

CU: 01

Expedient:2020 / 071079 / M

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, en la sessió de 8 de maig de 2020, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

L'expedient del Pla especial d'ordenació de volums d'edificació situada al carrer Cristòfor Colom, 50-52, de Santa Coloma de Gramenet, ha estat promogut per AKTULAND 54 S.L. i tramès per l'Ajuntament.

D'acord amb l'informe tècnic que consta a l'expedient el document planteja el següent:

### **Objecte**

Definir els paràmetres d'ordenació del projecte d'edificació.

### **Àmbit d'actuació i descripció de la proposta**

L'àmbit d'actuació es correspon amb una de les parcel·les edificables definides en un dels polígons d'actuació resultants de la Modificació puntual del PGM per a la millora de la xarxa d'espais lliures de ciutat, aprovada definitivament el 17 de febrer de 2017. Concretament, el polígon 2.03a, que abasta una superfície total de 1.497 m<sup>2</sup> de sòl privat, la qual es divideix en una zona verda de cessió de 1.115,6 m<sup>2</sup> i una parcel·la edificable amb ús residencial de 806,4 m<sup>2</sup> de sòl. El tipus d'ordenació d'aquesta segona, qualificada amb clau 18, ha de ser de volumetria específica, en modalitat flexible, amb un perfil regulador determinat.

El Pla especial es redacta amb l'objectiu de concretar els paràmetres de l'ordenació volumètrica de l'edifici, tot mantenint l'aprofitament assignat per la MPGM del 2017.

La parcel·la està situada en l'illa delimitada entre els carrers de Cristòfor Colom, Washington i Santa Eulàlia, davant del poliesportiu municipal Joan del Moral, al barri del Centre. El carrer de Cristòfor Colom té una pendent del 13,76%, i el carrer de Washington (que delimita la zona verda), una pendent més suau, de 3,40%. El poliesportiu té accés des de la cota 64, del carrer de Cristòfor Colom.

El pla especial defineix un volum amb una alçada màxima de 12 m. El punt d'aplicació d'aquesta ARM s'estableix en el punt mig de l'edificació sobre el carrer de Cristòfor Colom (cota 67,80). També s'admeten cossos sortints, dins uns gàlils màxims grafiats en el plànol d'ordenació P.2.

### **Planejament vigent**

Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010.

Pla general metropolità (PGM) aprovat el 14 de juliol de 1976 i el Text refós de les transcripcions a escala 1:2.000 de les determinacions de les zonificacions del Pla General Metropolità, aprovat definitivament i publicat en data 6 d'abril de 1987.

Modificació puntual del PGM per a la millora de la xarxa d'espais lliures de la ciutat (AD 14/02/2017). Delimita un polígon d'actuació amb aprofitament residencial, per a obtenir part del sòl –qualificat d'origen d'equipament privat– com a sistema d'espais lliures i poder disposar d'una plaça davant el poliesportiu. El sistema de reparcel·lació es fixa amb la modalitat de compensació bàsica, per fer efectiva la cessió de la zona verda i situar l'aprofitament en la part superior de la finca.

Aquesta modificació defineix, per tant, la qualificació urbanística vigent de l'àmbit d'actuació: parcel·la privada edificable (806,4 m<sup>2</sup> de sòl) amb clau 18, zona subjecta a ordenació volumètrica específica. Els paràmetres d'edificació fixats en normativa són: 1.440 m<sup>2</sup> de sostre residencial, 18 habitatges (80 m<sup>2</sup>st/habitatge), gàlib de la zona edificable segons plànol i alçada màxima de Pb+2. Tan les condicions reguladores de la nova edificació, com la gestió (amb l'especificació de les cessions), queden fixades en l'article 10 de les normes de la Modificació i en els plànols d'ordenació.

PERI dels barris de Riera Alta, Cementeri Vell i Llatí (1990), modificacions posteriors, i Text refós de les normes urbanístiques del PERI (AD 25/01/2007). Recull el concepte de sòcol d'acord amb la Modificació del PERI dels barris de Riera Alta, Cementeri Vell i Llatí. El PERI fixava normativament la seva construcció en l'edificació de la parcel·la objecte del present Pla especial (anterior a la MPGM del 2017, en aquell cas, un equipament sanitari assistencial).

La qualificació urbanística de la resta de l'illa on es situa l'àmbit d'actuació del present Pla especial, clau R/a, també contempla la possibilitat de construir aquesta planta sòcol i la defineix normativament.

### **Tramitació municipal**

Aprovació inicial: pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 30 de setembre de 2019.

Aprovació provisional: pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 27 de gener de 2020.

Durant el període d'informació pública, l'acord es va publicar al BOPB de 16 d'octubre de 2019, al diari El Periódico de data 11 d'octubre de 2019, a la pàgina web i al tauler d'anuncis de l'Ajuntament.

Consta al certificat que durant el termini d'informació pública es van rebre 2 al·legacions que l'Ajuntament ha resolt estimar parcialment. A raó d'una d'aquestes al·legacions, que posa en dubte que la volumetria proposada compleixi amb el planejament vigent, va ser incorporat al document un estudi d'assolellament (P.3).

