necessària una modificació i actualització dels usos projectats i uns ajustos de la seva situació física i la necessitat de crear uns espais d'interrelació exterior interior en tot el centre comercial, així com d'ampliar els accessos al mateix.

Aquesta nova proposta es grafia en l'annex I "usos plantes soterrani".

1.4.4 Proposta arquitectònica unitària.

Amb les llicències d'obres es determinaran les façanes, que tindran en consideració el conjunt de les zones OP-1, OP-2 i OP-3, tot mantenint el caràcter singular de la zona OP-1.

2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

La Modificació Puntual de P.G.M. i del PERI Santa Coloma Vella II, per a l'Adaptació dels Usos en Soterrani, es concreta en l'àmbit interior del perímetre definit pels carrers d'Anselm Clavé, Vistalegre, Mn. Jaume Gordi fins al carrer Rafael de Casanovas, Marina, rambla de Sant Sebastià, plaça F. Trias i plaça de la Vila.

3. ESTAT ACTUAL

La zona OP-1, disposa de llicència d'obres majors i les zones OP-2 i OP-3 resten supeditades a l'aprovació del present document.

4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

El document, com ja s'ha explicat anteriorment, pretén reforçar el plantejament del planejament vigent.

Per aquest motiu es proposa modificar l'alineació de la prolongació del Passeig de l'Església a fi de millorar els espais d'intercomunicació del centre comercial, creant per a aquest propòsit el PA-2, que possibilita la creació d'un nou edifici que absorbirà els habitatges afectats per la mateixa i permetrà crear un arquitectura unitària de tot el front de façana.

La proposta inclou uns patis, situats dins de la zona 5, que permeten la comunicació del centre comercial amb l'exterior. Aquests espais són necessaris al substituir els usos establerts anteriorment per usos comercials. També es proposen unes comunicacions verticals d'evacuació i accessos més fluides i més accessibles.



També es modifica la volumetria a la zona OP-1 mantenint l'edificabilitat del planejament vigent, a fi d'adequar-la, a les alçades reals dels edificis llindants existents (edifici B) o previstos (edifici C).

340

la proposta es concreta en:

- Ampliació de l'àmbit d'actuació, per a connectar el centre comercial amb els accessos al Metro (per la plaça de la Vila) i facilitar l'accés rodat a les plantes soterrani per al carrer Rafael Casanova, ja que la modificació dels usos de les plantes soterrani, augmentant el sostre d'aparcament i de comercial, en detriment de les sales de cinema que desapareixen, comporta un major volum de mercaderies i, per tant, la necessitat d'habilitar uns nous accessos.
- Augment de l'edificabilitat sota rasant de 24.976 m² de sostre, passant de 20.568 m² que preveu el planejament vigent, a 45.544 m², ja que la desaparició dels cinemes comporta la possibilitat de doblar el sostre comercial.
- Alhora, comporta un augment del sostre en sòl de domini públic en règim de concessió de 13.215 m² sostre, que passa dels 11.829 m² de sostre inicialment previstos a 25.044 m².

	Edificabilitat sota rasant	En sòl privat	En sòl domini públic
Planejament vigent	20.568	8.739	11.829
Proposta modificació	45.544	20.500	25.044
diferència	24.976	11.761	13.215


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

- Modificació de l'alineació del front al passeig Mn. Jaume Gordi, entre Pedró i Vistalegre, per a permetre la incorporació dels patis de ventilació de les plantes soterrani del centre comercial, d'acord amb la normativa contra incendis.
- Delimitació de dos nous polígons d'actuació, un dels quals incorpora la finca del carrer J. Pedragosa, 5 cantonada carrer Pedró, 25, que dificultava les tasques d'execució dels soterranis.
- Això facilita la composició unitària de tot el front de façana al passeig de la zona OP-3, definint una línia de ràfec en el seu conjunt, ampliant l'àmbit de la zona qualificada d'OP-3, en detriment de la zona 13b. Tot plegat comporta una pèrdua de 94,10 m² de sostre en aquesta illa.
- Es proposa el trasllat de la façana protegida de Can Pedragosa, del carrer Pedró núm. 24 al carrer Pedró núm. 14, atenent a la impossibilitat de recuperar la seva funcionalitat a l'emplaçament original, envoltat de noves edificacions i considerant que la solució del trasllat comportarà un guany substancial del seu

valor patrimonial al passar a formar part, més estretament, d'un tram de carrer que conserva part del seu esperit original. D'acord amb la revisió del Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Santa Coloma de Gramenet, aprovat definitivament el 18 juny de 2009, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

- Es redueix lleugerament l'àmbit de la zona OP-2, la qual cosa representa una disminució de 40,64 m² de sostre residencial, ampliant el sòl destinat a equipament assistencial (7bAs), per a possibilitar l'existència d'un pati mínim de 3 metres.
- Modificacions a la zona OP-1:
 - S'esglaona la façana de l'edifici amb front a la Rambla, per tal d'adaptar-se a l'edificació veïna. Partint de pb+4 fins a pb+6, la qual cosa representa una pèrdua de 119,45 m² de sostre, respecte al planejament vigent.
 - S'augmenta una planta l'edifici amb front al carrer Pedró, passant de pb+4 a pb+5, si bé l'última planta retirada respecte al pla de façana. Representa un augment de 177,30 m² de sostre.
 - Apareix un cos de planta baixa entre els dos edificis lindants amb la torre, destinat a instal·lacions, que representa un augment de 20,53 m² de sostre.
 - S'augmenta lleugerament l'edificabilitat de la torre:
 - sense sobrepassar l'alçada reguladora vigent de 63,18 m. Mantenint pb+alt+12.
 - ni la densitat màxima permesa, ja que de l'aplicació de la normativa vigent, en resulta un nombre màxim de 52 habitatges (4.108 m²st / 80 m²st/hab), nombre superior als 33 habitatges previstos a l'avantprojecte.
 - I en les dues últimes plantes apareixen dúplex amb espais a doble alçada.
 - Tot plegat representa, en la torre, un augment de 48,36 m² de sostre. La planta segona passa de circular a quadrada, amb un augment de 104 m² que es compensen parcialment amb les terrasses a doble i triple alçada de les plantes superiors.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- Quadre resum edificabilitats:

	m² sostre vigent	m² sostre proposta	m² sostre diferència
Illa OP-3 / 13B	2.460,34	2.366,24	-94,10
Illa OP-3	3.324,06	3.324,06	0,00
Illa OP-2 / 7bAs	1.523,59	1.482,95	-40,64
Edifici A (torre)	4.059,98	4.108,34	48,36
Edifici B	1.189,60	1.070,15	-119,45
Edifici C	1.332,04	1.509,34	177,30
Edifici instal.	0	20,53	20,53
TOTAL			
Edificabilitat polígons	13.889,61	13.881,61	-8,00

5. OCUPACIÓ I EDIFICABILITAT

5.1. OP-1

La modificació puntual, en compliment del que està establert en el planejament vigent, fixa una ordenació volumètrica especial, assignant als edificis B i C, per la regulació dels cossos sortints i càlcul d'edificabilitats, l'assimilació al tipus d'ordenació segons alineació de vial. Per a l'edifici A es proposa el de volumetria específica configuració flexible.

Les volumetries resten reflectides en els plànols i quadres adjunts.

El conjunt de l'ocupació màxima, així com el nombre de plantes, dona lloc a l'edificabilitat prevista. Aquesta edificabilitat es podrà ajustar en el projecte definitiu dins del gàlib definit, així com les alçades de les plantes.

5.2. OP-2

El planejament vigent fixa una volumetria específica.

Es defineix una edificabilitat entesa com una planta i mitja, a efectes de comptabilització de l'edificabilitat, però desenvolupada en les que el propi volum del prisma permeti incloure en el seu gàlib.

El límit d'aquest prisma ja s'ha definit amb la determinació del nivell 104,26m. En relació al volum amb front al carrer Pedró, aquest tindrà PB+2, sent el nivell del sostre de la planta baixa el mateix que el del prisma i el de les dues plantes restants el resultat d'aplicar 3,05 m a cada una d'elles sobre l'esmentat nivell.

El nivell corresponent al sòl de la planta baixa es podrà ajustar en el projecte per tal de facilitar l'accés als futurs locals.

Es resitua, en aquest àmbit, la façana protegida de Can Pedragosa, per considerar que aquest tram de carrer conserva millor part del seu esperit original.



S'incorpora en aquesta zona un nou polígon d'actuació (PA-3) que complementa la intervenció en aquesta illa.

5.3. OP-3

Aquesta zona no modifica cap punt del seu articulat.

Aquest document amplia l'àmbit de la zona OP-3, determinant les alineacions i paràmetres de la mateixa, en detriment de la zona 13bm i introduint un nou polígon d'actuació PA-2.

6. QUADRES

S'incorporen en els plànols corresponents.

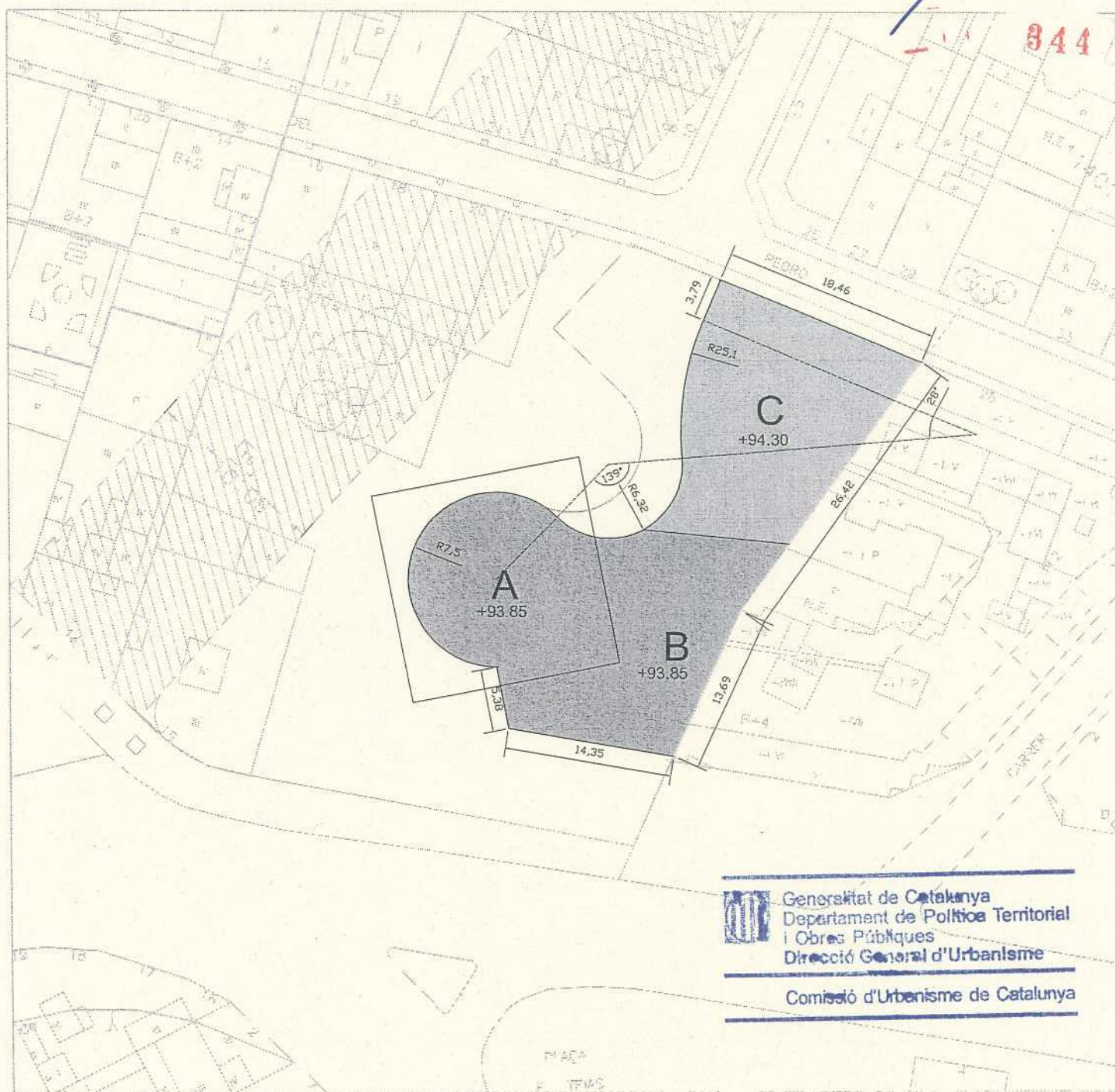


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

MODIFICACIÓ DE P.G.M. I DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II, PER A L'ADAPTACIÓ DELS USOS EN SOTERRANI

844



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

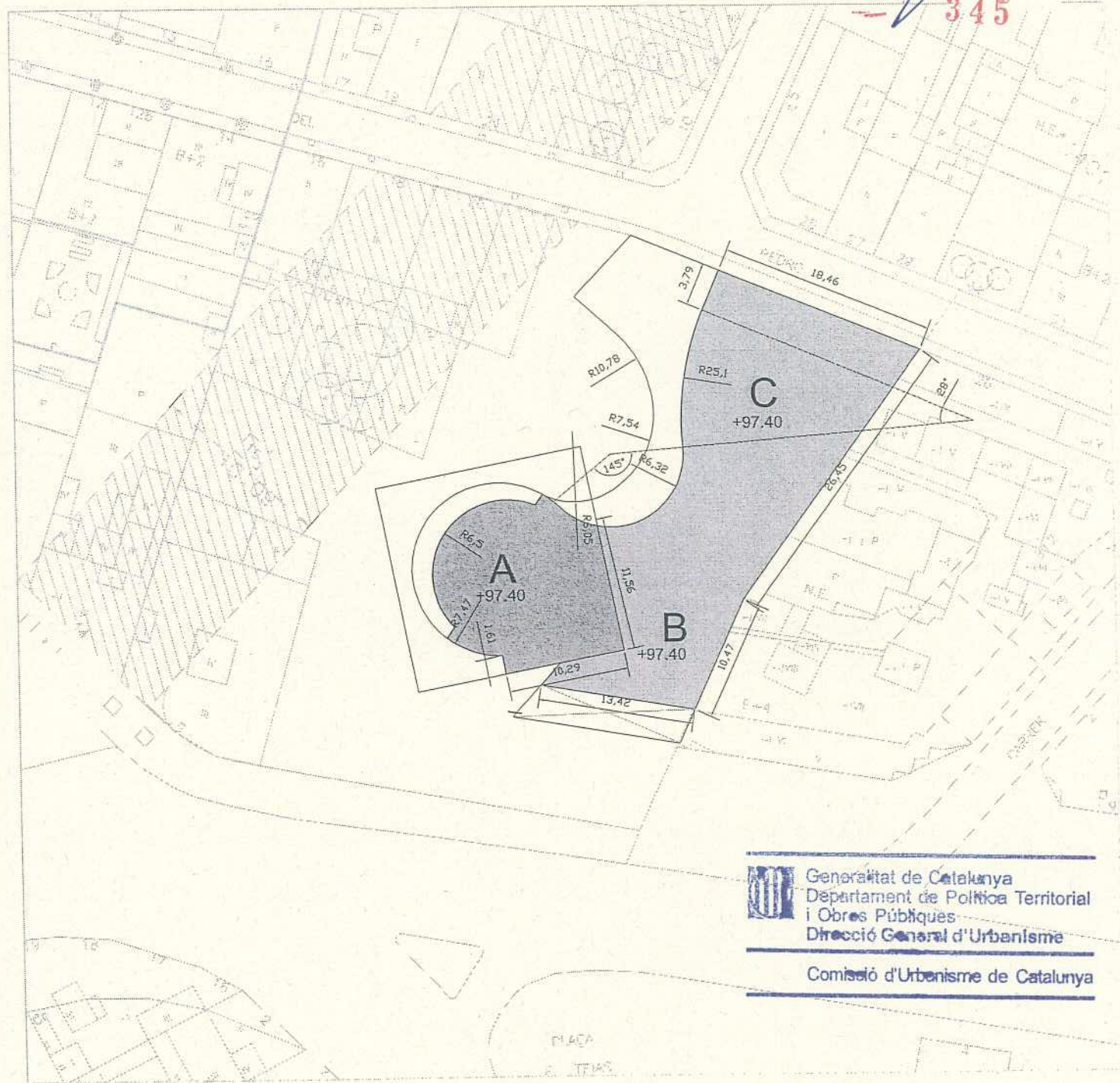
- SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (COMPUTABLE)
- SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (NO COMPUTABLE) (*)
- SUPERFICIE TERRASSES (COMPUTABLE EL 50%)

OP1-NIVELL 1

	EDIFICI A	EDIFICI B	EDIFICI C
SUPERFICIE CONSTRUÏDA	220.06m ²	233.03m ²	(*)
PB.	PB.	PB.	SOT-2.

MODIFICACIÓ DE P.G.M. I DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II, PER A L'ADAPTACIÓ DELS USOS EN SOTERRANI

345



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

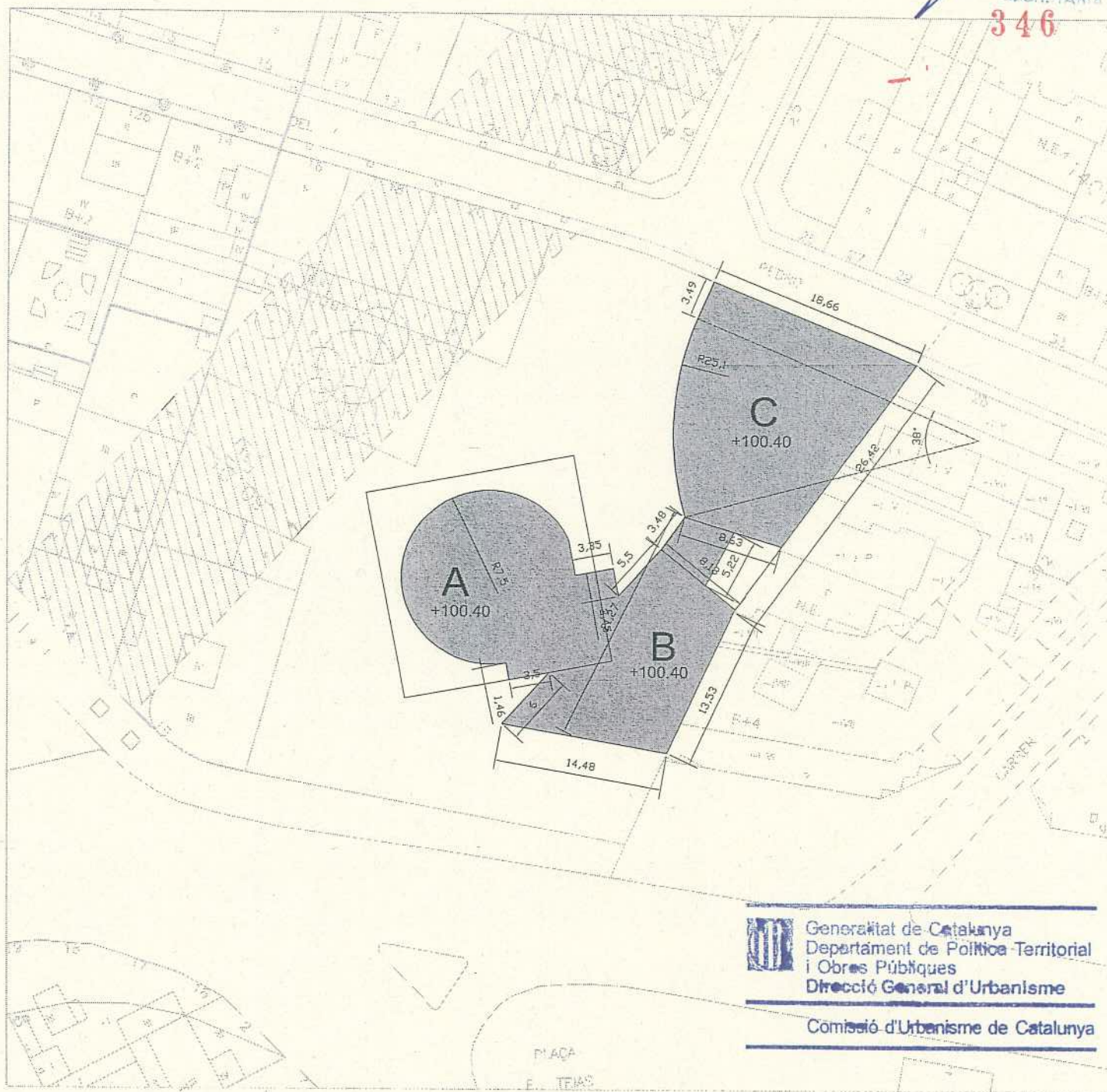
- SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (COMPUTABLE)
- SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (NO COMPUTABLE) (*)
- SUPERFICIE TERRASSES (COMPUTABLE EL 50%)

OP1-NIVELL 2

	EDIFICI A	EDIFICI B	EDIFICI C
SUPERFICIE CONSTRUÏDA	177.00m ²	(*)	(*)
	P. ALTELL.	P. ALTELL.	SOT-1.

MODIFICACIÓ DE P.G.M. I DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II, PER A L'ADAPTACIÓ DELS USOS EN SOTERRANI

AJUNTAMENT DE
SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA
346



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

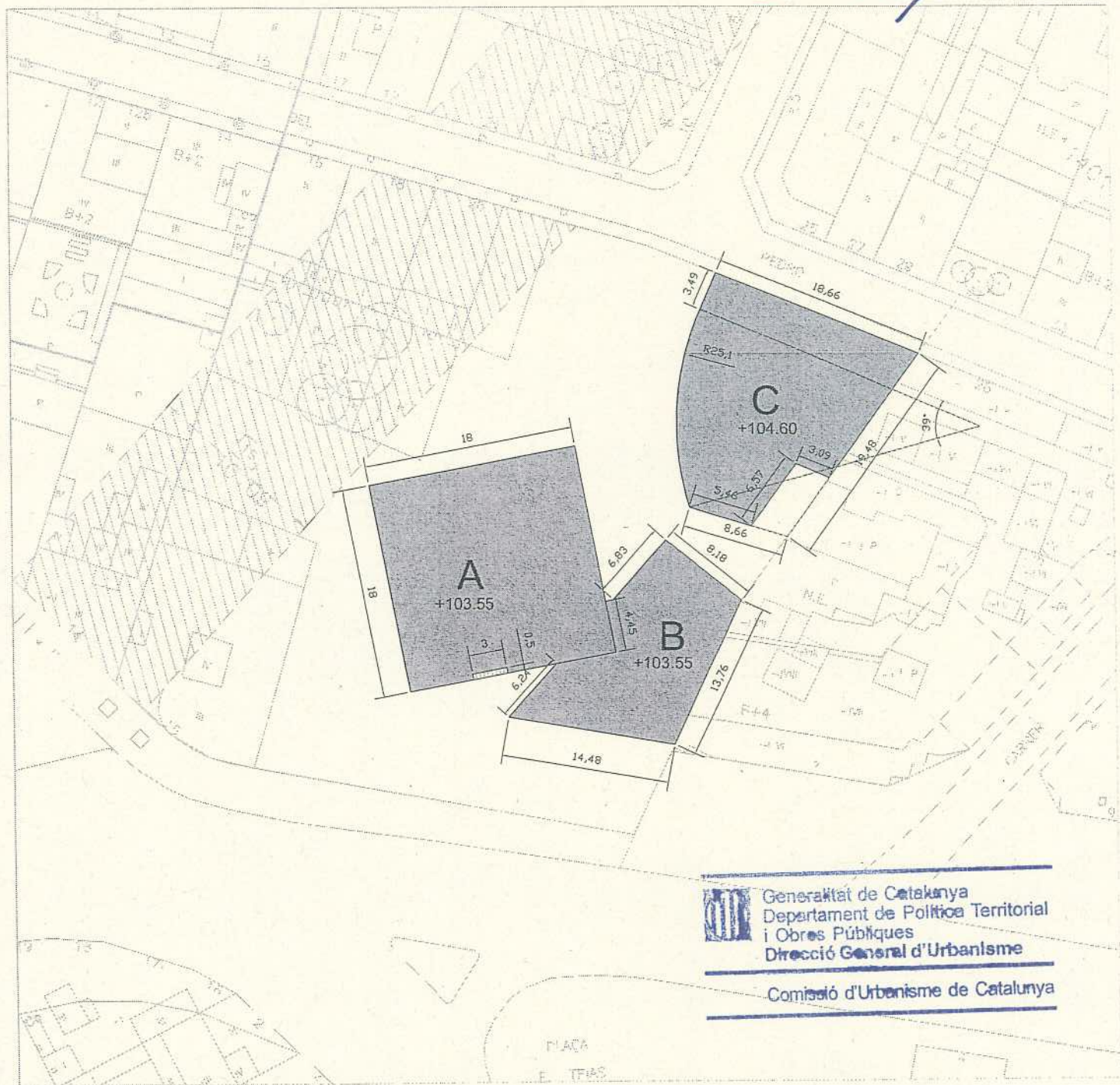
■ SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (COMPUTABLE)
■ SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (NO COMPUTABLE) (*)
▨ SUPERFICIE TERRASSES (COMPUTABLE EL 50%)

OP1-NIVELL 3

	EDIFICI A	EDIFICI B	EDIFICI C	SOSTRE INST.
SUPERFICIE CONSTRUÏDA	211.20m ²	166.54m ²	294.97m ²	20.53m ²
	P1.	P1.	P.B.	

MODIFICACIÓ DE P.G.M. I DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II, PER A L'ADAPTACIÓ DELS USOS EN SOTERRANI

347



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (COMPUTABLE)
- SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (NO COMPUTABLE) (*)
- SUPERFICIE TERRASSES (COMPUTABLE EL 50%)

OP1-NIVELL 4

	EDIFICI A	EDIFICI B	EDIFICI C
SUPERFICIE CONSTRUÏDA	523.25m ²	168.54m ²	215.42m ²
	P.2	P.2	P.1

MODIFICACIÓ DE P.G.M. I DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II, PER A L'ADAPTACIÓ DELS USOS EN SOTERRANI

348

SECRETARIA



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

- SUPERFICIE CONSTRUIDA PER PLANTA. (COMPUTABLE)
- SUPERFICIE CONSTRUIDA PER PLANTA. (NO COMPUTABLE) (*)
- SUPERFICIE TERRASSES (COMPUTABLE EL 50%)

OP1-NIVELL 5

	EDIFICI A	EDIFICI B	EDIFICI C
SUPERFICIE CONSTRUIDA	522.50m ²	168.54m ²	275.42m ²
	P.3	P.3	P.2

MODIFICACIÓ DE P.G.M. I DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II, PER A L'ADAPTACIÓ DELS USOS EN SOTERRANI



349



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

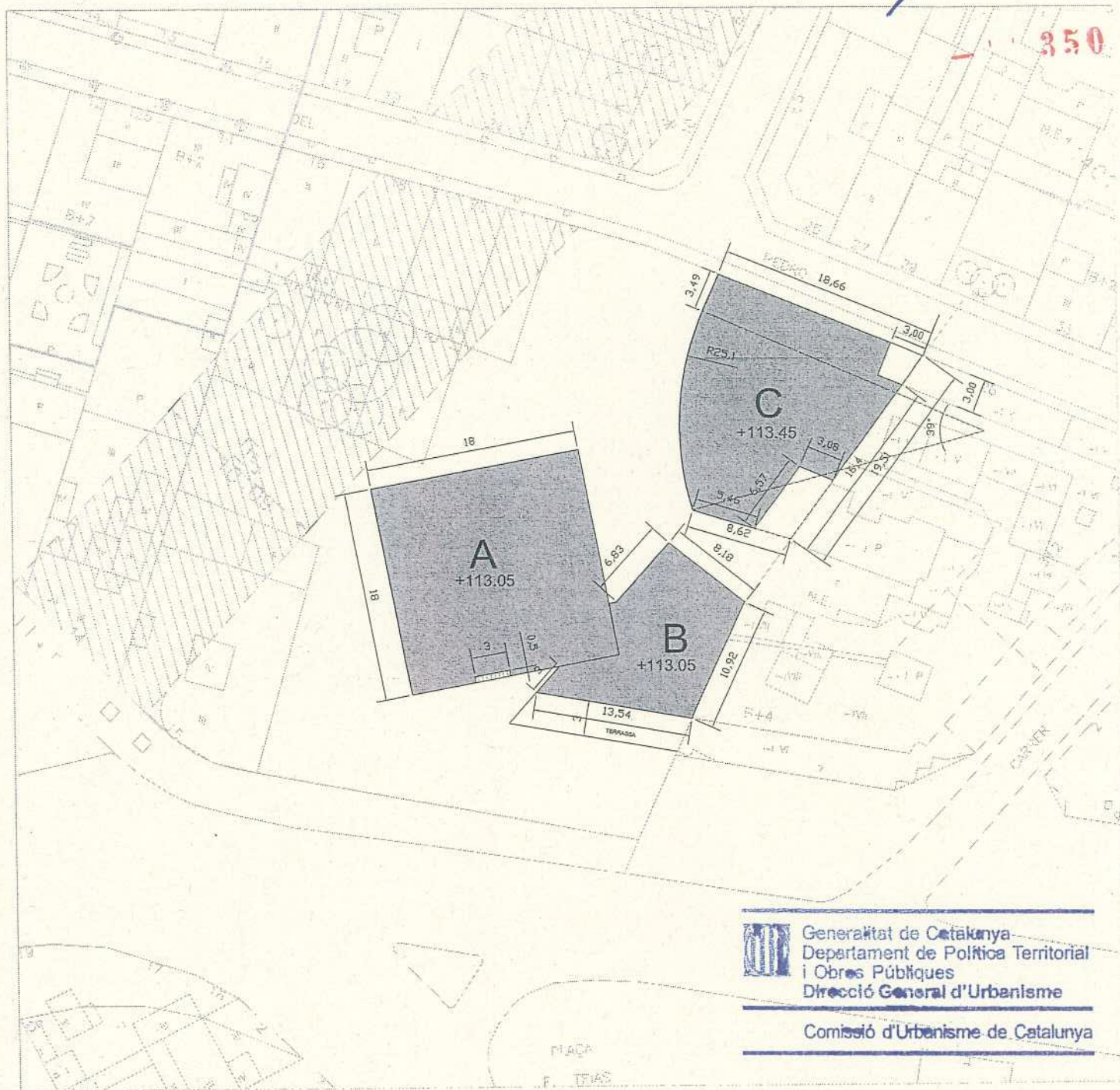
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

-  SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (COMPUTABLE)
-  SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (NO COMPUTABLE) (*)
-  SUPERFICIE TERRASSES (COMPUTABLE EL 50%)

OP1-NIVELL 6

	EDIFICI A	EDIFICI B	EDIFICI C
SUPERFICIE CONSTRUÏDA	522.50m ²	168.54m ²	275.42m ²
	P.4	P.4	P.3

MODIFICACIÓ DE P.G.M. I DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II, PER A L'ADAPTACIÓ DELS USOS EN SOTERRANI



- SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (COMPUTABLE)
- SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (NO COMPUTABLE) (*)
- SUPERFICIE TERRASSES (COMPUTABLE EL 50%)

OP1-NIVELL 7

	EDIFICI A	EDIFICI B	EDIFICI C
SUPERFICIE CONSTRUÏDA	322.50m ²	113.87m ²	267.42m ²
	P.5.	P.5.	P.4.

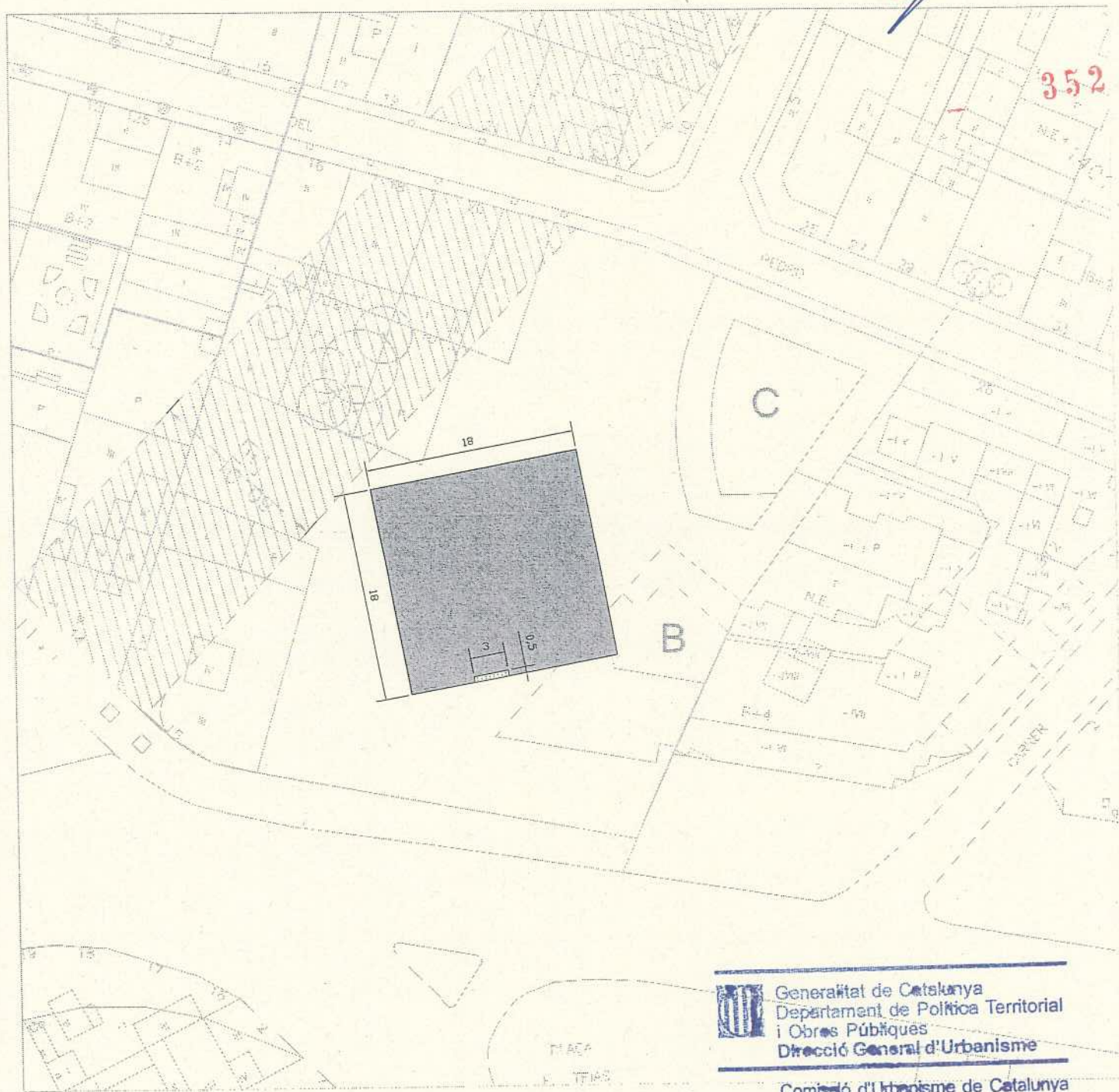


Comissió d'Urbanisme de Catalunya

OP1-NIVELL 8

	EDIFICIO A	EDIFICIO B	EDIFICIO C
SUPERFÍCIE CONSTRUIDA	322.50m2	49.09 m2	120.69 m2
	P.6.	P.6.	ÁTIC

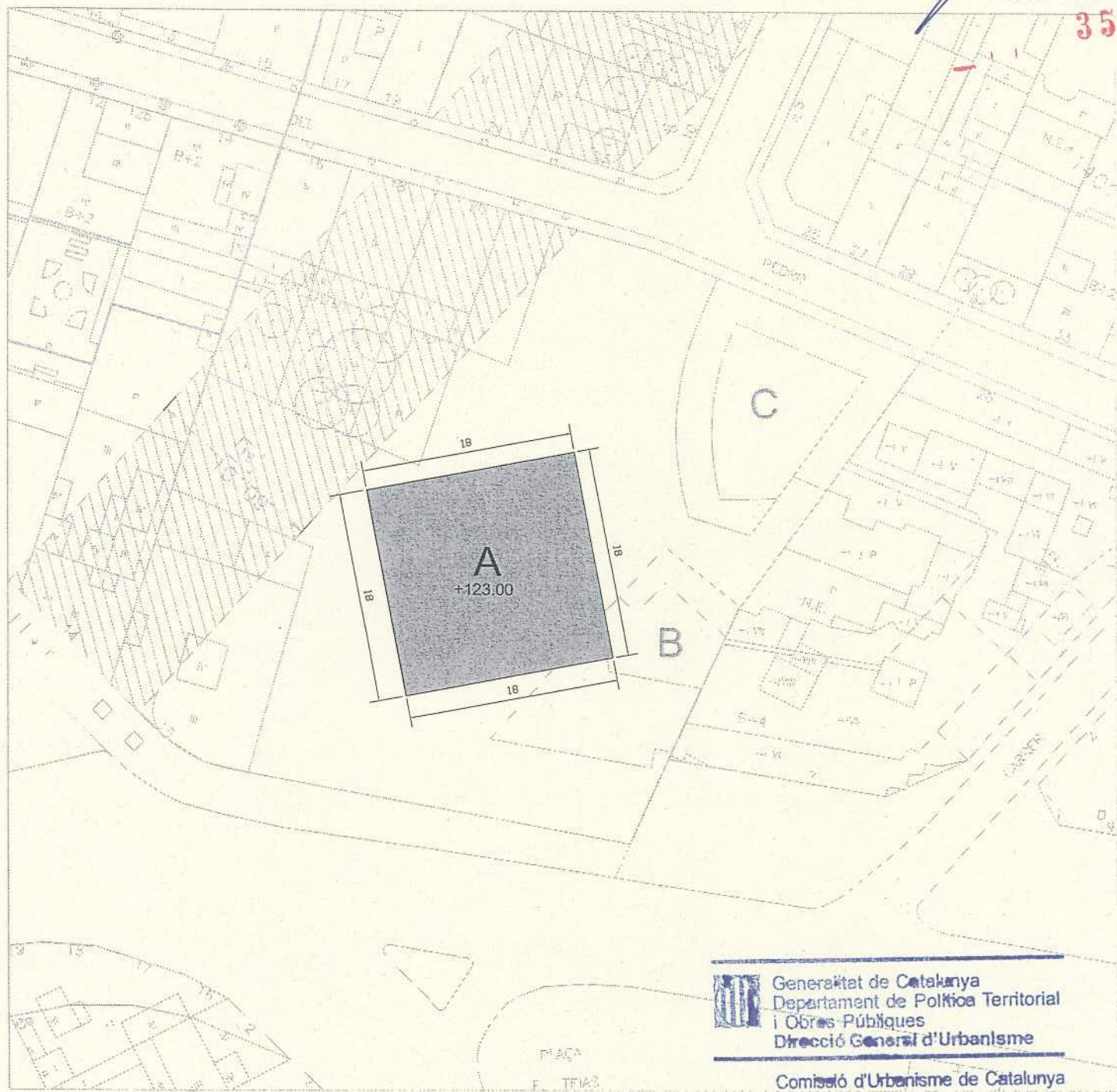
Supl. TARIA



	EDIFICI A
SUPERFICIE CONSTRUIDA	322.50m2
	P.7

-  SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (COMPUTABLE)
 SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (NO COMPUTABLE) (*)
 SUPERFICIE TERRASSES (COMPUTABLE EL 50%)

MODIFICACIÓ DE P.G.M. I DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II, PER A L'ADAPTACIÓ DELS USOS EN SOTERRANI



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

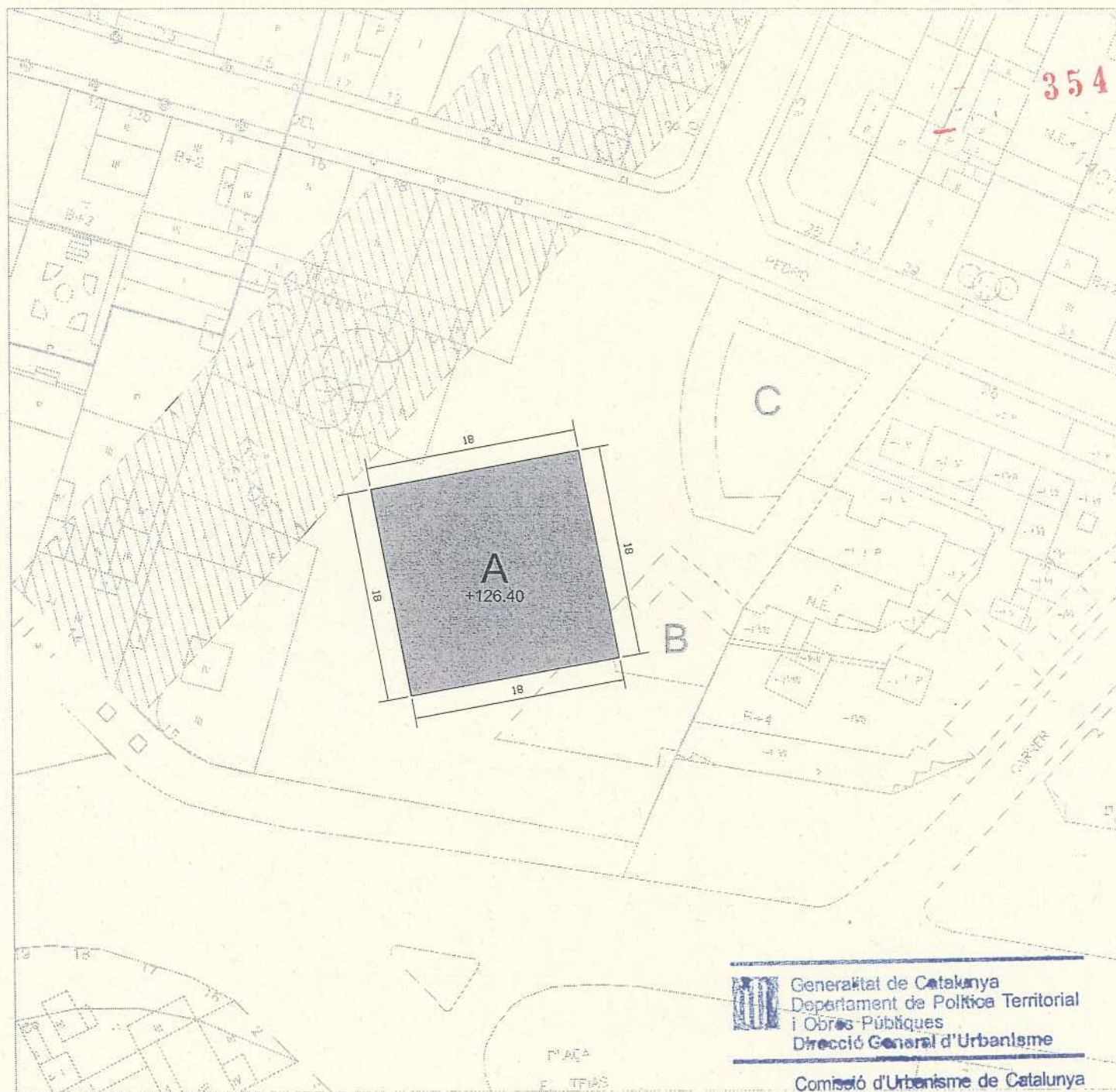
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

OP1-NIVELL 10

	EDIFICI A
SUPERFICIE CONSTRUÏDA	324.00m2
	P.8

-  SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (COMPUTABLE)
-  SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (NO COMPUTABLE) (*)
-  SUPERFICIE TERRASSES (COMPUTABLE EL 50%)

MODIFICACIÓ DE P.G.M. I DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II, PER A L'ADAPTACIÓ DELS USOS EN SOTERRANI



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

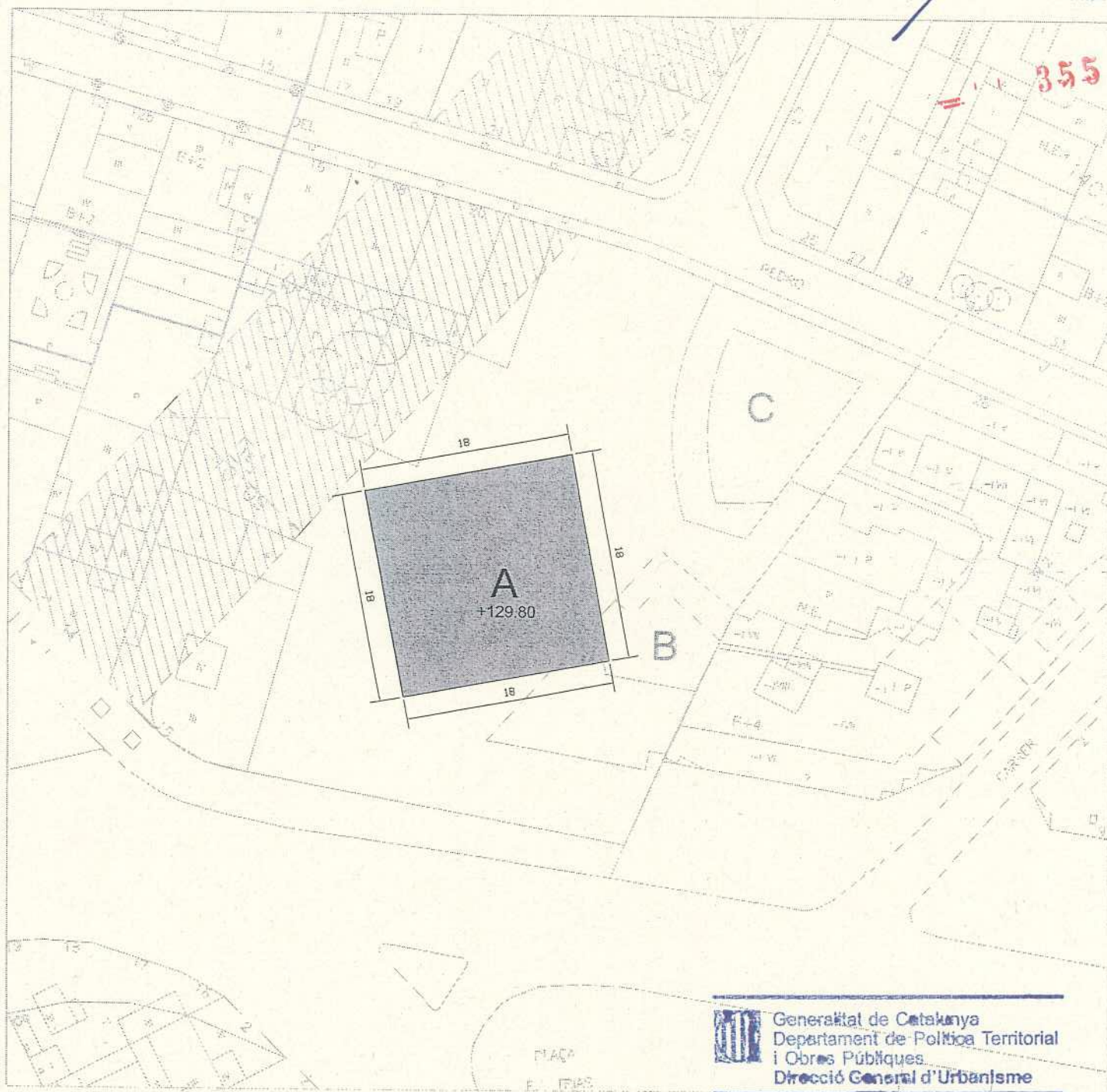
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

OP1-NIVELL 11

	EDIFICI A
SUPERFICIE CONSTRUÏDA	324.00m ²
	P.9

-  SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (COMPUTABLE)
-  SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (NO COMPUTABLE) (*)
-  SUPERFICIE TERRASSES (COMPUTABLE EL 50%)

MODIFICACIÓ DE P.G.M. I DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II, PER A L'ADAPTACIÓ DELS USOS EN SOTERRANI



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

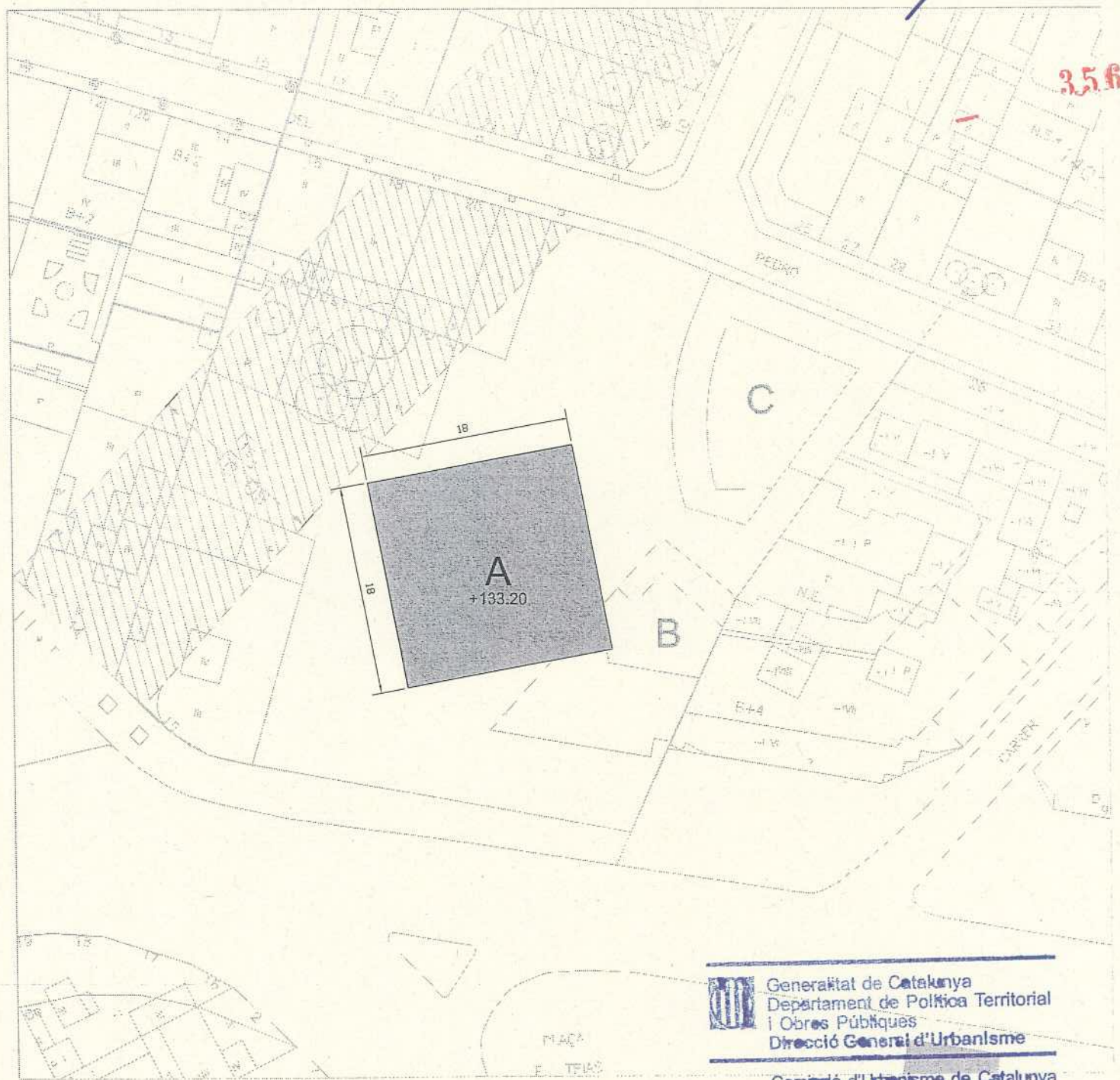
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

OP1-NIVELL 12

	EDIFICI A
SUPERFICIE CONSTRUÏDA	324.00m2
	P.10

-  SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (COMPUTABLE)
-  SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (NO COMPUTABLE) (*)
-  SUPERFICIE TERRASSES (COMPUTABLE EL 50%)

MODIFICACIÓ DE P.G.M. I DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II, PER A L'ADAPTACIÓ DELS USOS EN SOTERRANI



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

OP1-NIVELL 13

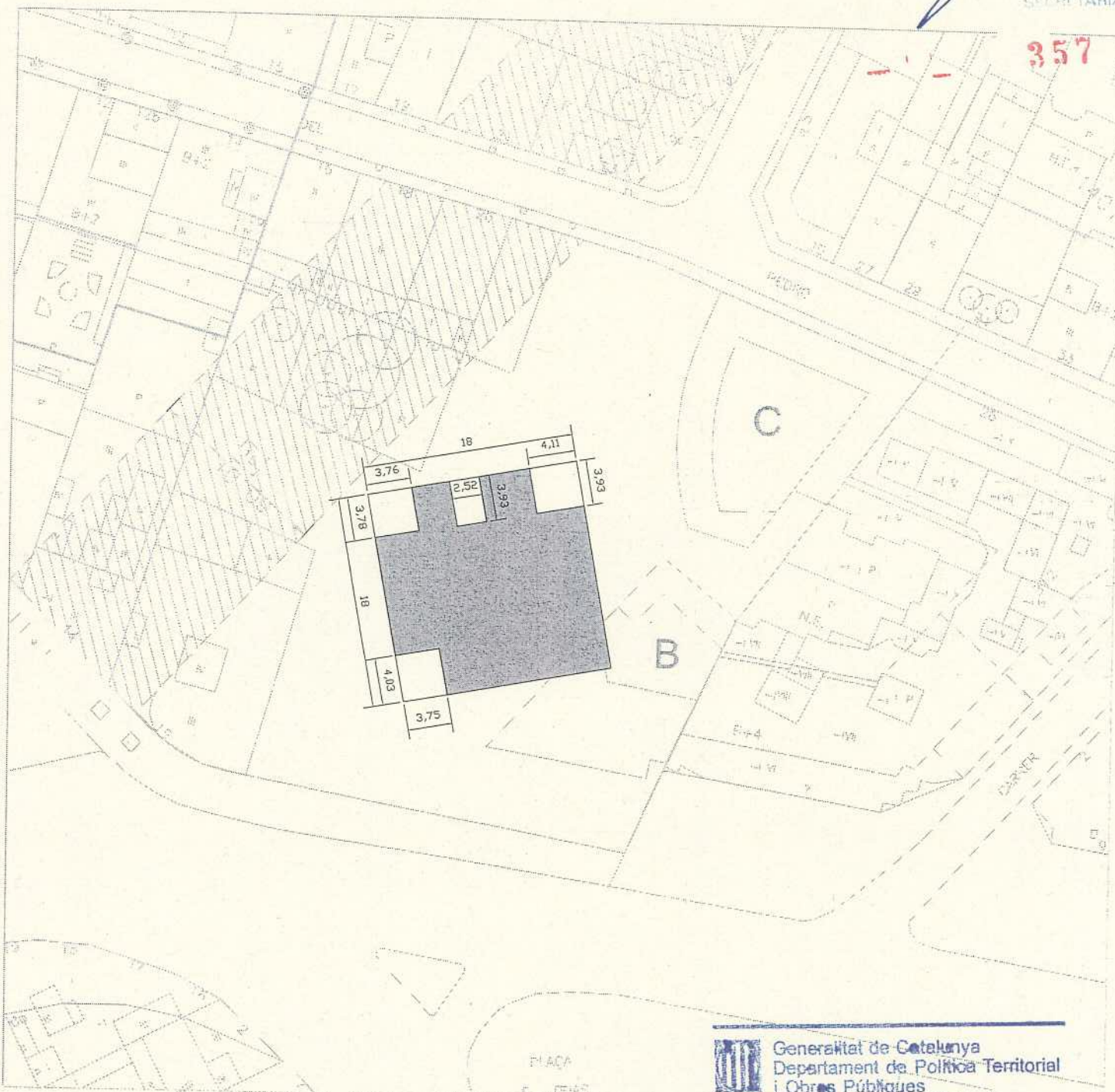
	EDIFICI A
SUPERFICIE CONSTRUÏDA	324.00m ²
	P.11

-  SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (COMPUTABLE)
-  SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (NO COMPUTABLE) (*)
-  SUPERFICIE TERRASSES (COMPUTABLE EL 50%)

MODIFICACIÓ DE P.G.M. I DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II, PER A L'ADAPTACIÓ DELS USOS EN SOTERRANI



357



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

OP1-NIVELL 14

	EDIFICI A
SUPERFICIE CONSTRUÏDA	268.25m2
	P.12

	SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (COMPUTABLE)
	SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (NO COMPUTABLE) (*)
	SUPERFICIE TERRASSES (COMPUTABLE EL 50%)

MODIFICACIÓ DE P.G.M. I DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II, PER A L'ADAPTACIÓ DELS USOS EN SOTERRANI



358


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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

OP1-NIVELL 15-16

	EDIFICI A
SUPERFICIE CONSTRUÏDA	
	P.COB

-  SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (COMPUTABLE)
-  SUPERFICIE CONSTRUÏDA PER PLANTA. (NO COMPUTABLE) (*)
-  SUPERFICIE TERRASSES (COMPUTABLE EL 50%)

7. NORMATIVA

CAPÍTOL 1 (Disposicions Generals).

359

El Pla Especial de Reforma Interior de Santa Coloma Vella II constitueix l'instrument d'ordenació urbanística redactat en desenvolupament del Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana de l'Entitat Metropolitana de Barcelona dins del sector que inclou una part important del que anomenem nucli antic de la població i que correspon a un dels primers eixamples.

La Modificació de P.G.M i del PERI Santa Coloma Vella II, per a l'Adaptació dels Usos en Soterrani, es concreta en l'àmbit interior del perímetre definit pels carrers d'Anselm Clavé, Vistalegre, Mn. Jaume Gordi fins al carrer Rafael de Casanovas, Marina, rambla de Sant Sebastià, plaça F. Trias i plaça de la Vila. Engloba les diferents zonificacions:

SISTEMES

- 5, xarxa viària bàsica (existent i a cedir)
- 6 a, parcs i jardins urbans actuals.
- 6 b, parcs i jardins urbans de nova creació.
- 7 a, equipaments comunitaris existents.
- 7 b, equipaments comunitaris de nova creació.
- 7 bAdc/As, equipament comunitari de nova creació, d'ús administratiu, cultural i assistencial.
- 7 bAs, equipament comunitari de nova creació, d'ús assistencial.

ZONES EN SÒL URBÀ

- 13 bm, en densificació urbana semintensiva.
- OP-1, ordenació volumètrica especial. Cruïlla pg. Església / rambla St. Sebastià.
- OP-2, ordenació volumètrica especial. Cruïlla pg. Església / plaça de la Vila.
- OP-3, ordenació especial passeig.
- Rc, residencial casc antic. Edificació segons alineació de vial.

El present document manté la superfície de la UA1 i crea dos nous polígons d'actuació el PA2 i el PA3.

En totes les determinacions no regulades en la present normativa seran d'aplicació les disposicions del Text Refós del PERI Santa Coloma Vella II i en el seu defecte les determinacions del Pla General Metropolità.

La documentació gràfica que figura com annex al document és a títol orientatiu, quan es presentin els projectes corresponents per demanar les llicències d'obres i d'activitats es definiran en la seva configuració física i arquitectònica i es comprovarà tot el referent al compliment de les normatives vigents, en especial, les que afecten als temes de la seguretat de les persones, com pot ser el cas del compliment de la normativa de protecció d'incendis del Codi Tècnic.

Prèviament a la concessió de qualsevol llicència serà necessari que s'aprovi un projecte d'urbanització que resolgui l'accessibilitat, tant rodada, com de vianants, dins i fora de l'àmbit que abasta el document tècnic.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



REGULACIÓ DELS USOS DEL SUBSÒL A LES ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT OP-1, OP-2, OP-3 I A LES ZONES EN RÈGIM DE CONCESSIÓ 5 I 6b

360

Art. 1 Usos Admesos

En el subsòl de les zones d'aprofitament privat OP-1, OP-2, OP-3 i de les zones en règim de concessió 5 i 6b, s'admetran els següents usos:

- Recreatiu
- Cultural
- Esportiu
- Comercial (amb una sup. Max. De venda de 14.500m2)
- Alimentari
- Aparcament
- Hosteleria i restauració (s'exclou l'ús residencial)

Art. 2 Edificabilitat

L'edificabilitat sota rasant és l'establerta en el quadre següent:

RESUM EDIFICABILITAT NIVELLS SOTA RASANT								
	Càrrega i Descàrrega	Restauració	Comercial	Altres Serveis	Alimentació	Circulació	Aparcament	Total
N. 2	1.097,76	0	1.753,33	152,94	0	1.208,13	0	4.212,16
N. 1	0	0	1.954,83	537,52	0	1.224,77	0	3.717,12
N. Sot. -1	0	517,84	2.992,52	1.540,28	0	2.505,21	0	7.555,85
N. Sot. -2	0	539,30	2.089,39	916,58	1.990,00	2.662,12	0	8.197,39
N. Sot. -3	547,48	0	0	1.486	0	478,98	5.261,40	7.773,96
N. Sot. -4	0	0	0	1.486	0	478,98	5.808,88	7.773,96
N. Sot. -5	0	0	0	1.064	0	397,81	4.852,45	6.313,84
Total	1.645,24	1.057,14	8.790,07	7.183,10	1.990,00	8.956,00	15.922,73	45.544,28

ud. en m2

A l'edificabilitat prevista es podrà afegir la situada en el subsòl de les finques colindants i que el promotor adquireixi i incorpori al projecte unitari.

OP-1, ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECIAL Cruïlla passeig de l'Església / rambla Sant Sebastià

Art. 1 Àmbit d'aplicació

L'àmbit de l'aplicació és el de la totalitat de la zona OP-1.

Art. 2 Tipus d'ordenació

Per a la regulació de cossos sortints i càlculs d'edificabilitat és assimilable el tipus d'ordenació d'alineació de vial pels edificis B i C i de volumetria específica configuració flexible per l'edifici A, entenent però que el tipus conjunt de la zona és de volumetria específica amb una regulació totalment explicitada en aquest document.



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

12

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Art. 3 Alçada reguladora

L'alçada reguladora la defineixen els nivells de les plantes, segons plànol "planejament proposat. ordenació de l'edificació" i segons criteri definit en la proposta de Modificació de P.G.M. i del PERI Santa Coloma Vella II i en aquest document.

361

Per sobre de l'alçada de la planta coberta definida gràficament en els plànols i sempre sense superar el perfil regulador delimitat, solament es podran situar els badalots d'escales i ascensors, així com els volums corresponents als elements tècnics, d'acord amb la volumetria fixada en els plànols.

En els edificis B i C, les plantes nivell 7 i 8 i nivell 8 respectivament es retiraran 3m del pla de la façana principal, immediatament inferior.

Les cobertes seran planes en els tres edificis.

Art. 4 Fondària edificable

Es defineixen uns perímetres edificables amb les seves alçades corresponents. Els paràmetres concrets venen determinats en els plànols corresponents.

Art. 5 Cossos sortints

Pel que fa als cossos sortints, es complirà amb el que està establert als articles de les Normes Urbanístiques del PGM.

S'estableix que l'edifici C en el seu front al carrer del Pedró, no podrà tenir cossos sortints. L'edifici B podrà tenir cossos sortints en el seu front per la rambla Sant Sebastià i en la seva façana posterior.

Per a l'edifici A es delimita un gàlib màxim d'alçada de 63.18 m, una ocupació de 18x18m i una edificabilitat màxima que figura als quadres adjunts i que podrà adequar-se dins del prisma regulador, sense superar-la.

Art. 6 Plantes baixes

Respecte a la planta baixa, els edificis compliran el que està establert a l'article 225 de les NU.

Art. 7 Plantes soterranis

Queden definides segons l'article 226.1 de les NU. Es podran fer el número de plantes soterrani que es considerin oportunes.

Art. 8 Usos admesos

Els usos admesos son els que regulen els articles 303 i 306 de les NU.



En les plantes soterranis es podran ubicar espais de pública concurrència, en especial, els següents usos: recreatiu, cultural, esportiu, comercial, alimentari, hosteleria i restauració i aparcament.

Art. 9 Façanes

Es definiran ens els projectes executius corresponents

Art. 10 Dotació de l'aparcament

Els edificis hauran de tenir dotació d'aparcament situat en les plantes del soterrani d'acord amb la normativa vigent a la ciutat. Com que la prolongació del passeig de Mn. Jaume Gordi tindrà caràcter vianant, a les plantes d'aparcament s'accedirà mitjançant un accés de nova creació situat al passeig de Llorenç Serra que es desenvoluparà en una rampa circular situada a sota de la plaça de la Vila i Passeig de Llorenç Serra.

Art. 11 Nombre màxim d'habitatges

Per al còmput del nombre màxim d'habitatges es considerarà l'establert per la normativa vigent al municipi en el moment de l'otorgació de la llicència d'obres majors d'habitatges.

OP-2, ordenació volumètrica especial cruïlla passeig de l'Església/plaça de la Vila.

Art. 1 Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació és l'OP-2, és a dir, l'illa de la plaça de la Vila que resta com a conseqüència del perllongament del passeig de l'Església. És l'illa formada pel passeig de l'Església, la plaça de la Vila i el carrer del Pedró. Aquesta illa d'acord amb el planejament d'aplicació, és a dir, el Pla especial de reforma interior de Santa Coloma Vella II, té dos àmbits ben diferenciats.

1. Un primer es refereix a l'edificació existent al carrer del Pedró, configurada com a PB+2PP, amb una cornisa clara i una fondària de 12 m regulada pel propi Pla especial de reforma interior de Santa Coloma Vella II.
2. I d'altra banda la resta d'illa, amb una alçada única predeterminada que fa de sòcol del primer àmbit.

Art. 2 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el d'alineació a vial. Aquesta alineació queda reflectida en el plànol de planta corresponent.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Art. 3 Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima és independent del nivell de la rasant del carrer i queda determinada pel nivell 104,26 que coincideix sensiblement amb el sostre de la planta baixa de l'edifici existent al carrer del Pedró 4 (can Valls). **363**

Per sobre l'alçada reguladora només s'admeten volums incorporats en els projectes arquitectònics i segons la relació següent:

1. El gruix de la coberta, que serà plana i no podrà sobrepassar els 30 cm de gruix sobre el forjat. En aquest sentit no s'admeten solucions amb cambres ventilades com les cobertes catalanes on el gruix resulta excessiu.
2. Les baranes de tancament segons el plànol de planta coberta que aniran reculades un mínim de 2,00 m del pla de façana. Amb una alçada màxima de fins a 1,00 m per sobre del gruix de coberta.
3. Dins l'àmbit delimitat per les baranes s'admeten rera d'aquests volums tractats arquitectònicament amb una alçada màxima de fins a 1,00 m ($\leq h$ barana) corresponents a claraboies vidrades per a la il·luminació zenital i d'altres instal·lacions.
4. Elements necessaris per a les activitats comercials que no puguin integrar-se en la volumetria en raó de la seva regulació (com les xemeneies), esdevenint elements singulars que caldrà resoldre arquitectònicament conjuntament amb el disseny de l'edificació, i minimitzant el seu impacte visual.

Art. 4 Fondària edificable

L'illa és totalment edificable. Caldrà deixar els patis de parcel·la i patis d'instal·lacions en funció de les necessitats d'il·luminació i ventilació regulats en l'article 6. L'ocupació màxima de les parcel·les és del 100%.

Art. 5 Usos admesos

Els usos admesos són els de comerç, oficines, recreatiu, alimentari, usos complementaris, esportius, etc. És admès l'aparcament per sota de la planta baixa en tants soterranis com s'executin. Els habitatges són admesos en planta baixa però només en les parcel·les amb front al carrer Pedró i fins a la fondària de 12 m establerta per a la resta d'edificis existents. Els habitatges caldrà que compleixin les condicions mínimes d'habitabilitat d'acord amb l'article 6 i les normatives d'aplicació com el Decret 259/2003, de 21 d'octubre, i les Ordenances metropolitanas d'edificació.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Art. 6 Patis mínims

6.1. Habitatges en planta baixa.

Quan existeixin plantes baixes amb habitatges caldrà mantenir els patis d'il·luminació i ventilació necessaris. Les dimensions seran les següents:

- 6.1.1 Per a cuines, banys, escales, vestidors, petits trasters:
5m² on sigui possible inscriure un quadrat de 2x2m amb escanyament mínim de 2m.
- 6.1.2. Habitacions, estudis i trasters > 5 m²:
10m² on sigui possible inscriure un quadrat de 3x3m amb estrangulació mínima de 3m.
- 6.1.3. Menjadors i salons:
30 m² on sigui possible inscriure un rectangle mín. de 4,5x6m amb estrangulació no inferior a 5m.

El pati tindrà l'ample de l'habitatge (mínim 4,5) i una distància a l'edificació veïna o paret enfrontada a l'obertura d'una distància mínima de 6 metres.

En qualsevol cas el paviment del pati romandrà com a molt un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a il·luminar o ventilar. Les distàncies mínimes no poden ser reduïdes amb sortints, altres elements i serveis o conductes.

Els patis i el seu paviment compliran el Decret d'habitabilitat 259/2003, de 21 d'octubre, del Departament d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, o el vigent en el moment de demanar llicència dobles.

6.2 Altres usos.

Caldrà disposar de patis, si així es decideix, per a les instal·lacions. Aquests patis es dimensionaran segons les necessitats, amb una superfície mínima de 2x2m. En aquests patis es disposaran les instal·lacions que necessitin estar a l'exterior. Les disposicions dels patis de ventilació de les plantes d'aparcaments seran aquelles pròpies que estableix la normativa vigent.

Art. 7 Alçades mínimes de les plantes

7.1. Per a la determinació de l'alçada lliure entre forjats es prendrà:

Com a valor fix el de la modulació de la façana allà on quedi reflectit en els plànols: 3,00 m, no podent variar interiorment el nivell del forjat, en una franja paral·lela a la façana de 3,00. A partir d'aquest punt haurà de complir l'article 7.2 d'aquesta modificació.

