

BARBER RENTERIA ARQUITECTES

**PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE
L'EDIFICACIÓ SITUADA AL CARRER CRISTÒFOR
COLOM 50-52**

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

EMPLAÇAMENT:
CARRER CRISTÒFOR COLOM 50-52
SANTA COLOMA DE GRAMENET

PROMOTOR:
AKTULAND 54, SL

DATA:
DESEMBRE 2019

EXPEDIENT:
114

Barber-Rentería Arquitectes, S.L.P.
Victòria Barber i Willems

ÍNDEX**MEMÒRIA**

1. Introducció	4
2. Àmbit	4
3. Estat Actual	4
4. Iniciativa	4
5. Equip redactor	4
6. Planejament vigent	4
7. Objecte del Pla Especial	4
8. Justificació jurídica	4
9. Normativa	5
10. Gestió i agenda	5

3**DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	6
I.1 Situació	7
I.2 Emplaçament	7
I.3 Ortofotomapa	7
I.4 Estat actual. Fotografies	7
I.5 Estat actual. Topografia	7
I.6 Estat actual. Façana i seccions	7
PLÀNOLS DE PLANEJAMENT	8
P.1 Planejament vigent	8
P.2 Planejament proposat i ordenació volumètrica	8
P.3 Estudi d'assolellament	8

6

7

7

7

7

7

7

7

8

8

8

8

MEMÒRIA

1. Introducció

El present Pla Especial té com a objecte definir els paràmetres d'ordenació necessaris per la definició del projecte edificatori situat dins d'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.

Aquest polígon d'actuació urbanística s'ha d'executar mitjançant el sistema de reparcel·lació per compensació. De les dues parcel·les resultants, una ha ser destinada a zona 6b, parcs i jardins, a cedir a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, i l'altra a zona 18. El tipus d'ordenació d'aquesta segona ha de ser de volumetria específica, en modalitat flexible, amb un perfil regulador determinat. La pròpia modificació del PGM apunta a poder modificar paràmetres mitjançant la redacció d'un pla especial.

2. Àmbit

L'àmbit del Pla Especial és el la parcel·la qualificada com a Zona 18, situada al carrer Cristòfor Colom 50-52 de Santa Coloma de Gramenet. Està inclosa dins el PA-2.03a/198P.

3. Estat Actual

Actualment s'està redactant el projecte de reparcel·lació pel qual les tres parcel·les actuals contingudes dins el polígon d'actuació passen a ser dues, una de propietat municipal i l'altra privada objecte del present Pla Especial.

4. Iniciativa

Nom:	AKTULAND 54 S.L.
CIF:	B-67.112.045
Domicili:	C. PERE IV 54, B-2 08005 BARCELONA

5. Equip redactor

Nom:	Barber Rentería Arquitectes, SLP
Núm. Col·legiat	B-62.833.025
Domicili:	Carrer Pere IV 54, B.2, 08005, Barcelona
Telèfon	93 252 70 21
e-mail:	br@barber-renteria.com
Representants:	Victòria Barber i Willem, núm. Col·legiada 32.755-7

6. Planejament vigent

El planejament d'aplicació és 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.

La qualificació és zona 18, de volumetria específica en modalitat flexible.

La seva edificabilitat és de 1.440 m², la seva densitat màxima d'habitacions és de 18 a raó d'un habitatge per cada 80 m² edificables.

Els usos admesos són habitatge, residencial, comercial, sanitari, recreatiu, esportiu, religiós i cultural, oficines i industrial de primera i segona categoria.

Per tot allò no definit en l'esmentada modificació del PGM és d'aplicació el PGM i les seves posteriors modificacions.

7. Objecte del Pla Especial

L'objectiu del present pla és la definició dels següents paràmetres de l'ordenació volumètrica de l'edifici:

- Perímetre regulador
- Perfil regulador
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora
- Cota de referència de la planta baixa
- Alçada reguladora màxima
- Ocupació de la parcel·la
- Cossos sortints
- Usos permesos

8. Justificació jurídica

La modificació puntual del PGM per la millora de la xarxa d'espais lliures de la ciutat, de setembre de 2016, l'anomenada Pinta Verda, transforma l'àmbit qualificat com equipament privat en residencial i espai lliure, amb la finalitat de generar un espai lliure a la cantonada dels dos carrers i davant del poliesportiu, convertint-se en centre de la superilla del barri del Cementiri Vell.

L'accentuada topografia i l'escassa concreció dels paràmetres d'ordenació en el planejament vigent fa que es consideri necessària la redacció del present Pla Especial d'ordenació de volums de l'edificació. A més, la mateixa modificació puntual del PGM per la millora de la xarxa d'espais lliures de la ciutat, fa referència a que els paràmetres d'ordenació poden ser modificats per un pla especial.

En qualsevol cas, cap dels paràmetres que queden definits incrementen l'edificabilitat establerta de 1.440 m².

9. Normativa

Disposicions generals

Per a determinacions urbanístiques de caràcter normatiu, no regulades expressament per aquest Pla Especial seran d'aplicació supletòria les NNUU PGM i altres normatives vigents.

Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el d'ordenació volumètrica específica en la seva modalitat flexible.

Perímetre regulador

El perímetre regulador queda definit als plànols d'ordenació.

Perfil regulador

L'alçada màxima permesa s'estableix en 12 metres.

Es permetrà la sortida dels badalots d'escala i ascensor per tal de donar accés a la coberta als veïns, per l'estesa de roba o manteniment de les instal·lacions.

Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima es mesurarà en el rasant de la vorera en el punt mig de l'edificació sobre el carrer de Cristòfor Colom, corresponent a la cota 67,80 m. (UTM).

Cota de referència de la planta baixa

La planta baixa es situarà a la franja compresa entre les cotes 0,60m. per sobre i 0,60 m. per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.

Tindrà consideració de planta soterrani aquella situada per sota de la planta baixa. Aquesta planta soterrani s'assimila a la planta sòcol definida en la tipologia d'edificació residencial unifamiliar 'Ra' existent a l'entorn.

Edificabilitat màxima:

Es manté l'edificabilitat màxima de 1.440 m² de sostre.

Ocupació de parcel·la en planta soterrani:

Es permet ocupar en planta soterrani fins un 100% de la parcel·la.

Cossos sortints:

Els cossos sortints permesos són els definits als plànols d'ordenació. Aquests podran ser oberts, tancats o semi-tancats, computant a efectes d'edificabilitat aquelles parts tancades o semi-tancades.

El plàtol P.3 *Estudi d'assolellament* assaja la incidència dels cossos sortints sobre les finques veïnes, d'acord amb les previsions del l'article 264.2.b de les NNUU del PGM.

Elements sortints:

S'aplicarà la normativa estableta a les NNUU del PGM definida i a l'article 231.- Elements sortints.

Usos permesos:

Els usos permesos són els definits a l'article 306 de les NNUU del PGM per ordenació volumètrica específica. L'ús dels soterranis serà aparcament, tot i que el primer soterrani es podrà destinar també a espais comuns dels habitatges, instal·lacions, espais de magatzem, trasters vinculats als habitatges, sempre que s'acompleixin els estàndards d'aparcament.

10. Gestió i agenda

El present Pla Especial 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. Tan bon punt s'aprovi el present Pla Especial d'Ordenació de Volums i el Projecte de Reparcel·lació es demanarà la corresponent llicència d'obres d'edificació.