A l'expedient no consten informes sectorials.

### **Documentació**

El document consta d'una breu memòria descriptiva i justificativa, un apartat normatiu, un apartat de gestió, i plànols d'informació i planejament.

### **Valoració de l'expedient**

El Pla especial manté els paràmetres bàsics fixats per la MPGM del 2017: el tipus d'ordenació, l'edificabilitat màxima, la densitat màxima d'habitatges i els usos admissibles. Altrament concreta, d'una banda, la cota de referència de la planta baixa i el seu punt d'aplicació, l'ARM i l'ocupació en planta soterrani i, de l'altre, precisa el nombre màxim de plantes i modifica el perímetre regulador, per tal d'ajustar-los d'acord amb la topografia del terreny i l'edificabilitat prevista pel planejament vigent. La MPGM de 2017 ja recull, a l'article 10 (de definició de les condicions reguladores de la nova edificació amb clau 18) que el perímetre i perfil reguladors definits al plànol d'ordenació es podran modificar mitjançant la redacció d'un Pla especial.

Respecte al nombre de plantes, el punt d'aplicació de l'ARM s'estableix en el punt mig de l'edificació respecte la vorera del carrer de Cristòfor Colom. La normativa fixa que la planta baixa es situarà a la franja compresa entre les cotes 0,60 m per sobre i per sota del punt d'aplicació de l'ARM. Tindrà consideració de planta soterrani, assimilable a la planta sòcol definida en el PERI, la situada per sota de la planta baixa. Els usos admissibles en aquesta planta soterrani, la qual podrà ocupar el 100% de la parcel·la, són l'ús d'aparcament, magatzem, instal·lacions, i els espais comuns d'accés als habitatges.

El planejament vigent del municipi de Santa Coloma de Gramenet regula la possibilitat de la construcció d'una planta sòcol en el barri on es situa la parcel·la edificable, i de fet, la figura de planejament anterior a la MPGM del 2017, obligava la seva construcció en el projecte que s'hi havia d'emplaçar:

És obligatòria la construcció de sòcol a la façana del carrer de Washington, que no computarà als efectes de calcular el sostre edificable, mantenint les prescripcions de la Modificació del PERI dels barris de Riera Alta, Cementiri Vell i Llatí. El sòcol és un annex a l'edificació principal, que podrà ocupar la totalitat de la parcel·la, estenent-se com a soterrani del cos principal. L'alçada del sòcol, mesurada des de la cota del carrer fins al pla superior del forjat, serà el promig de les dels sòcols de les finques veïnes, amb un màxim de 3,50 m, i un mínim de 2,60 m.

Tindran la consideració de planta soterrani les que estiguin per sota de la planta sòcol. L'ocupació d'aquestes plantes no podrà sobrepassar la projecció de la planta sòcol.

La regulació de la clau R/a (zona d'edificació residencial unifamiliar ) de l'illa on es situa la parcel·la i les de l'entorn, regula les plantes sòcol i soterrani (articles 54 i 57):

Art. 54. Plantes soterrani.

(...) 2. Les plantes soterrani no podran sobrepassar la projecció del cos principal edificat, tret que existeixi la planta sòcol.

Art. 57. Sòcol

1. El sòcol és un annex a l'edificació principal (...). 4. El sòcol es podrà estendre com a soterrani del cos principal fins a la façana posterior d'aquest, ocupant tota l'amplada de la parcel·la. (...)



El document presentat proposa urbanitzar la plaça en un únic pla, evitant plataformes escalonades que divideixin l'espai. La cota a la que es vol situar la plaça és la coincident o més aproximada amb la de l'accés al poliesportiu. Aquesta determinació i la topografia del terreny justifiquen l'aparició d'aquesta "quarta planta" en el projecte des de la plaça o planta sòcol-com també hi és a l'edifici del poliesportiu-.

Respecte del paràmetre de ARM, cal tenir en compte que no està regulat de forma expressa pel planejament vigent i s'ha d'estar a la normativa del PGM que regula la Clau 18. En aquest sentit, l'article 264 del PGM vincula l'alçada i les distàncies entre edificacions als efectes de garantir la conservació de la intimitat i la correcta insolació i il·luminació. Així mateix, les qualificacions urbanístiques que fixen una ARM en metres, ho fan en relació amb l'amplada de vial per aquells edificis que s'hi alineen de tal forma que les ARM de referència serien les de les claus 13 (zona de densificació urbana intensiva o semiintensiva) o 20a (zona d'ordenació en edificació aïllada, plurifamiliar) que fixen alçades d'entre 10,60 m i 11,60 m per carrers de 8 m, com és el cas del carrer de Cristòfor Colom.

