CPISR-1 C Francisco Javier Ezquiaga

Firmado digitalmente por CPISR-1 C Francisco Javier Ezquiaga
Motivo: Aprovat provisionalment pel Ple Municipal de Santa Coloma de Gramenet en sessió del dia 22 de març de 2021. El secretari general.
Fecha: 2021.03.24 12:11:47 +01'00'

CPISR-1 C Francisco Javier Ezquiaga

Firmado digitalmente por CPISR-1 C Francisco Javier Ezquiaga
Motivo: Aprovat inicialment pel Ple Municipal de Santa Coloma de Gramenet en sessió del dia 30 de novembre de 2020. El secretari general.
Fecha: 2020.12.01 14:17:38 +01'00'

Maria Navarro Roca
Secretària de la Comissió Territorial d'urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona
Signat electrònicament

Motiu: Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en sessió de 7 de juny de 2021.
Data: 2021.06.14 08:46:01 +02'00'

ÍNDEX

El present exemplar es composa dels següents documents:

MEMÒRIA

1.- Introducció ..... pàg. 2
2.- Àmbit ..... pàg. 2
3.- Estat actual ..... pàg. 2
4.- Planejament vigent ..... pàg. 3
5.- Proposta de planejament ..... pàg. 3
6.- Gestió i Pla d'etapes ..... pàg. 3
7.- Estudi Econòmic ..... pàg. 3
8.- Avaluació de la mobilitat generada ..... pàg. 3
9.- Informació ambiental ..... pàg. 4
10.- Normativa ..... pàg. 4
11. Justificació ..... pàg. 4

PLÀNOLS

01.- situació 1/10.000
02.- estat actual – reportatge fotogràfic ..... se
03.- planejament vigent 1/1.000
04.- planejament proposat 1/1.000

ANNEX

Extracte del Projecte d'habitatges dotacionals al Complex Esportiu Les Oliveres

1.- INTRODUCCIÓ

Aquesta peça urbana, a l'extrem nord de la ciutat, ocupa un territori a cavall entre la plana del Riu Besòs i els contraforts de la Serralada de Marina. Amb una topografia prou accidentada que condiciona fortament la morfologia i qualitat urbana del sector.

La història urbana del sector comença en la transició del segle XIX al XX. A partir d'una primera ocupació com a zona d'estiueig, que desplaça l'ús agrícola del sector, al llarg dels anys 20, la primera forta onada d'immigració va obligar la petita ciutat a realitzar una gran transformació urbanística.

En la dècada dels anys 50 es produeix un fort procés de marginalització, amb la progressiva immigració que arriba, cada vegada en un nombre més important, i que provoca un creixement densificat i desestructurat, de tal manera que els polígons construïts en aquests anys van sorgir sense cap mena de directriu conjunta i sense cap criteri coherent quant a aspectes bàsics. El resultat fou la construcció de grans blocs de pisos amb materials de mala qualitat i la densificació d'un territori topogràficament difícil i amb importants dèficits d'urbanització, d'equipaments, de serveis i espais lliures.

Aquest document neix de la voluntat municipal de destinar l'edificació sobrera de l'equipament del Complex Oliveres a allotjament dotacional, per tal de satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones en règim d'ús compartit o privatiu.

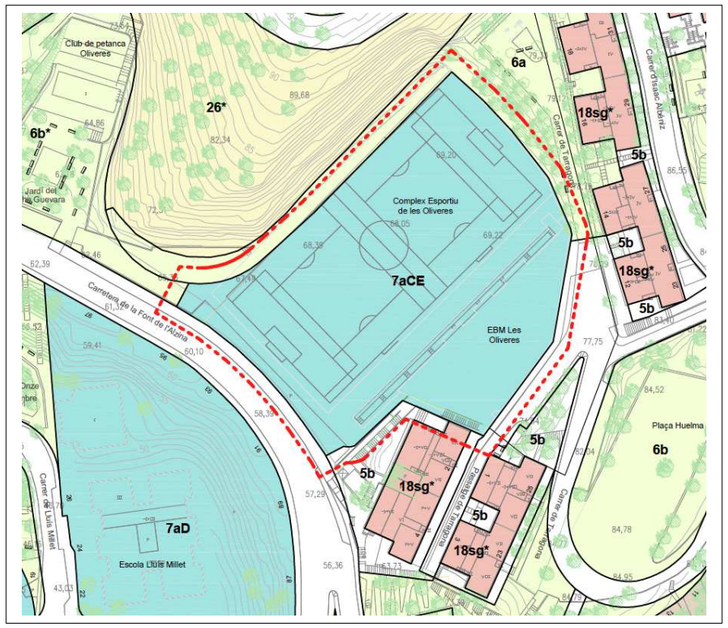
D'acord amb la lletra j de l'article 3 de la llei del dret a l'habitatge modificat pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, es proposa la creació d'allotjament dotacional destinat a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de dificultats d'emancipació, de requeriments d'acolliment o assistència sanitària o social, de feina o estudi.

Si bé inicialment es preveia situar aquí la Comissaria de la policia local, cal dir que el barri de les Oliveres es troba molt proper a la Comissaria dels mossos d'esquadra, situada a Can Franquesa. En aquest sentit, traslladar també la Comissaria de la policia local suposaria concentrar en una mateixa zona (i allunyada del centre de la ciutat) dos recursos molt semblants. Per això actualment s'està treballant amb la proposta de mantenir-la estratègicament al barri del Raval, a l'extrem oposat de la ciutat, si bé en un nou edifici que amplia i millora les condicions actuals de què disposa.

2.- ÀMBIT

L'àmbit del Pla queda delimitat per l'àmbit qualificat d'equipament Cultural i Esportiu que actualment ocupen el camp de futbol i l'Escola Bressol Municipal les Oliveres. Clau urbanística 7aCE.

Situat entre blocs, amb façanes des del carrer de Tarragona i la carretera de la Font de l'alzina, amb un desnivell d'uns 20 metres, amb el camp de futbol situat a la cota intermitja i llindant amb la Serralada de Marina.



3.- ESTAT ACTUAL

Es tracta d'un equipament de titularitat municipal, que disposa actualment a cota del passatge Tarragona, l'accés al camp de futbol de les Oliveres i de l'Escola Bressol municipal Les Oliveres.

Sota el camp de futbol i a cota de la carretera de la Font de l'Alzina l'edificació en desús, compta amb tres plantes de 2.800 m^2 cadascuna. Tes plantes només en estructura, destinades en la seva major part a aparcament, que no ha entrat mai en funcionament.

Amb la recuperació de l'Edifici es vol culminar la transformació d'antics espais abandonats de la ciutat que havien quedat en desús o a mitges conseqüència de la crisi econòmica i que ara es proposa orientar a atendre l'emergència social que pateix la ciutat.

Tres plantes de 800 m^2 cadascuna, amb façana a la carretera de la Font de l´Alzina, inicialment destinades a Comissaria, per a situar en la primera i segona plantes allotjaments dotacionals per a joves i en la planta baixa els allotjaments compartits, ja sigui per a estances temporals d'esportistes, estudiants d'intercanvi o allotjaments d´emergència social, juntament amb els espais comuns.

A més a més, ja s'està treballant en l'adequació d'una de les plantes d'aparcament, amb una capacitat de 70 places cada planta, que es proposa destinar als veïns del barri i també es treballa en la proposta de crear un sistema d'abonament vinculat als horaris de les competicions esportives i entrenaments de les instal·lacions esportives de l'entorn.

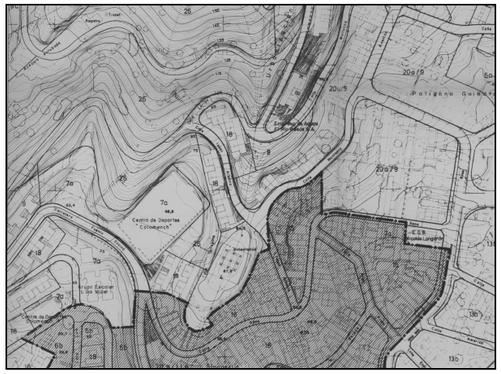
4.- PLANEJAMENT VIGENT

El planejament urbanístic vigent en el sector és el resultat d'aplicar el Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana de 1976 (PGM) amb el seu desplegament posterior. Fonamentalment el planejament vigent està definit pels següents documents:

Pla General Metropolità (PGM)
Aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976 per la Corporació Metropolitana de Barcelona

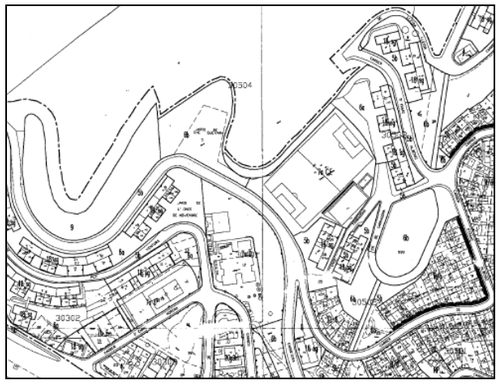
En el moment d'aprovació del pla general ja existia el camp de futbol i, per tant, el planejament ja reconeix l'àmbit com equipament existent, amb la clau urbanística 7a.

Encara que el marc general de referència segueix essent el PGM, aquest ha estat modificat pels plans especials urbanístics del sector.



Pla Especial dels barris del sector Singuerlín
Aprovat definitivament el 17 de desembre de 1997 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona. (núm. exp. 1996_000811_B)

Manté la qualificació d'equipament, si bé en defineix i amplia els usos, amb la clau urbanística 7aCE per a permetre els usos culturals, religiosos i esportius i recreatius.



5.- PROPOSTA DE PLANEJAMENT

L'objectiu principal de la proposta és la d'ampliar els usos de l'equipament per tal de destinar una part de l'edificació existent a allotjament dotacional per a joves, amb l´opció de destinar la planta baixa a residència esportiva. Es reconeix també l´existència de la Llar d´Infants, amb la incorporació de l´ús Docent.

Es qualifica amb la clau urbanística 7hd-j, habitatges dotacionals per a joves, per destinar els habitatges en règim de lloguer assequible destinat expressament a la gent jove, per facilitar a aquest col·lectiu l'accés a l'habitatge dins la ciutat.

6.- GESTIÓ I PLA D'ETAPES

No hi ha definida la gestió, ja que es tracta d'una edificació existent, en sòl de propietat municipal.

S'estableix una única etapa quadriennal per a dur a terme la totalitat de l'adequació de l'edificació a habitatge dotacional, residència esportiva i aparcament.

7.- ESTUDI ECONÒMIC

El cost d'execució de l'equipament dotacional puja la quantitat aproximada de 1.780.000,00 euros.
Per a l'arranjament de les plantes destinades a aparcament es preveu un cost aproximat de 2.100.000,- euros.

8.- AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

El Decret 344/2006 determina en quines figures d'ordenació territorial i urbanística cal contemplar un estudi d'avaluació de mobilitat generada. El punt 1 de l'article 3 assenyala que cal disposar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en els plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis en el planejament urbanístic general i llurs revisions i modificacions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, i en el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions que tinguin per objectiu la implantació de nous usos i activitats.

L'article 59.3.c) del DL 1/2010, de 3 d'agost, disposa que s'han d'integrar a la memòria descriptiva i justificativa dels plans d'ordenació municipal i en conseqüència a llurs modificacions, les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació dels serveis de transport col·lectiu urbà de viatgers.

En aquest cas, l'ampliació dels usos de l'equipament, no comporten un increment de la mobilitat prevista pel planejament vigent.

9.- INFORMACIÓ AMBIENTAL

Per al desenvolupament d'aquest Pla, no s'estima realitzar avaluacions mediambientals, ja que l'actuació es formalitza dins d'un entorn urbà clarament consolidat.

L'adequació de l'edificació existent implica la inexistència de transformacions físiques en el context urbà i l'ampliació de nous usos no ha de comportar cap transcendència en les condicions mediambientals preexistent.

10.- NORMATIVA

Art. 1.- CONDICIONS REGULADORES DE L'EQUIPAMENT

art 1.1.- Condicions generals.

Les condicions d'ordenació es detallen a continuació. Per a la resta de paràmetres no definits en la present normativa s'estarà al que es disposa en les Normes Urbanístiques del PGM.

art. 1.2.- Disposicions generals clau 7aDCE

Per a la seva regulació seran vigents les Normes Urbanístiques del PGM en el seu Capítol 4 "Equipaments Comunitaris i Serveis Tècnics Metropolitans".

El sòl destinat a equipament serà de titularitat pública i es destinarà a usos Docents, Culturals i Esportius, d'acord amb els tipus definits als apartats a) c) i d) de l'art. 212.1 de les Normes Urbanístiques del PGM.

La resta de paràmetres no definits a la normativa s'ajustaran a les necessitats funcionals de l'equipament.

art. 1.3.- Usos permesos

A les plantes sota el camp de futbol, a més a més de la superfície destinada a allotjament dotacional, es permetran el usos d'aparcament i càrrega i descàrrega i aquells altres usos complementaris que es puguin necessitar al servei de l'equipament, com la residència esportiva.

Art. 2.- CONDICIONS REGULADORES DE L'ALLOTJAMENT DOTACIONAL

art. 2.1.- Disposicions generals

Per a la seva regulació serà vigent la normativa del PGM i les determinacions generals utilitzades pel municipi per a la clau 7-HD

art. 2.2.- Tipus d'habitatge dotacional públic

Habitatges dotacionals que es destinen a gent jove, clau 7hd-j

art.2.3 .- Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació respon a la zona subjecta a ordenació volumètrica específica en la seva modalitat flexible.

art. 2.4.- Perímetre regulador

L'ocupació de l'edificació ha de quedar inclosa dins la franja parale.la a la carretera de la Font de l´Alzina, en una profunditat de 16 metres.

art. 2.5.- Perfil regulador

S'aplica en el perímetre edificable l´alçada de l´edificació existent, corresponent a planta baixa i dos plantes pis.

art. 2.6.- Edificabilitat

L'edificabilitat màxima permesa és de 2.300 m^2st.

11.- JUSTIFICACIÓ

Es tramita la modificació puntual de PGM, d'acord amb la Disposició Addicional de la normativa 7hd, ja que la finalitat del document és la incorporació de nou sostre per a allotjaments dotacionals per a joves.

En aquest cas, però, no s'incorpora nou sòl, si no que s'aprofita part del sostre ja edificat i en desús, per a allotjament dotacional, sense que es comprometin les reserves d'equipament esportiu de la ciutat.

Santa Coloma de Gramenet, novembre de 2020

La cap de Servei
del Gabinet d'Acció Territorial

Elisenda Brugada Bonet - DNI 35026889M (TCAT)
Firmado digitalmente por Elisenda Brugada Bonet - DNI 35026889M (TCAT)
Fecha: 2020.11.04 12:15:06 +01'00'

Elisenda Brugada i Bonet

vist i plau
El director d'Urbanisme, Mobilitat, Turisme,
Comerç, Serveis Territorials i Habitatge

Miquel Roig Roch - DNI 37276194W (TCAT)
Digitally signed by Miquel Roig Roch - DNI 37276194W (TCAT)
Date: 2020.11.11 11:00:42 +01'00'

Miquel Roig i Roch

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet
Gabinet d'Acció Territotial

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE DOTACIONAL AL COMPLEX OLIVERES

Situació

Novembre 2020

E: 1/10.000

01

N

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet
Gabinet d'Acció Territorial

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE DOTACIONAL AL COMPLEX OLIVERES

Estat Actual - Reportatge fotogràfic

Novembre 2020

E: 1/1.000

02

N

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet
Gabinet d'Acció Territorial

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE DOTACIONAL AL COMPLEX OLIVERES

Planejament Vigent

Novembre 2020

E: 1 / 1.000

03

N

Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet
Gabinet d'Acció Territorial

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE DOTACIONAL AL COMPLEX OLIVERES

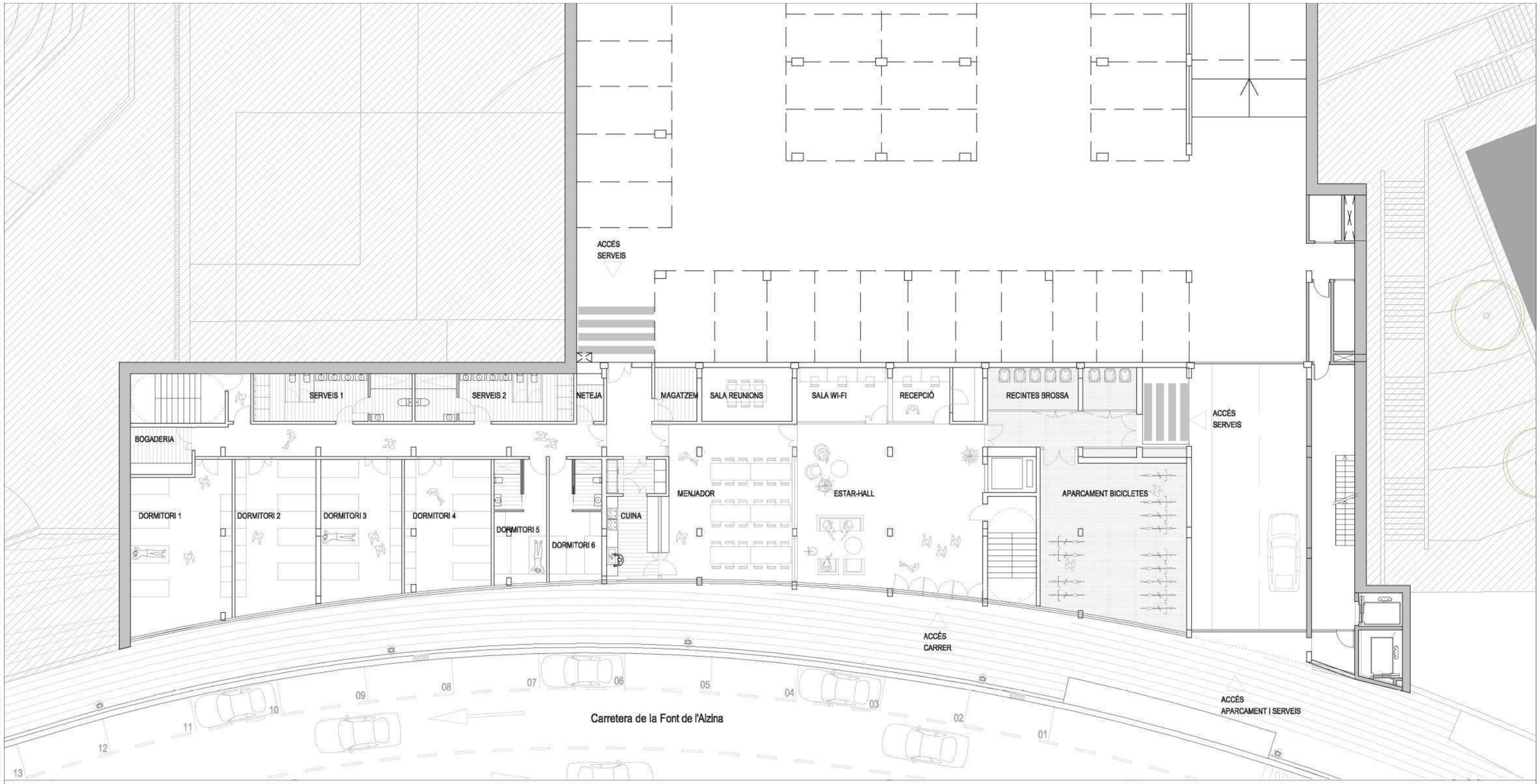
Planejament Proposat

Novembre 2020

E: 1 / 1.000

04

N



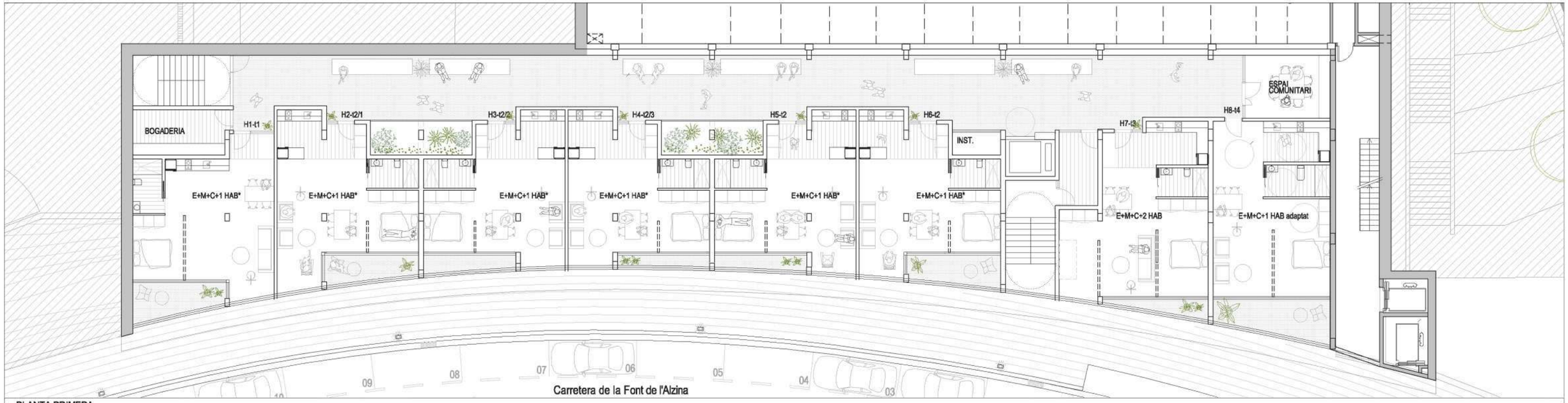
PLANTA BAIXA:

residència esportiva 723 m2

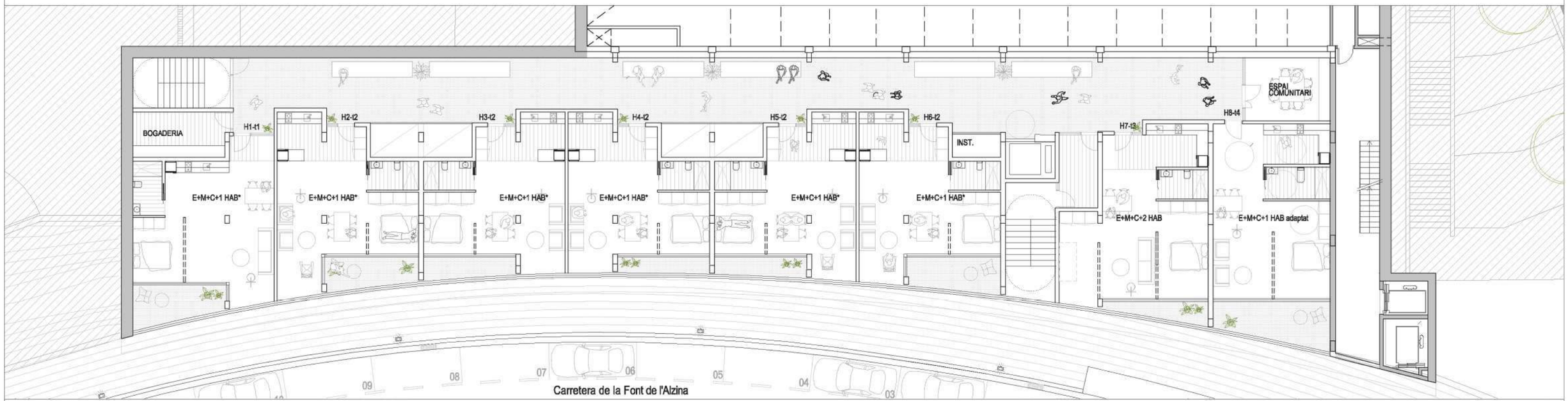
estar + hall	85.25 m2u
menjador	53.65 m2u
cuina	19.60 m2u
recepció	13.40 m2u
sala wi-fi	13.40 m2u
sala reunions	13.40 m2u
magatzem	6.30 m2u

dormitori 1	44.15 m2u
dormitori 2	33.85 m2u
dormitori 3	33.15 m2u
dormitori 4	31.15 m2u
dormitori 5 (entrenadors +bany)	18.00 m2u
dormitori 6 (entrenadors+bany)	17.65 m2u
serveis 1	20.65 m2u

serveis 2	20.65 m2u
bogaderia	8.05 m2u
neteja	3.55 m2u
recintes brossa	17.40 m2u
aparcament bicicletes	64.70 m2u
+ nuclis accessos i recorreguts	
Accés compartit	95 m2



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGONA

PLANTA PRIMERA:

Habitatges dotacionals : 818 m2

	S.ÚTIL
H1-T1* (E+M+C+1 HAB)	51.20 m2
H2-T2 * (E+M+C+1 HAB)	49.95 m2
H3-T2 * (E+M+C+1 HAB)	47.20 m2
H4-T2 * (E+M+C+1 HAB)	47.10 m2
H5-T2 * (E+M+C+1 HAB)	48.05 m2
H6-T2* (E+M+C+1 HAB)	48.40 m2

	S.ÚTIL
H7-T3 (E+M+C+2 HAB)	57.90 m2
H8-T4 (habitatge adaptat E+M+C+1 HAB)	53.75 m2
bogaderia	17.40 m2
espai comunitari	64.70 m2
instal.lacions	2.95 m2
+ nuclis accessos i recorreguts	

* Possibilitat 2 HAB

PLANTA SEGONA:

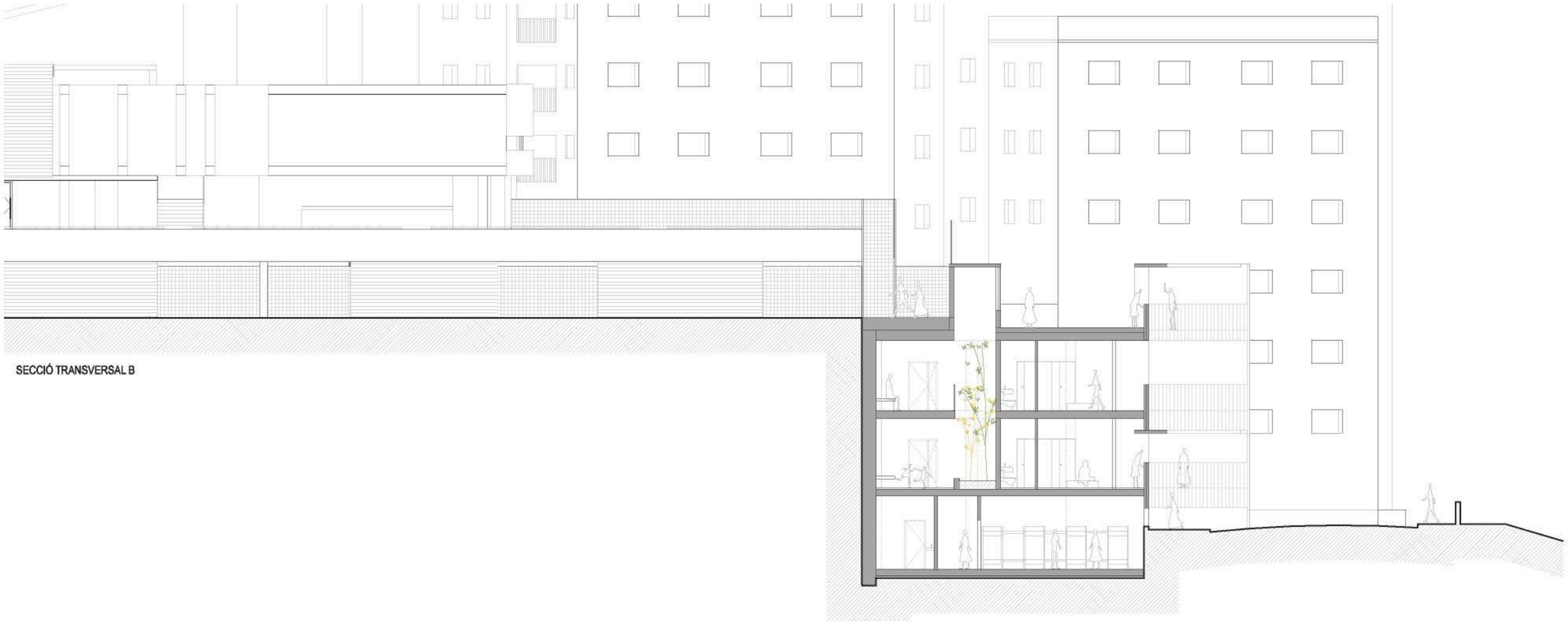
Habitatges dotacionals : 798 m2

	S.ÚTIL
H1-T1* (E+M+C+1 HAB)	51.20 m2
H2-T2 * (E+M+C+1 HAB)	49.95 m2
H3-T2 * (E+M+C+1 HAB)	47.20 m2
H4-T2 * (E+M+C+1 HAB)	47.10 m2
H5-T2 * (E+M+C+1 HAB)	48.05 m2
H6-T2* (E+M+C+1 HAB)	48.40 m2

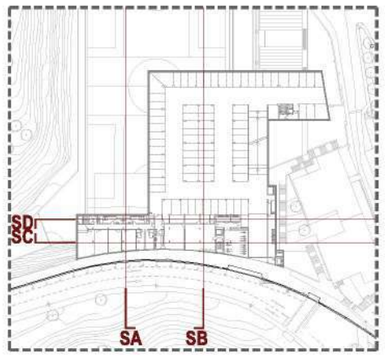
	S.ÚTIL
H7-T3 (E+M+C+2 HAB)	57.90 m2
H8-T4 (habitatge adaptat E+M+C+1 HAB)	53.75 m2
bogaderia	17.40 m2
espai comunitari	64.70 m2
instal.lacions	2.95 m2
+ nuclis accessos i recorreguts	

* Possibilitat 2 HAB

SECCIÓ LONGITUDINAL C



SECCIÓ TRANSVERSAL B



Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet
Gabinet d'Acció Territorial

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'OBTENCIÓ D'HABITATGE DOTACIONAL AL COMPLEX ESPORTIU OLIVERES

EXTRACTE PROJECTE HABITATGES DOTACIONALS AL COMPLEX ESPORTIU LES OLIVERES

Novembre 2020

E: 1 / 200

A3

N