

2017 162 937 / M.
13131 17 19-31

PV-201
(AT)

19


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 **02 MAIG 2017**
La secretària

M. Teresa Manté i Prats

DILIGÈNCIA -
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal,
el **27 FEB. 2017**
El Secretari general,

AJUNTAMENT DE
SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

DILIGÈNCIA -
Aprovat inicialment pel Ple Municipal,
el **28 NOV. 2016**
El Secretari general,

AJUNTAMENT DE
SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PERI DELS BARRIS
DE RIERA ALTA, CEMENTIRI VELL I LLATÍ
EN L'ÀMBIT DE L'ANTIGA ESCOLA BRESSOL DIDA**

ÍNDEX

El present exemplar es compona dels següents documents:

MEMÒRIA

1.- Introducció	pàg.	2
2.- Àmbit	pàg.	2
3.- Antecedents	pàg.	2
4.- Planejament Vigent	pàg.	3
5.- Proposta	pàg.	3
6.- Quadre Comparatiu	pàg.	4
7.- Normativa	pàg.	4
8.- Gestió	pàg.	4

ANNEX I

Instància propietat	pàg.	5
---------------------------	------	---

ANNEX II

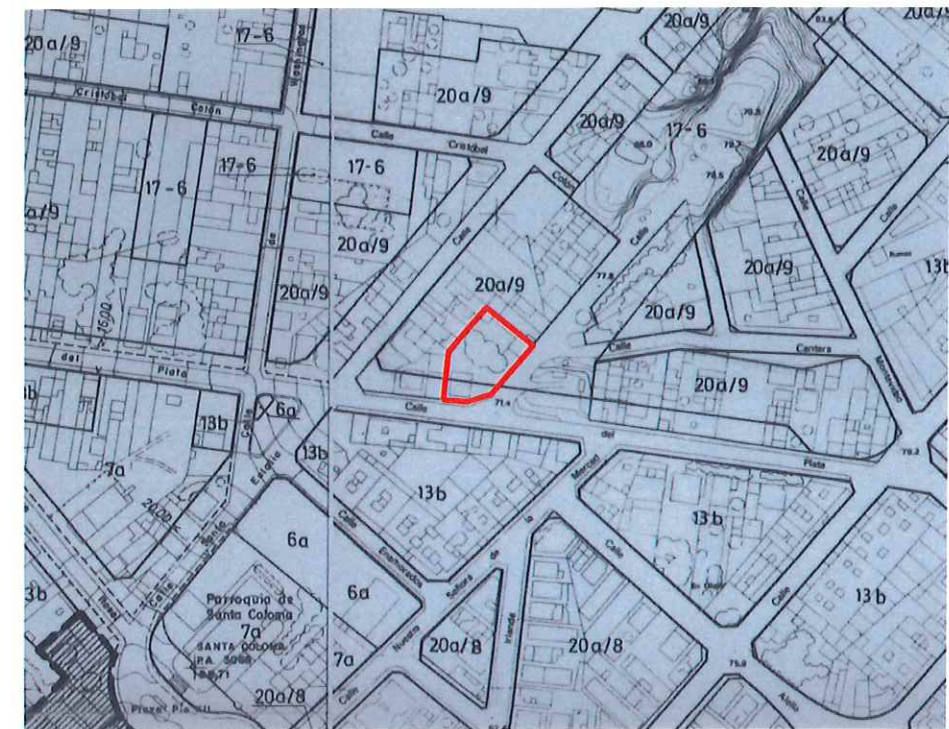
Informe Servei d'Educació	pàg.	7
---------------------------------	------	---

PLÀNOLS

1.- Situació
2.- Estat Actual
3.- Planejament
4.- Gestió

L'instrument de referència del planejament urbanístic a Santa Coloma és el Pla General Metropolità de Barcelona d'Ordenació Urbana (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.

El Pla General Metropolità qualificava la finca amb la clau urbanística de 20a/9, edificació plurifamiliar aïllada, amb un índex d'edificabilitat d'1 m² st/ m² sòl, i afectava 186 m² de la parcel·la per ampliació de vial, a la façana del Carrer de la Plata, amb un sostre resultant de 700 m².



Pla general Metropolità, 1976

El planejament derivat aprovat el 2 de març de 1990 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, el text refós del PERI dels barris de Riera Alta, Cementiri Vell i Llatí, (núm. exp. 1989_001284_B) va ser redactat amb l'objectiu de desenvolupar el PGM al sector nord de la ciutat.