En el cas que ens ocupa, es proposa una ARM de 12 m sense justificar ni la seva necessitat vers el projecte constructiu dels habitatges previstos ni l'adequació a cap criteri d'establiment relatiu als metres d'amplada de carrer. Als efectes de garantir la compatibilitat de la proposta amb les determinacions del PGM, caldrà aplicar aquesta ARM incloent també els elements de coronament perimetral de la coberta, incloses les baranes quan aquesta sigui transitable.

Quant a la proposta dels cossos sortints, tenint en compte les superfícies de la parcel·la obtingudes amb l'estudi topogràfic precís, es calcula que en aplicació del perímetre i el nombre màxim de plantes fixat pel planejament vigent, no es permet assolir el sostre màxim admissible (aproximadament 1.386 m<sup>2</sup> en relació amb els 1.440 m<sup>2</sup>st del planejament). Com que la regulació de l'article 10 de la MPGM de 2017 ho permet, el pla especial proposa depassar el gàlib fixat mitjançant cossos sortints tancats o semitancats que computaran en el càlcul del sostre edificable. Tenint en compte que el sostre màxim computable que s'ha de situar en aquests serà de l'ordre de 54 m<sup>2</sup>, el vol dels cossos sortints assenyalat als plànols, d'1,80 m s'ha d'entendre com a màxim, igualment pel que fa a l'ocupació respecte la longitud de façana, limitant-se aquest vol i la longitud als que defineix l'article 230 de les NNUU del PGM, i ocupant preferentment la façana interior de la parcel·la per tal de minimitzar les ombres projectades sobre els edificis de la façana del carrer de Cristòfor Colom.

El document incorpora un estudi d'assolellament que compara els resultats amb i sense els cossos sortints (volumetria aprovada pel planejament vigent).

Altrament, pel que fa a la cessió de la zona verda confrontant, atès que es tracta d'un Pla especial d'ordenació de volums, l'àmbit d'actuació abasta únicament la parcel·la edificable. Tanmateix, el document recull la vinculació del desenvolupament d'aquesta parcel·la amb aquesta cessió, amb la que forma un únic polígon d'actuació urbanística definit i regulat en la MPGM del 2017. Tot i que no ho fa normativament, en l'apartat de gestió, assenjala que *no modifica el sistema d'actuació, que ja queda definit en el polígon d'actuació urbanística,*

*que s'ha d'executar mitjançant el sistema de reparcel·lació per compensació, i en el qual es concreten les cessions i càrregues corresponents.*

### **Fonaments de dret**

Vistos els articles 67 i 68 Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, relatiu a l'objecte, contingut i documentació dels plans especials urbanístics; vist l'article 85 del mateix text legal, en relació a la seva tramitació.

D'acord amb l'article 80.c) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, la competència per a l'aprovació definitiva dels plans especials urbanístics de desenvolupament, llevat dels que correspon aprovar als ajuntaments de conformitat a l'article 81, correspon a la comissió territorial d'urbanisme.

La Disposició Addicional Tercera en el seu apartat 3er i 4art del Reial Decret 463/2020, de 14 de març, pel que es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19, segons la redacció donada pel Reial Decret 465/2020, de 17 de març preveu per determinats procediments que, malgrat estan inicialment afectats per la suspensió general de termes i terminis de l'apartat 1r, es puguin rehabilitar els terminis inicialment suspesos i continuar amb la seva tramitació.

El present expedient de Pla especial d'ordenació de volums d'edificació situada al carrer Cristòfor Colom, 50-52, de Santa Coloma de Gramenet, en tant que implica l'obtenció per part de l'Administració d'una plaça d'espais lliures davant el poliesportius es considera una actuació d'interès general que reverteix directament en benefici de la ciutadania i per tant és susceptible de rehabilitació en quant a terminis.

Vist el Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist l'informe tècnic que consta a l'expedient, es proposa el següent:

### **Acord**

Vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Rehabilitar el termini administratiu suspès per aplicació de la Disposició addicional tercera, del Reial Decret 463/2020, de 14 de març, pel que es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19, segons la redacció donada pel Reial Decret 465/2020, de 17 de març del Pla especial d'ordenació de volums d'edificació situada al carrer Cristòfor Colom, 50-52, de Santa Coloma de Gramenet, d'acord amb la motivació que es recull en els fonaments de dret.



-2 Aprovar definitivament el Pla especial d'ordenació de volums d'edificació situada al carrer Cristòfor Colom, 50-52, de Santa Coloma de Gramenet, promogut per Aktuland 54, S.L. i tramès per l'Ajuntament, amb el benentès que l'ARM establerta inclourà els elements de coronament perimetral de la coberta, incloses les baranes quan aquesta sigui transitable.

-3 Indicar que caldrà condicionar la llicència d'obres que s'atorgui al previ compliment de les càrregues urbanístiques derivades de la gestió del polígon d'actuació així com la materialització de les cessions en ell previstes.

- 4 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

- 5 Comunicar-ho a l'Ajuntament, a Aktuland 54, S.L.i, si escau, als propietaris afectats.

Maria Navarro Roca

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme  
de l'àmbit metropolità de Barcelona

Signat electrònicament

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona