2014 155286 / M-022
11/12/14

DILIGÈNCIA -
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, el
24 NOV. 2014
El Secretari general,
AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona
en data de 15 GEN. 2015
La secretària
M. Teresa Cortés i Prats

MODIFICACIÓ DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II PER A L'AJUST D'ALINEACIONS AL PASSEIG MN. JAUME GORDI

Novembre 2014

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet Gabinet d'Acció Territorial

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET SECRETARIA

ÍNDEX

El present exemplar es composa dels següents documents:

MEMÒRIA

1. Promoció i iniciativa ..... pàg. 2
2. Àmbit ..... pàg. 2
3. Estructura de la propietat ..... pàg. 2
4. Característiques físiques ..... pàg. 2
5. Antecedents urbanístics ..... pàg. 3
6. Objectius ..... pàg. 5
7. Marc legal ..... pàg. 6
8. Determinacions ..... pàg. 6
9. Normativa ..... pàg. 7
10. Gestió ..... pàg. 8
11. Actuacions simultànies ..... pàg. 8

PLÀNOLS

01. Situació ..... e: 1/10.000
02. Estat Actual UA 1 ..... e: 1/500
03. Reportatge Fotogràfic (1) ..... s e
04. Reportatge Fotogràfic (2) ..... e: 1/500
05. Pla General Metropolità ..... s e
06. Planejament Vigent ..... e: 1/1.000
07. Planejament Proposat ..... e: 1/1.000
08. Àmbit d'Urbanització ..... e: 1/500
09a. Edificabilitat sota rasant ..... e: 1/1.500
09b. Edificabilitat sota rasant ..... e: 1/1.500

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona

1.- PROMOCIÓ I INICIATIVA DEL PLANEJAMENT

Aquesta Modificació puntual del Pla General Metropolità es tramita, d'acord amb l'article 41 de la Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, per iniciativa pública assumida expressament per l'ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

2.- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PERI

L'àmbit de la Modificació Puntual de PGM limita al sud amb la rambla de Sant Sebastià i la plaça de la Vila on s'inicia l'obertura de la prolongació del passeig Mossèn Jaume Gordi; a l'est amb el perímetre delimitat per l'edifici en construcció a la zona OP1, i les parcel·les núm. 31 del carrer Pedró i 38 del carrer de la Vistalegre; al nord amb el carrer de la Vistalegre; i a l'oest amb el límit de la pròpia obertura de la prolongació del passeig Mossèn Jaume Gordi.

3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Els sòls inclosos en l'àmbit d'aquesta modificació de planejament són majoritàriament de titularitat municipal, destinats a sistemes de vials i espais lliures, obtinguts per cessió obligatòria i gratuïta de la reparcel·lació de la Unitat d'Actuació núm. 1 del PERI Santa Coloma Vella II. S'hi inclouen també, pels motius que més endavant s'exposaran, algunes propietats privades.

L'estructura de la propietat de l'àmbit és la següent:

ADREÇA	SUP. SÒL	SUP. SOSTRE	PROPIETARI/A
c. del Pedró, 25 / c. Josep Pedragosa i Banús, 5	131 m^2	608 m^2	Comunitat de Propietaris
c. del Pedró, 27	93 m^2	108 m^2	Sra. Elena Blanco
c. del Pedró, 29	114 m^2	149 m^2	Sra. Elena Blanco
c. Vistalegre, 36	111 m^2	138 m^2	Sra. Elena Blanco
Finca núm. 4 reparcel·lació	290 m^2	1.104 m^2	Comunitat de propietaris
part Finca núm. 5 reparcel·lació (vial)	1.446 m^2		Ajuntament Santa Coloma
part Finca núm. 6 reparcel·lació (zona verda)	614 m^2		Ajuntament Santa Coloma
c. Josep Pedragosa i Banús i Pedró (vial)	487 m^2		Ajuntament Santa Coloma
TOTAL	3.286 m^2		

4.- DESCRIPCIÓ I CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DEL SECTOR.

Com es pot apreciar en el reportatge fotogràfic contingut a la documentació gràfica d'aquest document, l'àmbit es troba en procés d'execució, havent-se procedit a enderrocar construccions, i a començar l'edificació d'altres, sense que s'hagi pogut urbanitzar l'espai públic per manca de finalització de l'execució urbanística.

Punt de connexió entre la rambla, la plaça de la vila i el nou passeig. Veiem els dos edificis pendents d'enderrocar i l'edifici de la torre, a mig construir (té edificades 6 de les 12 plantes), darrera.

Tal i com s'explica més endavant, l'ajuntament està procedint en el moment present a adoptar mesures per a obtenir la finalització de la urbanització, pel que esdevé necessari tramitar el present instrument de planejament que permeti urbanitzar d'acord amb les condicions que s'hi estableixen.

5.- ANTECEDENTS URBANÍSTICS

5.1.- CONVENI URBANÍSTIC DE 23 DE MARÇ DE 2004. L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i el Sr. Francisco Ortega Manzano van signar un Conveni urbanístic per a la modificació puntual del PERI de Santa Coloma Vella II i per al desenvolupament de la Unitat d'Actuació 1 anomenada "Centre Vila" (cruïlla Passeig de l'Església- Rambla de Sant Sebastià). L' interès públic del conveni era la reactivació del centre urbà de Santa Coloma a través d'una actuació de rehabilitació que crees noves places d'aparcament soterrades, connectes vials estructurals històricament reclamats, amb aparició d'espais públics de qualitat i ubicar una zona d'oci i comerç al mig de la ciutat en el subsòl dels vials i espais lliures que resultessin de l'ordenació que s'impulsava a partir de la signatura del conveni.

El Sr. Ortega manifestava ser propietari de més del 83,80% de la superfície delimitada com a Unitat d'Actuació núm. 1 i afirmava tenir el suport de l'Associació d'afectats del PERI de Santa Coloma Vella II, fet que l'habilitava per a promoure una modificació del planejament que pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, impulsés els objectius municipals.

Els compromisos adoptats en el Conveni foren:

a) Per part de l'ajuntament:

- Tramitar una modificació puntual del PERI de Santa Coloma Vella II que ordenés urbanísticament el subsòl dels terrenys que resultarien cedits al municipi com a conseqüència de l'execució del planejament, per a destinar-los a usos d'aparcament, lúdics, recreatius i comercials i establir-ne la seva concessió administrativa per una durada màxima de 50 anys a favor del propietari majoritari, adjudicació directa justificada per la importància de la seva participació en l'àmbit d'actuació.
- Adoptar l'acord municipal d'atorgament de la concessió en la mateixa sessió en que s'aprovés el projecte de reparcel·lació.

b) Per part del promotor:

- Presentar l'avaluació de l'equilibri econòmic de la concessió i la justificació dels mitjans financers per a la seva construcció.
- Presentar els instruments necessaris per a executar la reparcel·lació.
- Presentar una agenda del conjunt de l'actuació de manera que es trobessin construïts tots els usos sobre i sota rasant en el termini màxim de 5 anys a comptar de l'entrada en vigor de la modificació del PERI, excepció de l'obertura del Passeig de Mossèn Jaume Gordi, entre la Rambla i el carrer del Pedró, obra d'urbanització que havia d'estar finalitzada en el termini de 3 anys.
- Presentar els projectes d'urbanització dels vials exteriors a la Unitat d'Actuació en el termini de tres mesos des de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.
- Fer-se càrrec, una vegada urbanitzats, del manteniment dels espais públics sobre el subsòl concessionat i dels adjacents directament relacionats amb aquests.
- Desplaçar al seu càrrec l'entrada actual a l'aparcament municipal de la Plaça de la Vila.
- Cedir gratuïtament a l'ajuntament la finca situada al carrer Sant Pere núm. 27 o be aportar el seu valor expropiatori.
- Abonar pels drets concessionals un cànon de 3.471.400€.