El PERI modifica la qualificació de la parcel·la per tal de reconèixer l'equipament existent en aquell moment, l'Escola Bressol Dida. Es substitueix així la clau urbanística de 20a/9 per la clau de 7aD (equipament existent docent), alhora que s'elimina l'ampliació de vial de tot el tram, ja que es considera innecessària, desafectant la part corresponent a la parcel·la d'estudi.

L'índex d'edificabilitat de l'equipament es redueix a 0,75 m²st/m²sòl, com a la resta de l'illa, amb un sostre edificable resultant de 664,5 m²st, determinant una ocupació màxima de la parcel·la del 50% i l'obligació de mantenir el jardí existent.

El PERI no preveia l'expropiació de la parcel·la, ni l'incloïa en cap polígon d'actuació, reconeixent-ne la titularitat privada de l'equipament.

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. INTRODUCCIÓ

L'àrea d'estudi es redueix a la finca de l'antiga Escola Bressol Dida, que ocupava una parcel·la situada darrera de l'Església Major, al barri de Riera Alta, concretament a la cantonada dels carrers Alps i la Plata.

Al mateix carrer de la Plata, al número 28, cantonada amb el carrer de Washington, en la zona colindant al CEIP de les Palmeres, l'ajuntament va construir l'Escola Bressol la Maduixa, que es va posar en funcionament el curs 2010-2011.

Això va provocar que l'Escola Bressol Dida, de titularitat privada, a tant sols cent metres de distància, es veiés amb dificultats per a seguir mantenint-ne l'ús i acabés tancant. Des de llavors no s'hi ha ubicat cap ús d'equipament.

Per aquest motiu, la Sra. Rufina Molina Sánchez, propietària de la finca, demana a l'ajuntament, segons instància amb registre d'entrada 19.576 de data 31 de maig de 2016, que es revisi el planejament i es retorni a l'ús d'habitatge. Instància que s'adjunta a aquest document com annex I.

Feta consulta al Servei d'Educació municipal, es conclou que no es considera necessària, adequada ni viable aquesta guarderia, tal com demostra l'informe tècnic emès pel Cap del Servei d'Educació de l'Ajuntament, en data 11 de novembre de 2016 i que s'adjunta a aquest document com annex II.

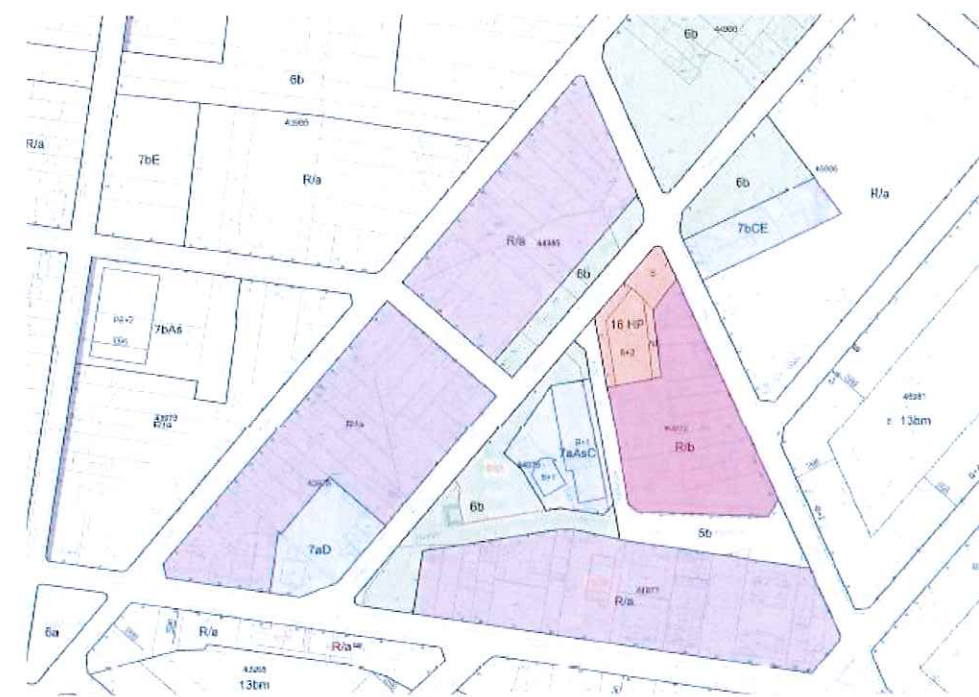
La finca manté l'edificació construïda l'any 1965, un casa aïllada envoltada de jardí amb algunes construccions auxiliars.

2. ÀMBIT

L'àmbit d'estudi del present document inclou únicament la parcel·la on antigament es situava l'escola Bressol Dida: la parcel·la amb referència cadastral 4397610 que es troba a la cantonada del Carrer de la Plata número 43 amb el Carrer dels Alps número 1.



PERI dels Barris de Riera Alta, Cementiri Vell i Llatí, 1990



Modificació Puntual del PERI dels Barris de Riera Alta, Cementiri Vell i Llatí, 2008

4. PLANEJAMENT VIGENT

Posteriorment, l'1 de febrer de 2008, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, aprova el document de Modificació puntual del PERI dels barris de Riera Alta, Cementiri Vell i Llatí entre els carrers de Santa Eulàlia, Alps, Montevideo i Pedrera (núm. exp. 2007_026443_B), que actualment és el pla vigent del sector.

Pel que fa a la parcel·la d'estudi, aquest pla no en modifica l'ordenació, aclarint en el seu article 6.1 del Capítol 3 de la normativa de zones destinades a equipament (clau 7), que es destina a equipament de titularitat privada.

article 6.- Condicions reguladores de l'edificació a l'equipament existent (Llar d'Infants Dida). Zona 7aD

6.1.- Disposicions generals

Per a la seva regulació seran vigents les normes urbanístiques del PGM en el seu Capítol 4 – Equipaments comunitaris i Serveis Tècnics metropolitans.

Equipament de titularitat privada que es destinarà a usos Docents, d'acord amb l'article 212.1 apartat a) de les NU del PGM.

6.2.- Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat màxima és de 0,75 m2st/m2sòl

6.3.- Ocupació

L'ocupació màxima permesa és del 50%

Caldrà respectar el jardí existent.

5. PROPOSTA

Es proposa modificar el planejament vigent per canviar la qualificació de la parcel·la estudiada, i qualificar-la amb la mateixa clau que les parcel·les de l'entorn, Ra, Residencial Unifamiliar. Es considera que la qualificació de 7aD, equipament docent existent, ja no és adient perquè l'ús de la finca ha canviat i difícilment tornarà a tenir ús d'equipament.

Tenint en compte que l'edificació existent és una casa aïllada amb jardí, que segueix la mateixa tipologia que les finques de l'entorn, es considera que és adequat destinar-la a ús residencial privat.



Imatge aèria de l'àmbit

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

6. QUADRE COMPARATIU

A continuació es presenta el quadre comparatiu de superfícies de sòl i de sostre del planejament vigent i el proposat.

Superfície de Sòl	PGM	Planejament VIGENT	Planejament PROPOSAT	Diferència (P.Prop-P.Vig)
7aD		886,40	0,00	- 886,40
Ra		0,00	886,40	886,40
20a/9	700,30			
vial	186,10			
Total	886,40	886,40	886,40	0,00

Superfície de Sostre	PGM	Planejament VIGENT	Planejament PROPOSAT	Diferència (P.Prop-P.Vig)
7aD		664,50	0,00	- 664,50
Ra		0,00	664,50	664,50
20a/9	700,30			
Total	700,30	664,50	664,50	0,00

Es proposa un increment de sòl destinat a habitatge unifamiliar, corresponent a la totalitat de la finca, en detriment de la reserva per a equipament privat. En qualsevol cas, el sostre d'habitatge proposat és inferior al que preveia el PGM, un cop realitzada la cessió de vial.

7. NORMATIVA

article 1.- Condicions reguladores de la nova edificació, clau Ra

Les condicions reguladores seran les que estableix la normativa del PGM i les determinacions generals utilitzades pel municipi per a la clau Ra, residencial unifamiliar aïllada.

article 2.- Gestió

Es delimita un polígon d'actuació urbanística per reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.

Quan es tracti d'una única persona propietària, i d'acord amb l'article 130.2 del DL 1/2010, pel qual s'aprova la Llei d'Urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, no és obligada la constitució de la junta de compensació.

D'acord amb l'article 43.b del TRLU, la propietat ha de cedir el sòl corresponent al 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic. Cessió que es podrà substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, donada la impossibilitat material de fer-se efectiva en el mateix àmbit.

Per a calcular l'increment d'aprofitament entre el sostre d'habitatge lliure del planejament proposat i el sostre d'equipament del planejament vigent, s'utilitzarà el coeficient d'homogeneïtzació de 0,70.

8. GESTIÓ

D'acord amb la Disposició addicional segona del TRLU, es tracta d'una actuació de transformació urbanística de dotació que té per objecte l'ordenació i execució d'una actuació que no comporta una reordenació general d'un àmbit si no únicament la transformació dels usos preexistents, sense comportar un increment de sostre.

L'article 43.b del TRLU, estableix que, en el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic.

Davant la impossibilitat d'individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir, i d'acord amb l'article 43.4 del TRLU, la cessió es podrà substituir per l'equivalent del seu valor econòmic.

Per a calcular l'increment d'aprofitament entre el sostre d'habitatge lliure del planejament proposat i el sostre d'equipament del planejament vigent, s'utilitzarà el coeficient d'homogeneïtzació de 0,70.

Pel què fa referència a la cessió de sistemes, hem de tenir en compte que el PGM només afectava una part de la finca per ampliació de vial, però qualificava el sòl de residencial, amb una edificabilitat màxima resultant de 700 m²st. Per això entenem que ja estava previst l'ús d'habitatge i que ja disposa de les reserves d'espais lliures, d'acord amb la resolució de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit Metropolità de 30 de maig de 2013, referent a la *Modificació de PGM per a l'adequació del planejament en diversos equipaments educatius*, el qual va establir que:

"Pel que fa als espais lliures, en els casos en què el PGM preveia aquest sostre residencial i va ser el Pla especial el que els va afectar, les reserves d'espais lliures pròpies d'aquest sostre estan necessàriament incloses dins les genèriques del PGM. Resulta doncs redundant haver d'aplicar-les de nou."

Santa Coloma de Gramenet, novembre de 2016

El cap del Servei
del Gabinet d'Acció Territorial

Miquel Roig Roch

vist i plau
La directora d'Urbanisme, Habitatge, Medi
Ambient, Ecologia Urbana, Espai Públic,
Via Pública i Civisme

Zaida Muxí Martínez



ANNEX I

INSTÀNCIA núm. 19.576

 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

Registre d'entrada
AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
REGISTRE GENERAL
DATA 31/05/2016
ENTRADA Nº 19576
Per trametre a 4-21

Nom i cognoms	RUFINA MOLINA SÁNCHEZ	
En representació de	Doc. Identitat 37.679.499-W	
Domicili	Num.	Pis
Carrer de La Plata	43	
Població		CP
Santa Coloma de Gramenet		08921
Telèfon	Correu electrònic	
629.487.319	joan@costatopografia.com	

Exposo

A les oficines dels SERVEIS TERRITORIALS, Que segons instàncies presentades el 6 de febrer de 2014 i el 26 de gener de 2016 que no ens han sigut contestades, requerint que LA CLAU d'ordenació de la meua finca del C/ La Plata 43, actualment 7aD, o sigui Equipament Docent, a on ja fa molt de temps que no s'imparteix cap docència, i tenint en compte que va ser l'Ajuntament unilateralment qui va posar dita CLAU, no havent rebut mai cap subvenció ni ajut municipal, ja que era guarderia privada i en previsió que en un futur pròxim pugui anar a viure jo mateixa, o llogar-la, o vendre-la.

Sol·licito

Que amb la major brevetat possible, es faci una modificació del Planejament vigent per tal d'alliberar l'esmentada finca del C/ La Plata 43, d'aquesta afectació 7aD, que va fer l'Ajuntament unilateralment, apart de fer a 150mt un'altra guarderia davant de la parada de metro, Església Major, per tal de que torni a ser com us Ra. Demano que s'em contesti o per telèfon o per mail, sino es soluciona tindrem de pendre altres mesures

Documents aportats

Plànol de Planejament

1/2/16
1163
Herà Mira
Signatura
Data
31/05/2016

Alcaldesa Presidenta de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

D'acord amb la Llei orgànica 15/99, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal, s'informa a la persona interessada que les dades facilitades seran incloses en el corresponent fitxer automatitzat de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet per al seu tractament informàtic. Així mateix se l'informa de la possibilitat d'exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició en els termes inclosos en la legislació vigent, mitjançant escrit presentat en el Registre General de l'Ajuntament. Autoritzo expressament a l'Ajuntament, en l'àmbit de les seves competències, a fer ús de les dades personals facilitades per a la tramessa d'informació general o específica que pugui ser del meu interès.



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

ANNEX II

INFORME SERVEI D'EDUCACIÓ

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

Àrea d'Educació, Drets Socials, Infància, Joventut i Esports
Servei d'Educació

INFORME TECNIC

Assumpte: informar de la desafectació de la finca del carrer de la Plata,43 , antiga guarderia "Dida"
Emès per: Angel Oreja Hernández, Cap de servei d'Educació
Adreçat a: Miquel Roig Roch, Cap del Servei del Gabinet d'Acció Territorial
Data: 11 de novembre de 2016

Vist que la finca del carrer de la Plata, 43, on estava ubicada la guarderia "Dida", esta qualificada d'equipament educatiu.

Vist que des del mes de setembre de 2010, va entrar en funcionament l'Escola Bressol Municipal "La Maduixa", amb una oferta de places escolars de 82 infants.

Vist que el curs 2012-2013, la guarderia "Dida" va fer cessament de la seva activitat, per que no tenia l'autorització del Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya, per dèficits molts greus en l'equipament, ja que no tenia els requisits mínims per un equipament de Escola Bressol que especifica la normativa en aquesta etapa educativa.

Vist que dintre de la planificació educativa i amb les dades estadístiques (PMH, estudi de demandes històriques de l'entorn) que disposa el Servei d'educació, en relació a aquesta etapa educativa del primer cicle de l'educació infantil, així com la proximitat de l'Escola Bressol Municipal "La Maduixa".

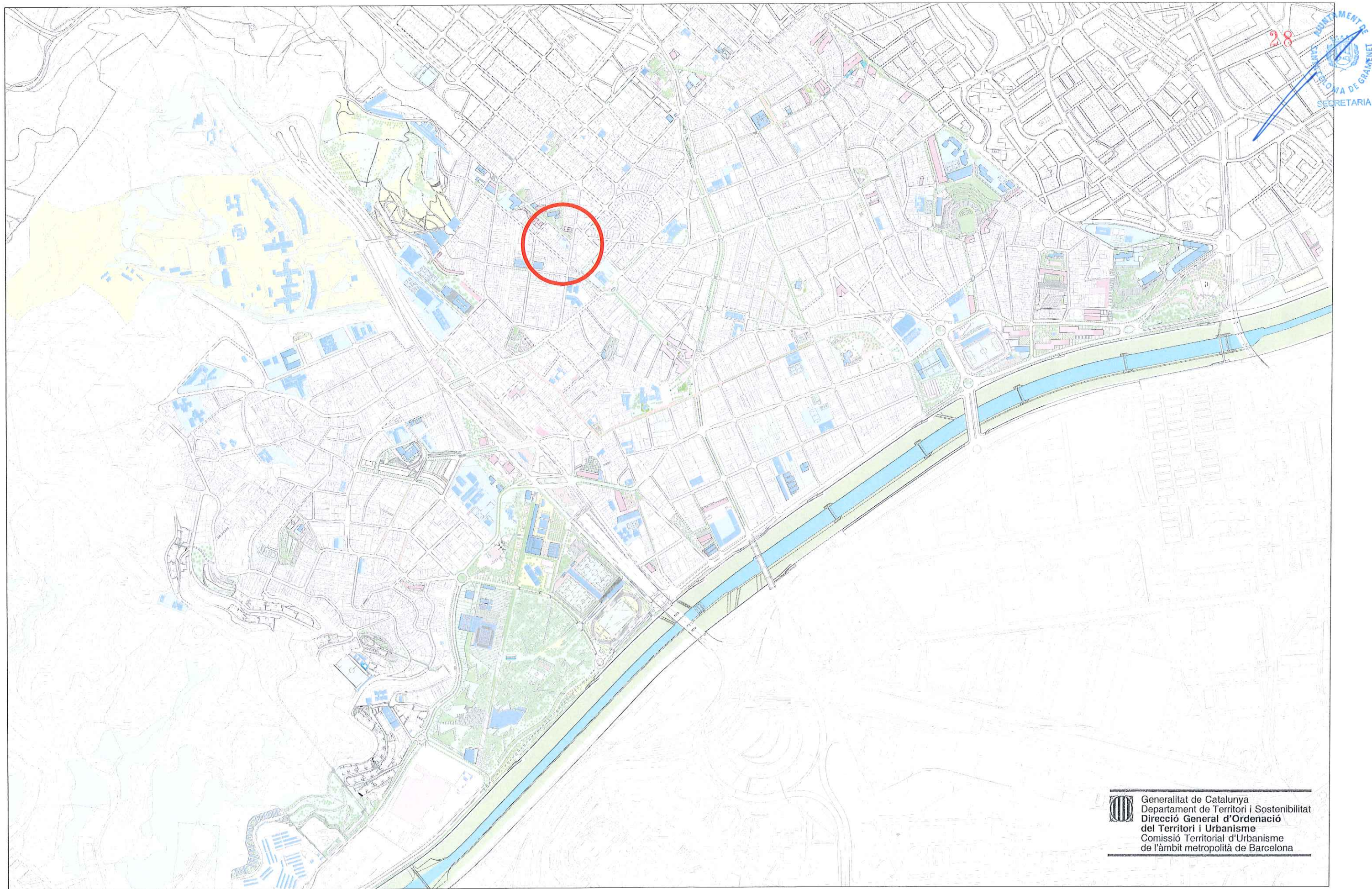
Valorat tot els arguments exposats, no considero necessària, adequat, ni viable aquesta guarderia "Dida".


Angel Oreja Hernández
Cap del Servei d'Educació

Rambla de Sant Sebastian,98-100
08921 Santa Coloma de Gramenet

+ T 93 462 40 00
+ F 93 468 00 67
+ www.gramenet.cat

 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



 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

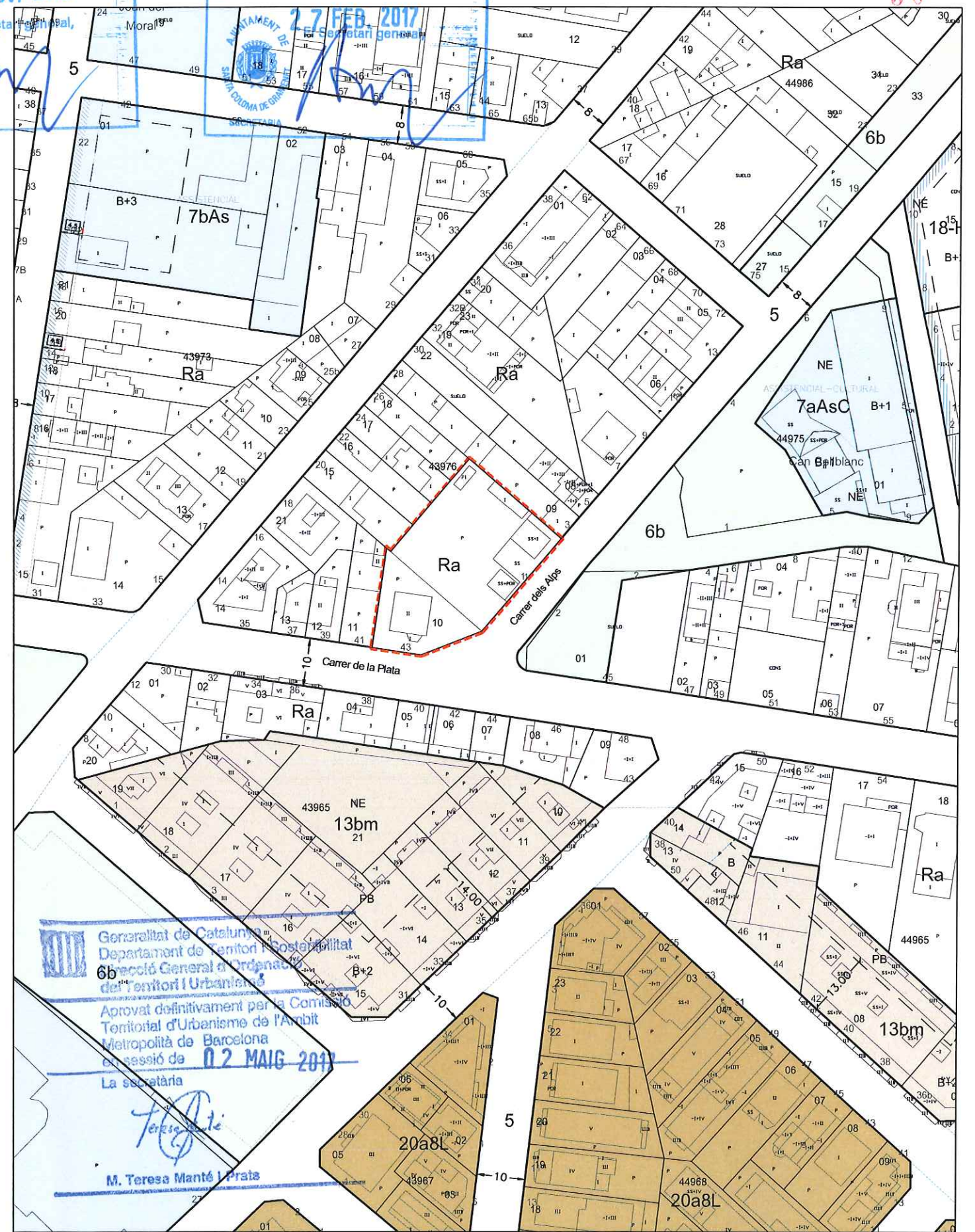


Fotografies de l'edificació existent

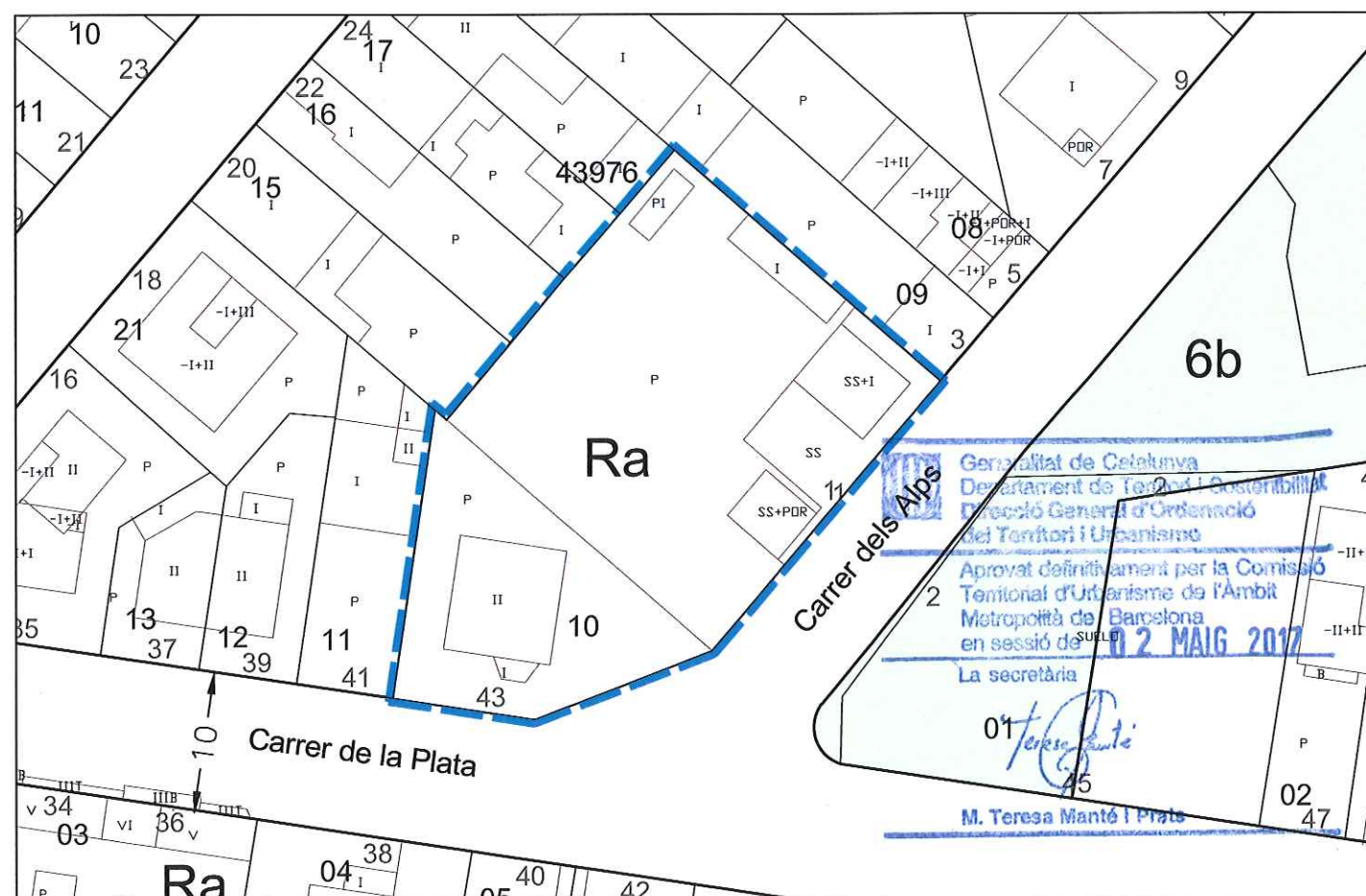
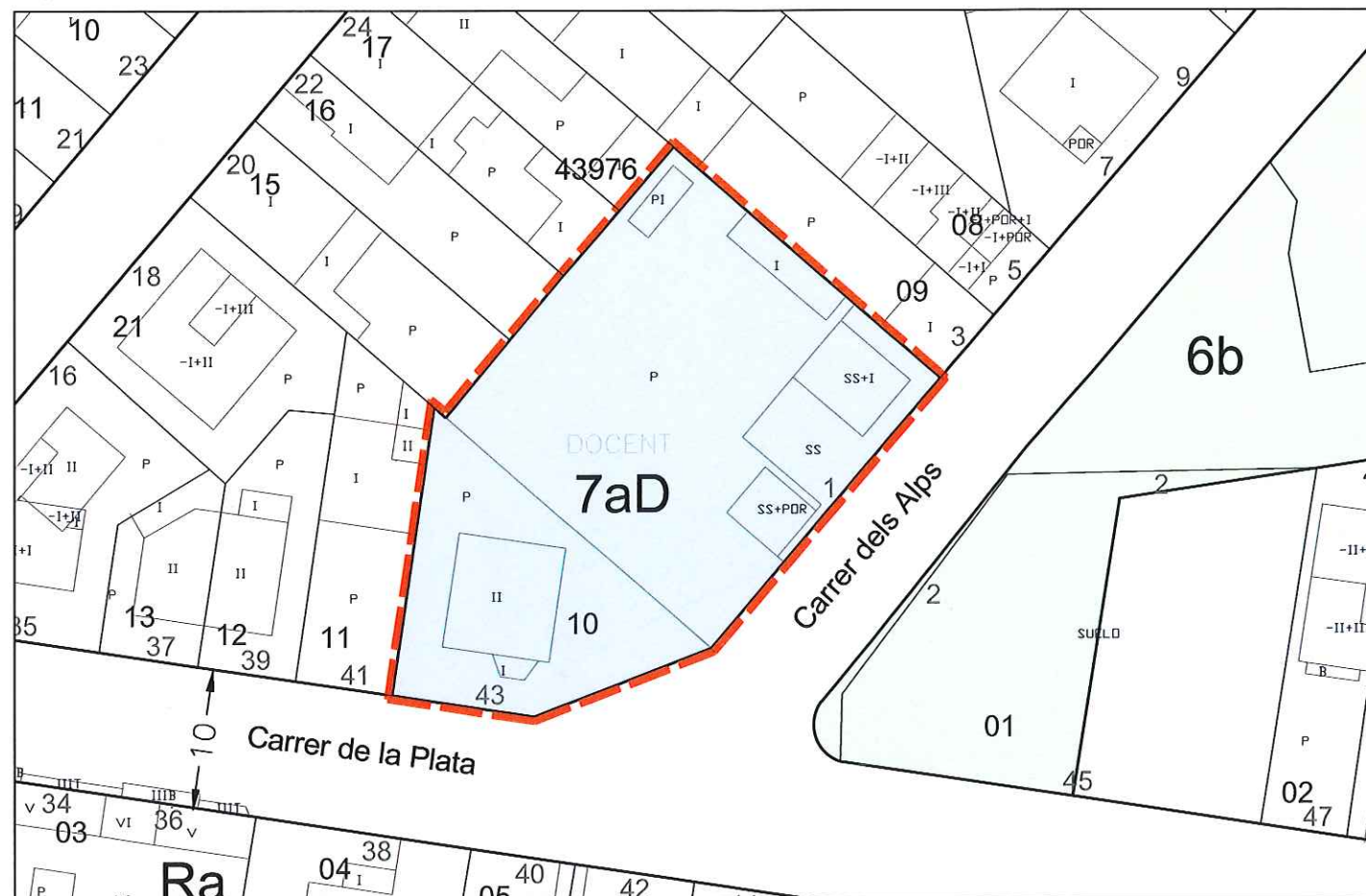
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona



PLANEJAMENT VIGENT



PLANEJAMENT PROPOSAT



ESTAT ACTUAL (Dades Cadastrals)

UTM	ADREÇA	SUP. SÒL	SUP. CONSTRUÏDA
4397610	C. de la Plata, 43	899 m2	333 m2
TOTAL		899 m2	333 m2st

PLANEJAMENT VIGENT

ZONES	SISTEMES		
Superfície de sòl residencial	0,0 m²	Superfície de sòl de sistemes	0,0 m²
Superfície de sòl equipament privat	886,4 m²		

APROFITAMENT PRIVAT

Superfície de sòl equipament privat	886,4 m²	Superfície de sostre equipament privat	664,5 m²st
-------------------------------------	----------	--	------------

PLANEJAMENT PROPOSAT

ZONES	SISTEMES		
Superfície de sòl equipament privat	0,0 m²	Superfície de sòl de sistemes	0,0 m²
Superfície de sòl residencial	886,4 m²		

SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA: Polígon de reparcel·lació en compensació

SÒL INICIAL		SÒL RESULTANT	
Sòl privat	886,4 m²	Sòl privat	886,4 m²
Sòl públic	0,0 m²	Sòl de cessió	0,0 m²

APROFITAMENT PRIVAT

Superfície de sòl residencial Ra	886,4 m²	Superfície de sostre residencial Ra	664,5 m²
----------------------------------	----------	-------------------------------------	----------

CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

Cessió de sòl de sistemes	---
Cessió del sòl de sistemes en econòmic	---
Coefficient d'homogeneització equipament	0,7
Cessió de sòl amb aprofitament	10% Increment

 AMBIT D'ACTUACIÓ
 POLÍGON DE REPARCEL·LACIÓ

