

2010/42520/B-03

SC+

Àrea de Serveis Territorials  
Gabinet d'Acció Territorial

1/10/10



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM EN  
L'ÀMBIT DEL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL,**

**PER A LA CONCRECIÓ DEL RÈGIM DE  
PROTECCIÓ DELS HABITATGES**

ABRIL 2010

## ÍNDEX

### MEMÒRIA

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Introducció .....        | pàg. 2  |
| Estat Actual .....       | pàg. 4  |
| Planejament Vigent ..... | pàg. 6  |
| Proposta .....           | pàg. 8  |
| Normativa .....          | pàg. 10 |

### PLÀNOLS

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Situació .....     | e: 1/10.000 |
| Pla d'Etapes ..... | e: 1/1.000  |

### ANNEX I

|                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Modificació de PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la<br>Font de Sant Roc - Can Calvet |
| 7a - Àmbit Front Fluvial del Raval - Planejament Proposat                                             |
| 10b - Àmbit Front Fluvial del Raval - Gestió i Pla d'Etapes                                           |

### ANNEX II

|                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Petició de Gramepark i<br>llistat dels habitatges destinats a reserva mínima de protecció oficial<br>de règim general, en les fases I i II del Front Fluvial del Raval |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### ANNEX III

|                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Qualificació dels habitatges amb protecció oficial,<br>de les fases I i II del Front Fluvial del Raval |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

## INTRODUCCIÓ

El 19 de maig de 2009 s'aprova el Decret 80/2009, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament, que té com a objectiu principal establir les condicions bàsiques d'accés i el règim jurídic dels habitatges de substitució destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, per adequar-se més a la realitat d'aquest tipus d'accés a un habitatge amb protecció oficial específic per les persones que, pel sol fet de residir en un habitatge situat en un àmbit d'actuació urbanística, es veuen obligats a desocupar l'immoble afectat.

En l'execució del planejament urbanístic mitjançant un sistema d'actuació o en el cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa, tenen dret a ésser reallotjades les persones que acreditin el compliment dels requisits següents:

- a) Que siguin ocupants legals d'un habitatge afectat per l'execució del planejament, en virtut d'un títol de propietat, d'un altre dret real, d'un dret d'arrendament o d'un altre dret personal d'ús de l'habitatge.
- b) Que ocupin l'immoble com a residència habitual. La demostració del caràcter de residència habitual es pot dur a terme per qualsevol mitjà admès en dret. En tot cas es presumeix la residència habitual, llevat de prova en contrari, quan l'habitatge afectat consta com a domicili de la persona ocupant en el padró municipal i també a efectes fiscals.



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



- c) Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema de reparcel·lació l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació si es tracta de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general. En els sectors de planejament derivat així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà s'efectuï mitjançant una modificació puntual del planejament general o mitjançant un Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat, de la modificació puntual o del pla director urbanístic.
- d) Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema d'expropiació o, en el cas de gestió urbanística aïllada, mitjançant expropiació o ocupació directa, l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual en el moment de l'aprovació inicial de la relació de béns i drets si es tracta d'actuacions aïllades o de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general. En els sectors de planejament derivat, així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o l'afectació per actuació aïllada s'efectuï mitjançant una modificació puntual del planejament general, o mitjançant un Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat, de la modificació puntual o del Pla director urbanístic.
- e) Que en l'execució del planejament pel sistema de reparcel·lació si les persones ocupants són propietàries, no resultin adjudicatàries, en el projecte de reparcel·lació, d'aprofitament urbanístic, o d'una indemnització substitutòria, equivalent o superior a una edificabilitat residencial en règim lliure sense urbanitzar superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació en matèria d'habitatge de protecció públic.

Per a aquests afectats, es crea una nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial, denominada **habitatge per a afectats urbanístics (HAUS)**. Només es poden qualificar amb aquesta tipologia els habitatges que, en primera transmissió, es destinin a fer efectiu el dret de real·lotjament. El termini de qualificació d'aquests habitatges, sempre que no formin part de les reserves mínimes d'habitatges amb protecció oficial que estableix la Llei d'urbanisme, és de trenta anys.

En el supòsit de mutu acord entre l'obligat al real·lotjament i els titulars del dret de real·lotjament, i quan el real·lotjament sigui en règim de compravenda, el preu de venda per a segones i posteriors transmissions dels habitatges per a afectats urbanístics serà lliure.

- A partir del quinze any des de la data de qualificació definitiva quan la persona titular del dret de real·lotjament fos propietari de l'habitatge afectat.
- A partir del trenta any des de la data de qualificació definitiva quan l'ocupant legal de l'habitatge afectat fos titular d'altres drets reals o personals i el real·lotjament es realitza en règim de compravenda.