L'adequació al nivell de la plaça de la vila, aplicat aquest en el punt mitjà del mòdul. S'admet una variació en la determinació del nivell de planta



baixa de ± 60 cm d'aquest valor. Cada mòdul permet determinar un nivell de planta baixa diferent i independent dels adjacents.

Es podrà desdoblar el nivell de planta baixa sempre que no s'ultrapassi l'alçada reguladora màxima i les plantes tinguin una alçada compresa entre els valors marcats en aquest article, en el seu punt 7.2. Es preveuen dos supòsits:

1. Quan la situació del forjat aconsegueixi amb la modulació de façana, sense estar reflectit en ella, aquest forjat quedarà separat del pla de façana 30 cm com a mínim, sense determinar un valor màxim.
2. Quan els forjats no coincideixin amb la modulació de façana, es regularà un mínim de 3 metres des del pla de l'alineació al vial i la seva resolució formal no podrà afectar de cap manera la composició de la façana. En aquesta franja lliure, de 3 m, s'admeten les escales d'acord amb l'article 177 de les Ordenances metropolitanes d'edificació i el mateix forjat si està a nivell de la plaça.

7.2. L'alçada lliure interior mínima de qualsevol dependència serà:

2,50 m per espais en general oberts al públic de caràcter comercial o llocs on pugui estar habitualment persones. S'admetrà puntualment la reducció d'aquesta alçada en els supòsits següents:

2,10 m en les zones de magatzem, serveis sanitaris i zones de pas no obertes al públic.

2,20 m en les zones destinades a aparcament. I accessos puntuals a locals comercials.

Aquestes alçades mínimes no poden ésser reduïdes per conductes d'aire condicionat, cel rasos o qualsevol altre element.

Art. 8 Reculades

- 8.1 No s'admeten reculades en façana.
- 8.2 Tampoc s'admeten cossos sortints tancats, semitancats o oberts, com tribunes i balcons.
- 8.3 No s'admeten cossos sortints que no estiguin determinats per aquesta normativa, com cornises, ràfecs, elements d'il·luminació, banderoles, etc.

Art. 9 Façanes

La composició de façanes, els seus materials, colors i textures, així com els usos del paisatge urbà (rètols, il·luminació d'aquestes) no són lliures i resten sotmeses a les determinacions que marqui aquesta modificació.



Art. 10 Mínims d'habitabilitat per habitatges

Per a les distribucions funcionals dels habitatges s'aplicarà el Decret 259/2003, de la Generalitat de Catalunya, de 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat per habitatge nou, així com les Ordenances metropolitanas d'edificació i la normativa vigent a la ciutat.

Art. 11 Regulació dels usos

Per als diferents usos són d'aplicació l'articulat següent:

Aparcaments, articles 101 fins a 119 de les Ordenances Metropolitanas d'Edificació, o la normativa que els substitueixi.

Hotels. És d'aplicació l'article 85 de les OME.

La resta. Normativa de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Art. 12 Volums tècnics

No s'admeten cap mena de volums tècnics o badalots d'escala per sobre de l'alçada reguladora màxima, excepte dins del gàlib d'1,00 m per sobre d'ella. Sols podran sobresortir la construcció de la coberta sobre el forjat i les baranes, petits volums tècnics i els partions i/o elements de separació entre finques, que tindran en qualsevol cas un alçada de màxim i mínima d'acord amb l'article 3 alçada reguladora màxima. Tots els volums tècnics, caldrà que quedin inclosos dins de la darrera planta, bé incorporats en l'edificació, bé en els patis determinats a tal efecte en l'article 6.2, o dins del gàlib d'1,00 m abans anomenat.

Són volums tècnics els filtres d'aire, els dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, claraboies, maquinària d'ascensor, badalots d'escala, estenedors de roba, plaques de captació d'energia solar i d'altres.

Les antenes que sobresurtin de l'alçada reguladora màxima + 1,00 m preferentment es col·locaran sobre els edificis de PB+2PP del carrer Pedró, en aquella posició central que minimitzi l'impacte visual des de l'espai públic.

Art. 13 Dotació d'aparcament

El nombre de places d'aparcament i la seva regulació es regiran per la normativa vigent en cada moment.

No s'admeten però, les plantes baixes destinades a aparcaments. Caldrà, en qualsevol cas, situar-los en les plantes soterrani.

No és obligatori la dotació de places d'aparcament en les operacions que quedin incloses en els supòsits d'exclusió que estableix la normativa vigent a la ciutat.

Atesa la dificultat d'executar noves entrades als soterranis els accessos es produiran per uns nous accessos a realitzar pel front de la plaça de la Vila, i passeig Llorenç Serra.

Art. 14 Fondària mínima

La fondària mitjana mínima per a poder ser edificada una parcel·la, en una determinada alineació i un determinat nivell, serà de 5 metres. 367

Art. 15 Amplada mínima

L'amplada mínima serà la que estableix la modulació de la façana. Mòdul simple mínim de 4,72 m (442 cm + 30 cm, aproximadament).

Art. 16 Parcel·la mínima

No es defineix parcel·la mínima per a ésser edificada.

Art. 17 Isolament

La separació mínima entre locals serà segons la previsió mínima d'isolament tèrmic, acústic i de resistència al foc, la corresponent a una paret de fàbrica ceràmica de maó perforat (totxana) de 15 cm de gruix, sense menyscapte de les determinacions que s'assoleixin en aplicació de la normativa vigent referent a les matèries esmentades que li siguin d'aplicació.

Art. 18 Accessibilitat

En aquells edificis d'ús públic (oberts a la gent) com són els comerços, hotels, etc., s'aplicarà el Decret 135 i la Llei 10, o la normativa vigent en el moment de la construcció. Amb independència de l'existència d'ascensor, les escales seran adaptades amb una estesa de mínim 30 cm i una alçada màxima de 16 cm, amb un màxim de 12 i un mínim 3 de graons seguits. La cabina de l'ascensor serà de dimensions mínimes interiors lliures de 1,40 m x 1,00 m.

Art. 19 Estructura de l'edificació

L'estructura de l'edificació és independent de la modulació establerta per a la façana.

Art. 20 Criteris d'aplicació

L'obligatorietat de l'acompliment de les anteriors regulacions serà efectiu des de l'acte de sol·licitud de llicència de construcció i resulta aplicable a qualsevol obra de nova construcció que s'executi dins l'àmbit OP-2. Seran responsables de l'acompliment els agents participants de les noves edificacions.



Art. 21 Edificis anteriors a la modificació puntual

368



Aquells edificis construïts amb anterioritat a la modificació seran considerats fora d'ordenació per haver de ser objecte d'enderroc i posterior nova construcció, atès que els sostres i terres no estan d'acord amb els criteris de la zona Op-2. En conseqüència, d'acord amb l'article 222 de les Normes urbanístiques sols podran ser objecte d'obres de petites reparacions de conservació o higiene, i no podran ser objecte d'obres de modernització, consolidació i augment de volum. No estan inclosos en aquest article els edificis amb front al carrer Pedró, de PB+2PP.

Annex de criteris orientatius:

Concreció formal, dels detalls i dels materials a emprar en les intervencions.
Queden concretades les solucions formals i els detalls en els plànols corresponents.

1. Criteris compositius i formals unitaris.

No s'admeten fraccionaments del mòdul. Mòdul de dimensions segons façanes: En façana de la plaça de la Vila 4,42 i 4,15, façana del passeig de l'Església 4,06, en façana del carrer Pedró 4,45. L'estructura aparent que forma la façana serà de dimensions 30x30 en pilars i 30 cm en secció de forjats i demés elements lineals. Es seguirà la mateixa modulació quan es disposi en el nivell superior un espai sense cobrir, tipus terrassa, podent-se reduir els elements lineals a una secció 10x10 cm, format per una estructura metàl·lica segons mostra la proposta. Aquests mòduls s'ajustaran a la realitat física de l'obra.

S'admetrà que els mòduls propers a les cantonades tinguin solucions particulars pròpies de la posició que ocupen d'acord amb els conjunts de les façanes corresponent. Solucions a desenvolupar en els projectes corresponents.

Cada rectangle o buit arquitectònic caldrà que estigui realitzat en un sol material. La fusteria serà per a vidre amb ferreteria d'acer inoxidable. Les reixes de les botigues per a la seva protecció serà reixada i cada rectangle sols es podrà tractar amb un sol full.

Caldrà determinar el color, la marca i el model a escollir, essent únic per a qualsevol intervenció.

Qualsevol intervenció s'acollirà als materials i a l'estudi cromàtic establert per al conjunt de l'àmbit de l'illa, per a cadascun dels seus elements.

La coberta en el primer mòdul adjacent a la façana podrà ser vidrada.

2. Rètols identificadors.

Són lliures de composició i colors una franja destinada als rètols identificadors d'un ample de 80 cm i continu, adossat a la part immediatament inferior a les jàsseres de formigó i estaran enretirats el gruix de l'estructura d'acord amb la



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

20

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

secció proposada (aprox. 30 cm). El rètol identificador caldrà que sorgeixi d'un estudi d'imatge corporativa vàlida.

S'admetran solucions de rètols identificatius adossats al vidre, de dimensions lliures, però caldrà que comptin amb el vist-i-plau municipal d'acord amb l'efecte de conjunt i als criteris estètics que es marquin. No s'admet propaganda de cap mena.

369

S'admeten banderes verticals en l'eix del pilar, previ estudi d'imatge comparativa vàlida. Tampoc s'admeten especificacions dels productes que lliurin els comerços. No s'admeten en cap cas materials brillants en els rètols.

Els sistemes d'il·luminació, quan estiguin per fora del pla de tancament caldrà que estiguin encastats i inclosos en els volums arquitectònics dels elements, ja sia en la seva part superior com en el terra o en els laterals.

3. Materials arquitectònics admesos:

Translúcids:

Vidre transparent Stadip de 12 a 30 mm.

Vidre matejat a l'àcid de 10 mm gruix mínim.

Pavès transparent, incolor i sense relleus de cap mena.

Coberta:

Còdols en coberta invertida no trepitjable.

Impermeabilització amb membrana tipus EPDM >1,1 mm, i <2 mm.

Terrat trepitjable amb plaques de formigó i/o resines u altre material de color gris clar o blanc.

Massís:

Gresite porcellànic mat blau-gris 10x10.

Planxa corten.

Fusta tipus prodema.

Formigó.

Estructura:

Estructura porticada amb formigó blanc de 30x30 cm.

Estructura porticada a l'aire lliure de HEB-100 de 10x10 cm. Comissió d'Urbanisme de Catalunya



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

Fusteries:

Ferramenta inoxidable per a vidre.

Vidres sense fusteries.

Totes les fusteries seran de vidre llevat que es tracti d'habitatges.

Pintura:

Pintura HEB-100 de partícules metàl·liques gris forja.

Baranes:

Baranes d'acer trenat, formigó o vidre (mínim 3 mòduls iguals).

No s'admeten fusteries per a les llunes dels aparadors (aniran sense marc).
La fragmentació de la modulació establerta per a incloure les portes de vidre com a molt s'admetrà el fraccionament en 4 llunes iguals (dues per a les portes i dues fixes).

OP-3 ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECIAL Cruïlla de l'església/ Rambla Sant Sebastià

Art. 1 Àmbit d'aplicació

Comprèn aquesta zona els diferents fronts edificables del passeig de l'Església, en el tram comprès entre el carrer Rafael de Casanova i el carrer del Pedró, conformant una ordenació de volumetria específica.

Art. 2 Tipus d'ordenació

Els paràmetres i ordenances que regularan la zona OP-3 - Passeig, seran les assenyalades per les NU a les edificacions segons alineacions de vial, a més de les que a continuació s'estableixen:

Art. 3 Fondària edificable

La profunditat edificable ve determinada en els plànols corresponents.

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

Art. 4 Alçada reguladora i número de plantes

L'alçada reguladora, que pretén una línia de ràfecs de coberta horitzontal al llarg dels diferents trams, resta així mateix grafiada en els plànols corresponents.