A Barcelona, a desembre de 2019

El Promotor

Aktuland 54, SL

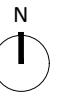
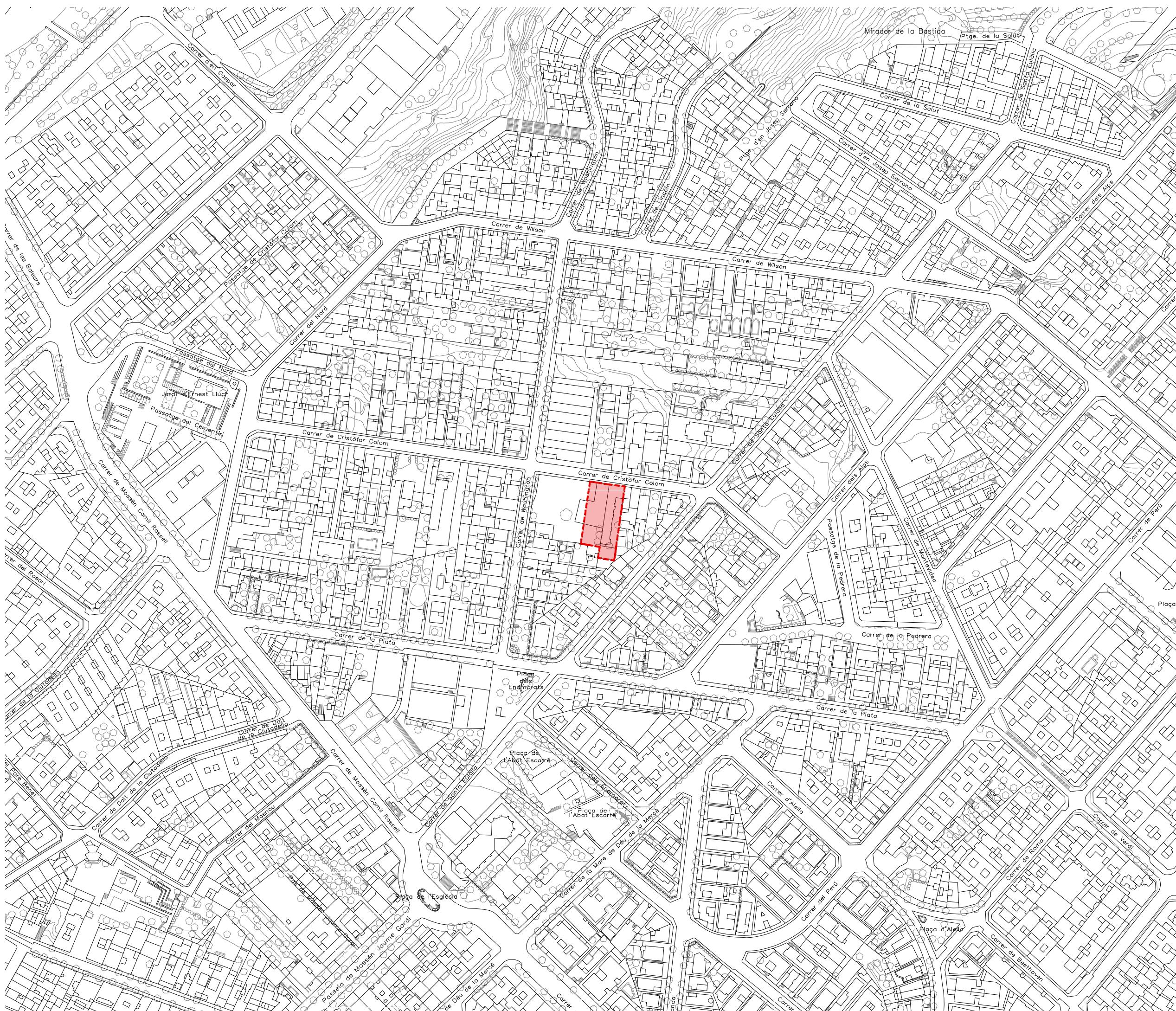
La redactora

**Victoria Barber i Willems
Barber-Rentería Arquitectes, SLP**

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I.1 Situació
- I.2 Emplaçament
- I.3 Ortofotomapa
- I.4 Estat actual. Fotografies
- I.5 Estat actual. Topografia
- I.6 Estat actual. Façana i seccions



— ÁMBIT PLA ESPECIAL

BARBER RENTERIA ARQUITECTES

PLA ESPECIAL
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE L'EDIFICACIÓ AL
CARRER CRISTÒFOR COLOM, 50 I 52
SITUACIÓ

C. CRISTÒFOR COLOM 50 I 52, SANTA COLOMA DE GRAMENET

ARQUITECTE
VICTÒRIA BARBER WILLEMS
BARBER-RENTERIA ARQUITECTES, SLP

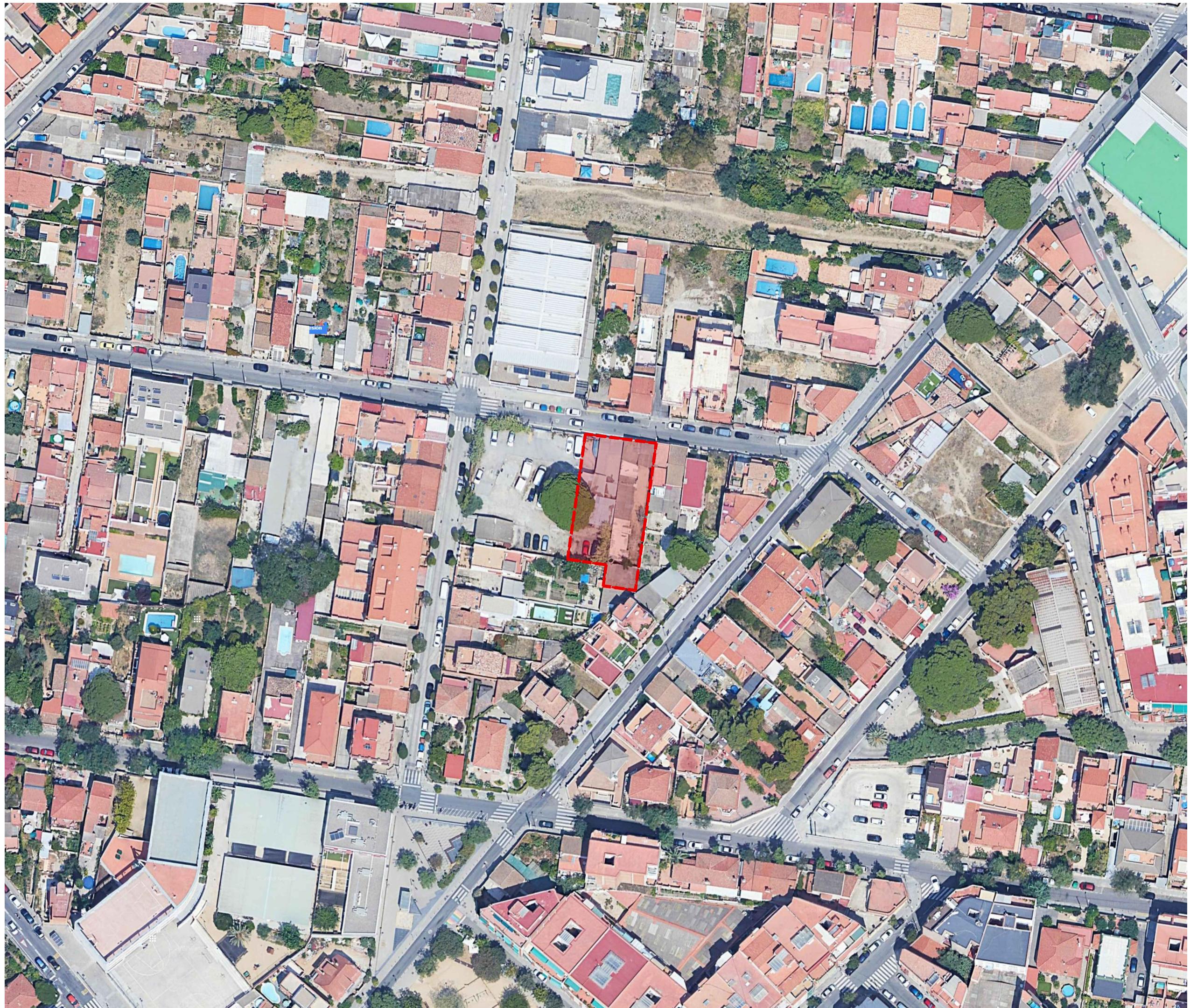
PROMOTOR
AKTULAND 54 SL

PLÀNOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
SITUACIÓ

A3 1:2.000 DESEMBRE 2019

WWW.BARBER-RENTERIA.COM BR@BARBER-RENTERIA.COM





— ÁMBIT PLA ESPECIAL



BARBER RENTERIA ARQUITECTES

PLA ESPECIAL
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE L'EDIFICACIÓ AL
CARRER CRISTÒFOR COLOM, 50 I 52
SITUACIÓ

C. CRISTÒFOR COLOM 50 I 52, SANTA COLOMA DE GRAMENET

ARQUITECTE
VICTÒRIA BARBER WILLEMS
BARBER-RENTERIA ARQUITECTES, SLP

PROMOTOR
AKTULAND 54 SL

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
ORTOFOTOMAPA

A3 1:1.000 DESEMBRE 2019

I.3

WWW.BARBER-RENTERIA.COM BR@BARBER-RENTERIA.COM



F1: CARRER CRISTÒFOR
COLOM



F2: CARRER CRISTÒFOR
COLOM



F3: CARRER CRISTÒFOR
COLOM



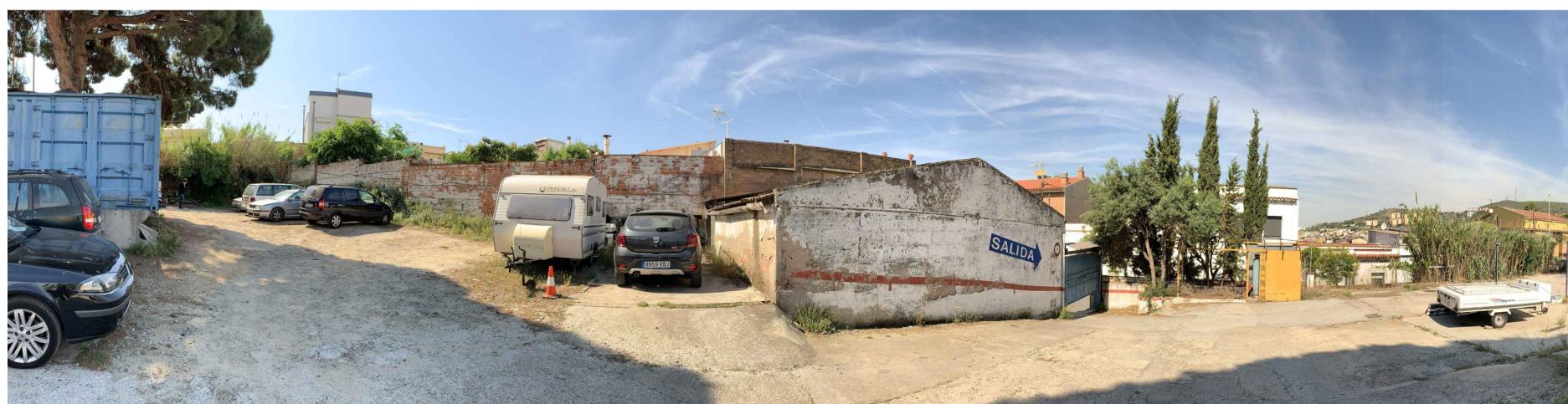
F4: INTERIOR FINCA №

52



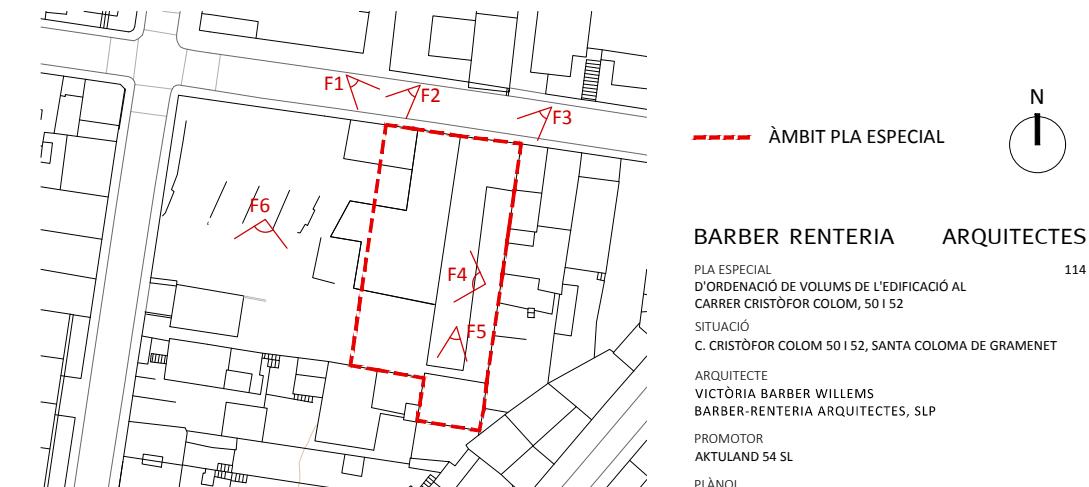
F5: INTERIOR FINCA №

52

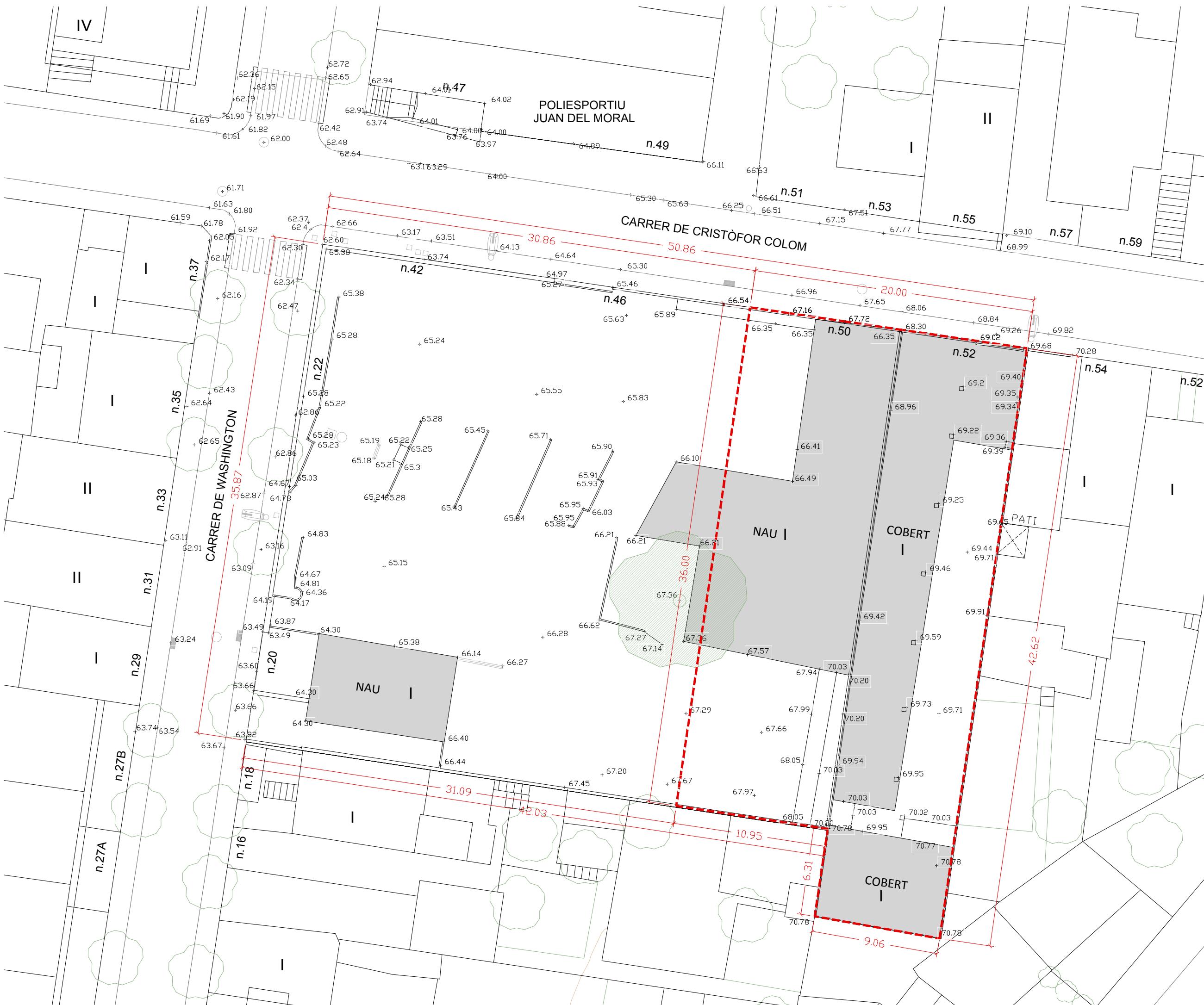


F6: INTERIOR FINCA №

50



BARBER RENTERIA ARQUITECTES
PLA ESPECIAL
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE L'EDIFICACIÓ AL
CARRER CRISTÒFOR COLOM, 50 I 52
SITUACIÓ
C. CRISTÒFOR COLOM 50 I 52, SANTA COLOMA DE GRAMENET
ARQUITECTE
VICTÒRIA BARBER WILLEMS
BARBER-RENTERIA ARQUITECTES, SLP
PROMOTOR
AKTULAND 54 SL
PLÀNOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
ESTAT ACTUAL. FOTOGRAFIES



— ÀMBIT PLA ESPECIAL

BARBER RENTERIA ARQUITECT
PLA ESPECIAL
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE L'EDIFICACIÓ AL
CARRER CRISTÓFOR COLOM, 50-52

CARRER CRISTÓFOR COLOM, 50 I 52
SITUACIÓ
C. CRISTÓFOR COLOM 50 I 52, SANTA COLOMA DE GRAMENET
ARQUITECTE
VICTÒRIA BARBER WILLEMS

VICTORIA BARBER WILLIAMS
BARBER-RENTERIA ARQUITECTES, SLP

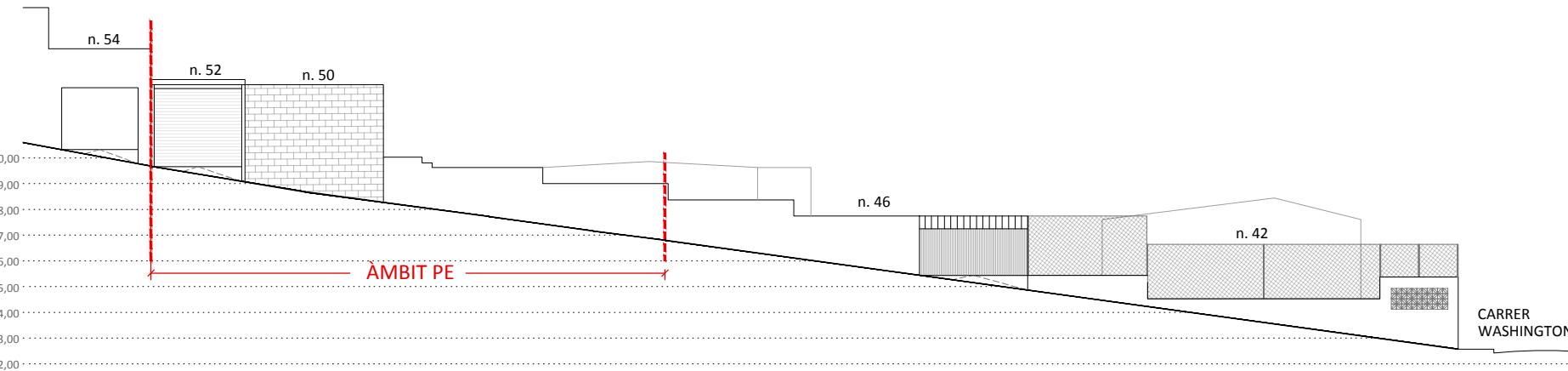
PROMOTOR
AKTULAND 54 SL

PLÁNOL
PLÁNOLS D'INFORMACIÓ

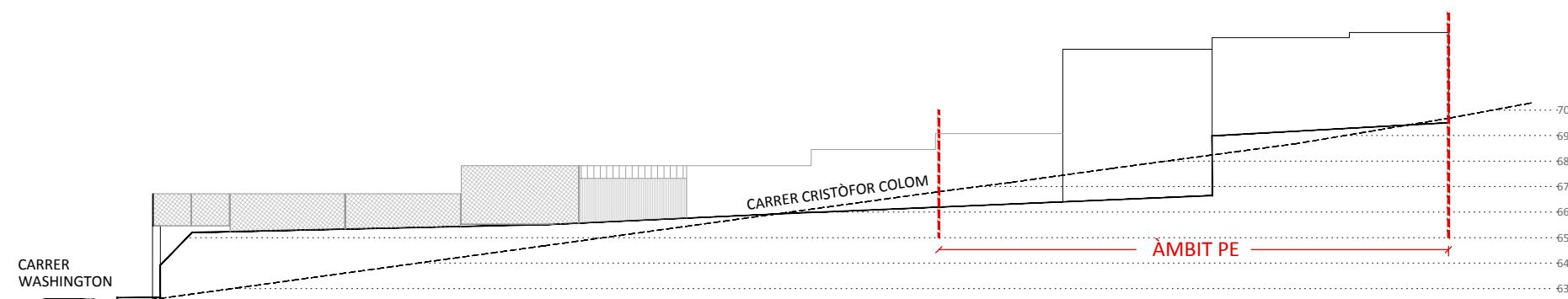
ESTAT ACTUAL TOPOGRAFIA

A3 1:250 DESEMBRE 2019

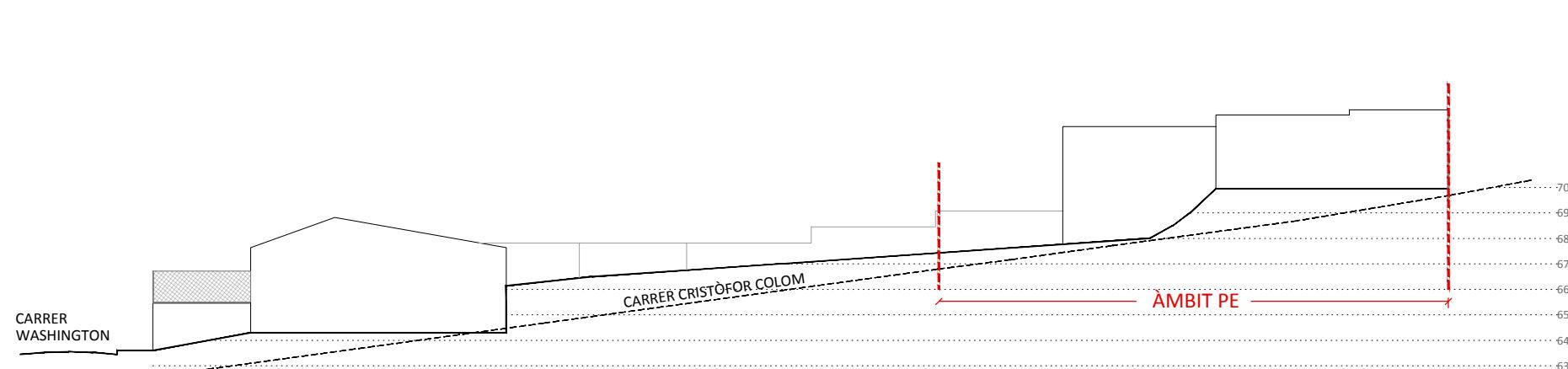
WWW.BARBER-RENTERIA.COM BR@BARBER-RENTERIA.COM



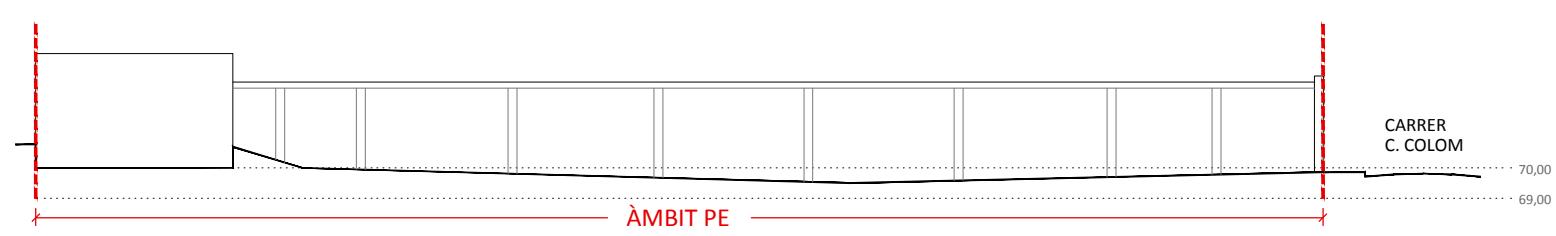
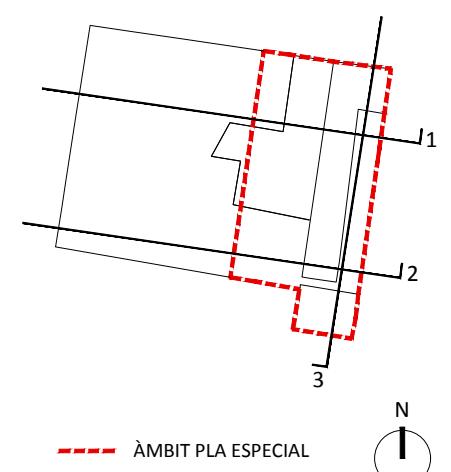
FAÇANA CARRER CRISTÒFOR COLOM