## ESTAT ACTUAL

Santa Coloma és el municipi més important de la conca baixa del Riu Besòs en el marge esquerre. Així el nucli antic de Santa Coloma es situa a prop de l'àmbit del riu, i les diferents traces històriques de la carretera de la Roca marquen una topografia límit entre l'espai històric inundable i l'espai urbà consolidat.

El Besòs ha esdevingut històricament un element significatiu per a la ciutat de Santa Coloma de Gramenet per la proximitat del seu centre urbà i, per altra banda, ha estat un element territorial i ambientalment marginal molt diferent de com el preveia Cerdà (on s'han ubicat polígons residencials dels anys 60-70 i sectors industrials importants), on s'ha construït el corredor litoral viari i ferroviari i, finalment, l'actuació del Fòrum de les Cultures 2004. Aquest fet ha plantejat un canvi de tendència rellevant amb la recuperació en la desembocadura.

El municipi de Santa Coloma ha començat a valorar les condicions de visuals, assoliment i topografia favorable a l'entorn del riu, i el considera un dels seus principals valors territorials i de paisatge, preservant-lo lliure, amb una part important del seu front destinat a espais lliures i vialitat i amb l'aposta per una sèrie d'infraestructures i actuacions d'equipament properes al riu: amb la urbanització del Parc del Molinet al barri dels Safarells com espai lliure del sector sud, equilibrant les funcions de Can Zam; amb la connexió del pont de Can Peixauet, rotonda i avinguda de Can Peixauet, com a nous accessos al municipi i noves avingudes urbanes de relació entre el riu i dintre la ciutat; amb la recuperació ambiental de la llera del riu mitjançant voreres de passeig, franges d'arbrat, itineraris de lleure amb bicicleta i vianants, accessos principals en rampes per a vianants al riu, etc., en el front del nucli urbà del municipi, i completant la connexió amb el Parc de Can Zam; i amb diverses actuacions de reequipament, com la construcció de l'Estadi Municipal de Santa Coloma (1993) la ubicació de l'IES Can Peixauet (2001), la Biblioteca de Can Peixauet (2001) i l'ampliació del Centre Hospitalari de l'Esperit Sant (2002-2006).

Totes aquestes actuacions mostren l'interès del municipi per la façana urbana de la ciutat. Podem dir que, actualment, el Front Fluvial del Besòs a Santa Coloma és una de les grans opcions de transformació, que va condicionat a un model viari integrat a la trama urbana del municipi.

Recentment s'ha aprovat, també, la construcció d'una llar d'infants en aquest àmbit, formant part de les inversions del Fons Estatal per a l'Ocupació i la Sostenibilitat Local i que ha d'estar acabada al desembre de 2010. Per avançar en els terminis de lliurament, s'utilitza un sistema constructiu prefabricat. L'escola del front fluvial es desenvolupa en planta baixa, on seran totes les aules i serveis. La particularitat arquitectònica es troba a la coberta, que serà un espai públic enjardinat amb el corresponent mobiliari urbà.

L'any 2001, es realitza el CONCURS DEL FRONT FLUVIAL DEL BARRI DEL RAVAL: habitatges, equipaments i espais lliures, amb participació pública per obrir el Raval al riu Besòs i, posteriorment, es modifica el planejament per tal d'adaptar-lo a la proposta guanyadora. L'actuació del conjunt es produeix d'un projecte arquitectònic i urbà desenvolupat pels arquitectes *Marta Peris, Gabriel Lerma, Pere Joan Ravetllat i Carme Ribas*. En aquest sentit, l'actuació esdevé una actuació unitària de projecte arquitectònic i de



distribució dels espais lliures urbans i dels equipaments. La definició d'una nova façana al riu Besòs i al Barri del Raval, es fixa mantenint una volumetria de 3 blocs de B+4 a B+6 amb 3 torres d'alçada B+14 a B+16.

Els objectius d'aquest procés de transformació al front fluvial del Raval es resumeixen en: garantir l'obertura de la ciutat al riu, establint continuïtats visuals i generant nous espais públics; resoldre la doble escala que el lloc presenta, compatibilitzant la resposta a la nova façana fluvial, amb la voluntat d'integrar l'edificació amb el teixit urbà existent; i permetre que els nous habitatges gaudeixin majoritàriament d'unes òptimes condicions de vistes i assolellament.

En la primera fase del Front Fluvial del Raval, es construeix l'edifici situat més al nord, prop de l'actual estadi, situat a l'avinguda de la Generalitat, números 110 al 114, i s'organitza en tres escales de quatre habitatges per replà. Dues d'aquestes escales, les més allunyades de l'espai públic central, tenen una altura de planta baixa i cinc respecte a l'avinguda de la Generalitat, mentre que la tercera, tal i com succeirà en les dues fases restants, té una altura força superior, de catorze i setze plantes.

S'ha construït un edifici de 12.380 m<sup>2</sup> de sostre, dels quals 1.092 m<sup>2</sup> es destinen a locals comercials i 11.288 m<sup>2</sup> es destinen a ús d'habitatge, en 102 unitats. Els habitatges majoritàriament plantegen un programa de 3 dormitoris, assolint superfícies útils interiors d'entre 70 i 80 m<sup>2</sup>. Alguns habitatges s'acosten als 90 m<sup>2</sup> útils, i contenen 4 dormitoris. Finalment, existeix un petita proporció d'habitatges de 2 dormitoris, amb superfícies útils interiors d'entre 50 i 60 m<sup>2</sup>.

En la segona fase, en construcció, trobem l'edifici situat més a ponent i proper al riu, a l'avinguda de la Generalitat, números 116 a 122, que s'organitza en quatre escales de quatre habitatges per replà. Tres d'aquestes escales tenen una altura de planta baixa i cinc respecte a l'avinguda de la Generalitat, mentre que la quarta, tal i com succeeix a les altres fases, té una altura força superior de catorze i setze plantes orientada a sud. D'aquesta manera es pretén assumir aquesta doble condició d'edifici capaç d'establir simultàniament relacions amb la gran escala urbana que representa el riu Besòs i les edificacions existents.

Per a aquest edifici s'ha previst un sostre total de 14.789 m<sup>2</sup>, dels quals 1.046 m<sup>2</sup> es destinen a locals comercials i 13.743 m<sup>2</sup> de sostre es destinen a ús d'habitatge, en 130 unitats. Els habitatges plantegen majoritàriament un programa de 3 dormitoris, assolint superfícies útils interiors d'entre 70 i 80 m<sup>2</sup>. Alguns habitatges s'acosten als 90 m<sup>2</sup> i contenen 4 dormitoris. Es reserven 8 habitatges adaptats per a minusvàlids disposats en vertical a les escales B i C, des de la planta segons fins a la cinquena.

Resten pendents per a la tercera fase, la construcció d'un edifici amb un sostre total màxim de 22.831 m<sup>2</sup>, que es poden destinar en la seva totalitat a ús d'habitatge. Però tenint en compte que el nombre d'habitatges del conjunt del Front Fluvial del Raval no pot superar els 400, difícilment es podrà esgotar aquest sostre únicament amb l'ús d'habitatge, ja que el nombre màxim d'habitatges pendents per a la tercera fase és de 168 habitatges. En la planta baixa el planejament vigent permet, a més a més de l'ús d'habitatge, l'ús comercial, d'oficines, sanitari, cultural i recreatiu, és de suposar, doncs, que una part d'aquesta planta tindrà altres usos diferents del d'habitatge.



## PLANEJAMENT VIGENT

L'instrument de referència del planejament urbanístic a Santa Coloma és el **Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (PGM)**, aprovat per la Corporació Metropolitana de Barcelona el 14 de juliol de 1976, que garanteix l'equilibri d'usos privats i públics i els estàndards urbanístics del municipi, els quals permeten dotar a la ciutat d'espais públics i comunitaris.

Encara que el marc general de referència segueix essent el PGM, aquest ha sofert modificacions posteriors. Concretament a l'àmbit del Front Fluvial del Raval el planejament vigent prové de la "**Modificació puntual de PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet**", aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 7 de juliol de 2006. Acord publicat al DOGC núm. 4.736 de 9 d'octubre de 2006. La normativa estableix un sostre màxim de 50.000 m<sup>2</sup> de sostre destinats a habitatge protegit (400 habitatges), sense definir-ne cap règim, que s'ha de construir en tres fases. (la primera acabada, la segona en construcció i la tercera pendent d'inici de projecte).

El capítol de gestió del mateix document, estableix la prioritat de destinar a habitatge protegit en règim general els habitatges necessaris per a reubicar totes les famílies afectades, destinant la resta a habitatge protegit en règim concertat.

Per a la totalitat dels habitatges, tant de la primera com de la segona fase, s'ha establert la qualificació d'habitatges amb protecció oficial de venda en règim general.

El 26 de juny de 2009, segons acord publicat al DOGC número 5.417 de 9 de juliol de 2009, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, aprova definitivament el document de "**Modificació puntual del text refós de la modificació puntual del PGM per a la modificació del centre terciari i residencial de la Palleresa**".

El document preveu destinar 11.662 m<sup>2</sup> de sostre a habitatge lliure, amb un nombre màxim de 150 i 7.732 m<sup>2</sup> de sostre 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.

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.



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



D'acord amb la Memòria Social redactada per l'Ajuntament 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, corresponent amb la segona fase del Front Fluvial del Raval. Aquest sostre, que es proposa destinar a habitatge de protecció de règim general, 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.

|                  | 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            | <b>46,14</b> |
| Preu Concertat   | 80                 | 6.186             | 31,90  |                         |                   |        | 80              | 6.186             | <b>18,67</b> |
| 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       |

quadre inclòs al punt 4 (Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública) de la Memòria del document de *Modificació puntual del text refós de la modificació puntual del PGM per a la modificació del centre terciari i residencial de la Pallaresa*.

Per aquest motiu, l'article 10 de la normativa de la "Modificació puntual del text refós de la modificació puntual del Pla general metropolità per a la modificació del centre terciari i residencial de la Pallaresa" estableix les modificacions al Front Fluvial, i diu textualment:

**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."

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



## PROPOSTA

L'aprovació del Decret 80/2009, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament, ha provocat per part dels veïns afectats per actuacions urbanístiques ara real·lotjats al front fluvial, una forta demanda per a poder-se acollir a aquest règim de protecció dels habitatges.

Només es poden qualificar amb aquesta nova tipologia, denominada HAUS, els habitatges que, en primera transmissió, es destinen a fer efectiu el dret de real·lotjament, sempre que es compleixin els dos supòsits: que existeixi el mutu acord entre l'obligat al real·lotjament i els titulars del dret de real·lotjament i que no formin part de les reserves mínimes d'habitatges amb protecció oficial que estableix la Llei d'urbanisme.

La Llei d'Urbanisme, en el seu article 57, estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Això crea un conflicte entre els propietaris d'habitatges afectats per actuacions urbanístiques que han estat traslladats al Front Fluvial del Raval que, per una banda compleixen els requisits per a poder-se acollir al règim d'habitatges HAUS, però que el planejament vigent aprovat no ho permet, ja que aquests habitatges formarien part de les reserves mínimes.

Per aquest motiu, Gramenpark com a promotor dels edificis, demana a l'Ajuntament (vegeu annex II) que dugui a terme la modificació de planejament necessària per tal de concretar les reserves mínimes d'habitatge de règim general i, per tant, determinar els habitatges destinats a afectats per actuacions urbanístiques que es podrien acollir a la nova tipologia d'habitatge HAUS.

|                            | NOMBRE D'HABITATGES |              |           | TOTAL SOSTRE  |              |               |
|----------------------------|---------------------|--------------|-----------|---------------|--------------|---------------|
|                            | Total               | real·lotjats | altres    | Construït     | Comercial    | Habitatge     |
| Av. Generalitat, 110       | 22                  | 17           | 5         |               |              |               |
| Av. Generalitat, 112       | 19                  | 13           | 6         |               |              |               |
| Av. Generalitat, 114       | 61                  | 32           | 29        |               |              |               |
| <b>Total Fase 1</b>        | <b>102</b>          | <b>62</b>    | <b>40</b> | <b>12.380</b> | <b>1.092</b> | <b>11.288</b> |
| av. Generalitat, 116       | 20                  | 16           | 4         |               |              |               |
| av. Generalitat, 118       | 22                  | 6            | 16        |               |              |               |
| av. Generalitat, 120       | 24                  | 11           | 13        |               |              |               |
| av. Generalitat, 122       | 64                  | 32           | 32        |               |              |               |
| <b>Total Fase 2</b>        | <b>130</b>          | <b>65</b>    | <b>65</b> | <b>14.789</b> | <b>1.046</b> | <b>13.743</b> |
| <b>màxim Fase 3</b>        | <b>168</b>          |              |           | <b>22.831</b> |              | <b>22.831</b> |
| <b>TOTAL FRONT FLUVIAL</b> | <b>400</b>          |              |           | <b>50.000</b> | <b>2.138</b> | <b>47.862</b> |



En el quadre anterior es desglossen el nombre d'habitatges per fases i escales (només les dues primeres fases, ja que la tercera està en projecte), determinant els que es podrien, o no, acollir al decret HAUS. Així com el total de sostre sobre rasant, que es destina a habitatge i a altres usos (comercial, oficines, etc.)

Podem comprovar com resten pendents, per a la tercera fase 168 habitatges, amb un màxim de 22.831 m<sup>2</sup> de sostre que, malgrat ser excessius, hem considerat en la seva totalitat a l'hora de calcular el 20% de les reserves mínimes, ja que sense projecte redactat, no podem considerar quin percentatge de sostre es destinarà a altres usos i, per tant, hem de tenir en compte el cas més desfavorable.

Es proposa una modificació en el règim de protecció dels habitatges, de tal manera que en comptes de concentrar les reserves mínimes d'habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, en les dues primeres fases, es poguessin repartir en el conjunt de l'actuació del Front Fluvial del Raval, d'acord amb el quadre següent:

| SOSTRE D'HABITATGES        |               |              | SOSTRE RG (RESERVES MÍNIMES)                                                                                  |               |
|----------------------------|---------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Total                      | reallotjats   | R. General   | segons planejament vigent                                                                                     |               |
| Av. Generalitat, 110       |               | 579          | (20% del sostre edificable d'habitatge de la Fase I i III del Front Fluvial = 34.119 m <sup>2</sup> st)       |               |
| Av. Generalitat, 112       |               | 659          |                                                                                                               |               |
| Av. Generalitat, 114       |               | 3.538        |                                                                                                               |               |
| <b>Total Fase 1</b>        | <b>11.288</b> | <b>6.511</b> | <b>4.777</b>                                                                                                  | <b>6.824</b>  |
| av. Generalitat, 116       |               | 444          | (20% del sostre edificable d'habitatge de la Fase II de Front Fluvial + Pallaresa = 33.137 m <sup>2</sup> st) |               |
| av. Generalitat, 118       |               | 1.687        |                                                                                                               |               |
| av. Generalitat, 120       |               | 1.382        |                                                                                                               |               |
| av. Generalitat, 122       |               | 3.565        |                                                                                                               |               |
| <b>Total Fase 2</b>        | <b>13.743</b> | <b>6.665</b> | <b>7.078</b>                                                                                                  | <b>6.627</b>  |
| <b>màxim Fase 3</b>        | <b>22.831</b> |              | <b>1.597</b>                                                                                                  |               |
| <b>TOTAL FRONT FLUVIAL</b> | <b>47.862</b> |              | <b>13.451</b>                                                                                                 | <b>13.451</b> |

En la primera fase, es proposa destinar 4.777 m<sup>2</sup> de sostre (40 habitatges) a habitatges de protecció de règim general o especial. En la segona fase, se'n destinen 7.078 m<sup>2</sup> (65 habitatges), deixant per a la tercera fase del Front Fluvial del Raval una reserva de 1.597 m<sup>2</sup> de sostre, destinat a complir amb les reserves mínimes d'habitatge protegit de règim general i especial, de tal manera que, igualment es compliria amb les reserves mínimes d'habitatges de protecció oficial de règim general i especial, tant les corresponents a la Pallaresa, que representen 19.394 m<sup>2</sup> de sostre d'habitatge, com les tres fases del Front Fluvial del Raval, que poden arribar a representar, com a màxim, 47.862 m<sup>2</sup> de sostre d'habitatge.

- $19.394 \text{ m}^2\text{st} + 47.862 \text{ m}^2\text{st} = 67.256 \text{ m}^2\text{st}$
- $67.256 \text{ m}^2\text{st} * 20\% = 13.451 \text{ m}^2\text{st}$

(no considerem el sostre residencial existent amb anterioritat a la construcció dels dos edificis del Front Fluvial del Raval corresponent a les fases I i II, en les parcel·les incloses en l'àmbit d'expropiació del Front Fluvial del Raval, que representen un sostre de més de 8.000 m<sup>2</sup> destinats a habitatge principalment, on s'allotjaven el gran nombre de reallotjats en les fases I i II del Front Fluvial del Raval, per no disposar de les dades fefaents).



**Àrea de Serveis Territorials**  
Gabinet d'Acció Territorial

## NORMATIVA

Es modifica, doncs, l'apartat 10 de l'article 2 de la "*Modificació de PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet*", amb el redactat següent:

S'estableix l'obligatorietat de promoure en règim general, formant part del 20% de les reserves mínimes d'habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, que estableix l'article 57 de la Llei d'Urbanisme, el següent sostre mínim d'habitatge, per cada una de les fases:

|            |                                       |                                |
|------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| Fase I -   | avinguda de la Generalitat, 110-114 - | 4.777 m <sup>2</sup> de sostre |
| Fase II -  | avinguda de la Generalitat, 116-122 - | 7.078 m <sup>2</sup> de sostre |
| Fase III - | avinguda de la Generalitat, 124-132 - | 1.597 m <sup>2</sup> de sostre |

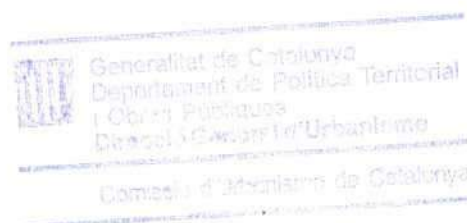
Santa Coloma de Gramenet, abril de 2010

El coordinador del  
Gabinet d'Acció Territorial

  
Miquel Roig i Roch

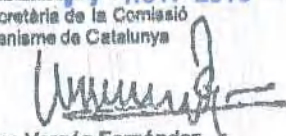
Vist i plau  
La directora de l'Àrea de Serveis Territorials

  
Gemma Fernández Torrijos



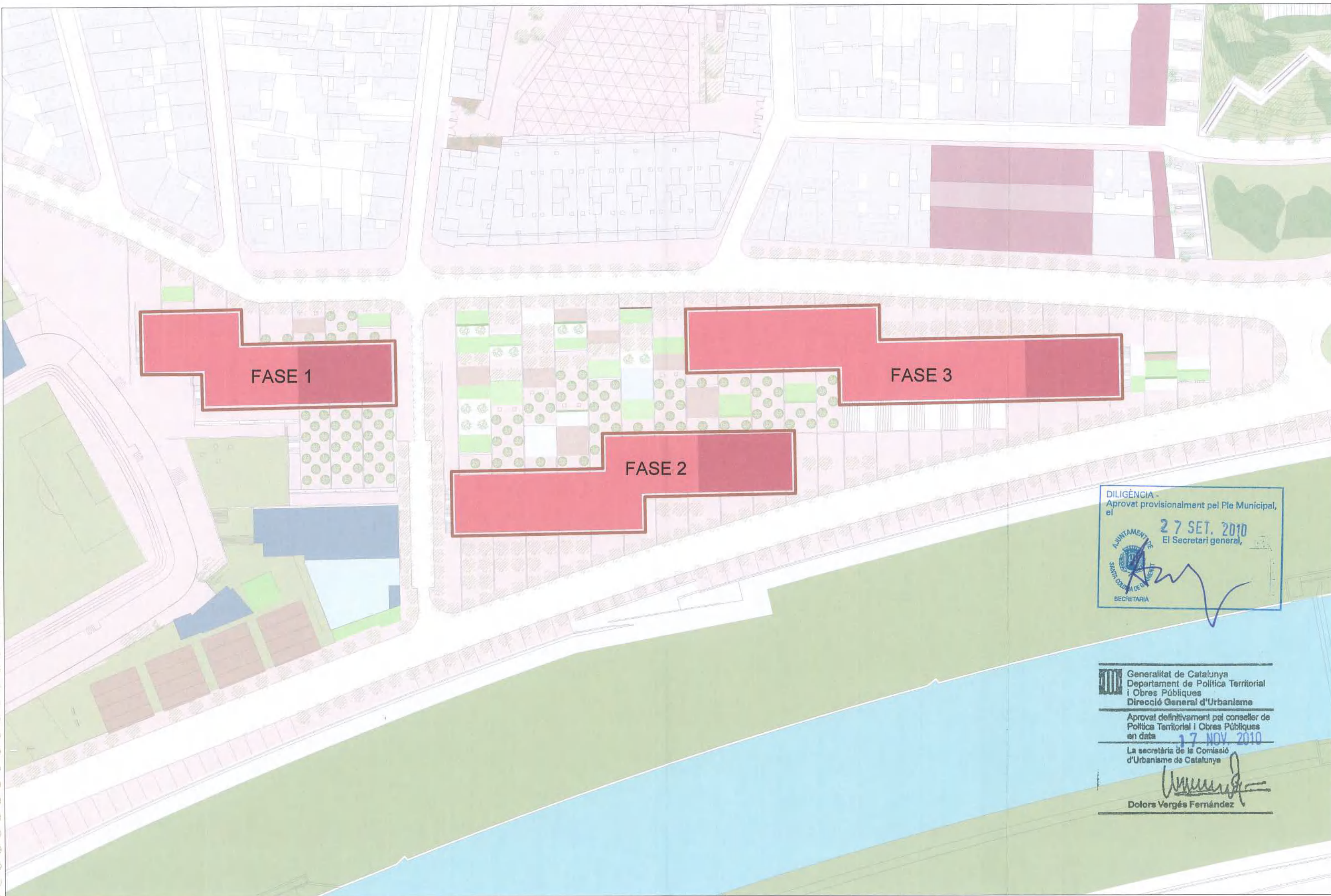


DILIGÈNCIA -  
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal,  
el  
27 SET. 2010  
El Secretari general,  
  
SECRETARIA

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Aprovat definitivament pel conseller de  
Política Territorial i Obres Públiques  
en data 17 NOV 2010  
La secretària de la Comissió  
d'Urbanisme de Catalunya  
  
Dolors Vergés Fernández







DILIGÈNCIA -  
Aprobat provisionalment pel Ple Municipal,  
el  
**27 SET. 2010**  
El Secretari general,  
  
SECRETARIA

 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 **17 NOV. 2010**  
La secretària de la Comissió  
d'Urbanisme de Catalunya  
  
Dolors Vergés Fernández







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

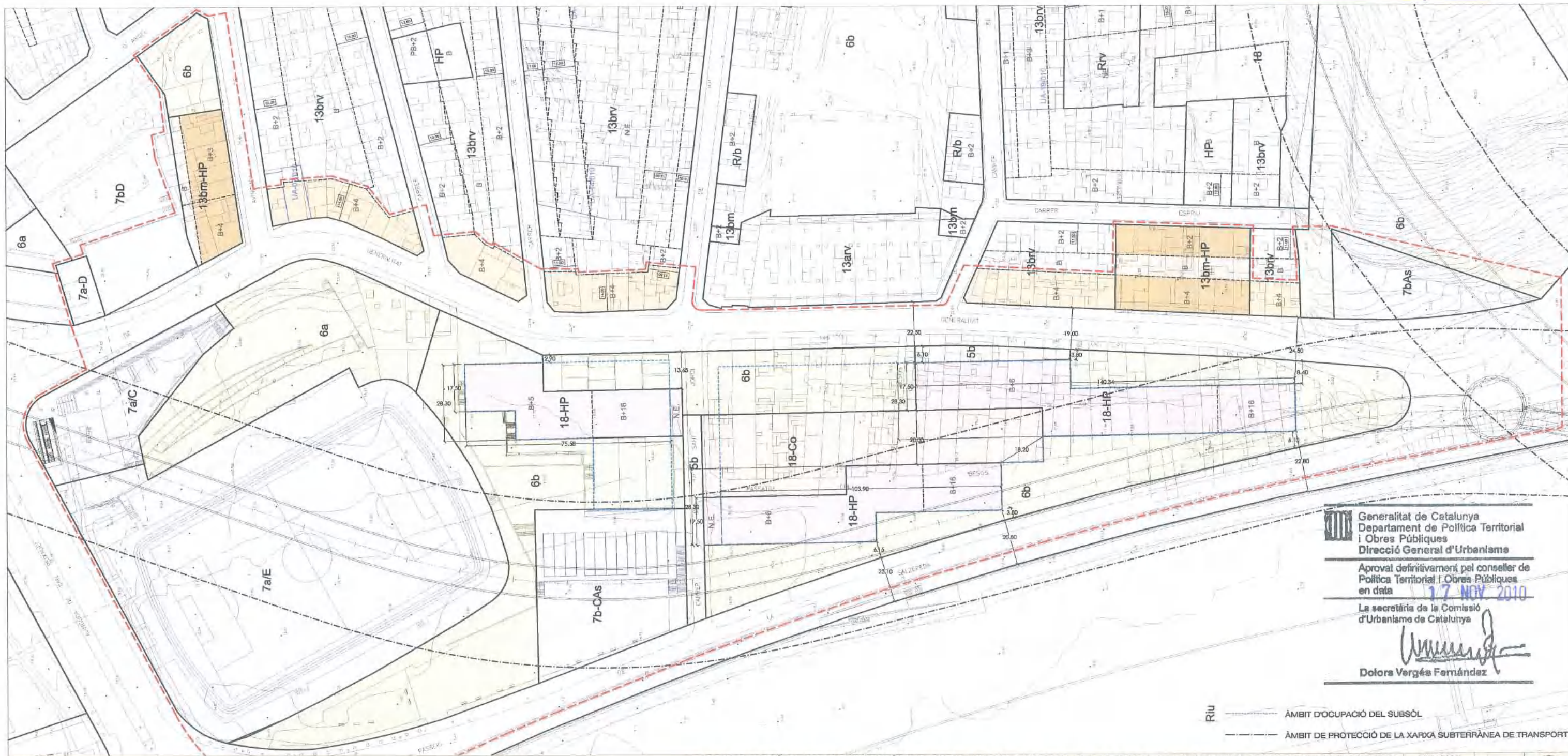
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

## **ANNEX I**

### **MODIFICACIÓ DE PGM EN ELS ÀMBITS DEL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL I DE LA FONT DE SANT ROC - CAN CALVET**

**7A - ÀMBIT FRONT FLUVIAL DEL RAVAL - PLANEJAMENT PROPOSAT**  
**10B - ÀMBIT FRONT FLUVIAL DEL RAVAL - GESTIÓ I PLA D'ETAPES**

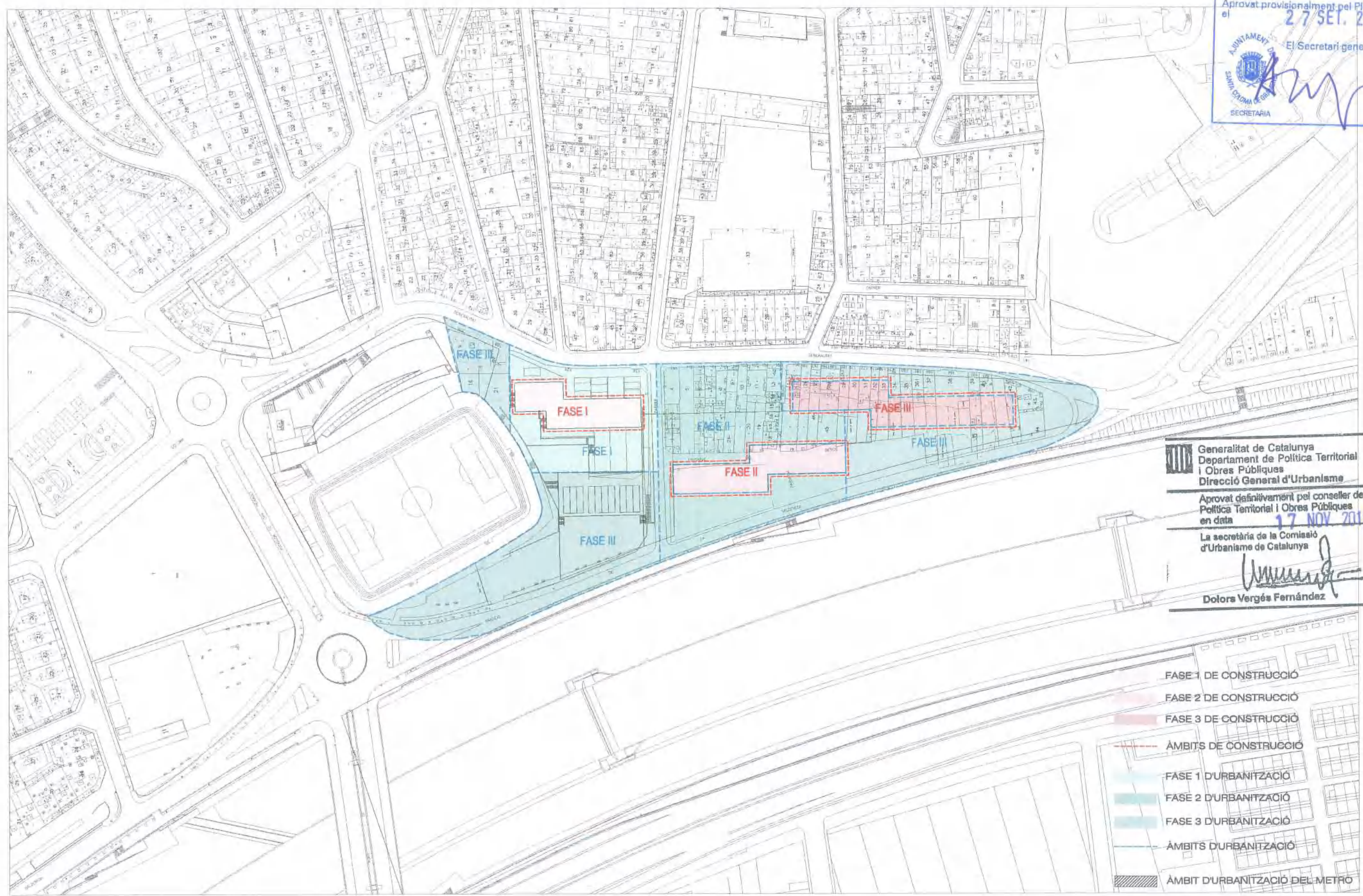


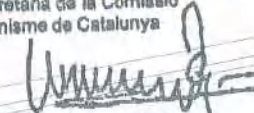


Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Aprovat definitivament pel conseller de  
Política Territorial i Obres Públiques  
en data **17 NOV 2010**  
La secretària de la Comissió  
d'Urbanisme de Catalunya  
*[Signature]*  
Dolors Vergés Fernández



DILIGÈNCIA -  
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal,  
el 27 SET. 2010  
El Secretari general,  
  
SECRETARIA



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Aprovat definitivament pel conseller de  
Política Territorial i Obres Públiques  
en data 17 NOV. 2010  
La secretària de la Comissió  
d'Urbanisme de Catalunya  
  
Dolores Vergés Fernández

PLÀNOL FASES DE CONSTRUCCIÓ I URBANITZACIÓ