El promotor signatari del conveni, fins al moment de la posada en marxa de la totalitat de les activitats previstes en el subsòl de l'àmbit de la Modificació de PERI, només podria cedir els drets a un empresari individual o col·lectiu que pugues acreditar que disposava d'una superfície de terrenys inclosos a la Unitat d'Actuació no inferior a la que acreditava el signatari.

L'execució dels acords adoptats en el conveni ha estat la següent:

a) Una vegada subscrit aquest conveni, l'ajuntament procedí a tramitar la modificació puntual del PERI que resultà aprovada definitivament i executiva a partir del 10 de desembre de 2004. La modificació puntual del PERI no augmenta l'edificabilitat sobre rasant que tenia la Unitat d'Actuació segons els planejament anterior, si no que es limita,

amb uns ajustos quasi imperceptibles del sostre sobre rasant, a ordenar l'edificabilitat del subsòl, amb la finalitat de crear l'element a concessionar.

b) La Modificació puntual del PERI regulava la possibilitat de construir 20.568 m^2 de sostre sota la rasant dels carrers i de la zona verda de la Unitat d'Actuació, de manera vinculada al subsòl dels solars edificables, per a usos de cinema, restauració, alimentació, serveis i aparcament.

c) Per la seva part, el promotor va complir el seu compromís d'impulsar l'execució de l'àmbit, aconseguint la inscripció del projecte de reparcel·lació al registre de la propietat el 2 de gener de 2007. El projecte de reparcel·lació només reparteix i adjudica l'aprofitament sobre rasant als propietaris inclosos a la unitat d'actuació i cedeix al municipi els espais de domini públic. No existeix cap finca demanial en subsòl inscrita al registre de la propietat que pugui resultar objecte de concessió administrativa, tot i que a totes les finques resultants, incloses les de domini públic, consta inscrita una servitud de pas recíproca en el subsòl.

En data 21 de desembre de 2006, l'ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i el Sr. Francisco Ortega Manzano van subscriure un document de clàusules que regirien la concessió. El Ple de l'ajuntament, en sessió de 26 de febrer de 2007, va acordar atorgar-li la concessió, tot i que aquest atorgament no ha estat mai formalitzat per la defunció del seu destinatari.

D'acord amb allò que disposa la Ley 13/2003 que regula el contracte de concessió d'obra pública, en concordança amb el ROAS, la defunció del concessionari és causa de resolució de la concessió.

5.2.- La Modificació de PGM i del PERI de 2010. L'àmbit va ser objecte d'una Modificació de PGM per a l'adaptació dels usos en soterrani, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat en data 6 de maig de 2010.

Aquesta MPGM obeïa a la necessitat d'adaptar determinacions urbanístiques i volumètriques per evitar problemes d'ordre tècnic i funcional, així com ampliar l'àmbit de gestió per facilitar l'execució del PERI Santa Coloma Vella II per a la concreció d'usos i volumetries a la prolongació del passeig Mossèn Jaume Gordi fins la Rambla de Sant Sebastià, el text refós del qual, modificat puntualment, havia entrat en vigor en data 10 de desembre de 2004 amb la publicació al DOGC de la seva aprovació definitiva.

La Modificació de PGM es concretava en:

a) **Ampliació de l'àmbit d'actuació**: per incloure zones de sòl públic destinades, en plantes soterrani, a equipaments de serveis tècnics (estacions transformadores), espais per connexions amb l'estació de metro per la plaça de la Vila i accessos a l'aparcament des del carrer Rafael de Casanova. Això era degut a la modificació dels usos en planta soterrani, augmentant el sostre d'aparcament i comercial, en detriment de les sales de cinema, que comportava un major volum de mercaderies i la necessitat d'habilitar nous accessos.

b) **Modificació d'alineacions**: es modificava el front del passeig de Mn. Jaume Gordi (edifici clau OP-3 est), entre els carrers de Pedró i Vistalegre, afectat per la creació del pati de ventilació del centre comercial. El nou edifici s'alineava permetent una zona lliure (clau 6b) amb una amplada aproximada de 6m respecte dels nous forats previstos per les ventilacions del centre comercial situats en el passeig. Aquest gran buit de ventilació incorporava unes passeres per facilitar les connexions a ambdues bandes del passeig.

c) **Ampliació i modificació d'edificabilitat**: la modificació de planejament plantejava la substitució dels usos previstos en el volum sota rasant destinat originàriament als cinemes amb uns requeriments d'edificació en alçada lliure condicionats per aquest destí i que resultaven inadequats per altres usos. És per això que es proposava la compartimentació amb forjat entremig d'aquesta actuació, de la qual cosa en resultava un increment de sostre situat sota rasant de 24.976 m², passant dels 20.568 m² previstos pel planejament anterior a 45.544 m². Això comportava un augment del sostre en sòl de domini públic en règim de concessió de 13.215 m² sostre, que passà dels 11.829 m² de sostre inicialment previstos a 25.044 m².

Pel que feia al conjunt de l'OP1, a l'edifici A es mantenia el gàlib del planejament anterior, corresponent a un edifici de PB+altell+12 i dues plantes per a instal·lacions (cota 156,90 m). En l'article 2 de la normativa del text refós aprovat es feia esment, per exclusió, de l'aplicació de la configuració unívoca. Es considerava que les condicions s'ajustarien més a la configuració flexible i es proposava definir l'ordenació amb els paràmetres del perímetre i perfil regulador.

Entre els edificis B i C, en la zona lliure de la planta nivell 3 (cota 100,40 m), s'incorporava un volum de l'alçada de la planta baixa, per destinar-lo a les escomeses dels subministres dels diferents edificis que composen l'OP-1. En qualsevol cas, l'alçada d'aquest volum no superaria l'alçada de l'actual paret de tancament de la finca contigua.

Per la Rambla Sant Sebastià, s'esglaonava la façana de l'edifici B per tal d'adaptar-se a l'edificació veïna, passant de PB+5+àtic a PB+4+àtic+sobreàtic, retirats 3 m respecte al pla de la façana immediatament inferior.

Es reduïa lleugerament l'àmbit de la zona OP-2 per ampliar el sòl destinat a equipament assistencial (7bAs) i així possibilitar l'existència d'un pati mínim de 3 metres. Pel que feia a l'OP-3, degut a l'afectació de la nova alineació i a l'afectació de la finca del núm. 5 del carrer Josep Pedragosa que dificultava les tasques d'execució dels soterranis, es proposava mantenir una línia de ràfec contínua en tot el front d'aquest tram del passeig (edifici clau OP-3 est) 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. Segons s'indica a la memòria, això implicava considerar una alçada de PB+4 en els dos fronts del carrer Pedró i, per tant, l'edifici C de l'OP-1 resultava augmentat en una planta, passant de PB+3+àtic a PB+4+àtic, mantenint però l'alçada de PB+3 en els 3 primers metres de contacte amb l'edificació veïna per evitar l'aparició de mitgeres.

d) **Modificacions d'ús**: A les plantes del subsòl -1 i -2, destinades inicialment a centre lúdic i comercial es canviaven els programes i els usos en general, tot d'acord, segons indica el propi document, amb la modificació del POEC. Els 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 (claus 5 i 6b) eren els següents: recreatiu, cultural, esportiu, comercial, alimentari, aparcament, hostaleria i restauració.

El motiu de la modificació dels usos era l'interès de focalitzar les sales de cinema en una promoció paral·lela a l'avinguda Pallaresa, evitant un excés d'oferta.

e) **Protecció del Patrimoni:** Per últim, es proposava 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 comportaria 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.

f) Modificacions en la gestió urbanística. La Modificació de PGM mantenia la Unitat d'Actuació núm. 1 delimitada al PERI, i afegia dos nous Polígons d'Actuació Urbanística el PA 2 i el PA 3.

g) Paràmetres urbanístics: en resum, la modificació de planejament determinava els paràmetres següent:

ÀMBIT D'ACTUACIÓ	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA				SOSTRE EDIFICABLE	USOS ADMESOS	
	Zona Verda (clau 6b)	Vials (clau 5)	Zona (clau OP)	TOTAL		Habitatge	Altres usos
UA 1	1.088,66	2.320,94	2.396,86	**5.806,46**	11.386,81	10.835,58	551,23
PA 2	27,89		421,44	**449,33**	1.563,08	1.563,08	
PA 3			530,10	**530,10**	931,72	931,72	
TOTAL:	1.116,55	2.320,94	3.348,40		13.881,61	13.330,38	551,23
		TOTAL ÀMBIT:	6.785,89				

La modificació de planejament mantenia l'edificabilitat màxima sobre rasant prevista per tot l'àmbit tenint en compte que es mantenia el límit de la Unitat d'actuació 1 i s'hi incorporaven dos nous polígons (PA-2 i PA-3). Es produïa però un transvasament de sostre entre les diferents qualificacions (OP-1, OP-2, OP-3 i 13bm) degut, d'una banda, a la modificació de l'alineació del front del passeig de Mn. Jaume Gordi, entre els carrers de Pedró i Vistalegre, afectat per la creació del pati de ventilació del centre comercial i, d'altra banda, a l'ajust de la volumetria de les noves edificacions per tal d'adaptar-se a les edificacions veïnes i així evitar l'aparició de mitgeres.

Aquestes modificacions en l'ordenació, juntament amb la necessitat de facilitar els treballs per l'execució dels soterranis, suposaven la qualificació de les finques núm. 36 del carrer de la Vistalegre i núm. 29 del carrer del Pedró com a OP-3, enlloc de la clau 13bm prevista pel planejament anterior, i la seva inclusió en el nou polígon d'actuació PA-02, junt amb les finques núm. 25 i 27 del carrer del Pedró. Cal assenyalar que la nova qualificació comportava aspectes exclusivament d'ordenació volumètrica, amb l'objectiu de garantir l'harmonia compositiva del conjunt global de la peça edificable compresa entre els carrers Vistalegre i Pedró i delimitada per l'edificació consolidada, ja que l'edificabilitat assignada era la de la clau 13bm.

Pel què fa a l'edificabilitat sota rasant, però, es preveia un augment de 24.976 m² de sostre respecte dels 20.568 m² previstos pel planejament anterior, resultant un total de 45.544 m², ja que la desaparició dels cinemes comportava la possibilitat de doblar el sostre comercial.

La modificació de l'aprofitament en subsòl segons la modificació de planejament era la següent:

EDIFICABILITAT SOTA RASANT	Planejament anterior	Planejament 2010	Augment
En subsòl privat	8.739 m²	20.500 m²	11.761 m²
En subsòl públic	11.829 m²	25.044 m²	13.215 m²
Total	20.568 m²	45.544 m²	24.976 m²

6.- OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT

Els objectius d'aquesta modificació de planejament són els següents:

a) Adequar la funcionalitat de la zona verda, amb l'eliminació del viari rodat inicialment previst i resoldre el conflicte de qualificació urbanística en l'àmbit de la OP-1 del PERI Santa Coloma Vella II, creat a causa de l'ocupació ja realitzada amb construcció privada sota sòl qualificat de zona verda, atès que el promotor dels edificis rebia en concessió l'ús d'aquest subsòl i la concessió ha resultat extingida per defunció.

b) Desafectar el bloc d'habitatges situat al carrer del Pedró número 25, cantonada amb el carrer de Josep Pedragosa Banús número 5, per tractar-se d'un edifici consolidat i de construcció recent que l'execució del nou centre comercial afectava en part de vial, per a poder situar el pati de ventilació de les plantes soterrani, i que ara es considera innecessari i onerós mantenir-lo afectat.

c) Regularitzar l'ordenació de les parcel·les que limiten amb l'edifici que es desafecta, retornant a l'ordenació anterior.

d) Reduir la superfície de sostre sota rasant que podrà ser objecte de concessió administrativa i d'ús comercial, per a compensar l'augment de sostre privat sota zona verda pública.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona

7.- MARC LEGAL. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

Atesos els objectius enumerats, esdevé necessari modificar puntualment el PGM atès que es produeixen canvis en la qualificació urbanística del sòl.

La Modificació puntual de PGM s'emmarca en allò que disposa l'article 96 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, per tractar-se d'una modificació d'espais lliures i zones verdes, i queda subjecta al tràmit previst a l'article 98 del mateix text legal.

En no tractar-se d'augment d'edificabilitat, ni tampoc de canvi d'ús, no li són d'aplicació les obligacions sobre reserves mínimes ni cessió d'aprofitament. Ans al contrari, doncs en disminuir la superfície de sostre sota rasant que es pot destinar a usos comercials decau també l'obligació de cessió del 10% de l'increment d'aprofitament per l'augment d'aquest ús produït en la darrera modificació de planejament.

Tampoc esdevé necessari cap estudi de viabilitat econòmica, doncs l'expedient no té efectes d'aquest tipus.

8.- DETERMINACIONS DE LA MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT

8.1.- MODIFICACIÓ DE LES QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES.

La intervenció principal del PERI de Santa Coloma Vella II era l'obertura del passeig de Mossèn Jaume Gordi, que ha de permetre la connexió del centre de Santa Coloma amb l'eix vital per a la ciutat, de referència geogràfica, comercial, relació rodada i de vianants, que és la plaça de la Vila i la rambla de Sant Sebastià.

Aquesta connexió, inicialment es preveia en part rodada, però tant la topografia, com la seva situació estratègica de ciutat, ens porta a considerar la seva idoneïtat, apostant més per la urbanització d'una plaça en contacte amb la plaça de la Vila, i mantenint la continuïtat visual amb el passeig de l'Església.

Per aquest motiu i per a adequar la qualificació urbanística en l'àmbit de la OP-1 i desafectar la finca situada al carrer del Pedró 25, cantonada amb Josep Pedragosa Banús, 5, es proposen els canvis de qualificació urbanística següents:

SUPERFÍCIE DE SÒL	PLANEJAMENT VIGENT	Total Sol	PLANEJAMENT PROPOSAT	Total Sol	DIFERÈNCIA (m2)	Diferència %
Clau 5b	0,00	0,00	641,99	18,65	641,99	
Clau 5	1.699,78	49,39	0,00	0,00	-1.699,78	
TOTAL VIAL	**1.699,78**	**49,39**	**641,99**	**18,65**	**-1.057,79**	**-62,23**
Clau 6b	1.116,55	32,44	1.687,94	49,04	571,39	
Clau OP-1v	0,00	0,00	376,72	10,95	376,72	
TOTAL ZONA VERDA	**1.116,55**	**32,44**	**2.064,66**	**59,99**	**948,11**	**84,91**
TOTAL SISTEMES	**2.816,33**	**81,83**	**2.706,65**	**78,64**	**-109,68**	**-3,89**
Zona OP-3	625,30	18,17	734,98	21,36	109,68	
TOTAL ZONES	**625,30**	**18,17**	**734,98**	**21,36**	**109,68**	**17,54**
TOTAL SOL	**3.441,63**	**100,00**	**3.441,63**	**100,00**	**0,00**	**0,00**

8.2.- AJUSTOS EN LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LES PARCEL·LES

La desafectació i el reconeixement de l'edificació actual a la cantonada del carrer del Pedró, número 25 / cantonada carrer Josep Pedragosa Banús, 5, ja que la supressió de l'espai comercial en subsòl fa innecessària la seva afectació, produeix la modificació de sostre següent, mantenint aquesta edificació la volumetria actual (pb+3 i àtic).

EDIFICABILITAT	PLANEJAMENT VIGENT	Total Sol	PLANEJAMENT PROPOSAT	Total Sol	DIFERÈNCIA	% Increment
Zona OP-3	2.381,00	100,00	2.364,50	100,00	-16,50	-0,69
TOTAL	**2.381,00**	**100,00**	**2.364,50**	**100,00**	**-16,50**	**-0,69**

Per a la nova edificació confrontant amb la que s'ha desafectat, amb façana a la prolongació del passeig de Mossèn Jaume Gordi, es proposa recuperar l'alineació del planejament anterior, recuperant la parcel·lació de la unitat d'actuació 1.

Es produeix en aquest cas una major ocupació de sòl per a la zona OP-3, que representa, alhora, un increment de la zona no edificable a l'interior d'illa, mantenint l'edificabilitat i la volumetria (pb+3).

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona

8.3. – EDIFICABILITAT SOTA RASANT

Es replanteja en aquest punt la necessitat de destinar la totalitat del subsòl públic a l'ús privatiu, entenent-se que en el moment present és suficient la reserva de la part més propera a la plaça de la Vila, ja que es creu inviable la construcció del centre comercial inicialment previst. Això fa disminuir en el seu conjunt, la planta comercial prevista en el segon soterrani.

Així, l'ús privatiu del subsòl públic resulta reduït en més d'un 60%, amb una reducció de més del 80% del sostre destinat a usos comercials, tal com es pot comprovar en el quadre següent:

EDIFICABILITAT EN SUBSÒL PÚBLIC	PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT	DIFERÈNCIA	%
Comercial	7.729,69	1.425,16	-6.304,53	*-81,56*
Aparcament	5.864,17	3.097,11	-2.767,06	*-47,19*
Total	**13.593,86**	**4.522,27**	**-9.071,59**	**-66,73**

Pel que fa referència al subsòl privat, si bé aquest augmenta en la seva superfície en un 64%, cal tenir present que els usos comercials disminueixen en un 75%, ja que l'augment de sostre es destina en la seva major part a usos d'aparcament:

EDIFICABILITAT EN SUBSÒL PRIVAT	PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT	DIFERÈNCIA	%
Comercial	2.500,84	605,59	-1.895,25	*-75,78*
Aparcament	1.250,42	5.550,45	4.300,03	*343,89*
Total	**3.751,26**	**6.156,04**	**2.404,78**	**64,11**

9.- NORMATIVA

ART. 1.- ZONES DESTINADES A SISTEMES

art. 1.1 – Usos admesos

En el subsòl de les zones qualificades de sistemes situades entre el carrer del Pedró i la plaça de la Vila es podran admetre, en règim de concessió, els següents usos: recreatiu, oci, cultural, esportiu, comercial, alimentari, aparcament, hostaleria i restauració (s'exclou l'ús residencial).

ART. 2.- ZONA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA – CLAU OP–1v

art. 2.1 - Disposicions generals

Per tot el no definit a la present normativa, seran d'aplicació les NU del PGM

art. 2.2 – Ocupació

La superfície, de cessió obligatòria, es destinarà a ús públic i no s'admetrà cap edificació sobre rasant.

S'admetrà l'ocupació del subsòl fins el límit de la parcel·la i es podrà utilitzar per a ús privat.

art. 2.3 – Usos admesos

La superfície sobre rasant d'aquesta qualificació serà d'ús públic. En el subsòl es permetran els següents usos: recreatiu, oci, cultural, esportiu, comercial, alimentari, aparcament, hostaleria i restauració (s'exclou l'ús residencial).

ART. 3.- ZONA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECIAL CRUÏLLA DE L'ESGLÉSIA/RAMBLA SANT SEBASTIÀ – CLAU OP–3

art. 3.1- 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. 3.2- 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. 3.3- Fondària edificable

La profunditat edificable ve determinada en els plànols corresponents.

art. 3.4- 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
De Pedró a Rambla Sant Sebastià	Pb+4 + àtic

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 45º 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. 3.5- 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. 3.6- 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.

art. 3.7- Usos

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

10.- GESTIÓ

1.- Pel que respecta a l'ajust de zones i sistemes que ja són de titularitat municipal, obtinguts per cessió obligatòria i gratuïta derivada de l'execució del planejament i de desafectació d'usos privats, no es preveu sistema d'actuació ni es delimita cap polígon d'actuació.

2.- El canvi de titularitat pública a privada de la part de zona verda que esdevé sòl zonal es produirà mitjançant la modificació del projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació núm. 1 del PERI Santa Coloma Vella II, que es tramita simultàniament amb aquesta modificació de planejament.

11.- ACTUACIONS QUE SIMULTÀNIAMENT DU A TERME L'AJUNTAMENT PER A FINALITZAR L'EXECUCIÓ DE L'ÀMBIT.

En execució del PERI Santa Coloma Vella II, el Promotor de l'actuació, va constituir la Junta de Compensació i va presentar el projecte de reparcel·lació de la UA núm. 1 que va assolir la seva inscripció registral. La Junta de Compensació va assumir totes les obligacions previstes en el conveni urbanístic subscrit pel Sr. Ortega en data 21 de març de 2004, tret d'aquelles que eren personals del Sr. Ortega i, entre les obligacions assumides, consta la de presentar a l'aprovació municipal, el projecte d'urbanització en el termini màxim de tres mesos des de l'aprovació definitiva en via administrativa del projecte de reparcel·lació, termini que ha transcorregut en excés sense que es complís l'obligació.

S'establia a més a més en aquell conveni que les obres d'urbanització i edificació estarien totalment finalitzades i lliurades al municipi en el termini màxim de 5 anys des de l'entrada en vigor de la modificació del planejament esmentat, termini que també ha transcorregut sense que s'hagi iniciat la urbanització de l'àmbit, essent la Junta de Compensació, d'acord amb l'article 133 de la LUC, directament responsable davant l'Ajuntament, de la urbanització completa del l'àmbit que ens ocupa.

No només s'han incomplert els terminis d'execució de la UA 1 ja reparcel·lada, si no que ni tant sols s'ha iniciat l'execució dels Polígons d'Actuació 2 i 3, previstos al pla d'etapes de la Modificació de PGM del 2.010.

Aquests endarreriments en l'execució de l'àmbit fan que l'ajuntament estigui impulsant els tràmits corresponents per a modificar la modalitat d'actuació i modificar l'àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 1 amb l'objectiu de donar viabilitat a la urbanització de la prolongació del Passeig Jaume Gordi.

La present modificació del PERI de Santa Coloma Vella II, que es tramita conjuntament amb la modificació de PGM és un instrument necessari per a finalitzar satisfactòriament aquesta execució urbanística, doncs desafecta un edifici d'habitatges que encaria innecessàriament l'actuació i resol els conflictes de titularitat i qualificació causats per l'evolució d'aquest projecte.

DILIGÈNCIA -
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, el
24 NOV. 2014
El Secretari general,
AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

Santa Coloma de Gramenet, novembre de 2014

El cap del Servei del
Gabinet d'Acció Territorial

Miquel Roig i Roch

Vist i plau
La directora de l'Àrea d'Urbanisme, Serveis Municipals, Espai Públic, Civisme i Sostenibilitat

Isabel García Casabó

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona

DILIGÈNCIA -
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, el
24 NOV. 2014
El Secretari general,

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
Territorial i Urbanisme
Adjunta a la Ponència de la Comissió
Territorial d'Urbanisme del Àmbit
Metropolità de Barcelona
En sessió de 15 GEN. 2015
La secretària

M. Teresa Santel Prats

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet Gabinet d'Acció Territorial

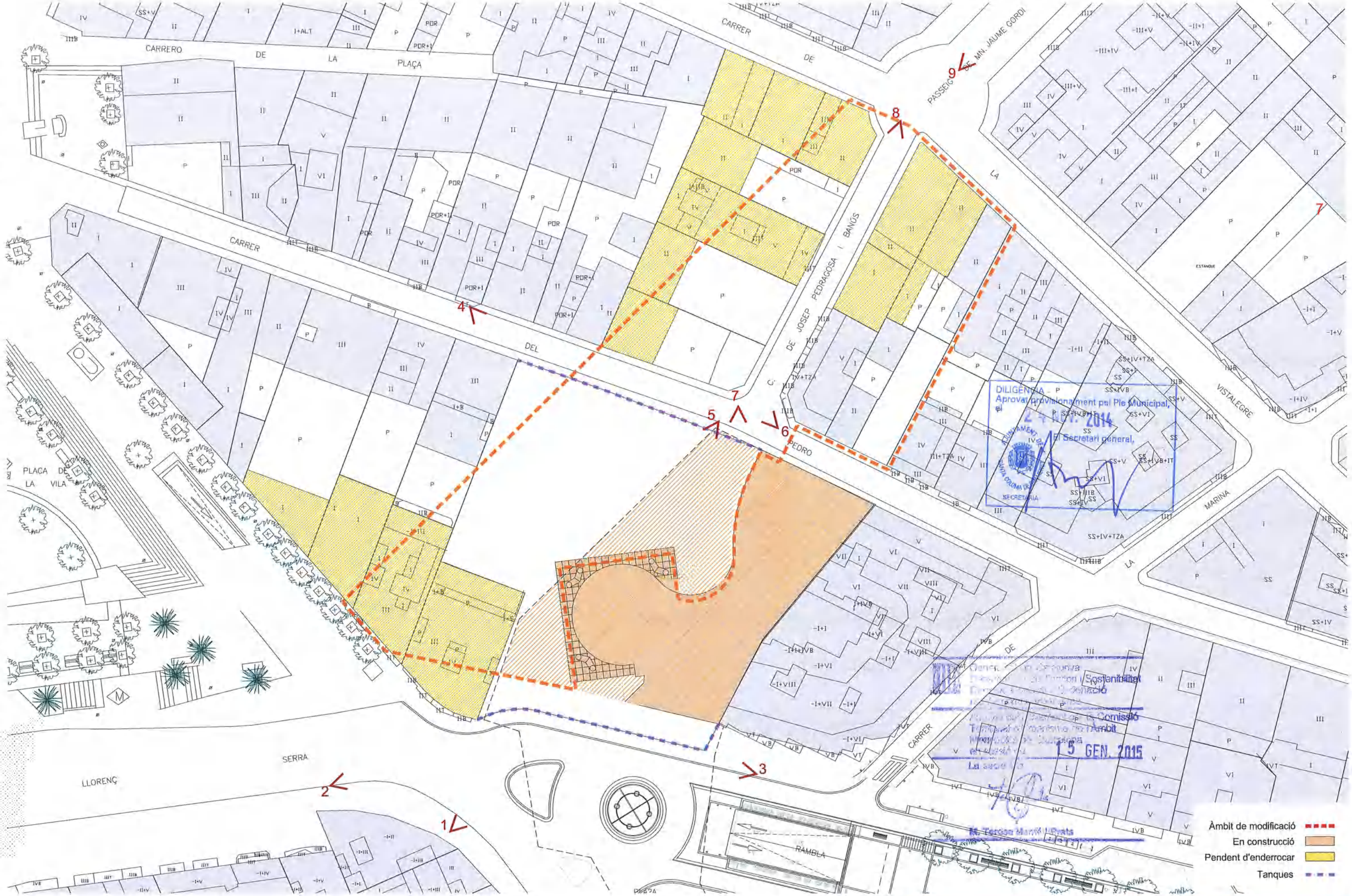
MODIFICACIÓ DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II PER A
L'AJUST D'ALINEACIONS AL PASSEIG MN. JAUME GORDI

N

Plànol
SITUACIÓ

1:10.000
Juliol 2014

01



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet Gabinet d'Acció Territorial

MODIFICACIÓ DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II PER A L'AJUST D'ALINEACIONS AL PASSEIG MN. JAUME GORDI

N

Plànol
ESTAT ACTUAL UA1

E 1:500
Juliol 2014
02

1

2

3

4

5

6

7

8

9

15 GEN.

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet Gabinet d'Acció Territorial

MODIFICACIÓ DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II PER A L'AJUST D'ALINEACIONS AL PASSEIG MN. JAUME GORDI

N

Plànol
REPORTATGE FOTOGRÀFIC (2)

E1:500
Juliol 2014
04

Codi d' identificació

SISTEMES

1 Sistema viari o de port
1a Sector viari al port
1b Sector viari a l'entrada del port
1c Zona de transformació
2 Sistema viari o ferroviari
3 Sistema hidrovial
4 Sistema de serveis tècnics
5 Sistema de l'Estat
6 Parcs, Vies i Espais Lliures
6a Vies i Espais
6b Parcs i Jardins Urbans
6ba Actuació de caràcter local
6bb De nova creació de caràcter local
6c Actuació de nova creació a nivell metropolità
7 Equipaments comunitaris
7a Activitats
7b De nova creació a nivell local
7c De nova creació a nivell metropolità
8 Protecció especial per al Pla
9 Generació comercial
10 Parcs Forestals
11 De conservació
12 De restauració
13 De reserva natural

ZONES EN SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

13 Centre Nacional
19 Desenvolupament urbà Industrial 1
20b Desenvolupament urbà Industrial 2
22b Desenvolupament industrial

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

21 Desenvolupament urbà residencial

ZONES EN SÒL URBÀ

11 Sistema de vies ferroviàries
11 Zona de transformació
12 Casc antic
12a Rehabilitació de l'edificació antiga
12b Conservació del centre historic
13 Ensanchament urbanitzat
13a Industrial
13b Semiindustrial
14 Remodelació Nucli
14a Remodelació pública
14b Remodelació privada
15 Conservació de l'estructura urbana i arquitectònica
16 Renovació urbana i rehabilitació
17 Renovació urbana transformació de l'ús existent
18 Sistema d'espai de uso comunitari volumetria específica
20a Ordenació en edificació aïllada
20a/8 Subàmbit I
20a/9 Subàmbit II
20a/7 Subàmbit III
20a/8 Subàmbit IV
20a/9 Subàmbit V
20a/10 Subàmbit VI
20a/11 Subàmbit VII
20a/12 Subàmbit VIII
20a/13 Subàmbit IX
20b Vivendes unifamiliar
22a Industrial

SÒL NO URBANITZABLE

23 Vies pecuàries (Cabanes tradicional)
24 Riella protegida de quart ordre
26 Llera (permanent)
30 Arbreda forestal
— Marg extractiu

Dates d' aprovació de la Transcripció per cada Municipi

11.03.83	Ca-Ex-Ho-Gi-Sh	(amb usuari)
26.07.83	Pi-Pb-SO-Sv-Ti-LB-Ge-Df-Ca-MR-Mc-Mg-Pr-Ri-SA-JF-Sm-SOC-SCG-Vi	(amb usuari)
27.12.83	Ge	(amb usuari)
27.04.84	BGu-Vs	(amb usuari) (amb usuari)

NOTA: La TRANSCRIPCIÓ aprovada no inclou Barcelona

Alineacions aprovades	———
Límit de qualificacions (zones)	———
Clau de qualificacions (zones)	20 a / 10
Amplada de carrers (m.)	—— 12,00
Sectors de Reforma Interior (SRI) del plànol b 1 del P.G.M.	
Sectors a desenvolupar mitjançant P.E.R.I. o E.D. segons Normes P.G.M. (qualificacions: 14-15-16)	
Sectors en els que les modificacions del P.G.M. o la manca de determinacions fan necessari planejament especial (INDICATIUS).	

Transcripció del P.G.M. a escala 1 : 2.000

plànol refós

CMB

CORPORACIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA

PLA GENERAL METROPOLITÀ

Transcripció a escala 1 : 2.000

plànol refós

Incorpora les observacions de l'aprovació definitiva

Contingut d' aquest document tècnic de Transcripció

Determinacions del P.G.M. a escala 1 : 5.000 (plànol b-2: "Divisió general del territori segons qualificació urbanística").

Corrents d'errades materials (tramitades).

Ordenació vigent (estatus del planejament anterior establert amb aprovació normes/ofícials del P.G.M. (Normes: art.78).

Sistemes locals procedents de l'Estat fins i del planejament anterior, no modificats pel P.G.M. (Normes: arts 60.2, 78.2/b i 167.1).

Situació consolidada en sòl urbà.

Ajustos imprescindibles motivats pel canvi d'escala i base topogràfica (criteri dels arts. 66 i 67 de les Normes).

Sectors de Reforma Interior (SRI) senyalats en el plànol b 1 del P.G.M.

Sectors en els que es necessari un desenvolupament mitjançant P.E.R.I. o Estudi de Detall: qualificacions 14, 15, 16, i sectors amb manca de determinacions o modificats substancialment pel P.G.M. (Normes: arts 272.3 Llei del Sòl: arts 14 i 17).

Aprovació de la Transcripció per la Conselleria de P,T, i O.P.: 11.03.83, 26.07.83, 27.12.83, 27.04.84

Data de referència: La d'aprovació definitiva del P.G.M.: 14 de juliol de 1976

M. Teresa Valeri i Pineda

esc. 1:2.000

Equidistància 1 m.

Les referències topogràfiques (xènys) desenvolupades en el full corresponent de la cartografia base

Correspondències

Full núm. 1:5.000: IX-18

Full núm. 1:10.000: 12

	G	R	S
A			
B			
C			

STA. COLOMA DE G.

BARCELONA

full R.9

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet Gabinet d'Acció Territorial

MODIFICACIÓ DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II PER A L'AJUST D'ALINEACIONS AL PASSEIG MN. JAUME GORDI

N

FOLIO PLA GENERAL METROPOLITÀ

05

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet Gabinet d'Acció Territorial

MODIFICACIÓ DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II PER A
L'AJUST D'ALINEACIONS AL PASSEIG MN. JAUME GORDI

Plànol
PLANEJAMENT VIGENT

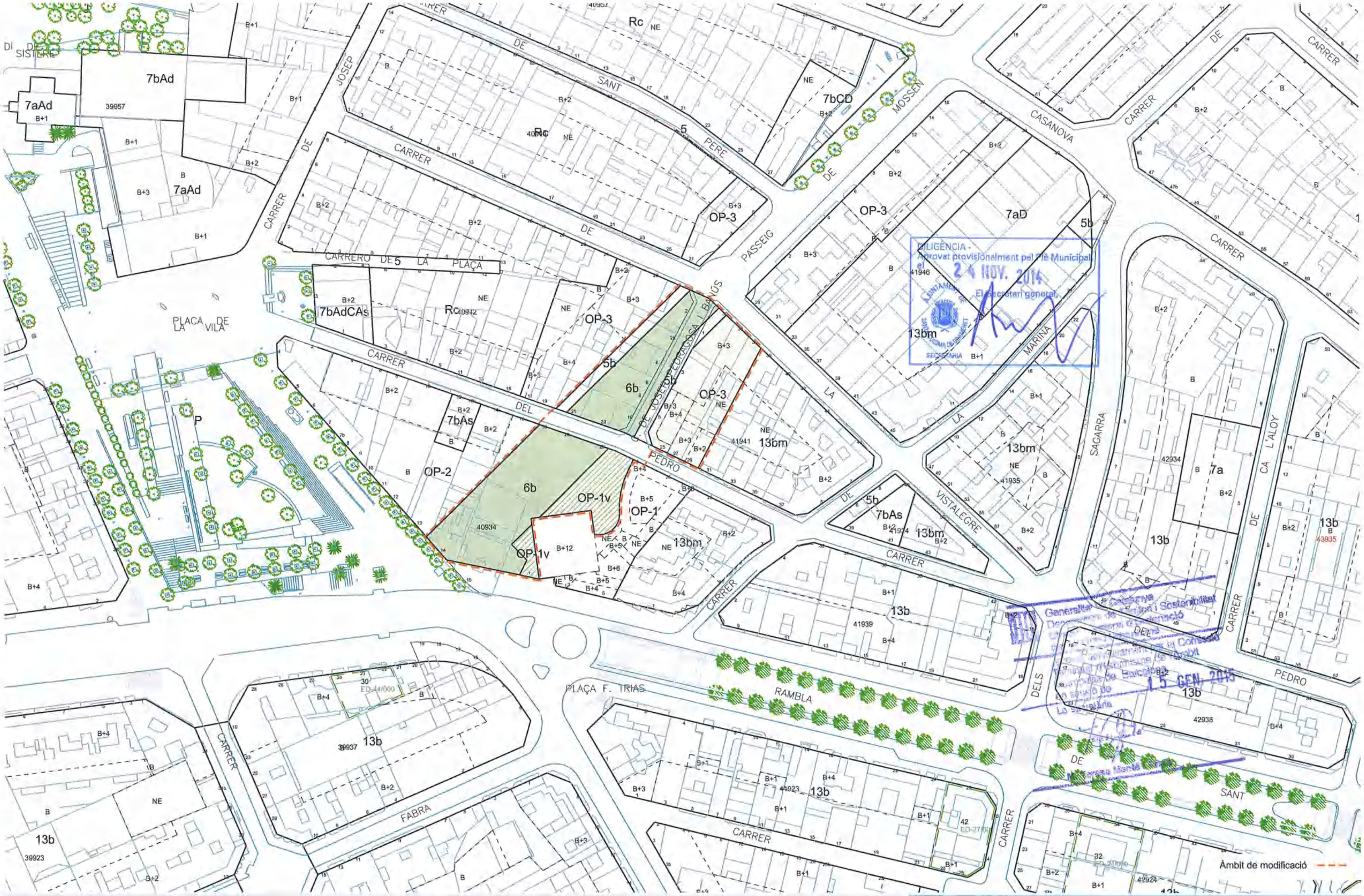
E 1:1000
/ Abril 2014

06

Àmbit de modificació

DILIGÈNCIA
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal el 24 NOV. 2014
El Secretari general,

15 GEN. 2015



DILIGÈNCIA - Aprovat provisionalment pel Ple Municipal el 24 NOV. 2014 El secretari general

Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona 15 GEN. 2015

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet Gabinet d'Acció Territorial

MODIFICACIÓ DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II PER A L'AJUST D'ALINEACIONS AL PASSEIG MN. JAUME GORDI

N

Plànol PLANEJAMENT PROPOSAT

E 1:1000 Juliol 2014 07

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet Gabinet d'Acció Territorial

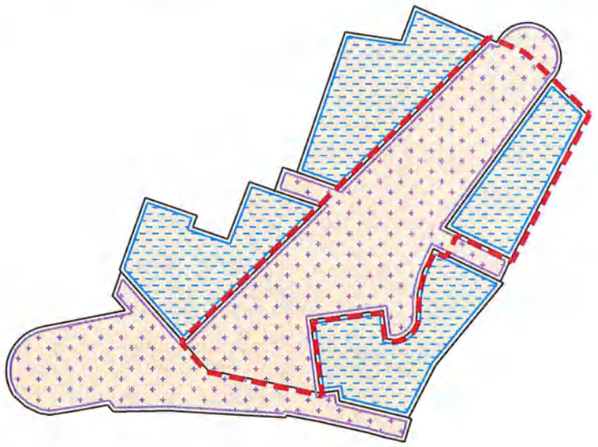
MODIFICACIÓ DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II PER A L'AJUST D'ALINEACIONS AL PASSEIG MN. JAUME GORDI

Plànol
ÀMBIT D'URBANITZACIÓ

E 1:500
Juliol 2014

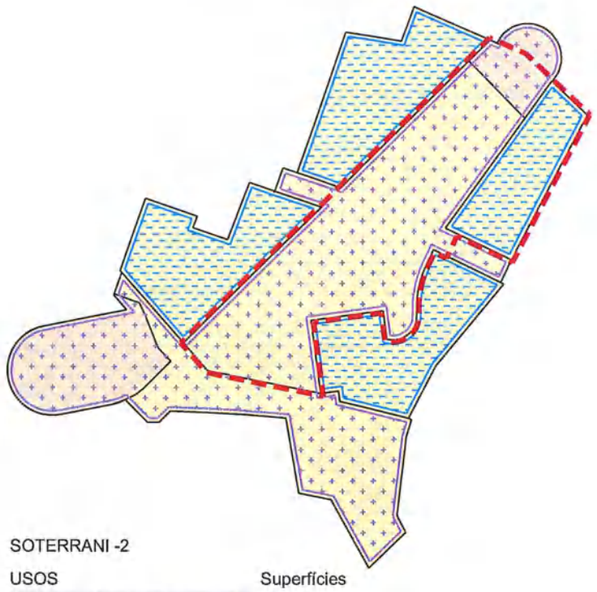
08

PLANEJAMENT VIGENT



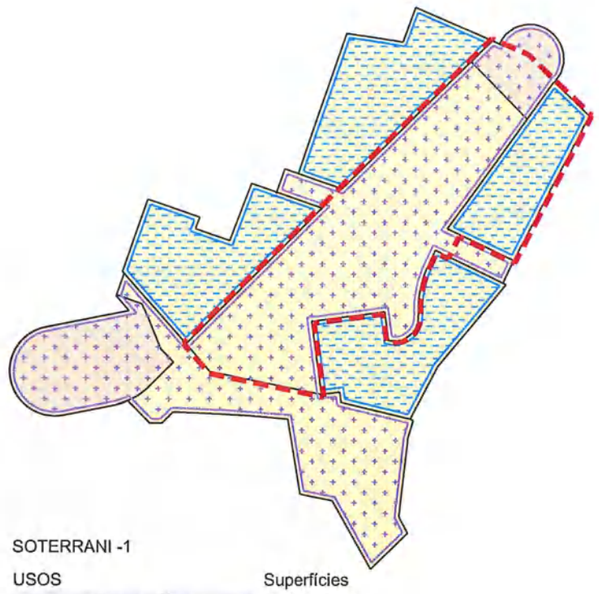
SOTERRANI -3 / -4

USOS		Superfícies
Comercial		------- m²
Aparcament		3.286,37 m²
EDIFICABILITAT SOTA RASANT		
Sostre privat		625,21 m²
Sostre domini públic		2.661,16 m²



SOTERRANI -2

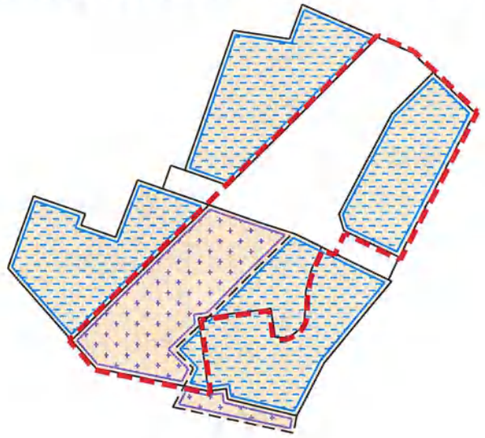
USOS		Superfícies
Comercial		3.097,16 m²
Aparcament		189,21 m²
EDIFICABILITAT SOTA RASANT		
Sostre privat		625,21 m²
Sostre domini públic		2.661,16 m²



SOTERRANI -1

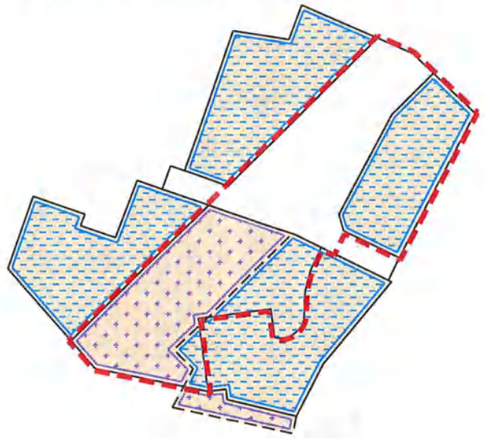
USOS		Superfícies
Comercial		3.097,16 m²
Aparcament		189,21 m²
EDIFICABILITAT SOTA RASANT		
Sostre privat		625,21 m²
Sostre domini públic		2.661,16 m²

PLANEJAMENT PROPOSAT



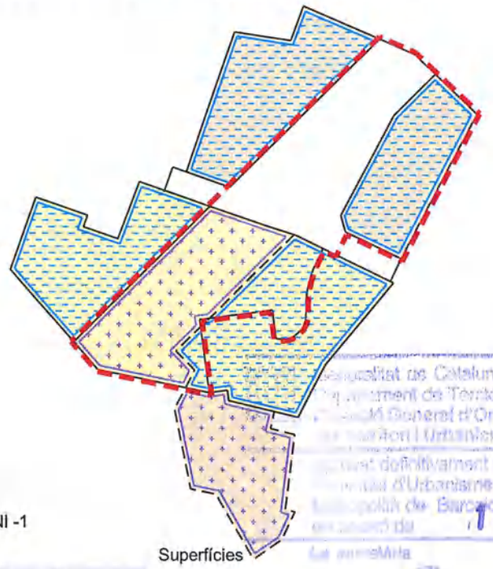
SOTERRANI -3 / -4

USOS		Superfícies
Comercial		-------- m²
Aparcament		2.147,08 m²
EDIFICABILITAT SOTA RASANT		
Sostre privat		1.114,71 m²
Sostre domini públic		1.032,37 m²



SOTERRANI -2

USOS		Superfícies
Comercial		-------- m²
Aparcament		2.147,08 m²
EDIFICABILITAT SOTA RASANT		
Sostre privat		1.114,71 m²
Sostre domini públic		1.032,37 m²



SOTERRANI -1

USOS		Superfícies
Comercial		1.411,64 m²
Aparcament		735,44 m²
EDIFICABILITAT SOTA RASANT		
Sostre privat		1.114,71 m²
Sostre domini públic		1.032,37 m²

Àmbit subsòl

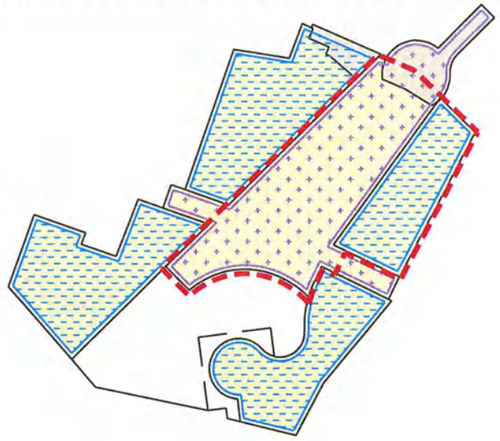
Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet Gabinet d'Acció Territorial

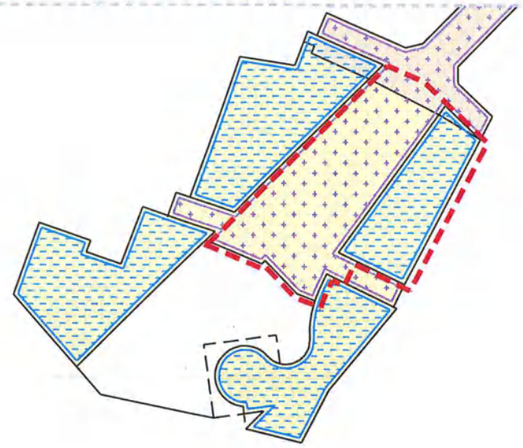
MODIFICACIÓ DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II PER A L'AJUST D'ALINEACIONS AL PASSEIG MN. JAUME GORDI

Plànol **EDIFICABILITAT SOTA RASANT**

E 1:1500 Juliol 2014 **09a**

PLANEJAMENT VIGENT





PB NIVELL 1

USOS	Superfícies
Comercial	2.122,69 m²
Aparcament	63,28 m²
EDIFICABILITAT SOTA RASANT	
Sostre privat	625,21 m²
Sostre domini públic	1.560,76 m²

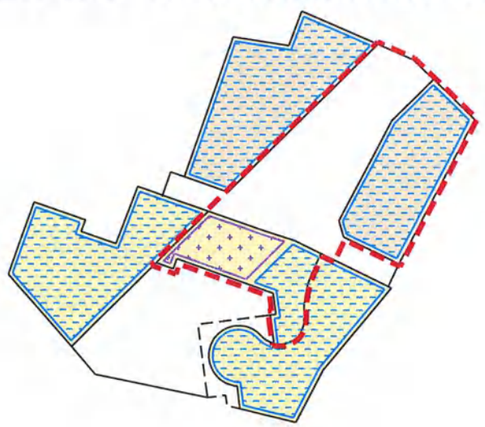
PB NIVELL 2

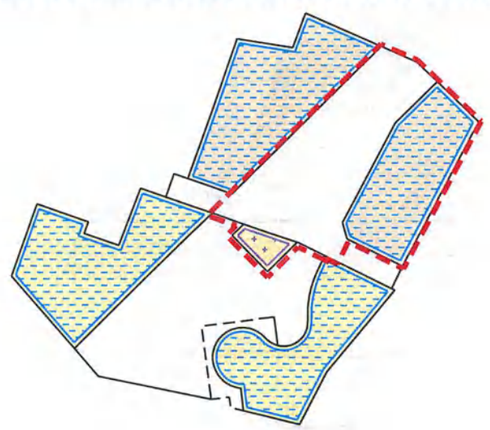
USOS	Superfícies
Comercial	1.913,52 m²
Aparcament	100,15 m²
EDIFICABILITAT SOTA RASANT	
Sostre privat	625,21 m²
Sostre domini públic	1.388,46 m²

TOTAL USOS	Superfícies	TOTAL SOSTRE
Comercial	10.230,53 m²	
Aparcament	7.114,59 m²	
TOTAL EDIFICABILITAT SOTA RASANT		17.345,12 m²
Sostre privat	3.751,26 m²	
Sostre domini públic	13.593,86 m²	

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

PLANEJAMENT PROPOSAT





Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en sessió de 15 GEN. 2013
La secretària
Sra. Teresa Manté i Prats

PB NIVELL 1

USOS	Superfícies
Comercial	530,63 m²
Aparcament	735,44 m²
EDIFICABILITAT SOTA RASANT	
Sostre privat	961,76 m²
Sostre domini públic	304,31 m²

PB NIVELL 2

USOS	Superfícies
Comercial	88,48 m²
Aparcament	735,44 m²
EDIFICABILITAT SOTA RASANT	
Sostre privat	735,44 m²
Sostre domini públic	88,48 m²

TOTAL USOS	Superfícies	TOTAL SOSTRE
Comercial	2.030,75 m²	
Aparcament	8.647,56 m²	
TOTAL EDIFICABILITAT SOTA RASANT		10.678,31 m²
Sostre privat	6.156,04 m²	
Sostre domini públic	4.522,27 m²	

Àmbit subsòl - - - - -

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet Gabinet d'Acció Territorial

MODIFICACIÓ DEL PERI DE SANTA COLOMA VELLA II PER A L'AJUST D'ALINEACIONS AL PASSEIG MN. JAUME GORDI

Plànol
EDIFICABILITAT SOTA RASANT

E 1:1500
Juliol 2014
09b