SECCIÓ 1



SECCIÓ 2



SECCIÓ 3

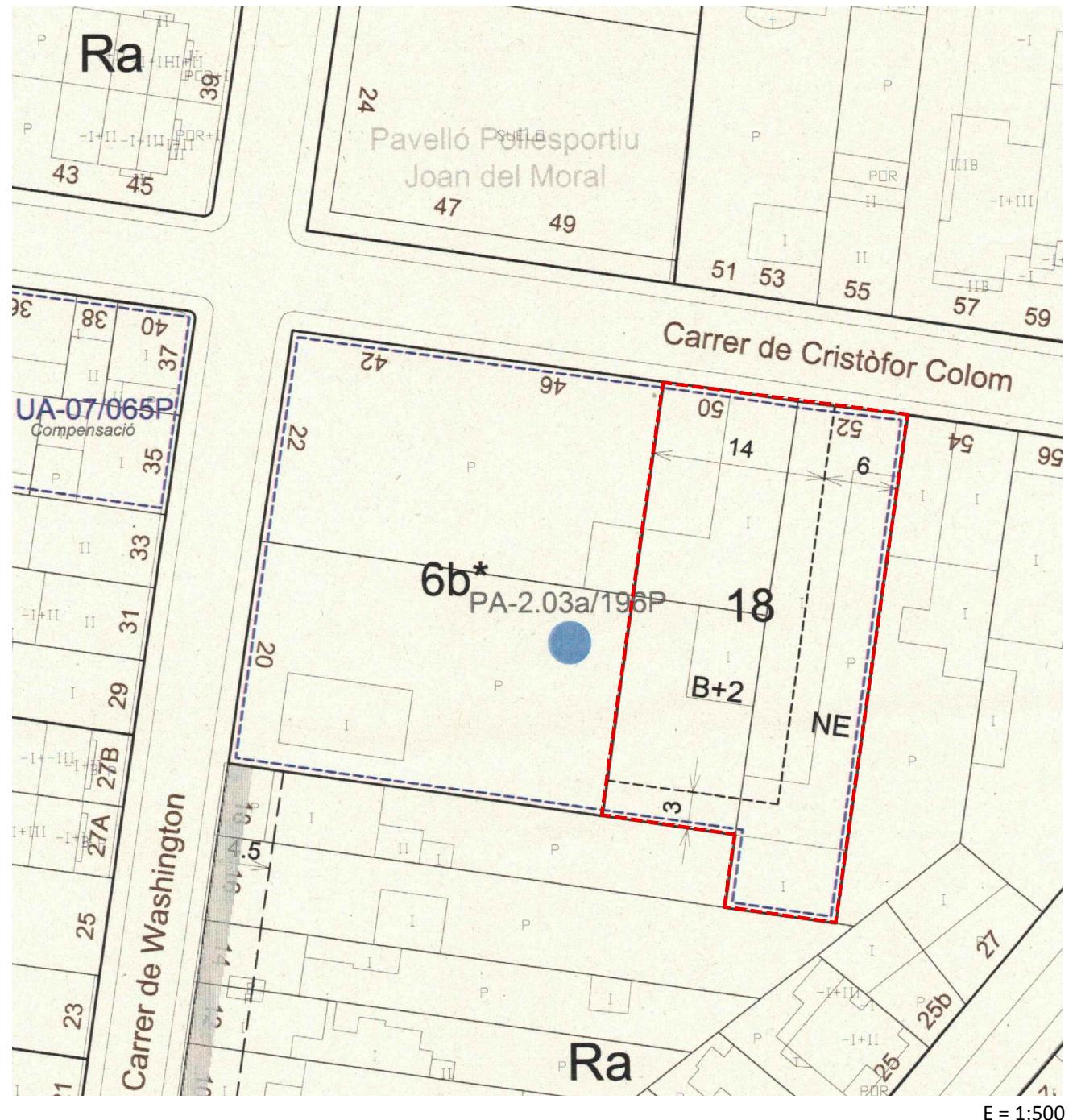
BARBER RENTERIA ARQUITECTES
PLA ESPECIAL
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE L'EDIFICACIÓ AL
CARRER CRISTÒFOR COLOM, 50 I 52
SITUACIÓ
C. CRISTÒFOR COLOM 50 I 52, SANTA COLOMA DE GRAMENET
ARQUITECTE
VICTÒRIA BARBER WILLEMS
BARBER-RENTERIA ARQUITECTES, SLP
PROMOTOR
AKTULAND 54 SL
PLÀNOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
ESTAT ACTUAL. FAÇANA I SECCIONS

A3 1:250 DESEMBRE 2019

WWW.BARBER-RENTERIA.COM BR@BARBER-RENTERIA.COM

PLÀNOLS DE PLANEJAMENT

- P.1 Planejament vigent
- P.2 Planejament proposat i ordenació volumètrica
- P.3 Estudi d'assolellament



PARÀMETRES BÀSICS DEL PLANEJAMENT

Classificació: sòl urbà no consolidat.

Planejament que afecta: Modificació puntual de PGM per a la millora de la xarxa d'espais lliures de la ciutat, aprovada definitivament el 14 de febrer de 2017.

Qualificació urbanística: Clau 18

Condicions d'edificació:

Tipus d'ordenació:

volumetria específica, modalitat flexible.

Perfil regulador:

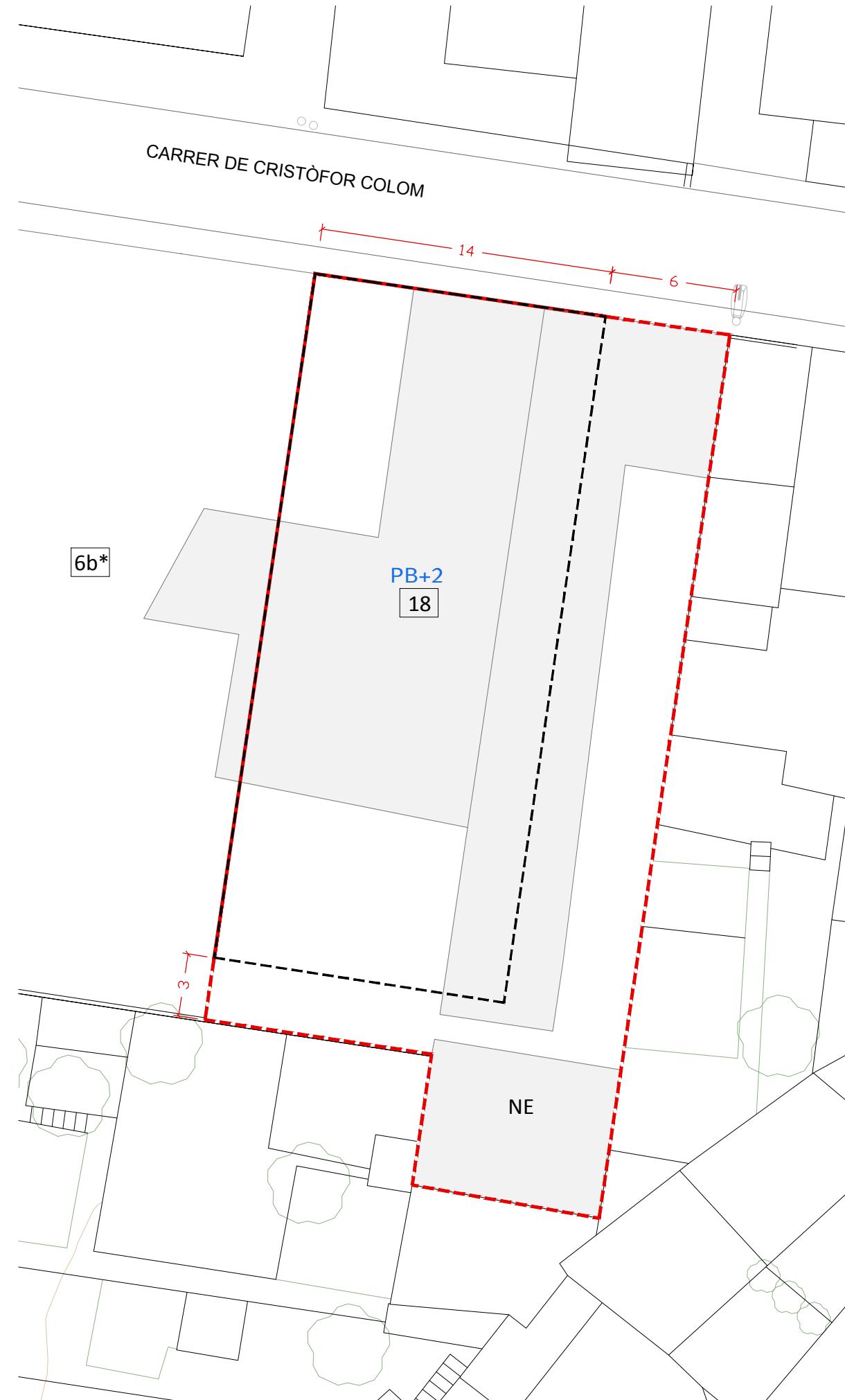
definit per a la fitxa F2.03. Paràmetres que es podran modificar amb la redacció d'un pla especial.

Edificabilitat màxima:

1.440 m² de sostre.

Densitat màxima d'habitacions: resultant de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80m².

Usos admesos: residencial, habitació, comercial, sanitari, recreatiu, esportiu, religiós i cultural, oficines i industrial de primera i segona categoria.



ÀMBIT PLA ESPECIAL

PERFIL REGULADOR
VOLUM MÀXIM EDIFICATORI
Edificabilitat màxima 1.440 m²

NÚMERO DE PLANTES

NE NO EDIFICABLE

18
6b*



BARBER RENTERIA ARQUITECTES

PLA ESPECIAL
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE L'EDIFICACIÓ AL
CARRER CRISTÒFOR COLOM, 50 I 52
SITUACIÓ

C. CRISTÒFOR COLOM 50 I 52, SANTA COLOMA DE GRAMENET

ARQUITECTE
VICTÒRIA BARBER WILLEMS
BARBER-RENTERIA ARQUITECTES, SLP

PROMOTOR

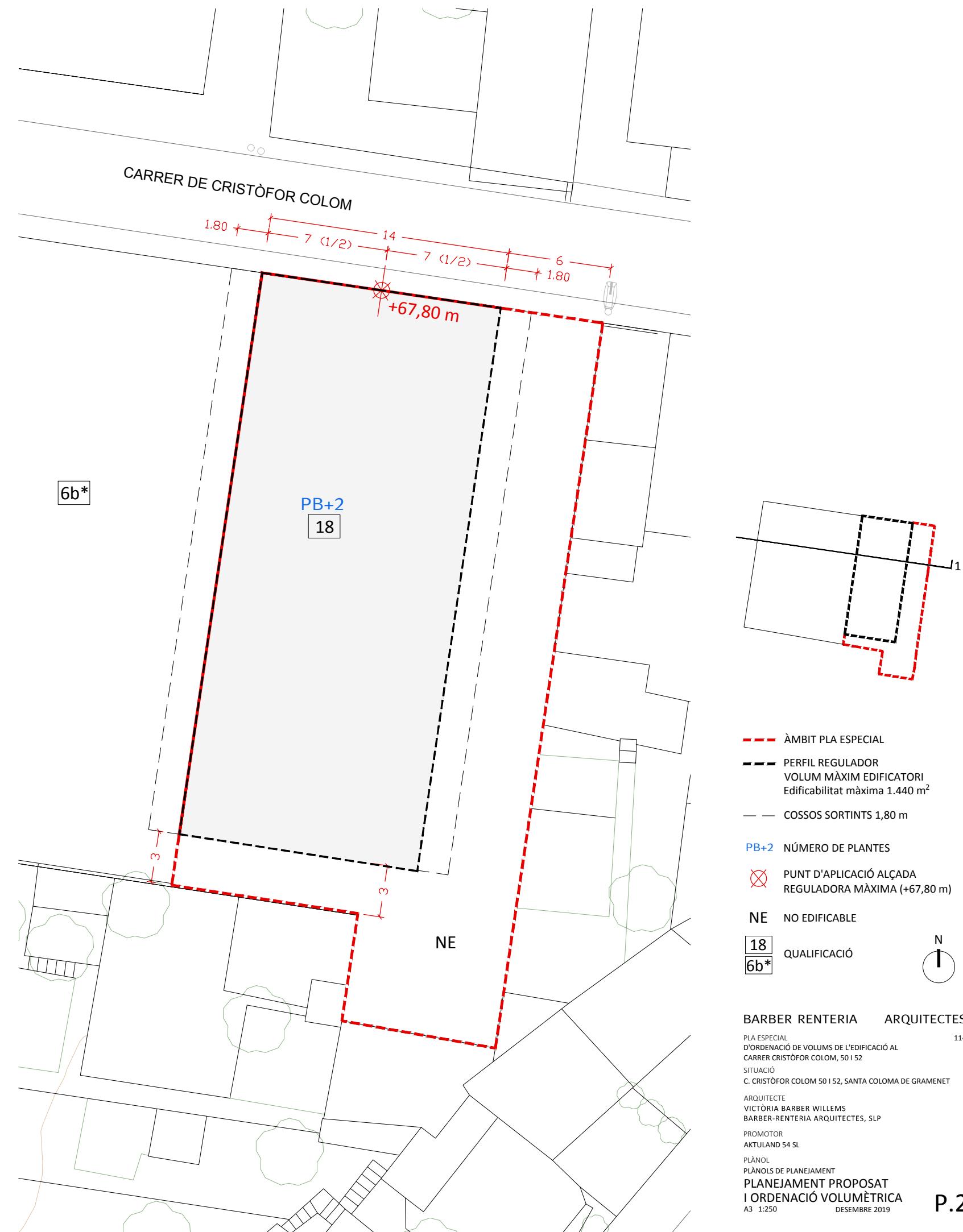
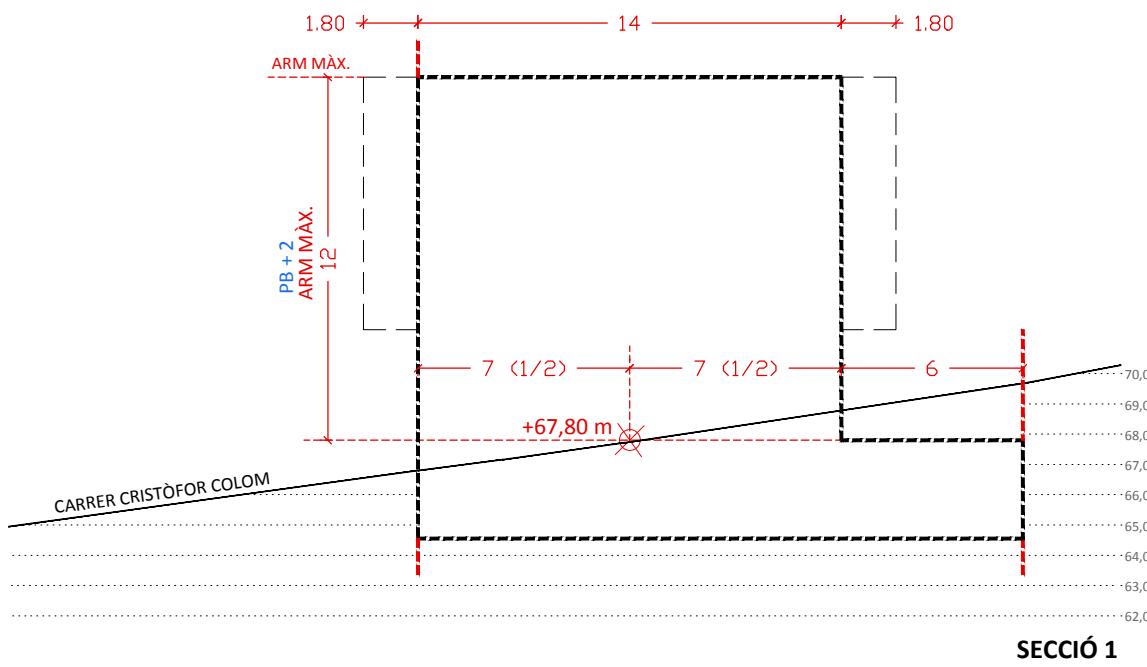
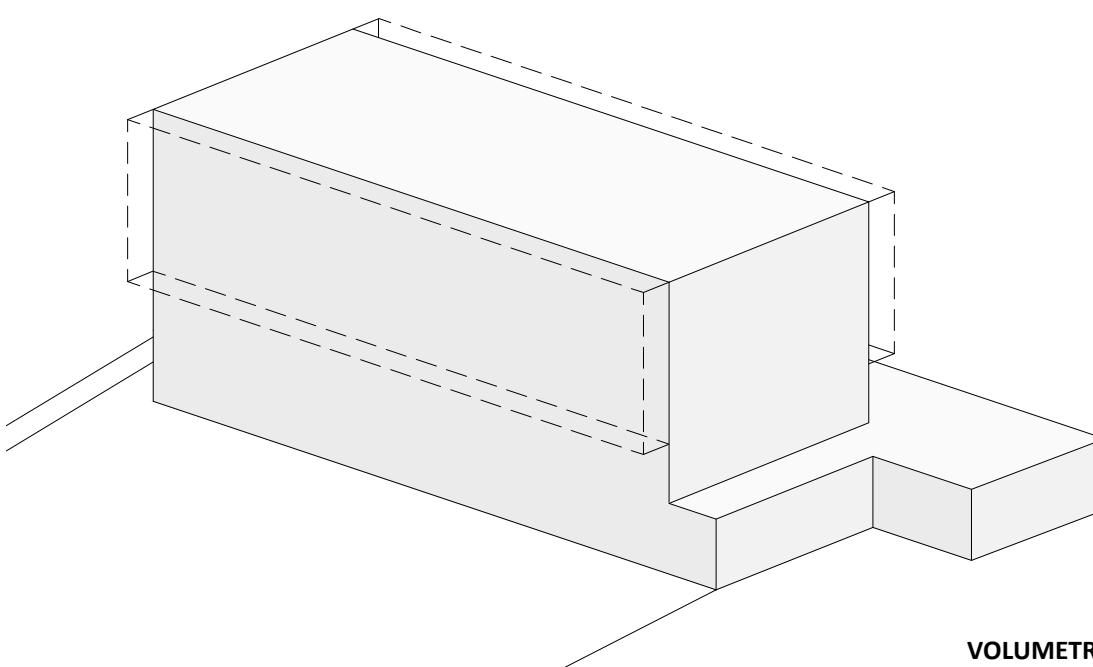
AKTUALAND 54 SL

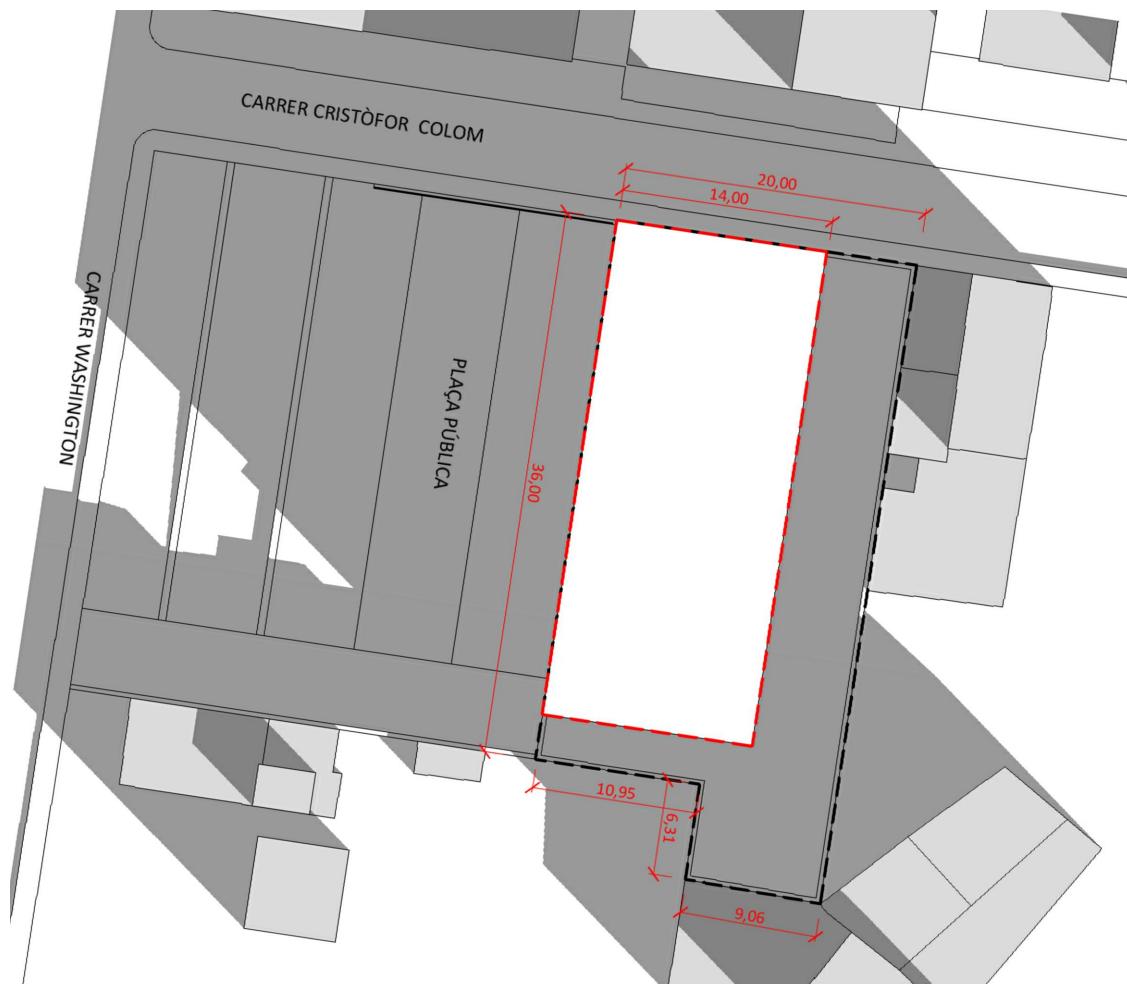
PLÀNOL

PLÀNOLS DE PLANEJAMENT

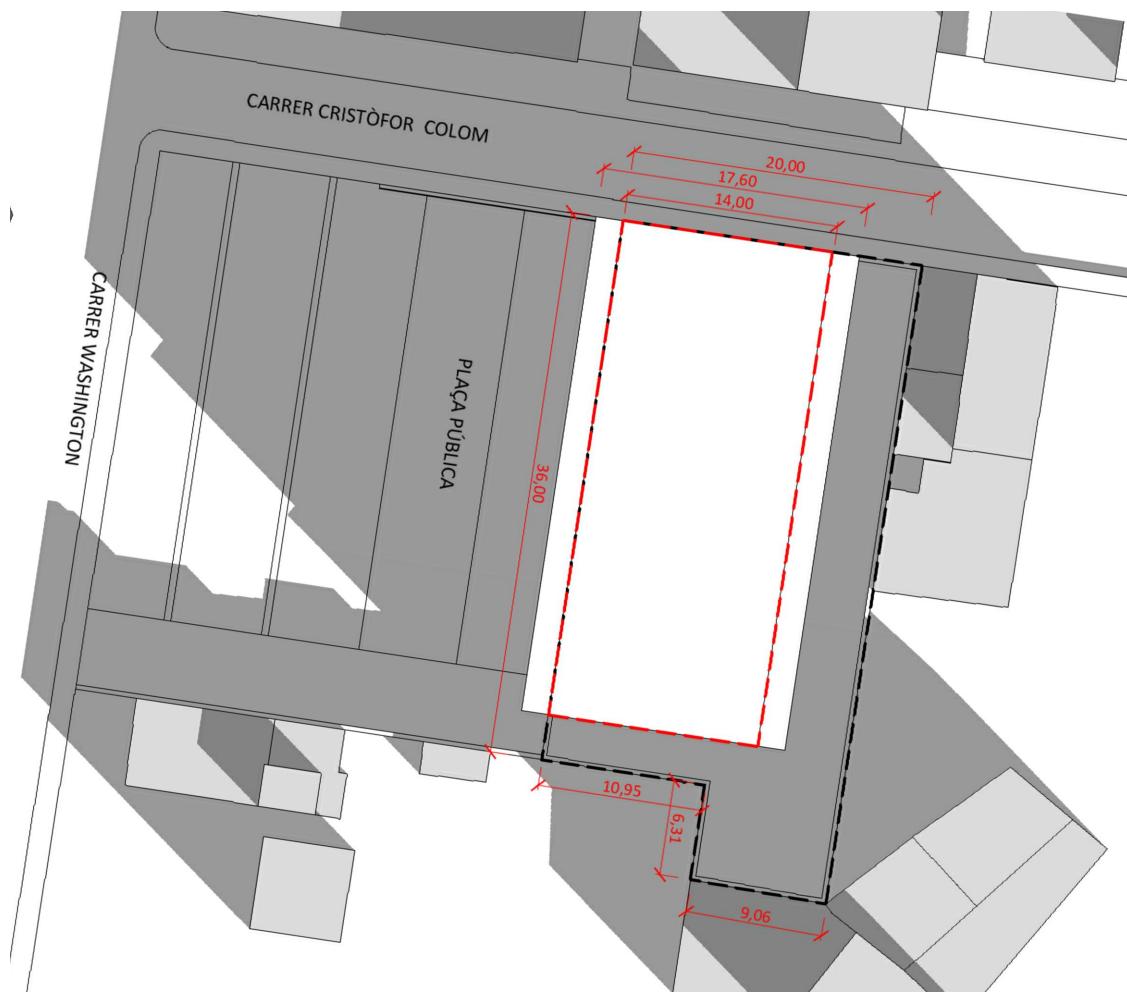
PLANEJAMENT VIGENT

114





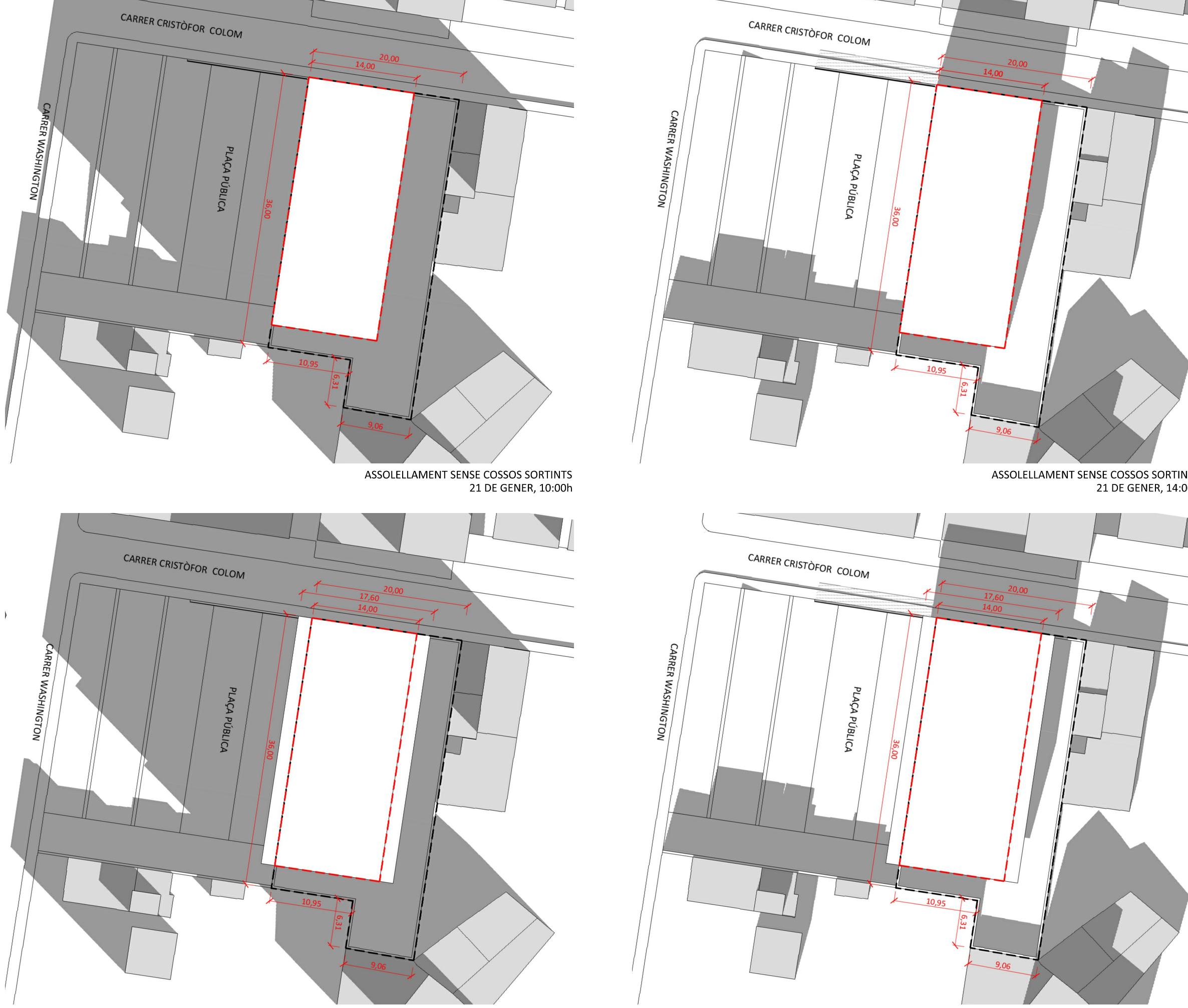
ASSELLAMENT SENSE COSSOS SORTINTS
21 DE GENER, 10:00h



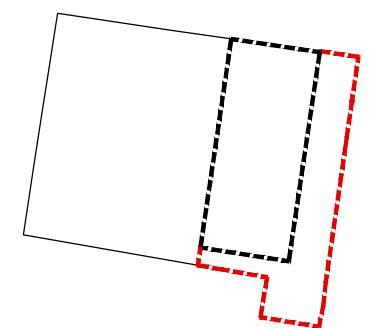
ASSELLAMENT AMB COSSOS SORTINTS
21 DE GENER, 10:00h



ASSELLAMENT SENSE COSSOS SORTINTS
21 DE GENER, 14:00h



ASSELLAMENT AMB COSSOS SORTINTS
21 DE GENER, 14:00h



— ÀMBIT PLA ESPECIAL
— PROFIL REGULADOR
VOLUM MÀXIM EDIFICATORI
Edificabilitat màxima 1.440 m²



BARBER RENTERIA ARQUITECTES

PLA ESPECIAL
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE L'EDIFICACIÓ AL
CARRER CRISTÒFOR COLOM, 50 I 52

SITUACIÓ
C. CRISTOFOR COLOM 50 I 52, SANTA COLOMA DE GRAMENET

ARQUITECTE
VICTÒRIA BARBER WILLEMS
BARBER-RENTERIA ARQUITECTES, SLP

PROMOTOR
AKTULAND 54 SL

PIÀNOL
PIÀNOLS DE PLANEJAMENT
ESTUDI D'ASSELLAMENT

A3 1:500
DESEMBRE 2019

114

P.3