El número de plantes corresponent a cada tram serà el següent:

De Rafael de Casanova fins a Sant Pere	Pb+2
De Sant Pere a Vistalegre	Pb+3
De Vistalegre a Pedró	Pb+3 - Pb+4

Si per raons de desnivell, la planta baixa presenta una alçada que ho permeti, s'admet la construcció d'altells, en cap cas independents de la planta baixa.

La coberta dels volums edificats, en qualsevol cas, serà plana i sobre la mateixa s'admetran les caixes d'escala i cambres de màquines d'ascensor sempre que es situïn al darrera i dins d'un pla inclinat a 45° respecte del pla de coberta a l'alçada reguladora. Totes les cornises dels edificis, sobre l'ARM, que restin definides per motllures i baranes de terrat seran contínues i de la mateixa alçada 1.30 m.

Art. 5 Accessos soterrani

Els edificis que donin front a aquesta via hauran de tenir en compte la proposta de peatonalització del passeig, als efectes de concentrar al màxim els accessos soterranis per l'aparcament de vehicles.

Art. 6 Façanes

Les diferents interseccions de les alineacions de carrers definiran les línies d'edificació. Les finques que actualment formen cantonada en punt rodó o xamfrà hauran d'adquirir el que tindrà consideració de sobrant de vial.

371

Art. 7 Usos

Els usos permesos seran els establerts a l'art 303 de les NU.

Art. 8 Cossos Sortints

Es prohibeixen els cossos sortints en els edificis amb front al carrer del Pedró, en el tram comprès entre el passeig de Mossèn Jaume Gordi i el carrer Marina, que es troben dintre de l'àmbit d'aquesta modificació.

8. GESTIÓ

La UA1 està desenvolupada, no així els nous Polígons d'Actuació 2 i 3, que tal com estableix el DL 1/2005 (articles 124 al 128, ambdós inclosos) serà la compensació bàsica la que reguli el desenvolupament.

Llistat dels propietaris dels últims 5 anys:

EDIFICI PEDRAGOSA BANÚS 5		
Situació	Propietari	
Baixos esquerra	Carlos Lartuna	
Baixos Centre	Antonio Hernandez	
Baixos dreta	Alejandro Alcazar Gil	
Entresol	Guillem Planas	
Primer	Eloy Calatrava	
Segon	Katy Sagas	
Àtic	Maria Rambla Martí	
EDIFICIS AL CARRER PEDRÓ		
Situació	Propietari	
Núm 14: baixos i soterrani	La Caixa de pensions	
Núm 14: primer	Des 2007: Fco.Ortega	Abans Joan Castellví
Núm 14: segon	Tomás Gómez Pérez	
Núm. 12 i 12 Bis	Fco. Ortega Manzano	
Núm. 27	Fco. Ortega Manzano	 Generalitat de Catalunya Departament de Política Territorial i Obres Públiques Direcció General d'Urbanisme
Núm. 29	Fco. Ortega Manzano	
EDIFICIS AL CARRER VISTALEGRE		
Vistalegre, 36	Fco. Ortega Manzano	Comissió d'Urbanisme de Catalunya
EDIFICIS A LA PLAÇA DE LA VILA		
Núm. 11-12 (segregat Pedró, 10)	Fco. Ortega Manzano	

Nota: totes les propietats que apareixen a nom de Francisco Ortega Manzano, a partir del 14 de maig de 2008 passen a ser per herència propietat de la Sra. Elena Blanco.

372

9. ESTUDI ECONÒMIC

L'estudi econòmic que acompanya el PERI fa referència bàsicament a les actuacions programades en el període de 5 anys que s'ha pres com el seu termini d'execució.

L'estudi econòmic es planteja sobre la base de la inversió necessària per aconseguir un sòl urbanitzat on realitzar les operacions de reequipament, en condicionament d'espais lliures, nou habitatge i aparcament. En conseqüència l'estimació de costos es fa sobre els conceptes de:

- a) Adquisició del sòl i edificació
- b) Desnonaments
- c) Enderrocs
- d) Urbanització
- e) Despeses pel real·lotjament dels afectats.

El valor del solar s'ha calculat en funció del seu valor urbanístic, aquest es determina en funció de l'aprofitament que correspon als terrenys segons la seva situació, d'acord amb els criteris establerts al Real Decret 1020/1993 de 25 de juny, en el que s'aproven les normes tècniques de valoració i el quadre marc de valors del sòl i de les construccions.

L'edificació existent es valora en funció de la seva antiguitat i del seu estat de conservació.

Pel que fa als costos d'enderroc es situa a un mínim de 65 euros/m². en Pb ó Pb+1 ó Pb+2

Les indemnitzacions als residents o comerciants no propietaris, es fixaran en funció del seu dret a ser real·lotjats o no i en qualsevol cas les indemnitzacions cobriran les despeses de trasllat, arranjamnt del nou local i el lucre vessant per un període d'un any, etc.

Els costos d'urbanització es valoren en funció de cada actuació, partint del cost actual d'aquest tipus d'obres realitzades actualment per l'Ajuntament a diversos indrets de la ciutat.

Les obres de vialitat es valoren a 210,35 euros/m² de mitja, incrementant-se als casos especials on es preveu la creació de nova infraestructura.

El cost mitjà estimat per la urbanització de les zones verdes, es situa a l'ordre dels 150 euros/m².



Pel que fa als preus unitaris de construcció, tant del PA-2 com del PA-3, s'han considerat els costos actuals d'execució de material de les promocions precises en aquest PE oscil·larien sobre els 600 euros/m². per les edificacions de nova planta.

El cost dels equipaments s'ha estimat en una mitja de 900 euros/m² en el cas dels de nova planta.

En quant a la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic sota rasant referent a l'increment del sostre comercial en sòl privat, aquest es valorarà conjuntament amb les contraprestacions del conveni subscrits entre la propietat i l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA PA-2 I PA-3

Per a la justificació econòmica dels PA-2 i PA-3, es tindran en compte l'estimació de costos esmentades als criteris de valoració de l'estudi econòmic.

En la zona OP-2, corresponent al PA-3, la promoció actualment disposa pràcticament de la totalitat de la superfície, circumstància que facilita, òbviament, el desenvolupament. No per aquest motiu, es deixen de comptabilitzar les despeses de real·lotjament dels afectats, la repercussió dels costos d'urbanització, enderrocs i desnonaments, així com el valor del sòl. Pel que fa als costos d'enderroc es situa 90 euros/m². La repercussió de les obres d'urbanització es valoren a 300 euros/m². El cost del m² a construir es calcula a 900 euros.

En la zona OP-3, polígon PA-2, l'estudi econòmic ha de tenir en compte bàsicament, a més de les despeses esmentades al paràgraf anterior, les corresponents al real·lotjament dels afectats, pels quals hi ha una previsió de trasllat a l'edifici C. El cost repercutit es sensiblement superior pel que es preveu un increment en els costos d'enderroc PB+4 100€ i en els corresponents al m² construït 1.200 euros/m².



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA OP 3 – PA 2

	Superfície m ²	Coefficient %	Edificab. m ²	Sostre actual m ²	Valoració enderrocs €	Valoració edificació €	Indemnització i recol·locació €	Despeses urbanització €
1 Pedró, 25	131,01	29,15	391,86	566,14	50.952,60	226.456,00	2.038.104,00	117.558,00
2 Pedró, 27	92,59	20,61	358,32	76,04	6.843,60	30416,00	123.252,38	107.496,00
3 Pedró, 29	114,25	25,43	435,21	147,06	13.235,40	58.824,00	229.962,06	130.563,00
4 Vistalegre, 36	111,48	24,81	426,61	130,02	11.701,80	52.008,00	199.858,95	127.983,00
TOTALS	449,33	100,00	1.612,00	919,26	82.733,40	367.704,00	2.591.177,39	483.600,00

374

JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA OP 3 – P.A.2

	Superfície m ²	Coefficient %	Edificab. m ²	Sostre actual m ²	Valoració enderrocs €	Valoració edificació €	Indemnització i recol·locació €	Despeses urbanització €
1 Pedró, 14	165,45	31,21	290,88	472,08	42.487,20	188.832,00	722.814,36	87.264,00
2 Pedró, 12 (I)	70,12	13,22	123,28	0,00	0,00	0,00	14.024,00	36.984,00
3 Plaça, 11-12	294,53	55,57	517,84	69,28	6.235,20	27.712,00	113.095,28	155.352,00
TOTALS	530,10	100,00	932,00	541,36	48.722,40	216.544,00	849.933,64	279.600,00

valoració enderrocs= 90€/m²

repercussió urbanització = 300€/m²

Despeses edificació (a partir de cota 0)

Locals i oficines	1.335,00	1.201.500,00 €
Habitatges	1.209,00	1.450.800,00 €
total	2.544,00	2.652.300,00 €

Despeses totals PA2- PA3

Valoració d'enderrocs	131.455,80 €
Valoració edificació	584.248,00 €
Indemnitzacions i recol·locacions	3.441.111,03 €
Despeses urbanitzacions	763.200,00 €
Despeses locals, oficines i vivendes	2.652.300,00 €
Total despeses PA2-PA3	7.572.314,83 €

Ingressos previstos en vendes

Locals i oficines	4.005.000,00 €
Habitatges	6.045.000,00 €
Total ingressos PA2-PA3	10.050.000,00 €

La diferencia entre despeses i ingressos de 2.447.685,17€ en cinc anys dona una rendibilitat del 4,11% que es considera acceptable donades les característiques i necessitats de l'operació. Així doncs, queda demostrada la viabilitat econòmica dels PA2 i PA3.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya 26

10. INFORME DE VIABILITAT ECONÒMICA



L'informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria d'acord amb l'article 12 del Decret Llei de la Generalitat de Catalunya 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, on s'estableix que l'informe ha de contenir:

"la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris".

En base a la legislació vigent, es redacta aquest informe de sostenibilitat econòmica, amb l'objectiu d'analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, per altra banda, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals.

Des de l'Ajuntament es creu convenient facilitar la implantació d'un àmbit destinat a usos comercials, que contribueixin a pal·liar el desequilibri existent entre la població ocupada resident a la ciutat i els llocs de treball existents a la mateixa. Representa l'oportunitat de generar un focus de centralitat amb un projecte únic que, aprofitant el desnivell del terreny i, juntament amb la necessitat de compaginar usos privats suficientment atractius i rendibles i espais públics de cessió obligatòria i gratuïta, han portat a considerar la conveniència i oportunitat de facilitar un ús intensiu del subsòl, de forma conjunta entre el públic i el privat, amb una clara vocació de gestió integrada.

El benefici que suposa per al promotor l'ús del subsòl serà compensat, d'acord amb el Conveni Urbanístic signat entre l'Ajuntament, Gramepark i el Sr. Francisco Ortega, amb, entre d'altres, el compromís de mantenir, conservar i netejar els espais públics relacionats amb el subsòl. També es responsabilitzarà de la conservació, manteniment i neteja d'aquells espais de domini públic que tot i no ser objecte de la concessió administrativa, estan directament relacionats amb ella.

Com que la proposta no representa cap augment de població, ni un augment de despeses municipals, es pot concloure que els 45.544 m2 de sostre sota rasant, si bé no són necessaris per a servir nova població, si ho són per a compensar el desequilibri existent a la ciutat.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

11. PLA D'ETAPES

L'execució d'aquesta modificació puntual, degut a la necessitat de real·lotjar als diferents afectats, així com la seva complexa realització tècnica, es desenvolupa en fases. Els polígons PA2 i PA3 restaran inclosos en l'execució.

- I FASE: Execució edificis A, B i C
- II FASE: Execució de la resta de edificis.

El inici de les obres seria en el termini d'un any des de l'aprovació definitiva de la modificació puntual, projecte de compensació i projecte d'urbanització; i el temps màxim previst per la finalització serà de cinc anys.

Santa coloma de Gramenet, a setembre 2009

Els arquitectes,



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya