

Emma Garrido Reyes
Cap del Servei Jurídic
i d'Administració General de
l'Àmbit de Territori i Sostenibilitat
(Per delegació de signatura.
Resolució de data 14/03/24)

Signat electrònicament

<Aprovada la
verificació del nou
Text Refós pel Ple de
data 3 de novembre
de 2025
2025.11.07 13:48:43
+01'00'

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DELS ÀMBITS 1, 2, 3, 4, 5 i 6 VINCULATS A CAN COLOMER



BARRIS: MORERA, POMAR, MONTIGALÀ I EL RAVAL

JULIOL 2025

Í N D E X

I.1 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

I.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- 1 INTRODUCCIÓ
- 2 OBJECTE DEL DOCUMENT
- 3 DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT
- 4 INICIATIVA
- 5 PLANEJAMENT DE REFERÈNCIA
- 6 ESTAT ACTUAL
- 7 JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA
- 8 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA
- 9 QUADRES NUMÈRICS
- 10 DESPLEGAMENT DEL PLANEJAMENT
- 11 GESTIÓ
- 12 PARTICIPACIÓ CIUTADANA

II NORMES URBANÍSTIQUES

III MEMÒRIA SOCIAL

IV AGENDA

V AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

VI INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

VII INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

VIII ESTUDI D'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

IX JUSTIFICACIÓ DELS CANVIS EN ZONES VERDES I EQUIPAMENTS ESPORTIUS

X PLÀNOLS

1. PLÀNOLS INFORMATIUS

2. PLÀNOLS NORMATIUS

XI ANNEXOS

- ANNEX 1** AVANÇ DEL DESPLEGAMENT DE LA TRANSFERÈNCIA D'APROFITAMENT DELS SECTORS DE CAN COLOMER
- ANNEX 2** INFORMACIÓ CADASTRAL
- ANNEX 3** VALORACIÓ DELS SÒLS EDIFICABLES
- ANNEX 4** CONVENIS Modificació del PGM del sector de Can Colomer i entorn
- ANNEX 5** EQUIPARACIÓ COSTOS URBANITZACIÓ VIGENT I PROPOSADA
- ANNEX 6** ESTUDI D'INUNDABILITAT TORRENT DE LA BUADA
- ANNEX 7** ESTUDI HIDRÀULIC RIERA DE POMAR
- ANNEX 8** FITXES DEL CATÀLEG HISTORICOARTÍSTIC DE BADALONA
- ANNEX 9** INFORME D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA SECTOR SUD DE CAN COLOMER
- ANNEX 10** JUSTIFICACIÓ DE LA LOCALITZACIÓ DE L'EQUIPAMENT SANITARI / ASSISTENCIAL AL SECTOR NORD CAN COLOMER
- ANNEX 11** DETALL URBANITZACIÓ SECTOR NORD CAN COLOMER
- ANNEX 12** DETALL URBANITZACIÓ SECTOR SUD CAN COLOMER

I.1 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Nou text refós de la Modificació dels àmbits 1,2,3,4,5 i 6 vinculats a Can Colomer

El planejament que en ens ocupa no pot deixar de situar-se en un context ampli, que correspon a un procés de tramitació urbanístic de llarga durada i d'un interès especial respecte la ciutat de Badalona. On l'Ajuntament, en el transcurs de diferents legislatures ha anat desenvolupant, no de manera senzilla, però si continuada.

El document de Modificació del Pla general metropolità dels àmbits 1, 2, 3, 4, 5 i 6 vinculats a Can Colomer té l'origen en les determinacions de la "Modificació del Pla general metropolità del sector de Can Colomer i entorn", aprovat el 17 de novembre de 2010, publicat el 26 de novembre de 2010. (D'ara en endavant MPGMCC)

En aquell document és fixava unes condicions de desenvolupament, que abastaven, dos plans parcials, una modificació de Pla general metropolità del l'àmbit 1, i els Plans de Millora Urbana necessaris per a l'ordenació concreta dels àmbits de distribució d'aprofitament 2, 3, 4, 5 i 6, que podien ser un a un o conjuntament. La modificació de Pla general d'origen, havia distribuït edificabilitat i número d'habitatges així com la proporció d'habitatge protegit i lliure a cadascun dels àmbits i una previsió aproximada de les obres d'urbanització necessàries per a consolidar els sòls.

En concret en l'agenda del document determinava l'obligació de tramitar el plans parcials i la modificació de pla general de l'àmbit 1 en paral·lel, donat que una part molt important del sostre d'habitatge del Pla parcial nord de Can Colomer i del Pla parcial sud de Can Colomer es traslladava a l'àmbit 1, així com una previsió del percentatge de cessió de l'aprofitament mig del sòl urbanitzable. Aquesta determinació sorgia per poder formalitzar les noves parcel·les per encabir el sostre corresponent de part del sector nord, que en el document d'origen va quedar fixat però sense sòl delimitat. Per tant l'àmbit 1 és un sector urbà, on es distribueix sostre que prové de tot el sector del sòl urbanitzable, tant del sector nord com del sector sud. Per rang, l'aprovació de la Modificació de Pla general metropolità de l'àmbit 1, serà amb anterioritat als plans parcials. Aquests plans parcials es desenvoluparan amb una gestió que anirà lligada a tots els àmbits urbans on es distribueix l'aprofitament privat i públic, així com les cessions d'estàndards i la definició del cost i execució de les obres d'urbanització.

L'origen de la Modificació del Pla general de metropolità del sector de Can Colomer i entorn, (MPGMCC)

L'any 2005, després d'una reflexió profunda des de l'Ajuntament respecte els espais propers a àmbit natural de la Serralada de Marina, i per frenar les amenaces d'una urbanització indiscriminada dels agents privats, que en aquell moment pretenien executar uns dels pocs sectors urbanitzables de la ciutat, que era precisament la franja de contacte amb el sòl forestal de la serralada:

Els terrenys corresponents a la finca de Can Colomer i el seu entorn es troben situats al barri de Pomar de Dalt, a ponent de la urbanització Mas Ram de Badalona limitats al sud per l'autopista Bo-20.

El Pla general metropolità va definir aquest sector com urbanitzable programat, zona de desenvolupament urbà intensitat 2, clau 20b. En la Revisió del Pla general metropolità de 1988 es van desprogramar una sèrie de sectors, per la manca d'iniciativa per el seu desenvolupament o bé per la seva posició allunyada del sòl urbà consolidat en aquell moment. Entre aquests sectors que es desprogramaren s'hi trobava el de Can Colomer del terme municipal de Badalona.

Amb la construcció de la ronda, actual autopista B-20, que es produí al començament dels anys noranta, el sector va guanyar connectivitat i el costat sud de la ronda va tenir un fort desenvolupament, obrint noves expectatives per el sol urbanitzable de l'entorn de Can Colomer.

L'any 1998 es va iniciar una tramitació d'iniciativa privada per part del propietari majoritari del sector. La tramitació es va iniciar fins una aprovació inicial que va quedar aturada pendent de modificar-se, introduint una sèrie de condicionants urbanístics, donant resposta a una queixa d'altres propietaris del sector. L'aprovació inicial va quedar pendent de publicar-se.

Aquests terrenys es troben en la franja de contacte entre el sòl urbà i el sistema de parc forestal, dins el sector sud de la Serralada de Marina, on el 16 d'abril de 2002 el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va resoldre l'aprovació definitiva del Pla Especial de Protecció i Millora del Sector Sud de la Serralada de Marina, redactat per la Diputació de Barcelona amb la col·laboració dels municipis compresos en el seu àmbit i el Consorci de Municipis. .

El Pla Especial de Protecció i Millora del Sector Sud de la Serralada de Marina reflecteix, en els seus objectius, la necessitat de regular la implantació urbana en l'entorn d'espais naturals, limitant la construcció de noves àrees urbanes amb la introducció de propostes alternatives que mantinguin el dret privat d'un cert aprofitament sense ocupar, però, indiscriminadament la totalitat del territori.

Dins d'aquestes circumstàncies, en el 2005 apareix la necessitat de repensar el futur de les àrees pendents d'urbanitzar, valorant la posició respecte zones amb vocació d'espais naturals i d'esbarjo públic i es busca l'equilibri entre la conservació del paisatge i la implantació d'usos adients, sense renunciar als potencials de sostre i número d'habitatges que correspondria a aquestes àrees, desplaçant-los a àrees urbanes més consolidades.

L'Ajuntament llavors va iniciar les converses amb els propietaris que quedaven implicats amb el planejament aprovat inicialment, impulsant una nova proposta urbanística amb la nova òptica del Pla de protecció de la Serralada, amb la voluntat d'obtenir la clau d'intervenció pública a la Vall de Pomar i per altre banda, evitar l'esforç econòmic que requeriria la indemnització als propietaris del sòl per la pèrdua de l'aprofitament fixat pel Pla general metropolità.

Les converses van confluir amb la signatura de dos convenis què el Ple de l'Ajuntament, en sessió de 27 de setembre de 2005 va ratificar.

Ambdós convenis s'adjuntaren al document de Modificació de Pla general metropolità referent al sector de Can Colomer i entorn. La formulació i tramitació de l'instrument urbanístic, va ser un dels pactes en els convenis - l'Ajuntament es comprometia a la redacció i tramitació de la modificació del pla general esmentat. Durant la subsegüent tramitació de l'instrument urbanístic, es va signar un nou conveni amb una tercera propietat que tenia una petita part del sector nord. (S'adjunten en annex el convenis urbanístics signats)

Característiques i justificació del document que es tramita com a nou text refós.

Correspon al text refós de la MPGM dels àmbit 1,2,3,4,5 i 6 vinculats a Can Colomer per poder definir la gestió dels dos sectors de Can Colomer amb el trasllat de sostre en el àmbits dins de la ciutat.

El document que es tramita com a nou a text refós té l'objectiu principal de fer efectiva la gestió per formar polígons amb sòl del mateix règim, amb aquest motiu s'inclou en el aquest la documentació pròpia dels plans parcials, que incorporarà les determinacions de la MPGMCC, amb l'ordenació detallada dels sectors de l'entorn de Can Colomer, conjuntament amb les ordenacions dels àmbits on es trasllada l'aprofitament i definir les condicions dels dos polígons.

La tramitació que s'ha efectuar fins el moment ha estat la redacció i tramitació dels plans parcials, i la redacció i tramitació del la MPGM dels àmbit 1, 2, 3, 4, 5 i 6 vinculats a Can Colomer. Es tractava de tres documents, que responien a una actuació unitària però es

tramitaven independentment. Si bé, en la MPGM dels àmbits 1, 2, 3, 4,5 i 6, quedaven amb ordenació detallada els àmbits i en els plans parcials quedava l'ordenació detallada dels sectors de Can Colomer, la MPGM dels àmbits va definir els polígons per desenvolupar el planejament va incorporar els àmbits del dos sectors de Can Colomer, en la memòria i en la Normativa identificant tots els paràmetres urbanístics essencials, superfície de sòl, parcel·les privades i públiques, cessions, superfície d'urbanització i costos orientatius.

Segons Resolució de la CTUAMB els plans parcials devien integrar alhora els àmbits on es traslladava el sostre de cadascun.

Els tres documents quedaven vinculats de manera que el sector nord trasllada aprofitament en una part dels àmbits dins de la ciutat i el del sector sud trasllada aprofitament en una part d'aquests àmbits, amb la singularitat que en la majoria dels àmbits s'encabia sostre dels dos sectors. Quan a la gestió, la MPGM va definir els dos polígons, i cadascun dels plans parcials, en definien un, que devia ser idèntic al de la MPGM, i la distribució en els àmbits i la seva ordenació la mateixa que la proposada en la MPGM.

La proposta urbanística es duplicava: els plans parcials proposaven el mateix que la MPGM dels àmbits 1, 2, 3, 4,5 i 6 i. La MPGM era l'expedient que recollia el sòl complet, l'àmbit per el desenvolupament del planejament vigent, la MPGMCC, que delimitava els dos polígons integraven el sòl del sector de l'entorn de Can Colomer i els sòls dels àmbits on es traslladava l'aprofitament, del sector. No obstant l'ordenació detallada de, condició d'edificació i urbanització, es definien en els plans parcials.

En aquesta fase de la tramitació el Pla parcial del sector nord, el Pla parcial del sector sud i la MPGM dels àmbits 1,2,3,4,5 i 6, vinculats a Can Colomer es troben pendents de tramitar un text refós de conformitat amb les resolucions de la CTUAMB de 16 de novembre de 2017 dels dos plans parcials, per adaptar-se a la MPGM i la resolució de la CTUAMB de 5 de març de 2024, de la MPGM dels àmbits 1,2,3,4,5 i 6 vinculats a Can Colomer.

Les prescripcions a la MPGM dels àmbits 1,2,3,4,5 i 6 vinculats a Can Colomer seran les mateixes per als plans parcials, perquè aquests s'havien d'adaptar a aquesta MPGM.

D'acord amb l'article 58.7 del TRLU on s'admet que els plans d'ordenació urbanística municipal, per el sòl urbanitzable delimitat que estigui previst desenvolupar d'una manera immediata poden establir l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic i altres determinacions pròpies d'aquest instrument, sense necessitat de tramitar-lo per a desenvolupar el sector si així ho determinen expressament.

La premissa de tramitació conjunta justifica la inclusió de les ordenacions detallades dels dos sectors de Can Colomer i així es determinarà en la Normativa.

Objectius del planejament vigent, la Modificació del Pla general metropolità del sector de Can Colomer i entorn (MPGMCC)

Per a situar la present modificació de planejament general en el context urbanístic de la ciutat de Badalona cal recordar els objectius de la MPGMCC que eren els següents:

- Delimitació del sector urbanitzable de Can Colomer, situat en la franja de contacte entre el sòl urbà i el sistema de parc forestal de la Serralada de Marina, per damunt de l'autopista B-20 al barri de Pomar de Dalt.
- Fixar l'aprofitament urbanístic i els estàndards corresponents del sector urbanitzable, proposant les condicions de dos subsectors a desenvolupar segons Pla parcial.
- Delimitació dels àmbits de sòl urbà per a resituar la major part de l'aprofitament urbanístic que correspon al sòl urbanitzable, amb tipologies de major densitat.

- Donar compliment als protocols signats entre l'Ajuntament i els propietaris del sòl urbanitzable, per els quals es va poder realitzar la estratègia de preservació de la franja de contacte de l'entorn natural de la Serralada.
- Fixar la programació del planejament derivat mitjançant els plans de millora urbana necessaris per la correcta formalització de l'edificació i la urbanització a que estan subjectes.

La MPGMCC constitueix el cos normatiu i el full de ruta per al desenvolupament urbanístic que encadena una sèrie d'actuacions que reverteixen en la ciutat: en primer lloc, la preservació d'un sector de contacte entre el Parc de la Serralada de Marina i el sòl urbà, amb un increment d'espais lliures públics i dotacions millorant l'estat de conservació de la vegetació; en segon lloc la creació de parcel·les edificables per a habitatge i espais públics a urbanitzar distribuïts en diferents barris de la ciutat, posant en disposició un important número d'habitatges protegits en cadascun dels barris, què seria difícil situar en un sector d'habitatges unifamiliars de majors superfícies.



Definició del planejament derivat proposat en la MPGMCC

- Es redactaran dos plans parcials PPU del sector nord de Can Colomer i PPU del sector sud de Can Colomer.
- Els redactaran plans de millora urbana dels àmbits de sòl urbà 1, 2, 3, 4 i 5, que podran agrupar-se si la conveniència de la redistribució així ho exigeix.

a. La distribució proposada té caràcter orientatiu, i podrà modificar-se quan la condicions d'entorn facin inviable l'efectiu desenvolupament i es justificarà la nova distribució en el Pla especial que es redacti recomponent la distribució que es presenta en la modificació de Pla general. El nombre màxim d'habitatges en els àmbits urbans podrà modificar-se en funció de les necessitats de la demanda d'habitatge públic i l'ordenació possible, sempre i quan es justifiqui el manteniment del sostre i el número d'habitatges de la globalitat.

Àmbit 1: Sostre potencial 26.946 m² - Número màxim d'habitatges 258

Àmbit 2: Sostre potencial 4.032 m² - Número màxim d'habitatges 40

Àmbit 3: Sostre potencial 3.136 m² - Número màxim d'habitatges 28

Àmbit 4: Sostre potencial 7.100 m² - Número màxim d'habitatges 71

Àmbit 5: Sostre potencial 11.063 m² - Número màxim d'habitatges 110

Sostre altres usos en planta baixa 1.600 m²

b. Àmbit 6: Sostre potencial 6.367 m²-Número d'habitatges 62

L'àmbit 6 es diferencia de la resta d'àmbits perquè les parcel·les on es trasllada el sostre del sector urbanitzable estan dins d'un polígon d'actuació, què són del mateix titular que té terreny en sòl urbanitzable al sector nord de Can Colomer. En el projecte de reparcel·lació les parcel·les resultants derivades de la seva participació en el sostre adjudicat del polígon original hauran de poder encabir el sostre que es transfereix del sector de Can Colomer sense que representi cap pèrdua de drets de la resta de propietaris del polígon. Per aquest motiu l'ordenació del polígon va ser modificada amb uns gàlibos majors dins del document de la MPGMCC.

c. La previsió de la ubicació del l'aprofitament mig corresponent al sòl urbanitzable delimitat es proposa situar en l'àmbit 4 i en una part de l'àmbit 1.

Definició de la Modificació del Pla general metropolità a l'Àmbit 1 proposada per la MPGMCC

Es redactarà i tramitarà una modificació del Pla general metropolità per delimitar la parcel·les definitives per a materialitzar el sostre contingut en la zona qualificada zt que no correspon a cap sòl delimitat. En aquest planejament el sostre estarà exent de les compensacions que corresponen a la substitució de la zona d'equipament o d'altres de domini públic que es requalifiquin i de les zones verdes de cessió per el sostre habitatge implantat, ja que estan compensades en els sector de sòl urbanitzable.

Es definirà la ubicació del sòl per al 10% d'aprofitament mig del sostre en la Modificació de Pla General del sector de Can Colomer i entorn, així com la ubicació concreta dels percentatges d'habitatge amb protecció. (aquesta figura equivaldria al PMU àmbit 1, si només es tractés de l'ordenació de l'edificació)

En l'agenda del la MPGMCC es fixa que la redacció i tramitació dels dos plans parcials es farà en paral·lel a la modificació del Pla general metropolità de l'àmbit 1 per tal de situar les parcel·les definitives a edificar el sostre transferit del sector nord de Can Colomer. Així mateix, en el punt 13.7 de les Normes Urbanístiques fa referència a les condicions per a la formulació de la Modificació de PGM de l'àmbit 1.

Antecedents de la tramitació de la MPGM dels àmbits 1, 2, 3, 4, 5 i 6 vinculats a Can Colomer

L'aprovació inicial del document englobava 4 dels 6 àmbits, i en paral·lel es tramitava altre Modificació del pla general, on s'inclouien dins el seu àmbit els àmbits 2 i 5 vinculats a Can Colomer, L'Ajuntament va indicar als redactors col·laboradors la condició que l'àmbit 2 retornés a la seva qualificació d'origen, a equipament públic.

Segons l'anàlisi de la complexitat de desplegament de la MPGMCC i les dificultats de certs àmbits per a la seva transformació, en la present modificació del PGM es proposa, juntament amb la que es fixava per a l'àmbit 1, incloure tots els àmbits vinculats a Can Colomer en sòl urbà, 2, 3, 4, 5 i 6.

D'ofici es van incorporat els àmbits 2 i 5, que havien estat exposats al públic en paral·lel a la present Modificació, així mateix comptaven amb els informes sectorials necessaris.

L'eliminació de l'àmbit 2 com a zona edificable, destinada a habitatge privat, donades les condicions de procedència del sòl, titularitat pública adquirida per expropiació per a destinar-la a equipament, i a més, la seva posició en un indret de la ciutat que cal protegir i mantenir sense edificació degut a la seva qualitat mediambiental que forma part de la continuïtat del corredor verd del Torrent de la Font.

El sostre que anava a edificar-se en l'àmbit 2 es va traslladart a l'àmbit 5. L'àmbit 2 ha recuperat la condició d'equipament públic.

Altres canvis, que es va introduir en la superfície dels àmbits va ser la necessària reducció de l'àmbit 1, on el compliment de les distàncies a la carretera i a la riera dificultaven encabir tot el sostre previst en el planejament vigent. Es va proposar compensar el sòl i sostre proporcional a l'àmbit 3, on la parcel·la podia créixer en continuïtat.

Aquests canvis, juntament als ajustos en la resta, concretant geomètricament les superfícies d'urbanització necessàries per a la correcta implantació de les parcel·les edificables tot mantenint el sostre vigent, completen la proposta.

Un dels objectius del present document és la reducció del mòdul per habitatges de protecció oficial, a 80m²/H, que permet incrementar el nombre d'habitatges protegits en 73 unitats, mantenint el número d'habitatges lliures: comptabilitzant-se en els 6 àmbits de sòl urbà 323 habitatges protegits (HPO) i 319 habitatges lliures (HLL).

Aquest document proposava les condicions d'edificació orientativa, només dels àmbits on es traslladava l'aprofitament dels sectors del sòl urbanitzable, es fixaven concretament les superfícies d'urbanització en aquest àmbits i es feia una estimació dels costos, seguint les previsions de la MPGMCC. Aquest àmbits tenien la condició de sòl urbà no consolidat.

Text refós derivat de la Resolució de 19 de juliol de 2021 de la CTUAMB

1.1- El text refós de la Modificació de pla General Metropolità dels àmbits 1,2,3,4,5 i 6 ha completat l'article 20 de les Normes Urbanístiques:

1.1.1 S'ha indicat la necessària tramitació conjunta i simultània dels plans parcials dels sectors nord i sud i la present Modificació de Pla general que faci efectiva la gestió entre els àmbits de diferent règim de sòl. Els tres documents recolliran normativament la definició dels mateixos polígons de gestió, comuns amb idèntica distribució tant d'aprofitament privat i públic com de les càrregues de cessió i les obres i costos d'urbanització.

1.1.2 La definició dels dos polígons PAU1 i PAU2 han inclòs l'àmbit del sòl urbanitzable, les cessions, l'aprofitament i les superfícies d'urbanització, tant al capítol de Memòria com a la Normativa.

A la memòria s'han inclòs els costos d'urbanització, aclarint que són orientatius i que els projectes d'urbanització seran els que concretaran per a un cost real.

1.1.3 S'ha inclòs en el polígon PAU2 l'àmbit 2, que recupera la seva titularitat pública com equipament i trasllada el sostre que es transferia com a zona 18, a l'àmbit 5. Això ha comportat la inclusió d'unes obres d'urbanització vinculades a l'àmbit 5.

1.1.4 En referència a l'àmbit 6, s'ha aclarit a la Memòria el perquè de l'àmbit escollit: l'àmbit correspon als dos polígons definits en el planejament vigent, els que contenen les parcel·les de la mateixa titularitat que part del sòl del sector nord de Can Colomer, per a materialitzar el sostre que es transferirà. L'àmbit per tant té una superfície i un sostre, que és vigent, com polígon unificat P8-9b. El qual té una superfície diferent a l'àmbit, perquè s'han exclòs una superfície de sòl i de sostre de tres parcel·les, justificant en la memòria que per la seva situació i caràcter perdien amb la transformació respecte el seu estat actual, que per altra banda les edificacions encaixaven en l'ordenació de l'illa. S'ha eliminat que participessin en els costos de la modificació.

1.1.5. S'ha concretat que el polígon P8-9b, que s'haurà de tramitar independentment al polígon de l'actuació de Can Colomer nord, PAU1, on definirà un sòl reservat per encabir l'aprofitament que es transfereix del sector urbanitzable. Serà sòl dins del les parcel·les

adjudicades a dins del polígon P8-9b, segon la seva participació. Serà aquest sòl que s'inclourà en el PAU1, amb el sostre transferit, 6.367m², i les obligacions d'urbanització específiques.

S'ha concretat les condicions de gestió del nou polígon P8-9b i a l'annex 7 s'ha plantejat una reparcel·lació indicativa, que il·lustra com podria localitzar-se el sostre transferit i els sostre que li correspon al polígon P8-9b.

1.1.6. En aquest text refós s'han afegit:

- 2 Plànol de propietats, distingint entre les públiques i privades I.7.1 i I.7.2
- 2 Plànols amb la delimitació dels polígons a una escala per a millor precisió de les parcel·les. Cada plànol correspon a un polígon: (plànol P6₁ PAU1 -sector nord- i plànol P6₂ PAU2, -sector sud-).
- Els plànols P5a i P5b de la MPGMCC, que assenyalen les cessions derivades de l'execució del planejament i les derivades dels convenis s'inclouen en l'Annex 5.
- En la Memòria en els capítol de Gestió s'han inclòs els quadres del polígons PAU1 i PAU2, que inclouen les superfícies, aprofitament, cessions i costos d'urbanització dels sectors de sòl urbanitzable i les zones i sistemes a urbanitzar dels àmbits 1, 2, 3, 4, 5 i 6. (gràficament els àmbits dels polígons es mostren en el plànols P6₁ i P6₂)
- A la Normativa s'inclouen els quadres dels polígons amb la superfície d'urbanització sense costos.

1.2 Definició de les condicions d'edificació:

1.2.1. Els paràmetres d'ordenació de l'edificació de cadascun dels àmbits s'han concretat adjuntant a la Normativa un annex de fitxes per a cada àmbit, que amplia i resumeix les condicions bàsiques de l'article 18, de manera que aquesta modificació de pla general substitueix els plans de millora urbana de cada àmbit i serà ordenació finalista en el present document. Per a l'àmbit 4, pròxim a la riera de Pomar, s'adjunta Annex 8 Estudi hidràulic riera de Pomar.

1.2.2. S'ha adjuntat al text refós l'estudi hidrològic de la riera de Pomar, que afecta a l'àmbit 4, determinat que no hi ha risc d'inundabilitat per els espais públics i edificacions.

1.3 Àmbit

S'ha aclarit l'àmbit adoptat d'aquesta modificació seguint el criteri del la MPGMCC.

- S'ha justificat que no s'han inclòs els àmbits de reconeixement de la MPGMCC que van ser aprovats en aquell moment com adequació de la realitat al planejament d'un entorn ampli i en aquesta modificació només s'inclouen la concreció dels àmbits vinculats al sostre transferit.
- S'han inclòs les urbanitzacions externes que es vinculaven directament als àmbits urbans i que es comptabilitzaven com costos d'urbanització. Es preveïen obres d'urbanització que no havien estat definides en la seva localització i característiques, però que permetien incorporar unes millores addicionals a l'entorn immediat dels àmbits: Aquest text refós ha ajustat les superfícies d'urbanització dels àmbit urbans, equiparant la urbanització prevista en el planejament vigent, en superfície en alguns àmbits i en costos en d'altres. La concreció de la urbanització en els diferents àmbits ha variat i al equilibrar les previsions d'urbanització del planejament de 2010 s'ha aconseguit repartir els costos entre tots els àmbits urbans que reben els sostre dels sector urbanitzable.
- A l'Annex 6, s'especifiquen com els costos d'urbanització definits en la MPGMCC s'igualen en la present modificació, fixant en els àmbits urbans vinculats als sectors la proporció de costos amb coherència a les obres necessàries: A l'àmbit 6 s'assumeixen els costos que s'han de compensar de la reducció de l'àmbit 4, dins del polígon PAU1. Als àmbits 5 i 3 s'assumeixen els costos previstos de l'àmbit 2 i la reducció de costos de l'àmbit 4.

1.4 S'han completat l'article 22 amb la prescripció de l'informe de la Direcció General d'Energia, Seguretat industrial i Seguretat Minera, de data 19.04.2021, en relació als

hidrocarburs en el sentit que dins l'àmbit 6 hi transcorre la xarxa d'alta pressió i de distribució de gas natural, a tenir en compte en les obres en els subsòl.

1.5 Avaluació econòmica i financera:

S'ha completat l'apartat amb l'estimació del mateixos valors en la situació de partida per garantir l'equivalència de valors del sostre que es trasllada dels àmbits 1 i 2 a l 3 i 5.

S'han afegit els costos d'urbanització de l'àmbit 2, que es fixaven per una superfície de 4.328 m², que s'han traslladat parcialment a l'àmbit 5 incorporant una urbanització vinculada de traçat del carril Bici a l'avinguda Conflent. La resta de cost es comptabilitza en l'àmbit 3 per a mesures especial d'accessibilitat. També la diferència de la previsió prevista per l'àmbit 4, de 9.300 m², s'ha compensat una part a l'àmbit 3 i un altre part a l'àmbit 6.

1.6 S'han definit les dimensions dels vial cívics i corregit la discrepància de clau en plànols i Normativa.

1.7 S'ha revisat l'ordenació volumètrica de l'àmbit 6, definint les condicions que hauran d'acomplir els patis entre els volums de PB+2 i PB+5, que s'equiparen als patis de la zona 13b i ordenació segons alineació de vial. Les especificacions es recullen en la fitxa corresponent de l'annex de la Normativa.

1.8 Quan al nombre d'habitatges totals, apart de concretar reiteradament en la memòria i la Normativa el número d'habitatges i tipologia en cada àmbit, s'ha afegit al document dos plànols on s'il·lustra els canvis introduïts en la present Modificació de PGM, respecte els del planejament vigent. (plànols I.8 -Distribució d'habitatges vigent- i P.8 -Distribució d'habitatges proposat-).

Resum del text refós de la Modificació del pla general metropolità als àmbits 1,2,3,4,5 i 6 vinculats a Can Colomer

Els canvis en aquest text refós són les superfícies de sòl de les parcel·le en l'àmbit 1 i l'àmbit 4, i 3, s'ha inclòs la urbanització especial a l'àmbit 3, a l'àmbit 5, una urbanització de millora de l'av. Conflent atès que incorpora part de la urbanització que li corresponia a l'àmbit 2 i s'han concretat les obres d'infraestructura hidràulica de l'entorn de l'àmbit 6. Es manté la superfície de l'àmbit i l'edificabilitat i el número d'habitatges. Els canvis han aportat una concreció en la Gestió que s'incorporaran de la mateixa manera en els plans parcials en fase de tramitació simultània.

Paràmetres dels àmbits amb la incorporació dels canvis introduïts en el text refós

- Àmbit 1: Sòl zona **8.977 m²** - Sostre potencial 24.175 m² - Número màxim d'habitatges 254. Superfície d'urbanització: 14.357 m².
- Àmbit 2: Superfície sòl **2.953 m²**, equipament públic- reserva (sense ús definit) No es proposa ordenació, que serà tractada en el conjunt del Turó de l'Enric, amb un instrument urbanístic de formulació pública. Es compensa la urbanització prevista de 4.328 m².
- Àmbit 3: Sòl zona **1.922 m²** - Sostre potencial m² 5.907 m² - Número màxim d'habitatges 68. Superfície d'urbanització: 360 m² (vial cívica amb sistemes mecànics d'accessibilitat de pas exclusiu de vianants).
- Àmbit 4: Sòl zona: **3.474 m²** - Sostre potencial 7.100 m²- Número màxim d'habitatges 89. Superfície d'urbanització: 4.153 m²
- Àmbit 5: Sòl zona: : **5.249 m²** - Sostre potencial H 15.095 m² -Número màxim d'habitatges 166 - sostre altre usos 1.600 m². Superfície d'urbanització : 2.537,50 m², tram de carril bici de continuació de l'existent a l'avinguda del Conflent.

- Àmbit 6: Sòl zona: 1.545 m²(indicatiu) Sostre potencial 6.367 m² - Número màxim d'habitatges 65. Es considera el sòl exclusiu vinculat a la transferència de sostre, que són les parcel·les reservades dins del polígon d'actuació P8-9b de tramitació independent.
Superfície d'urbanització: Obres bàsiques de ampliació de col·lectors de sanejament dels vials confrontants a l'illa delimitada General Weyler, Baldomer Solà i Garriga, i les seves connexions i enllaços a la xarxa existent. Reposició de paviment: 2.585 m².

La modificació que es proposa amb aquest document definirà exactament els paràmetres i les condicions de gestió necessàries per a la correcta distribució de l'aprofitament transferit del sòl urbanitzable de Can Colomer. El projecte de reparcel·lació dels corresponents plans parcials què calculi el valor equivalent al 10% de l'aprofitament mig definirà el tipus de materialització d'aquest segons les diferents formes que preveu la legislació vigent, en el cas de situar-se en els àmbits distribuïts s'escolliran en la reparcel·lació les parcel·les més idònies quant a tipologia i volumetria que s'adaptin a la transposició del valor en sostre a edificar.

Condicions del nou text refós derivat de la resolució de 5 de març de 2024 de la CTUAMB

Text refós que s'ajusta a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona, que va mantenir la suspensió de la Modificació del Pla general Metropolità fins que es compleixin les prescripcions següents:

1. Recaptar informe de l'ACA en relació de l'Estudi Hidràulic de la Riera de Pomar, que s'havia incorporat com annex al document tramitat.
2. Pel que fa a la gestió cal que la present modificació faci efectiva la gestió entre els àmbits amb diferent règim de sòl, i els desvinculi a efectes de possibilitar-ne la seva gestió i tramitació urbanística de forma autònoma i individualitzada, o bé reformuli els polígons de **manera que continguin el mateix règim de sòl**.
3. Fixar normativament en aquest document la localització de les cessions de sòl públic en els sectors de sòl urbanitzable i caldrà actualitzar la documentació dels Plans **parcials en concordança amb la proposta de la present Modificació**.
4. Afegir la prescripció de l'informe de la Direcció General d'Energia, Seguretat industrial i Seguretat Minera, de data 19/04/2021 de manera genèrica a tot el subsòl de l'àmbit de la Modificació en tant que l'informe no concreta que l'afectació es doni únicament en l'àmbit 6; i cal que s'incorpori en normativa la prescripció de l'informe del Departament de Cultura de data 22/08/2023.
5. Revisar l'ordenació volumètrica proposada a l'àmbit 6.
6. Cal revisar les fitxes normatives dels àmbits 1, 3, 4 i 5, en relació amb els aspectes referits a la part valorativa, que són respecte la cota de referència de al planta baixa.
7. Adaptar al conjunt del document les tipologies d'habitatge protegit, substituint les de protecció general o concertat per l'específica o genèrica.

Nou text refós de la MPGM dels àmbits 1,2,3,4 5, i 6 vinculats a Can Colomer

Aquest text refós modifica l'anterior document de text refós segons els següents punts:

- En referència a fer efectiva la gestió, proposa delimitar els polígons corresponents als dos sectors de Can Colomer, nord i sud, classificant el sòl urbà no consolidat dels àmbits de distribució de l'aprofitament, com a sòl urbanitzable delimitat. D'aquesta manera, el polígon PAU1 inclou la superfície de sòl del sector nord de Can colomer i dels àmbits on es desplaça

part de l'aprofitament del sector, i el PAU 2 inclou la superfície de sòl del sector sud de Can Colomer i dels àmbits on es desplaça part de l'aprofitament del sector.

- Inclou l'ordenació detallada dels sectors de Can Colomer, substituint els plans parcials, convertint aquesta modificació de Pla general metropolità en document complet per a desenvolupar les previsions de la MPGMCC.

- L'àmbit 6 es desvincula de l'actuació poligonal de Can Colomer, i queda com el polígon delimitat en el document aprovat provisionalment, P8-9b. Ordena el sostre vigent previst en el PERI del sector delimitat pels carrers Rambla de Sant Joan, Alfons XII, Ponent i Autopista A-19 (PERI del Raval). Recupera les condicions d'edificació prevista en el PERI pel que fa a les alçades de PB+2 i PB+3 en l'illa delimitada per General Weyler, Baldomer Solà i Garriga.

- En l'àmbit 5 es delimiten dues parcel·les, una d'elles correspon a part de l'aprofitament del sector nord CC, per a 6.367 m² de sostre, que no es pot traslladar a l'illa de Baldomer Solà per la condició de sòl urbà no consolidat, i l'altra correspon a part de l'aprofitament del sector sud CC, de 16.695 m² de sostre. Ajusta la volumetria per el total de 23.062 m² de sostre.

- Es manté el sostre d'origen i les proporcions d'habitatge lliure i protegit.

- En aquest text s'adapta al conjunt del document les tipologies d'habitatge protegit, substituint les de protecció general i concertat del document original, pel tipus de protecció genèrica.

- Es revisen les ordenacions dels àmbits 1, 3, 4 i 5. en referència a la cota de referència de la planta bixa.

- Incorpora a la normativa les consideracions dels informes sectorials de la Direcció General d'Energia, Seguretat industrial i Seguretat Minera, de data 19/04/2021, i del Departament de Cultura de data 22/08/2023.

- S'amplia la normativa fusionant els paràmetres d'ordenació dels sectors de l'entorn de Can Colomer. Gràficament en el conjunt de plànols s'introdueixen els plànols generals d'àmbit, parcel·lars, topogràfics, planejament vigent i planejament proposat dels sectors de l'entorn de Can Colomer (Sector nord CC i Sector sud CC), i un plànol informatiu i de proposta de classificació del sòl. Per a la definició detallada, dels sectors s'incorporen el conjunt de plànols normatius Ordenació detallada que contenen la informació específica de base i l'ordenació detallada definitiva dels dos sectors. A.9 - Ordenació detallada del Sector nord de Can Colomer i A.10 - Ordenació detallada del Sector sud de Can Colomer.

Resum dels criteris per a la redacció del nou text refós

- El nou text refós de la MPGM dels àmbits 1,2,3,4,5 i 6 vinculats a Can Colomer, manté el seu àmbit, donat que si bé va començar com l'ordenació detallada dels àmbits, el text refós anterior va incorporar el sòl dels sectors de l'entorn de Can Colomer per definir la gestió del desenvolupament del planejament. En aquest tràmit s'introdueix l'ordenació detallada d'aquests sectors.

- El sostre que es genera en sòl urbanitzable, transforma el sòl receptor en sòl urbanitzable.

- S'elimina l'àmbit 6 com a receptor de sostre generat en el sector de Can Colomer.

Resum de la proposta del nou text refós de la Modificació del pla general metropolità als àmbits 1,2,3,4,5 i 6 vinculats a Can Colomer

Paràmetres dels àmbits del sòl urbanitzable delimitat

- Àmbit 1: Superfície de l'àmbit, 23.334 m². - **Sòl zona 19: 8.977 m²** - Sostre potencial 24.175 m² - Número màxim d'habitatges, 254. Superfície d'urbanització: 14.357 m², (s'ha desplaçat 1.085 m² sòl i 2.771 m² sostre a l'àmbit 3).
- Àmbit 2: Superfície de l'àmbit, **2.953 m²**. - **Sòl Sistema** d'equipament públic-reserva 7b : **2.953 m²**. No es proposa ordenació, que serà tractada en el conjunt del Turó de l'Enric, amb un instrument urbanístic de formulació pública. Es trasllada elsotre de 4.032 m² a l'àmbit 5 i compensa els costos de la urbanització prevista als àmbits 5 i 3. Es defineix la urbanització per els costos equivalents a la urbanització prevista per a l'àmbit 2 de 4.328 m².
- Àmbit 3: Superfície de l'àmbit 2.282 m². - **Sòl zona 19: 1.922 m²** - Sostre potencial m² 5.907 m² - Número màxim d'habitatges, 68. Superfície d'urbanització : 360 m² (vial cívica amb sistemes mecànics d'accessibilitat de pas exclusiu de vianants), (incorpora 1.085 m² de sòl i 2.771 m² de sostre de l'àmbit 1).
- Àmbit 4: Superfície de l'àmbit, 7.627 m². - **Sòl zona 19: 3.474 m²** - Sostre potencial 7.100 m² - Número màxim d'habitatges 89. Superfície d'urbanització: 4.153 m².
- Àmbit 5: Superfície de l'àmbit, 5.249 m². - **Sòl zona 19: 5.249 m²** - Sostre potencial H, 21.462 m² - Número màxim d'habitatges 231 - Sostre altres usos, 1.600 m². Sostre total: 23.062 m², suma de 4.032 m² de l'àmbit 2 i 6.367 m² que no es pot emplaçar en l'àmbit 6 Superfície d'urbanització: 2.537,50 m², tram de carril bici de continuació de l'existent a l'avinguda del Conflent i els costos d'urbanització proporcionals al nou sostre de 6.367 m² que s'aplicaran a millores de la infraestructura hidràulica de l'entorn.
- Sector nord CC: Superfície del àmbit : 36.841 m². - Sòl sistema d'equipament privat **10.907 m²** - Sostre potencial 5.265 m². - Sòl destinat a verd privat protegit **8a* 2.895** amb la característica de ser no edificable. Superfície d'urbanització, 23.039 m².
- Sector sud CC: Superfície de l'àmbit : 157.306 m². - **Sòl zona 20b*, 28.920 m²** - Sostre potencial H, 21.176 m² - Número màxim d'habitatges 130 - Sostre potencial terciari 824 m² - **Sòl zona 20c/hoteler, 25.000 m²** - Sostre potencial hotelier, 3.000 m² - Superfície d'urbanització 70.535 m².

Paràmetres dels àmbits del Sol urbà no consolidat

- Àmbit 6BS: Superfície de l'àmbit 7.187 m².
Aquest àmbit s'ha desvinculat de l'actuació de Can Colomer, no serà receptor de sostre del sector urbanitzable.
Té el seu origen en els polígons UA8 i UA9 delimitats en el PERI de Raval. En la MPGMCC el polígon UA9 es va subdividir en dos, formant P9a i P9b. Posteriorment es van unificar en P8-9b.
Aquest àmbit s'ha desestimat com a possible receptor, perquè afectava a la resta de propietaris del polígon amb el canvi de règim i una volumetria per encabir 6.367 m² de sostre que trencava la unitat de l'estructura urbana del entorn ,

Sòl no urbanitzable

- Sòl no urbanitzable contigu a l'àmbit de sòl urbanitzable del sector nord CC. Superfície: 27.938 m². - Qualificació, parc forestal de conservació 28. Inclou part de les finques incloses en el sòl urbanitzable que queden fora i segons els convenis signats amb els propietaris, serà cedit a l'Ajuntament, com a sòl de transició qualificat de parc forestal.

1. INTRODUCCIÓ

La Modificació del Pla general metropolità al sector de Can Colomer i entorn (d'ara endavant MPGMCC) va determinar que en l'Àmbit 1 hauria de formular-se una modificació de Pla general metropolità l'objecte del qual és l'ordenació i localització de part de l'aprofitament transferit del sòl urbanitzable del Sector nord de Can Colomer. Aquesta modificació permetrà definir les parcel·les per encabir el sostre residencial generat a l'àmbit del Pla parcial sector nord de Can Colomer que quedava pendent de situar, qualificat de zona zt -Zona de sostre a transferir en sòl urbà no consolidat- en continuïtat de la zona 18 (àmbit 1) on es transferia part del sostre generat en el Pla parcial sector sud de Can Colomer.

Segons l'anàlisi de la complexitat de desplegament de la MPGMCC i les dificultats de certs àmbits per a la seva transformació, en la present MPGM es proposa, juntament amb la que es fixava per a l'àmbit 1, incloure la resta d'àmbits 2, 3, 4, 5 i 6. S'han afegit en aquest tràmit els àmbits 2 i 5, que havien format part d'un altre instrument de planejament aprovat inicialment, per coherència amb el planejament vigent i poder definir en un sòl document les obligacions i la distribució de l'aprofitament en tots els àmbits de transferència del sostre derivat del sòl urbanitzable per sobre de la B-20.

Aquest text refós proposa la gestió de l'actuació definint els polígons d'actuació urbanística amb terrenys del mateix règim de sòl: els àmbits en sòl urbà no consolidat canviaran la seva classificació, i passaran de sòl urbà no consolidat a sòl urbanitzable delimitat. L'àmbit 6 deixa de ser receptor de sostre del sector de Can Colomer nord. L'àmbit 6 queda inclòs en aquest text refós exclusivament en la seva delimitació i ordenació volumètrica.

2. OBJECTE DEL DOCUMENT

L'objectiu d'aquest planejament és:

- Acomplir amb la determinació de la Modificació del Pla general metropolità del sector de Can Colomer i entorn, aprovat el 17 de novembre de 2010 i executiu des del 26 de novembre del mateix any. (d'ara endavant MPGMCC) Que obliga a la formulació d'una Modificació del Pla general metropolità a l'àmbit 1 per configurar la zona edificable que permeti encabir el sostre del sector nord, contingut en la zona zt de 8.835 m², distribuïts en 5.312 m² i 3.523 m² de cadascuna de les parcel·les aportades del sector nord i que no va ser fixat en cap sòl concret.
- Aquesta modificació ordena alhora tots els àmbits, 1, 2, 3, 4 i 5, el sòl de l'entorn de Can Colomer i el sòl distribuït en els àmbits situats dins de la trama urbana en els quals es trasllada part de l'aprofitament generat en els sectors de Can Colomer.
- El trasllat d'aprofitament generat en sòl urbanitzable delimitat transforma la condició dels àmbits de distribució com a sòl urbanitzable delimitat, clau 19, condició que permet delimitar polígons amb sòl amb el del mateix règim.
- Definir els paràmetres d'ordenació detallada dels sectors de l'entorn de Can Colomer: el sector nord, (d'ara endavant Sector nord CC) i el sector sud (d'ara endavant Sector sud CC), definint les parcel·les públiques i privades, cessió de sistemes i criteris d'urbanització.
- Desvincular l'àmbit 6 del trasllat de sostre de Can Colomer. El polígon es manté modificat, extraient parcel·les que tenen un sostre major que el que els hi adjudicaria el desenvolupament del polígon. Es manté la unificació del polígons P8 i P9b (P8-9b). Es recuperen les condicions d'edificació del PERI de sector delimitat pels carrers Rambla de Sant Joan, Alfons XII, Ponent i Autopista A-19, (d'ara endavant PERI del Raval), de PB+2 i

PB+3 per a l'illa delimitada pels carrers General Weyler, Baldomer Solà i Garriga. Aquest àmbit s'anomenarà 6- Baldomer Solà,(6BS) per identificar el text i plànols i diferenciar-lo dels àmbits de distribució.

- Recull la condició de la cessió del sòl no urbanitzable contigu al Sector nord, en compliment del conveni signat amb els propietaris i fixat en la MPGMCC.
- Definir l'ordenació finalista de l'edificació i urbanització dels àmbits de distribució de l'aprofitament generat en els sectors de l'entorn de Can Colomer:
 - Àmbit 1: Ordenació amb reducció de la superfície de zona, d'acord amb les superfícies d'espais lliures i les distàncies a carretera i riera. Espais públics a urbanitzar corresponen a l'ampliació de la carretera de Pomar i a la vialitat i espais lliures pròxims a la zona edificable. La reducció del sòl d'aquest àmbit es compensa el amb sòl que augmenta a l'àmbit 3, i sostre corresponent. Representa el trasllat de part del sòl i el sostre corresponent de l'Àmbit 1 a l'Àmbit 3.
 - Àmbit 3: Concreció dels seus límits definitius respecte els espais públics de l'entorn, entre el carrer Molí de la Torre i el Torrent de la Font, amb un augment de sòl de parcel·la edificable i sostre, que provenen de l'àmbit 1, i definició de les condicions d'edificació, i de la urbanització d'un vial per a vianants.
 - Àmbit 2: Recuperar la qualificació d'equipament públic de l'àmbit 2, traslladant l'edificabilitat que correspon a la vigent qualificació de zona a l'àmbit 5, a Montigalà.
 - Àmbit 5: Ordenar l'edificabilitat vigent de l'àmbit ampliada amb la de l'àmbit 2, 4.032 m² i la del sector nord, de 6.367 m², que no es pot encabir en sòl dins de la ciutat, en concret en l'àmbit 6, com estava previst en la MPGMCC. Es mantenen els percentatges de sostre lliure i protegit previstes en els seus anteriors emplaçaments. S'establiran dues parcel·les per tal de incloure-les cadascuna dels dos sectors de l'entorn de Can Colomer.
- Modificar el mòdul d'unitat d'habitatge protegit a 80 m²/habitatge a l'hora que s'actualitza la qualificació de l'habitatge protegit de protecció oficial, que dels règim de general i concertat al de protecció oficial genèrica.
- Amb la definició precisa dels àmbits s'han introduït les obres d'urbanització externes segons les determinacions del planejament vigent que es vinculaven com a millora de l'entorn de les parcel·les, igualant les despeses d'urbanització de la MPGMCC de 2010, repartides en tots els àmbits on es transfereix l'aprofitament.

3. DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT

3.1 Definició de l'àmbit en relació a l'àmbit de la la MPGMCC de 2010.

Aquesta Modificació del PGM que es preveia en el planejament vigent per a l'àmbit 1, ha incorporar la resta d'àmbits de distribució i els àmbits dels sectors de l'entorn de Can Colomer, el del Sector nord CC i el del Sector sud CC. Així poder concretar els paràmetres de cada àmbit en funció de la distribució del sostre total i les aportacions en urbanització en els àmbits dins la ciutat i les cessions i urbanització dels sectors de l'entorn de Can Colomer.

En la MPGMCC de 2010 es va incloure en l'àmbit uns terrenys pròxims als àmbits urbans amb l'objecte de adaptar el planejament a la realitat i geometria executada. Són espais públics que no tenien incidència directa en els àmbits de distribució vinculats a Can Colomer però permetien l'enllaç d'aquests amb el planejament actualitzat de l'entorn. Són els anomenats «àmbits de reconeixement».

Els àmbits de reconeixement amb la seva qualificació adaptada es van aprovar en el seu moment, en la Modificació de 2010 i en el present tràmit no s'inclouen, atès que no incideixen en el sòl a transformar-se.

L'àmbit del planejament vigent incloïa a la vegada unes «superfícies urbanització externa» són superfícies teòriques en previsió de millores en els espais públics pròxims però no directament dins dels àmbits delimitats per al trasllat del sostre. Es van proposar vinculats a alguns dels àmbits, que aportava una compensació per l'increment de habitatges dins dels entorns consolidats. La definició concreta s'estableix en la present document. Aquestes superfícies d'urbanització externa compensaven la urbanització que es deixava d'executar, d'edificar-se tot el sostre en el sòl de l'entorn de Can Colomer.

És en aquest planejament les superfícies externes vinculades s'han tingut en compte incloses en el còmput d'obres i despeses d'urbanització.

Donat que la present modificació és l'instrument urbanístic de concreció i definició detallada dels àmbits de distribució i dels sectors de l'entorn de Can Colomer i la definició de la seva gestió, l'àmbit 6, desvinculat de la gestió de Can Colomer, conté els dos polígons P8 i P9b, que només s'inclouen per a la seva nova delimitació com a únic polígon, mantenint l'ordenació i edificabilitat que preveia el PERI del Raval amb les modificacions d'àmbit efectuades en la present Modificació del PGM.

3.2 Àmbit

L'àmbit d'aquesta Modificació del Pla general metropolità està format per els 5 subàmbits, els de distribució i els àmbits del Sector nord CC i el Sector sud CC, amb l'àmbit de Baldomer Solà desvinculat de l'actuació de Can Colomer i amb la superfície de cessió de sòl no urbanitzable establertes en els convenis signats respecte el sector nord.

Àmbits de sòl urbanitzable delimitat

Àmbit 1.(Avinguda de la Cerdanya) Es composta pels terrenys corresponents a l'àmbit 1, de titularitat pública on es trasllada el sostre, i la franja que inclou l'ordenació i urbanització de la carretera de Pomar. Els terrenys corresponents a l'àmbit 1 i entorn inclou dos sectors: un, el sector A, delimitat per l'avinguda de la Cerdanya, l'avinguda de Pomar o carretera B-500, la riera de Montalegre, la finca de Can Trencalòs i la parcel·la privada edificable d'ús comercial definida en la Modificació del PGM a la zona de Mas Ram i Pomar i l'altre, sector B, és la franja de vialitat i zona verda que s'estén entre l'avinguda de la Cerdanya i la rotonda d'encreuament de la carretera de Pomar i la carretera B-500. De superfície total **23.334 m²**.

Àmbit 2. (Turó de l'Enric) Correspon a una porció de finca de titularitat pública, que es va obtenir per expropiació i qualificada com equipament, que al planejament vigent va qualificar de zona edificable per habitatge protegit, situada a la vessant oest del Turó de l'Enric, de superfície **2.953 m²**.

Àmbit 3. (Molí de la Torre) Engloba els terrenys de titularitat pública delimitats pel carrer Molí de la Torre, Costa de la Bòbila, plaça de la Bòbila, els terrenys escolars del Parc del Serentill i parcel·la de la residència de gent gran. S'inclou en aquest àmbit el vial de vianants confrontat per a urbanitzar. De superfície total **2.282 m²**.

Àmbit 4. (Rotonda de l'Alguer) Engloba els terrenys de l'àmbit 4 de titularitat pública, delimitats per l'avinguda de Pomar, la rotonda de l'Alguer i l'espai lliure de la riera de Pomar. De superfície total **7.627 m²**.

Àmbit 5. (Montigalà) Parcel·la situada a l'illa delimitada pels carrers de Muntaner, de la Filosofia, de la Tècnica i l'avinguda Conflent de superfície **5.249 m²**, corresponent a part de la parcel·la cadastral 6205801 de propietat privada al barri de Montigalà.

Àmbit Sector nord CC. De **36.841m²** de sòl urbanitzable delimitat (superfície objecte de l'àmbit inclòs en la gestió de de l'actuació), se situa al barri de Pomar de Dalt, a ponent de la urbanització Mas-Ram de Badalona, a l'extrem del carrer dels Llimoners. L'àmbit ressegueix els límits de les parcel·les incloses total o parcialment, que coincideixen amb el límit de sòls del Pitch & Patt i Can Vestit, fent límit al sud amb el Camí dels francesos.

La superfície de l'àmbit del Sector nord de Can Colomer és superior a la prevista a la MPGM CC en 297,00m² degut a una regularització de límits. Representa un increment del 0,81% respecte la superfície de l'àmbit prevista a la MPGM (36.544 m²), que passa a ser 36.841 m².

L'increment de superfície de l'àmbit no genera majors aprofitaments, simplement dota a l'àmbit d'una major superfície de cessió. A més, el projecte d'urbanització contemplarà l'arranjament del camí dels francesos, emplaçat fora de l'àmbit del sector urbanitzable, atès que és necessari per a la consolidació dels talussos que delimiten la zona verda de cessió.

L'incrementen de superfície de l'àmbit nord (sense incrementar l'aprofitament), representa un increment lleuger de cessions, que es concreten:

- Increment de l'amplada del vial d'accés a les parcel·les i d'accés a l'aparcament privat, associat a l'equipament sanitari-assistencial per assolir els 7m d'amplada mínima que demana l'estudi de Mobilitat.
- Prolongació del vial d'accés de les parcel·les fins a l'equipament esportiu situat dins de l'àmbit. Així es garanteix el pas de vianants i també el de serveis i subministres i la regularització de la zona verda.

Àmbit Sector sud CC. Aquest sector, de superfície 157.306 m², es troba situat al barri de Pomar de Dalt, a ponent de la urbanització Mas Ram de Badalona.

Queda delimitat al nord pel carrer dels Llimoners i la finca del "Pitch & Putt Badalona", al sud per l'avinguda de Llenguadoc, paral·lela i adjacent a l'autopista B-20, a l'est pel passeig dels Tarongers i l'oest per la riera de Pomar.

Està format per varies finques, majoritàriament lliures d'edificació i sense urbanitzar. En aquest indret es situa la masia que dona nom a l'àmbit, Can Colomer, que es troba protegida pel Catàleg de Patrimoni Históricoartístic vigent.

Àmbits fora del desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat

Àmbit Baldomer Solà (6BS). Engloba els terrenys del polígon PA-8 delimitat pels carrers General Weyler, Baldomer Solà i Garriga i el polígon PA-9b, delimitat per la parcel·la 157 del c. de Baldomer Solà, la parcel·la 52-58 de l'av. d'Alfons XIII, l'av. d'Alfons XIII, la finca 34 de l'av. d'Alfons XIII, la parcel·la 147 del c. de Baldomer Solà i el c. de Baldomer Solà, de propietat privada, de superfície 7.186,50 m² (5.581,28 + 1.605,22). En els quadres i referències generals es considerarà el número sencer **7.187 m²**.

Àmbit de sòl no urbanitzable, fora del tràmit poligonal de l'actuació, en compliment dels convenis urbanístic signats entre l'Ajuntament i el propietaris del sòl del sector nord de Can Colomer, s'inclou 27.938m² de sòl no urbanitzable, que es cedirà a l'Ajuntament. Corresponen a la part de parcel·la contigua a l'àmbit dins del sector urbanitzable de parcel·la de propietat identificada com P1, de 14.582 m² de superfície, família Marés de Saavedra i la resta de parcel·la de propietat identificada com P2 de superfície 13.356m², família Lleal. Sòl destinat a Parc forestal de repoblació.

Àmbit poligonal desenvolupament Can Colomer:	235.592 m ²
Àmbit Baldomer Solà	7.187 m ²
Àmbit cessions sòl no urbanitzable:	27.938 m ²
L'àmbit total de la modificació del PGM:	270.717 m²

La superfície total dels terrenys de sòl urbanitzable delimitat objecte principal d'aquesta Modificació del PGM és de **235.592 m²**.

4. INICIATIVA

Es formula aquesta Modificació del Pla general metropolità per iniciativa pública de l'Ajuntament de Badalona.

5. PLANEJAMENT DE REFERÈNCIA

5.1 Planejament urbanístic vigent

El document urbanístic que es proposa desenvolupa les previsions de La Modificació del Pla general metropolità del sector de Can Colomer i entorn (MPGMCC), aprovat definitivament el 17 de novembre de 2010, publicat al DOGC el 26 de novembre de 2010. A continuació s'exposa les determinacions establertes en el planejament vigent

En referència a l'Àmbit 1 de MPGMCC (Avinguda de la Cerdanya)

En l'article 13.2 de les Normes urbanístiques de MPGMCC es defineixen les condicions bàsiques dels 5 àmbits, per el desenvolupament del planejament:

Àmbit 1:

Formalitzen la parcel·la on s'assoleix l'aprofitament traslladat del sòl urbanitzable de sector de Can Colomer i entorn.

*Superfície total parcel·la = **7.849 m²**.*

*Qualificació = zona 18 + **zt** (veure article 15)*

Sostre potencial 26.946 – Número màxim d'habitatges 258 (86 Sector nord+172 Sector sud)*

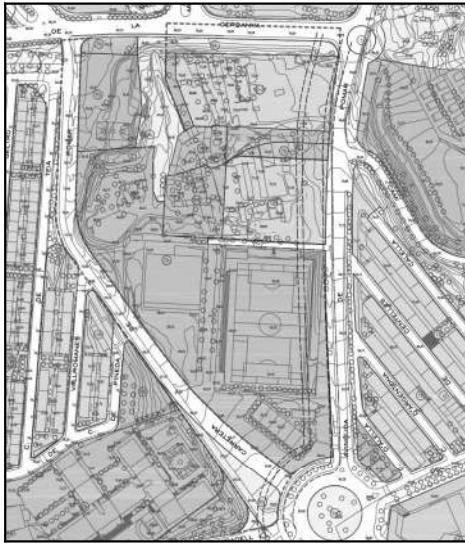
*Sostre habitatge protegit: Protegit règim general - especial **HPOg-e**20,25% 5.456 m²*

*Protegit règim concertat **HPOc** 10, 00% 2.694 m²*

Del total de sòl es destinarà sòl de cessió per a construir l'edificabilitat corresponent a part del 10% de l'aprofitament que deriva del desenvolupament del Sector nord i part del Sector sud de Can Colomer i entorn. El valor corresponent es fixarà en els PPU, ponderant els valors diferencials de les diferents tipologies d'habitatge.

*Aquest àmbit serà objecte de Modificació de Pla general metropolità per a definir les parcel·les per a localitzar el sostre transferit de la zona **zt**, coincidint amb la parcel·la qualificada de zona 18. L'àmbit objecte de la proposada modificació serà el necessari per a la definició del sòl apte per a ubicar els 8.835 m² de sostre que es transfereixen del Sector nord de Can Colomer (veure punt 13.7 d'aquest article).*

*La zona 18 està vinculada a una urbanització complementària de 13.700 m². La superfície d'urbanització s'incrementarà en funció de l'ordenació del sòl que es distribueixi per a l'edificació corresponent al Sector nord, que queda vinculada a la zona **zt**. La modificació de pla general fixarà la necessària urbanització complementària que assumiran les definitives parcel·les que ordenaran l'aprofitament transferit de la zona **zt**.*



La qualificació zt constitueix un receptacle d'una edificabilitat que haurà de materialitzar-se en sòl urbà mitjançant la modificació de Pla general metropolità previst a l'entorn de l'àmbit 1.

L'article **13.7** de la MPGMCC defineix per a l'àmbit 1 una zona amb dues qualificacions: **18 i zt**. La clau 18, amb un sòl i sostre adscrit, (7849 m²s i 18.111 m² st) i la clau zt, amb sostre adscrit de 8.835 m² st en un sòl previst de 2.700 m²s pendent de localització.

La parcel·la o parcel·les per a encabir el sostre de zt, de superfície 2.700 m²s, de transformació d'equipament (7b) a zona segons volumetria específica (18) és exactament la superfície d'equipament compensada dins del sistema públic del sector de sòl urbanitzable.

En referència a l'Àmbit 2 de la MPGMCC (Turó de l'Enric)



Àmbit 2:

Formalitzen la parcel·la on s'assoleix aprofitament traslladat del sòl urbanitzable de sector de Can Colomer i entorn.

Superfície total parcel·la = **2.953 m²**

Qualificació = zona 18

Sostre potencial 4.032 m²

Número màxim d'habitatges 40

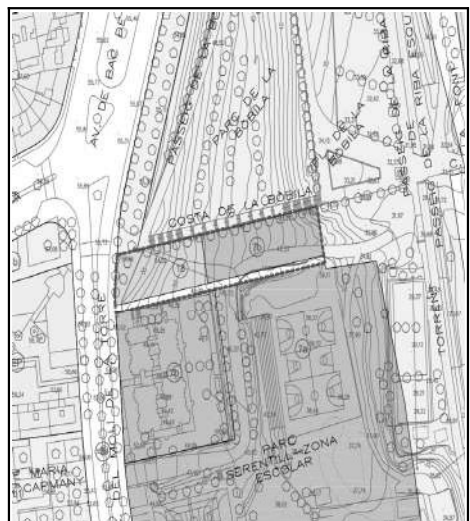
Sostre habitatge protegit:

Règim general-especial **HPOg-e** 67,00% 2.702 m²

Concertat **HPO c** 33, 00% 1.330 m²

Superfície externa d'urbanització=4.328m²(barri de Morera)

En referència a l'Àmbit 3 de MPGMCC (Molí de la Torre)



Àmbit 3:

Formalitzen la parcel·la on s'assoleix aprofitament traslladat de el sòl urbanitzable de sector de Can Colomer.

Superfície total parcel·la = **837 m²**

Qualificació = zona 18

Sostre potencial 3.136 m²

Número màxim d'habitatges 28

Sostre habitatge protegit:

Regim general-especial **HPOg-e** 67% 2.101 m²

Concertat **HPOc** 33% 1.035 m²

Formalitzen la parcel·la on s'assoleix aprofitament traslladat del sòl urbanitzable de sector de Can Colomer i entorn.

Qualificació = zona 18

Número màxim d'habitatges 71

- Sostre habitatge protegit:
- Règim general-especial: **HPOg-e** 67% 4.757 m²
 Concertat **HPOc** 33 % 2.343 m²

El valor corresponent es fixarà en la reparcel·lació dels PPU ponderant els valors diferencials de les diferents tipologies d'habitatge.

Superfície d'urbanització 9.300 m² (barri de Pomar)

Formalitzen la parcel·la on s'assoleix aprofitament traslladat del sòl urbanitzable de sector de Can Colomer i entorn.

Qualificació = zona 18

Número màxim d'habitatges 110

Regim de preu Concertat **HPOc**, 60% 730 m²

En referència a l'Àmbit 6 de MPGMCC (Baldomer Solà)



Àmbit 6

13.3. - L'àmbit 6 conté 3 polígons d'actuació, 2 dels quals contenen les dues parcel·les incloses en l'àmbit del present planejament.

El seu desenvolupament quedava subjecte a la tramitació dels corresponents projectes de reparcel·lació, amb els paràmetres bàsics següents:

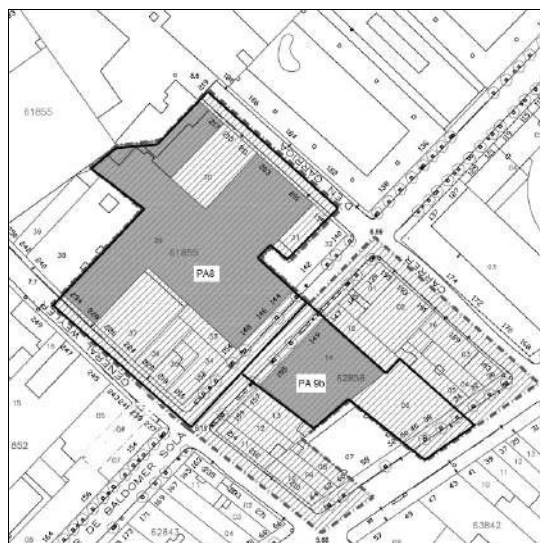
PA8 sostre del polígon original = 6.585,00 m².

PA 9b sostre del polígon original = 2.091,71 m²

Sostre traslladat de CC= 5.026 m² al PA8

Sostre traslladat de CC= 1.341 m² al PA9b

- (1) Sostre total potencial subjecte a la present Modificació de PGM: 6.367 m²



Aquest increment de sostre objecte de la present modificació de planejament general està subjecte a la construcció d'un percentatge d'habitatge amb protecció oficial distribuït de la següent forma:

Règim general especial HPOg-e 13%	828m²
Regim de preu Concertat HPOc 6,40%	407m²
	407m²

Amb aquesta finalitat es defineix en el planejament general que en la reparcel·lació s'haurà de destinar el sòl corresponent al percentatge de sostre per habitatge amb protecció oficial que prové del sector urbanitzable de Can Colomer.

Sector nord Can Colomer:

Edificabilitat total ús habitatge 16.244 m2

Núm. màx. d'habitatges 158

Superfície àmbit PPU Sector nord CC : 36.544 m2

Edificabilitat total equip. privat ús sanitari -assistencial 5.000 m2

Edificabilitat total equip. privat ús esportiu 265 m2

Ordenació : Volumetria específica

L'edificació s'adaptarà a la topografia i a les condicions paisatgístiques de l'entorn.

Les condicions d'urbanització inclouen l'arranjament del Camí dels Francesos que delimita el sector per la banda sud.

Sup. cessió de 6b: 19.785 m2

Sup. cessió de vials-5 2.957 m2

Sup. equipament privat-7b 10.907 m2 (8.258 m2 SA +2.649 m2 E)

Zona de verd privat d'interès tradicional-8b 2.895 m2

10% aprofitament mig ús habitatge orientatiu 1.624 m2 * (16Hbt)

Es localitzarà a l'àmbit 4: 1042 m2 sostre en parcel·la orientativa de 663 m2

Es localitzarà a l'àmbit 1: 582m2 sostre segons parcel·la que prové de la zona zt , (a definir en altre modificació de Pla general paral·lel)

Sup. d'urbanització àmbit 4 (a càrrec promotor privat) 3.083 m2

El 10% corresponent a l'aprofitament de l'ús d'equipament privat s'establirà en les condicions de gestió que es definiran en el PPU.

El capítol de gestió del Pla parcial inclourà la cessió dels sòls qualificats de 28 fora de l'àmbit del PPU, delimitat segons pacte 10 del Conveni signat entre l'Ajuntament i la societat Reteros S.L. i els pactes 4 i 5 del Conveni signat amb la família Marés de Saavedra.

Condicions específiques equipament sanitari - assistencial de superfície 8.258 m2, segons l'art. 13.5. El PPU definirà els paràmetres bàsics d'ordenació, que seran objecte de desenvolupament mitjançant PEU quan hi hagi projecte d'explotació amb operador.

Condicions específiques equipament esportiu de 2.649 m2, amb un sostre de 265 m2. El PPU definirà els paràmetres d'ordenació i adequació al paisatge que seran d'obligat compliment per a la seva construcció.

Donada la tipologia i característiques del sector, el planejament general estableix el compliment de les reserves d'habitatge públic fora de l'àmbit. (article 13.2 i 13.3 de la present normativa)

Edificabilitat que es trasllada fora del sector 14.620+1.624=16.244 m2

Sector sud Can Colomer

Zona 20b* Zona de desenvolupament urbà

Edificabilitat total ús predominant habitatge	66.000 m2
Núm. màx. d'habitatges	541
Edificabilitat ús hotel·ler	3.000 m2

Superfície àmbit PPU Sector sud CC : 157.306 m2

Edificabilitat màxima ús habitatge dins el sector: 22.000 m2

Núm. màxim d'habitatges dins el sector: 130

Edificabilitat ús hotel·ler 3.000 m2

Ordenació : Habitatge unifamiliar agrupat.

Habitatge plurifamiliar en jardí.

Les agrupacions d'unifamiliar màximes seran de 4a10 unitats. Es preveurà un jardí mancomanat per a varies agrupacions.

Es permetrà un 3% de sostre per altres usos, previsió de serveis comunitaris.

Ordenació tipus II amb condicions d'edificació específiques a determinar en el PPU.(art.116.3 de NU del PGM).

Sòl edificable ús habitatge dins el sector (20b*) 29.148 m2

Parcel·la mínima 1.000 m2

Sòl verd privat protegit -ús hotel·ler (20c/hotel·ler) 25.000 m2

La superfície lliure privada es desglossarà en àmbits privats per unitat d'habitatge i jardí mancomanat per varies agrupacions.

L'edificació s'adaptarà a la topografia i a les condicions paisatgístiques de l'entorn.

Les condicions d'urbanització inclouran l'arranjament dels camins forestals que el delimiten.

Sup cessió de 6b 59.368 m2

Sup. cessió de vials 8.381 m2

Sup cessió equipament públic 32.851 m2

DPH es computa com sòl públic existent 2.559 m2

10% aprofitament mig ús habitatge orientatiu 7.000 m2 * sostre 70H

(es localitzarà a l'àmbit 4: 6.058 m2 de sostre en sup. de parcel·la orientativa 3.852 m2; i a l'àmbit 1= 942 m2 de sostre, en parcel·la orientativa 405 m2. ,

Sup d'urbanització àmbit 4 (a càrrec promotor privat) 6.217 m2

El 10% corresponent a l'aprofitament de l'ús d'hotel s'establirà en les condicions de gestió que definirà el PPU.

Condicions d'ordenació específiques zona 20c/ hotel·ler segons art. 13.4 de la present normativa.

Condicions específiques d'ordenació equipament esportiu públic segons l'art. 19 de la present normativa.

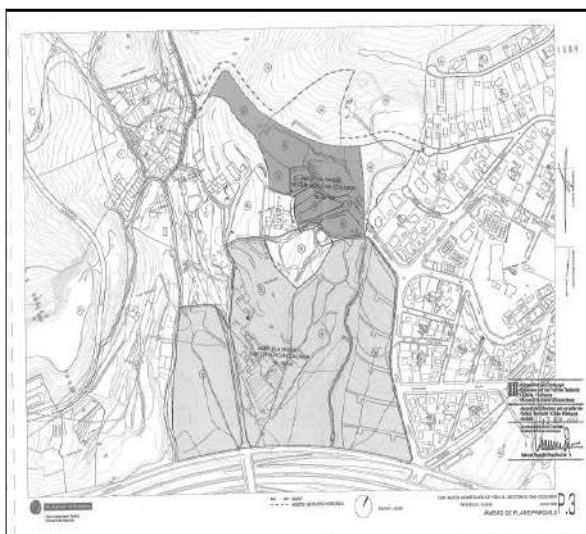
Donada la tipologia i característiques del sector, el planejament general estableix el compliment de les reserves d'habitatge públic fora de l'àmbit. (article 13.2 de la present normativa)

Edificabilitat que es trasllada fora del sector 37.000 m2 + 7.000m2 * = 44.000 m2

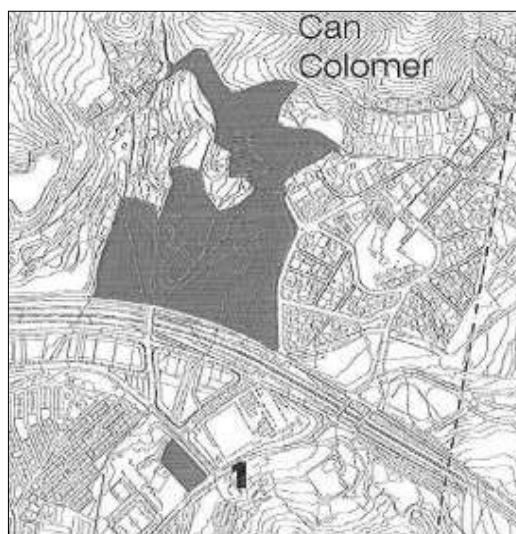
Antecedents urbanístics: tràmit dels plans parcials segons la MPGMCC

El sector urbanitzable està subjecte al planejament derivat de dos plans parcials urbanístics, el PPU nord i el PPU sud. La redacció i desenvolupament dels plans parcials, la gestió urbanística i la urbanització donen drets per a materialitzar l'aprofitament en les parcel·les destinades per a aquest fi en sòl urbà.

En l'agenda del la MPGMCC es fixa que la redacció i tramitació dels dos plans parcials es farà en paral·lel a la modificació del Pla general metropolità del l'àmbit 1, per a la localització definitiva del sostre transferit del sector nord de Can Colomer, així mateix, en el punt 13.7 de les Normes Urbanístiques fa referència a les condicions per a la formulació de la Modificació de PGM de l'Àmbit 1.



Sector de Can colomer divisió en dos àmbits a desenvolupar en dos plans parcials:
PPU nord i PPU sud



Can colomer SUD – Àmbit 1 SUNC

Aquest plans parcials han seguit la tramitació següent:

Aprovació inicial PP nord de Can colomer 14/12/2015

Aprovació inicial PP sud de Can colomer 14/12/2015

Aprovació provisional PP nord de Can Colomer 25/04/2017

Aprovació provisional PP sud de Can Colomer 25/04/2017

Acords de la CTUAMB de 16/11/2017 de suspendre la resolució definitiva de cadascun dels Plans parcials fins que es tramitin cadascun conjunta i simultàniament amb la modificació puntual de Pla general metropolità que faci efectiva la gestió.

En data 14 de novembre de 2023 es va lliurar la documentació dels plans parcials, incorporant les mateixes determinacions que la MPGM dels àmbits 1 a 6 vinculats a Can Colomer, i la seva tramitació prosseguiria un cop l'aprovació definitiva de la MPGM dels àmbits 1 a 6:

Nota: L'acord de la CTUAMB va suspendre l'aprovació definitiva de la MPGM dels àmbits 1 a 6, al·legant que per fer possible la gestió de l'actuació els sòls en que es materialitzen els aprofitaments han de ser del mateix règim. Aquest document inclou l'ordenació detallada de tots els àmbits, els situats dins de la trama de la ciutat i els dels sectors de nou desenvolupament de l'entorn de Can Colomer, convertir-se tots en règim de sòl urbanitzable delimitat. Aquest document inclou l'ordenació detallada dels sectors nord i sud amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic i altres determinacions pròpies d'aquest instrument, sense necessitat de tramitar el pla parcial, d'acord amb l'article 58.7 del TRLU.

Quadre resum de la Modificació del Pla general metropolità Àmbit 1 segons MPGMCC

Sostre potencial a ordenar: **26.946 m²**

Sostre transferit del Sector nord: 8.835 m² (zona zt) (5.312 + 3.523)

Sostre transferit del Sector sud: 18.111 m² (zona 18)

- Sòl edificable màxim proposat: 10.549 m² (7.849 +2.700)

- Índex màx. d'edificabilitat net: 2,60 m²st/m²s

- Urbanització

-Sector nord de Can Colomer: Serà la que permeti assolir la condició de solar de les parcel·les definitives per a edificar el sostre reserva de la zona zt.

-Sector sud de Can Colomer: Superfície d'urbanització: 13.700 m²

- Es definirà una parcel·la de sòl edificable per ubicar el sostre corresponent al 10% d'aprofitament mig derivat del desenvolupament de sòl urbanitzable de Can Colomer que no ha estat concretament delimitada en la present modificació de Pla general, segons les següents dades:

- Aprofitament mig Sector nord aproximat: 582 m²st

- Aprofitament mig Sector sud aproximat: 942 m²st

- Parcel·la mínima: 350 m²

- Ordenació: Ordenació volumètrica específica.

- L'edificació adoptarà el bloc aïllat de tipologia plurifamiliar envoltat de sòl lliure de titularitat privada. - En aquesta modificació el sostre estarà exempt de les compensacions que corresponen a la substitució de la zona d'equipament o d'altres de domini públic que es requalifiquin així com de les zones verdes de cessió per el sostre habitatge donat que aquestes compensacions ja han estat fixades en la Modificació de Pla general metropolità del sector de Can Colomer en l'àmbit del sòl urbanitzable.

- Es definirà la ubicació concreta del sostre d'habitatge amb protecció pública segons els percentatges definits en la globalitat de la present modificació qualificant les parcel·les segons 18HPO que equivalen als mínims següents:

- Corresponent al sector Nord

Sostre habitatge protegit:	Protegit règim general-especial	HPOg-e 20,25%	1.788 m²
	Protegit règim concertat	HPOc 10,00%	883 m²

- Corresponent al sector Sud

Sostre habitatge protegit:	Protegit règim general-especial	HPOg-e 25%	3.668 m²
	Protegit règim concertat	HPOc 10, 00%	1.811 m²

S'atendrà específicament a les condicions de protecció del sistema hídric establertes per l'Agència Catalana de l'Aigua, per la proximitat de la riera de Montalegre, i en especial, si l'àmbit de la modificació l'englobés directament. En referència a les condicions respecte al sistema hídric, s'haurà de contemplar tot allò establert en les Normes Urbanístiques de MPGMCC.

En l'article 15 de la normativa del MPGMCC es defineix la zona zt:

Zona zt. Zona de sostre a transferir en sòl urbà no consolidat. Es tracta de sòl amb una edificabilitat susceptible d'ésser transferida a d'altres àmbits mitjançant la tramitació d'una modificació de Pla general metropolità que ubicarà el potencial sostre a àrees òptimes per al seu desenvolupament fora dels àmbits reservats en la present modificació. Aquest potencial de sostre correspon a l'ús habitatge del Sector nord de CC, que correspon a 5.312 m² d'una propietat, (Conveni de gener de 2010), i 3.523 m² d'una altra propietat (seguint la recomanació de l'informe de l'OTAAA de 15 de maig de 2009).

5.2 Planejament urbanístic territorial

El planejament territorial vigent al municipi de Badalona és el següent:

- Pla territorial general.

Aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març. Publicació: DOGC 31/03/1995.

- Pla territorial metropolità de Barcelona.

Aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2010. Publicació: DOGC 12/05/2010.

Un Pla territorial parcial és l'instrument per a definir els objectius d'equilibri d'una part del territori de Catalunya i el marc orientador de les accions que s'hi emprendran per tal d'avançar cap a una determinada visió de futur. El Pla territorial metropolità de Barcelona inclou determinacions sobre les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental, amb una superfície de 3.236 km² repartits entre 164 municipis.

5.3 Canvis en la tramitació que es segueix en aquest text refós

Aquest text refós, d'acord amb les resolucions de la CTUAMB incorpora els àmbits dels sectors de l'entorn de Can Colomer, amb l'ordenació detallada, en substitució de la finalització de la tramitació dels plans parcials dels dos sectors, conjuntament amb els àmbits on es distribueix l'aprofitament desplaçat dels sectors, amb el canvi de classificació d'aquests àmbits de sòl urbà no consolidat SUNC, a sòl urbanitzable delimitat SUD, aplicant la clau dels sòls edificables dels àmbits de distribució com a zona de desenvolupament urbà, de *intestat 1*, clau 19. La descripció dels dos polígons efectuada en al anterior tramitació, serà coherent, incloent sòl amb el mateix règim de sòl. Es desvincula l'àmbit 6 de l'actuació de Can Colomer, es treu del polígon PAU1, recupera l'ordenació del planejament d'origen, anterior a la MPGMCC, el PERI del Raval, mantenint els canvis arrel de l'anàlisi de les parcel·les incloses dins del polígon, així com la unificació del polígon U8 i UA9b, com a P8-9b. El sostre de 6.367 m² de l'àmbit 6 quan participava en el desplaçament de l'aprofitament dels sectors de Can Colomer es situarà a l'àmbit 5, dividint la zona en dues parcel·les, una per aprofitament del sector nord i una per aprofitament del sector sud. Aquest sostre nou s'ubica en l'àmbit 5, compta amb l'obligació d'unes millores en la infraestructura hidràulica dels vials del seu entorn immediat.

6. ESTAT ACTUAL

6.1 Característiques dels àmbits i entorn

L'àmbit 1 forma part d'una gran illa que el PGM va qualificar d'equipament reconeixent la reserva d'espais lliures i esportius pels conjunts d'habitatge públic del polígon de Pomar, construïts al voltant dels anys 60.

La situació actual d'aquesta illa, envoltada per zones d'habitatge d'ordenació oberta amb edificis plurifamiliars aïllats rodejats d'espais lliures mancomunats, està parcialment ocupada, per instal·lacions esportives com el poliesportiu de Pomar, el Camp de Futbol de Pomar i al sud, unes pistes de petanca. Aquestes instal·lacions ocupen la meitat sud de l'illa. La restant meitat dels terrenys estan actualment lliures d'edificació excepte la finca de Can Trençalòs, ocupada per l'antiga casa pairal, amb accés per un camí des del límit est de l'illa des de l'avinguda de Pomar o carretera B-500. A tocar d'aquesta finca s'ha qualificat recentment de zona 18 una parcel·la destinada a la implantació d'un supermercat. Aquesta illa està creuada per la riera de Montalegre, amb 140 m a cel obert des de l'avinguda de la Cerdanya. Són terrenys ensotats i utilitzats a precari amb horts i envoltats de matolls espontanis sense que s'hagi fet cap neteja en molt temps, essent la seva qualificació d'equipament.

A l'altre banda de la riera acaba d'aprovar-se una modificació de pla general per a la implantació d'un equipament privat, en terreny de domini de l'Institut Català del Sòl, que inclou la riera i limita amb la parcel·la pública de l'Ajuntament, que correspon a l'àmbit 1, que és el que queda inclòs en el present document de Modificació de pla general metropolità.

La topografia de l'àmbit d'actuació acusa una pendent en direcció sud-oest, des de la rasant de l'avinguda de la Cerdanya fins a 7m de desnivell en el límit de la parcel·la del futur supermercat.

L'àmbit 1 inclou la franja del límit oest de l'illa, per la previsió de completar la urbanització de la carretera de Pomar, que actualment està urbanitzada amb un vorera a la banda dels habitatges del Pomar i una calçada de poc més de 5 metres, sense vorera a la banda dreta. Des d'aquest vial s'han anat fent camins espontanis per accedir a l'interior d'aquesta illa. Els vials que limiten aquesta illa són al nord, l'avinguda de la Cerdanya, eix transversal nord-oest dels barris de Bufalà, Morera i límit nord de Pomar de Baix. A l'est la carretera B-500, amb el nom de l'avinguda de Pomar, tram des de la rotonda que connecta amb Torrent de Vallmajor fins l'avinguda de la Cerdanya on està projectada una nova rotonda que organitzarà el tràfic de l'encreuament Av de la Cerdanya - Av de Pomar. A l'oest, la carretera de Pomar, traçat de l'antic camí que comunicava els barris de Pomar de Baix i de Pomar de Dalt.

L'àmbit on s'actua és de titularitat pública de l'Ajuntament de Badalona. La resta d'illa és majoritàriament de titularitat de l'INCASOL, amb excepció de la parcel·la de zona 18 al sud de l'àmbit 1 de la que és titular l'empresa Mercadona, la finca de Trencalòs també privada però qualificada d'equipament i dues peces d'equipament de cessió a l'Ajuntament confrontant amb parcel·la pública de l'Ajuntament, àmbit 1, i l'altre en la part baixa de la riera. El planejament aprovat amb el nom Modificació del Pla general metropolità dels àmbits de la carretera de Pomar i Marquès de Mont-roig, ha ajustat el traçat de la carretera de Pomar, mantenint la geometria actual, amb una amplada major, permetent un ample per a voreres, carril bici, autobús i transit de turismes, aquesta modificació ha adaptat el planejament vigent a l'amplada fixada amb el planejament aprovat anteriorment i la proposta la manté. La inclusió de la urbanització d'aquest vial es fixava inclosa en el desenvolupament de l'àmbit 1, corresponent al sostre traslladat del sector sud, en substitució de part de la urbanització que correspondria en el sòl urbanitzable per una zona residencial extensiva.

L'àmbit 2 conté una part de la parcel·la pública, obtinguda per expropiació, situada a l'avinguda de la Cerdanya entre Joan d'Àustria i el parc del Torrent de la Font, de 2.953 m². Aquesta zona forma part de l'indret Turó de l'Enric, ocupant la vessant oest d'aquest. Aquest entorn ha estat objecte d'un estudi de l'AMB on es reconeix el seu valor ecològic, per ser un jaciment geològic que defineix la seva connexió amb la serralada de Marina i un punt que actua com a corredor biològic, connector de l'espai natural cap a la ciutat i que té la seva continuïtat amb el Parc del Torrent de la Font. Aquest àmbit es proposa en aquest document la seva recuperació com equipament públic, evitant el seu destí de zona edificable residencial. Per ser una porció del sistema d'equipament, amb el que es qualifica tot el turó, es retorna al seu origen com a equipament reserva. El seu destí, ja desvinculat de la redistribució d'aprofitament de Can Colomer, s'abordarà com un actuació completa del Turó.

L'àmbit 3 conté una parcel·la de qualificació 18, zona de volumetria específica definida en la MPGMCC, com una franja d'equipament sense definició de tipus, que queda separada del conjunt residencial i escolar confrontant per un vial de vianants sense urbanitzar què salva el desnivell des del carrer Molí de la Torre fins els espais lliures que acompanyen el Torrent de la Font, de titularitat de l'Ajuntament.

De les previsions del planejament vigent (MPGCC) es desprèn que la parcel·la qualificada per a edificar habitatge deixa un terreny d'equipament sense accés des de vial, quedant com a residual. En el present document s'afegeix a l'àmbit addicionant-lo a la zona edificable que configurarà la façana de la baixada de la Bòbila. Aquesta possibilitat de modificar certs paràmetres i condicions dels àmbits definits en la MPGCC es recull en el mateix document, entenent que les previsions per a uns terrenys des d'una figura de planejament general, poden canviar en el moment del seu desenvolupament per condicionants que amb el pas del temps es poden generar.

Amb el creixement de la parcel·la edificable tal com s'ha en els apartats 2 i 3 d'aquesta memòria és fa indispensable incloure la urbanització del vial civí que la limita, preveient un accés més assequible per a vianants, atès que la baixada directa des del carrer Molí de la Torre i la part més ensofocada del parc es fa per unes escales, a la banda nord de l'àmbit. Aquest àmbit el formen uns

terrenys de forta pendent i requerirà un projecte conjunt de vial i edificació que resolgui els desnivells.

La part baixa de la parcel·la es veu afectada pel projecte que va encarregar l'Ajuntament a l'AMB per a urbanització de camins que organitzen la part sud del Parc del Torrent de al Font. El projecte s'ha executat recentment i el vial cívic haurà d'enllaçar amb l'últim tram dels camins, a 17 m, per sota del carrer Molí de al Torre. El tractament del vial s'haurà d'adaptar a la urbanització executada.

L'àmbit 4 són els terrenys que es situen a l'extrem sud del barri de Pomar entre la riera de Pomar que discorre a cel obert i l'avinguda de Pomar quan es troben a la rotonda que connecta amb el torrent de Vallmajor. Qualificat com a zona de protecció de sistemes, de titularitat pública. La MPGMCC el va definir com un àmbit susceptible de ser edificat seguint la lògica del polígon de Pomar que el conformen blocs aïllats amb espais enjardinats al seu voltant. El barri de Pomar té el seu origen en els antics terrenys que van ser edificats pel Ministeri de la Vivenda com a habitatge social durant els anys 60 i posteriorment els espais públics traspassats a Adigsa, i per tant a INCASOL, així com la gestió de blocs edificats. Després d'aquest llarg període fins ara el barri ha esdevingut un àmbit de ciutat de força qualitat dins de la construcció i transformació de la ciutat de llevant i nord. Aquest sector i el seu entorn configuren una part de ciutat de qualitat pròpia i és propera al centre en distància real i ben comunicada per la xarxa del transport públic. Els terrenys de l'àmbit 4 són una oportunitat per acabar el barri i resoldre l'enllaç amb la rotonda de l'Alguer.

Durant la redacció d'aquest document, s'ha donat a conèixer els treballs preliminars del projecte del Parc de la Riera de Pomar, dins del conveni que l'Ajuntament de Badalona té amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona per a redacció de projectes i obres públiques. En l'Estudi Marc Parc de la Riera de Pomar s'inclou dins del parc l'espai que la MPGMCC proposava com a vial rodat de sortida a la Rotonda, prolongació de l'avinguda del Primer de maig,

En aquest text refós s'ha modificat d'ofici el vial per espai lliure i el projecte d'urbanització a càrrec dels privats que seguiran les indicacions del projecte general del Parc. Aquest canvi fa que l'avinguda del primer de Maig recupera l'actual sortida a l'avinguda de Pomar. L'àmbit manté la seva superfície però canvia la proporció de les superfícies de zona i sistemes.

L'àmbit 5 correspon a una part de l'illa delimitada pels carrers de la Filosofia, de la Tècnica, l'avinguda del Conflent i el carrer Muntaner, al barri de Montigalà, de propietat privada, que coincideix amb la propietat dels terrenys de l'àmbit sud i part de la propietat dels terrenys de l'àmbit nord del sector urbanitzable de Can Colomer. De forma rectangular amb una façana d'aproximadament 180 m al carrer Muntaner. L'entorn està format per illes d'habitatge, segons desenvolupament del PERI de Montigalà, el que configura un entorn residencial de qualitat, tant en les peces plurifamiliars com les illes d'habitatges unifamiliars amb filera. Es troba en la frontera entre la residència i les illes comercials de venda al detall. En front hi ha una illa enjardinada que correspon a l'equipament de Can Banús. L'àmbit està afectat per la línia de protecció de l'autopista estatal B-20, que delimita la distància fins on es pot edificar. A l'entorn hi ha molt propers espais lliures públics i escoles així com equipaments esportius. Constitueix una parcel·la amb capacitat suficient per poder encabir els sostre que no s'edificarà en el vigent Àmbit 2 i el sostre que no es podrà emplaçar en una porció del previst àmbit a Badomer Solà, l'antic àmbit 6. que constitueix un conjunt de terrenys de diferents propietaris, inclosos en un polígon d'actuació urbanística definit en un planejament anterior.

Respecte els espais públics de l'entorn a l'avinguda del Conflent, existeix un tram de carril bici que queda tallada la seva continuïtat al carrer Martí Pujol. Els nous habitatges que es proposen hauran de compensar amb una millora de la mobilitat com a contribució en l'entorn residencial, dins de la lògica de distribuir obres d'urbanització en tots els àmbits i equiparar amb les càrregues proposades en la MPGMCC de 2010. El nou sostre que s'hi afegeix en aquest àmbit haurà d'assumir obres d'urbanització, les quals abordaran millores de la infraestructura hidràulica del vial confrontant necessàries per l'augment de sostre distribuït del sector de Can Colomer, que supleix el compromís que s'establia en l'antic àmbit 6.

Sectors de l'entorn de Can Colomer

Els terrenys corresponents a la finca de Can Colomer i el seu entorn es troben situats al barri de Pomar de Dalt, a ponent de la urbanització Mas Ram de Badalona, limitats al sud per l'autopista B-20.

Aquests terrenys es troben en la franja de contacte entre el sòl urbà i el sistema de parc forestal, dins sector sud de la Serralada de Marina, inclosos en el Pla Especial de Protecció i Millora del Sector Sud de la Serralada de Marina, aprovat en data 16/04/2002.

Per l'entorn de Can Colomer en concret, el Pla Especial de protecció i millora del sector sud de la Serralada de Marina proposa limitar l'àrea de desenvolupament urbà als terrenys situats entre l'urbanització de Mas Ram i la zona de protecció de la riera amb l'objectiu de preservar la Serralada de Marina i potenciar el pas a domini públic d'una gran zona de vora entre el sòl urbà i el sistema de parc forestal, sense renunciar als potencials de creixement urbanístic que estaven previstos en el programa del PGM.

La masia que dona nom a l'àmbit que ens ocupa, Can Colomer, de propietat privada, s'inclou en el Catàleg de Patrimoni Historicoartístic vigent (Octubre 1980) dins el conjunt de masies rurals (grup C). Aquest grup es refereix a les masies aïllades situades en zones en les quals l'entorn és un factor determinant i que no han quedat absorbides per la trama urbana.

Es tracta d'una masia del segle XVI, reformada i ampliada al segle XX, convertida, aleshores, en casa senyorial. Està envoltada per un gran jardí-bosc, així com de nombroses construccions annexes.

En relació a l'àmbit dins la Serralada, la major part del sector urbanitzable forma part del conjunt paisatgístic que també s'inclou i es protegeix en el mateix Catàleg dins el grup H (Conjunts paisatgístics), que es refereix a les zones del terme Municipal que, per les seves qualitats paisatgístiques, els cal dedicar una atenció especial, preservant - les i conservant la seva estructura. Es tracta del Conjunt paisatgístic de Pomar de Dalt, com a fitxa H-5.

El conjunt, petita vall entre el turó d'en Boscà i la Conreria, inclou les masies de Cal Comte, Can Miravitges , Mas Boscà i Can Colomer.

El sector de l'entorn de Can Colomer, atenent a l'estructura de la propietat i als camins històrics, i facilitat la gestió, en la MPGMCC es va subdividir en dos sectors, el sector nord i el sector sud. El límit físic entre els dos sectors és el camí dels francesos.

- El Sector nord

El sector nord d'aquesta Modificació de PGM, el forma una part que és sòl urbanitzable que s'inclourà en la delimitació polygonal del sector de l'entorn de Can Colomer i una altra part que està formada per la resta de les parcel·les de les finques incloses en els sòl urbanitzable i que estan classificades de sòl no urbanitzable i d'acord amb els convenis signats amb el propietaris es cedirien a l'Ajuntament. En aquesta part de sòl no urbanitzable el PGM havia definit un vial, aliè al paisatge i a la topografia del parc forestal. La MPGMCC, de 2010 va desqualificar el vial i convertir aquest terrenys en parc forestal.

En aquest sector els desnivells naturals del terreny són suaus, i la part que s'eleva amb més pendent ho fa formant superfícies planes terrassades.

Pel que fa al torrent de la Buada, l'únic torrent proper a la zona de reconeixement, queda fora de l'àmbit d'actuació del Pla Parcial Sector Nord, per tant no serà objecte d'estudi d'aquest planejament.

Per tot l'exposat, no s'adverteixen riscos de moviments de terrenys, d'inundabilitat, ni processos erosius associats a torrentades. Tampoc s'han detectat aqüífers vulnerables per l'aprofitament humà.

En l'actualitat, les dues activitats existents, properes al sector i fora del seu àmbit, són: la zona esportiva destinada a pitch & putt del Castell de Godmar i la masia restaurant de Can Vestit.

Ambdues activitats són veïnes de la urbanització Mas-Ram, totalment consolidada, amb tipologia edificable d'unifamiliar aïllat i parcel·les de 1000 m².

Aquestes activitats en terrenys de sòl no urbanitzable es troben en les finques, les quals tenen terrenys dins del sòl urbanitzable, i el desenvolupament d'aquest sòl, permetrà unificar els àmbits d'activitat.

Les infraestructures existents són electricitat i telèfon aeri, aigua potable mitjançant dipòsit fora de l'àmbit, i sanejament que és continuació de la xarxa de Mas Ram, al carrer dels Llimoners, que són els serveis que doten la Masia de Mas Vestit i els seu jardí, per a l'activitat de restaurant.

- El Sector sud

Queda delimitat al nord pel carrer dels francesos, la finca del "Pitch & Putt Badalona", al sud per l'avinguda de Llenguadoc, paral·lela i adjacent a l'autopista B-20, a l'est, pel passeig dels Tarongers i a l'oest, per la riera de Pomar.

Està format per varies finques, majoritàriament lliures d'edificació i sense urbanitzar.

En aquest indret es situa la masia que dona nom a l'àmbit, Can Colomer, que es troba protegida pel Catàleg de Patrimoni Historicartístic vigent.

El terrenys de l'àmbit tenen una sua pendent cap a la avinguda de Llenguadoc, amb una zona més planera, que queda entre la riera de Pomar i el vial anomenat camí vell de Pomar.

La vegetació, majoritàriament de pins formant una massa compacta, es concentra en el jardí de la casa de Can Colomer, mentre la amb menys vegetació, matolls de poca alçada és la que es troba entre el torrent de la Buada, que travessa el sector de nord a sud, i el carrer dels Tarongers de Mas Ram.

Aquest conjunt de finques forma un conjunt de terrenys amb caràcter ben diferent que pauta una distribució de zones i sistemes i usos segons la seu estat, vegetació i topografia. Aquesta ja venia indicada en el Pla especial de la Serralada, situant el desenvolupament residencial, en la franja entre el torrent i el carrer del Tarongers com a continuïtat del sòl urbà del Mas Ram i deixant la resta per a situar un important superfície de sistemes.

La MPGMCC, amb la voluntat de donar valor i conservar, l'edificació de Can Colomer va delimita un àmbit per a peça hotelera, que s'adaptés en la seva concepció millorant els valors del paisatge.

Per a la zona més planera i molt identificada, ben delimitada, al sud del Pitch & Putt és fàcil de dotar-la d'ús esportiu, per activitats a l'aire lliure.

Actualment l'entorn de la Casa és troba molt degradat amb activitats il·legals i acumulació de materials de construcció, mobles i altres residus.

Les infraestructures existents són limitades. El carrer dels Tarongers, tenen només els pous de registre dels col·lectors que s'endinsen en la trama de Mas Ram, perpendiculars al seu eix. Manca el col·lector longitudinal del carrer.

Una dada important a tenir en compte és la infraestructura soterrada de l'aqüeducte d'Orrius, la seva traça es mostra als plànols

Àmbit 6 Baldomer Solà (6BS)

Correspon a l'àmbit dels polígons UA8 i UA9 del PERI del sector delimitat per Rambla de Sant Joan i els carrers Alfons XII, Ponent i autopista A-19, aprovat el 04/02/1998, (PERI del Raval). La MPGMCC va modificar la delimitació del polígon UA9), convertint-lo en dos polígons el UA9a i el UA9b, on coincidien parcel·les d'un mateix propietari que en els objectius originals eren de titularitat d'un propietari del sector de Can Colomer amb la condició que es desenvolupessin en paral·lel.

En aquest text refós, donada la impossibilitat d'incloure aquests polígons en l'actuació del trasllat d'aprofitament del sòl urbanitzable de l'entorn de Can Colomer, per existir altres propietats dins de l'àmbit, que no tenien perquè intervenir en un canvi d'ordenació en que s'incrementava l'edificabilitat en una illa que no podia absorbir-la sense ser discordant amb el teixit de l'entorn. Aquest sòl manté la seva condició de sòl urbà no consolidat. L'unifiquen els dos polígons el UA8 i el UA9b, en un de sòl, analitzant les parcel·les que són susceptibles de transformar-se, segons l'objectiu del PERI del Raval.

Els terrenys que s'inclouen són un teixit mixt d'edificacions industrials i magatzems d'implantació anterior al Pla general metropolità i habitatges, que van esdevenir amb l'aprovació d'aquest, zona de reforma interior per a ser transformat en edificació per a habitatges i dotacions.

Aquest àmbit està immers en la trama d'eixample que es troba entre el centre de la ciutat i la zona de nova centralitat del sector del Port. Es un barri on l'ordenació és d'alineació a vial, amb una trama en quadricula amb una estructura parcel·laria variada que va des de les grans parcel·les ocupades per antics establiments industrials, de caràcter familiar i la parcel·la petita residencial de 5/6 metres d'amplada amb una planta pis fins a tres plantes, unifamiliars o plurifamiliars. També el desenvolupament anterior al PGM es veu reflectit en certes peces de 6, 7 o 8 plantes pis, consolidades amb habitatges, que conviuen amb les noves promocions edificades segons les NU del Pla general metropolità, que va uniformitzar el teixit, mitjançant els polígons d'actuació urbanística que el planejament de desenvolupament va delimitar.

El seu desenvolupament permetrà obrir la zona verda de cessió a Baldomer Solà, completant les cessions efectuades pels dos polígons que componen l'illa, un d'ells desenvolupat a la cantonada de General Weyler i Contxa Espina i l'altre, el polígon UA7 en fase de tramitació.

Aquesta MPGM actua com a planejament derivat que desenvolupa les previsions del PERI del Raval vigent, i que retorna a la situació del polígon que s'executarà independentment de la gestió dels sòls urbanitzables. Les determinacions del PERI es compleixen, quant a ordenació i cessions, tant de zona verda com d'equipament. S'analitzen els criteris per el traçat de l'alineació interior de l'illa que delimita la zona verda que encaixa amb els dos polígons que formen majoritàriament l'illa, l'UA6, executat i l'UA7.

6.2 Estructura de la propietat

Per definir l'estructura de la propietat d'aquest planejament cal distingir les propietats dels terrenys dels àmbits de distribució d'aprofitament i els sectors nord i sud de Can Colomer tots ells classificats com sòl urbanitzable delimitat, els terrenys de l'illa de Baldomer Solà, sòl urbà no consolidat, i la part de sòl no urbanitzable.

Estructura de la propietat dels sectors entorn de Can Colomer

- Sector nord CC:

Propietat finca 1, (P1): Finca 3167 de Badalona 3. inscripció 6a-foli 92-tom 2905- llibre 41 de data 11-03-92. de cabuda 111.554 m², Concepción Marés de Saavedra, Mercedes Marés de Saavedra, Carmen Marés de Saavedra i Joaquin Marés de Saavedra són propietaris per quartes parts indivises dels terrenys
Cadastre: polígon 002 finca 41.

Superfície dins el sòl urbanitzable 11.135 m²

Propietat finca 2 (P2) : Finca 7140 de Badalona 3.tom 2.978, llibre 114, foli 224.

Mesena Servicios de Gestión inmobiliaria S.A. és titular de la peça de sòl ,de cabuda 38.874 m² Eulalia Lleal – Lleal Internacional S.L ,son propietaris per meitat i proindivís de 3.523 m² de sostre net, sobre l'aprofitament de la finca 7140, segons escriptura compravenda nº 749 de 7-3-2012.

Cadastre: polígon 2 finca 7

Superfície dins el sòl urbanitzable 25.706 m²

- Sector sud CC:

Propietat finca 3 (P3) : Residencial Can Colomer S.L cadastre polígon 3 , finques 23, 24, 26, 27, 28, 47, 48 i 49. Informació registral :

Finca 2668 de Badalona 3. Constitueixen les parcel·les 26, 27 46, 47 48 del polígon 3. Inscrita a favor de Residencial Can Colomer S.L. inscripció 2a, foli 28, tom 2918, llibre 54, de data 10/12/2008, superfície 70.650,82 m².

Finca 3647 de Badalona 3, inscrita a favor de Residencial Can Colomer S.L., inscripció 2a , foli 88, tom 2922, llibre 58, de data 10/12/2008, superfície 472 m². Servitud d'aqüeducte.

Finca 3649 de Badalona 3, inscrita a favor de Residencial Can Colomer S.L., inscripció 2^a , foli 91, tom 2922, llibre 58 de data 10/12/2008, superfície 1.349 m². Servitud d'aqüeducte.

Finca 3653 de Badalona 3. Constitueix part de la parcel·la 28 del polígon 3. inscrita a favor de Residencial Can Colomer S.L., inscripció 2a , foli 97, tom 2922, llibre 58 de data 10/12/2008.Superfície 1.536 m².Servitud d'aqüeducte.

Finca 3578 de Badalona 3. Constitueix la parcel·la 49 i part de la parcel·la 28 del polígon 3. Inscrita a favor de Residencial Can Colomer S.L., inscripció 7a, foli 48, tom 2928, llibre 64 de data 10/12/ 2008. Superfície 42.395,33 m².

Resum cadastre

Finca	Propietat	superfície	%
R3-23	RESIDENCIAL CAN COLOMER, S.L.	1.789,42	1,16
R3-24	RESIDENCIAL CAN COLOMER, S.L.	31.650,82	20,48
R3-26	RESIDENCIAL CAN COLOMER, S.L.	39.639,60	25,66
R3-27	RESIDENCIAL CAN COLOMER, S.L.	25.805,54	16,70
R3-28	RESIDENCIAL CAN COLOMER, S.L.	40.319,73	26,09
R3-47	RESIDENCIAL CAN COLOMER, S.L.	3.734,87	2,42
R3-48	RESIDENCIAL CAN COLOMER, S.L.	760,04	0,49
R3-49	RESIDENCIAL CAN COLOMER, S.L.	10.812,88	7,00
TOTAL	RESIDENCIAL CAN COLOMER, S.L.	154.512,90	100%

Sòl privat 154.512,90 100 %

Sòl públic 2.793,10

Superfície dins el sòl urbanitzable 157.306,00

Estructura de la propietat dels àmbits de distribució

- Àmbit 1: Ajuntament de Badalona: (Àmbit 1A): parcel·la cadastral 7610501DF3971B0001HA - finca registral núm. 3.157 de Badalona 3 de superfície 11.756 m², expropiada per l'Ajuntament signant-se acta de pagament i transmissió de la propietat en data 8 de juliol de 1999 amb el Sr. Antonio de Saavedra i Llanza; parcel·la cadastral 7610513DF3971B0000RP de superfície 883 m² de cessió a l'Ajuntament. (Àmbit 1B) parcel·la cadastral 7509513DF3970H0001MW a nom de l'INCASOL (cessió a l'Ajuntament segons conveni).

- **Àmbit 2:** Ajuntament de Badalona: part de parcel·la cadastral 7008724DF3970G - part de la finca registral 14.722 de Badalona 3 de superfície 22.242 m² expropiada per l'Ajuntament signant-se acta de pagament i transmissió de la propietat en data 18 de juliol de 2000 amb els Srs. Casas de Grau i altres.

- **Àmbit 3:** Ajuntament de Badalona: part de la parcel·la cadastral 7000744DF3970A0001JI - finca registral 16.516 de Badalona 3 de superfície 20.936 m² i part de la parcel·la cadastral 7000731DF3970A0001LI de 5.338 m².

- **Àmbit 4:** Ajuntament de Badalona: part de les parcel·les cadastrals 7405504DF3970F0001EU, 7405503DF3970F0001JU. Segons certificat de cadastre a nom de l'INCASOL una petita part de la parcel·la 7405502DF3970F0001IU, vialitat. Resta de la finca registral 74.238 de Badalona 3 de superfície 168.000 m².

- **Àmbit 5:** Inscrita a favor d'HEPESTEL. Parcel·la cadastral 6205803DF3960E0000IH part de la finca registral 4391 de Badalona 3 de superfície 26.274 m².

Dins de l'àmbit , 5.249 m² es distribuïran dues parcel·les: P1: 3814,40 m2, titular Hepestel i P2: 1434,6 m2, titular Mesena Servicios de Gestión inmobiliaria S.A .

Estructura de la propietat del sòl urbà no consolidat

- Àmbit 6. Baldomer Solà (6BS) .

1	61855 29DF3868E0001TP	c Baldomer Solà	146		IND
2	61855 30DF3868E0001PP	c Garriga	215		IND
3	61855 33DF3868E0001FP	c Baldomer Solà	150		IND
4	61855 34DF3868E0001MP	c Gral Weyler	216		H
5	61855 35DF3868E0001OP	c Gral. Weyler	218		H
6	61855 36DF3868E0001KP	c Gral. Weyler	220	PI-1 Pt1	IND
7	61855 36DF3868E0002LA	c Gral. Weyler		PIB Pt 1	C
8	61855 37DF3868E0001RP	c Gral. Weyler	222		IND
9	61855 31DF3868E0002BA	c Garriga	199	PI:00 Pt:01	M
10	61855 31DF3868E0003ZS	c Garriga		PI:01 Pt:01	H
11	61855 31DF3868E0004XD	c Garriga		PI:01 Pt:02	H
12	61855 31DF3868E0005MF	c Garriga		PI:02 Pt:01	H
13	62858 06DF3868E0001JP	av. Alfons XIII	36		IND
14	62858 14DF3868E0001HP	c Baldomer Solà	149		IND

Estructura de la propietat del sòl no urbanitzable de cessió segons conveni

- Finca 1: descrita en aquest apartat. Titulars: per quartes parts indivises: Concepción Marés de Saavedra, Mercedes Marés de Saavedra, Carmen Marés de Saavedra i Joaquin Marés de Saavedra.

Superfície de cessió segons conveni de data 9/04/2010: 14.582 m².

- Finca 2: descrita en aquest apartat Titulars; Mesena Servicios de Gestión inmobiliaria S.A. és titular de la peça de sòl, de cabuda 38.874 m².

- Superfície de cessió segons conveni de data 22/07/2005: 13.356 m².

7. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

7.1 Justificació legal i contingut de la Modificació del PGM

Segons determinació de la Modificació del PGM del sector de Can Colomer i entorn (MPGMCC), aprovat el novembre de 2010, es fixa la redacció i tramitació de dos plans parcials que es farien en paral·lel a la modificació del Pla General Metropolità del l'Àmbit 1, per a la definició del sòl per a situar sostre transferit del sector nord de Can Colomer, així mateix, en el punt 13.7 de les Normes Urbanístiques del MPGMCC es determinen les condicions per a la formulació de la Modificació de PGM de l'àmbit 1.

Aquest text refós, ha optat per englobar tot el planejament derivat en un sòl document, fixant l'ordenació finalista de tots els àmbits, i equilibrant la distribució del sostre de manera unitària.

La Modificació de PGM conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades, d'acord amb el que preveu l'article 59 del TRLU en els següents documents: Memòria, Normes urbanístiques, Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar, la memòria social, els plànols d'informació i d'ordenació urbanística i la documentació mediambiental adequada.

El tràmit que ens ocupa és una modificació puntual del Planejament general, amb unes determinacions concretes per:

- Acomplir amb la determinació de la Modificació del Pla general metropolità del sector de Can Colomer i entorn, aprovat el 17 de novembre de 2010 i executiu des del 26 de novembre del mateix any. (d'ara endavant MPGMCC) Que obliga a la formulació d'una Modificació del Pla general metropolità a l'àmbit 1 per configurar la zona edificable que permeti encabir el sostre contingut en la zona zt que no va ser fixat en cap sòl concret.
- La Modificació de Pla general metropolità present, per economia de tramitació i delimitar els polígons discontinus de l'entorn de Can Colomer, aprofita per incloure la resta d'àmbits de distribució d'aprofitament i els àmbits dels sectors nord i sud de Can Colomer i substitueix el planejament derivat de cadascun dels àmbits de distribució i la tramitació independent dels plans parcials dels sectors, concretant les ordenacions detallades de tots els àmbits i definint la gestió de cadascun dels sectors de l'entorn de Can Colomer amb l'aprofitament total.
- Classificar els àmbits de distribució canviant la seva condició de sòl urbà no consolidat a sòl urbanitzable delimitat, clau 19, zona de desenvolupament urbà, intensitat 1.
 - Definir els paràmetres d'ordenació detallada dels sectors de l'entorn de Can Colomer, El sector nord, (d'ara endavant Sector nord CC) i el sector sud (d'ara endavant Sector sud CC), les cessions i la urbanització dels sectors i la dels entorns dels àmbits de distribució.
- Desvincular l'àmbit 6 del trasllat de sostre de Can Colomer. El polígon es manté modificat, extraient parcel·les que tenen un sostre major que el que els hi adjudicaria el desenvolupament del polígon. Es manté la unificació del polígons P8 i P9b (P8-9b). Es recuperen les condicions d'edificació del PERI de sector delimitat pels carrers Rambla de Sant Joan, Alfons XII, Ponent i Autopista A-19, (d'ara endavant PERI del Raval), en les dues illes on es troba el polígon. Aquest àmbit s'anomenarà 6 - Baldomer Solà,(6BS) per identificar texts i plànols i diferenciar-lo dels àmbits de distribució.
- Recull la condició de la cessió del sòl no urbanitzable contigu al Sector nord, en compliment dels convenis signats amb els propietaris fixat en la MPGMCC.

En referència als àmbits de distribució d'aprofitament s'estableix:

- Ordenació de l'Àmbit 1 amb la nova superfície qualificada de 19, que englobarà el sòl de la zona zt per possibilitar la divisió en parcel·les privades i públiques, la posició i geometria dels espais lliures i les característiques de la urbanització segons la prevista en la MPGMCC. Els espais públics a urbanitzar corresponen a l'ampliació de la carretera de Pomar i a la vialitat i espais lliures pròxims a la zona edificable.
- Incloure els àmbits de distribució 2, 3, 4 i 5 per a definir l'ordenació del sòl edificable, el sòl públic a urbanitzar i les condicions d'edificació, amb les modificacions respecte la Modificació de PGM de 2010, que es concreten en::

Traslladar part del sòl i sostre corresponent de l'àmbit 1 a l'àmbit 3, reduint la parcel·la edificable, d'acord amb les distàncies, a carretera i la riera, convertint el sòl en zona 19, desenvolupament urbà, intensitat 1, assimilable al tipus I.

Per a l'Àmbit 3, la concreció del seus límits definitius respecte els espais públics de l'entorn, entre el carrer Molí de la Torre i el Torrent de la Font, la seva ampliació i la definició de la urbanització d'un vial per a vianants, amb un augment de sòl i sostre que prové de l'àmbit 1 i les condicions d'edificació com a zona 19, desenvolupament urbà, intensitat 1, assimilable al tipus I.

Per a l'Àmbit 4 concretar la superfície i característiques de la urbanització prevista en la MPGMCC, de prolongació de l'avinguda del Primer de Maig modificant aquesta prolongació com a zona verda, mantenint el vial existent en la mateixa traça i concretar les condicions d'edificació com a zona 19, desenvolupament urbà, intensitat 1, assimilable al tipus I.

- Recuperar la qualificació de sistema d'equipament públic, reserva, de l'àmbit 2, traslladant l'edificabilitat que correspon a la vigent qualificació de zona a l'àmbit 5, a Montigalà.

A l'àmbit 5, ordenar l'edificabilitat vigent de l'àmbit ampliada amb la de l'àmbit 2, i la de 6.367 m² del sector nord, que no es pot encabir ens sòl dins de la ciutat com estava previst. El sòl, d'aquest àmbit es classifica com a urbanitzable delimitat, qualificat com a zona 19, desenvolupament urbà, intensitat 1, assimilable al tipus I. Es mantenen els percentatges de sostre lliure i protegit previstos en els seus anteriors emplaçaments. S'establiran dues parcel·les per tal de incloure-les cadascuna en un dels dos polígons vinculats a l'origen de l'aprofitament. Una per a sostre del Sector nord CC i l'altra per el sostre del Sector sud CC.

- Definició de l'agenda de desenvolupament de l'edificació dels àmbits en relació a les obres d'urbanització dels sectors, així com un avanç respecte la urbanització de Can Colomer.
- Modificar el mòdul d'unitat d'habitatge protegit a 80 m²/habitatge, i a l'hora adaptant el seu règim jurídic con habitatge de protecció pública de caràcter genèric, en lloc dels règim de general i preu concentrat, d'acord amb la prescripció del Decret llei de 17/ 2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, i regulat a l'article 77 de la Llei 18/2007 del 28 de desembre del dret a l'habitatge
- Amb la definició precisa dels àmbits s'han introduït les obres d'urbanització externes segons les determinacions del planejament vigent que es vinculaven com a millora de l'entorn de les parcel·les, igualant les despeses d'urbanització de la MPGMCC de 2010, repartides en tots els àmbits on es transfereix l'aprofitament.

7.2 Justificació de la procedència de la formulació

El raonament i justificació de la procedència de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents queda degudament justificada al llarg de la present proposta, tal com preveu l'article 97 del TRLU: la iniciativa de la proposta és la concreció d'un sòl urbanitzable de gran extensió, iniciat amb anterioritat al 2005, amb un criteris d'ocupació indiscriminada d'un sòl, molt proper a la zona forestal del terme. Per això en diversos passos iniciats cap el 2005, es va poder aturar la proposta de la iniciativa privada, i conduir des de

l'administració un desplaçament de l'ocupació del sòl cap a altres espais buits dins de la ciutat. Primer es van signar uns convenis amb els titulars del sòl del sector de l'entorn de la finca Can Colomer, on es va traçar el desenvolupament detallat. En segon lloc es va redactar un primer instrument per la fixació normativa de la distribució de l'edificabilitat en un àmbit discontinu, aprovat al 2010 d'acord amb l'establert en els convenis. Per últim, en aquest text refós, la fase de planejament derivat es completa, definint el document que engloba l'ordenació finalista de tots els sòls de l'àmbit i gestió efectiva, concretant dos polígons per al desenvolupament del sòl urbanitzable, amb el resultat de concurrents interessos públics i privats, tal com es veu en la documentació aportada.

D'acord amb l'article 58.7 del TRLU els plans d'ordenació urbanística municipal per el sòl urbanitzable delimitat, en el cas dels sectors que és previst de desenvolupar d'una manera immediata, poden establir l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic i altres determinacions pròpies d'aquest instrument, sense necessitat de tramitar-lo per a desenvolupar el sector si així ho determinen expressament. Aquest segon text refós, engloba la ordenació detallada del sòl urbanitzable delimitat de l'entorn de Can Colomer, amb la mateixa formalització d'un pla parcial, amb la finalitat del desenvolupament de la MPGMCC incloent les determinacions de l'art. 65.2. Aquest document permet englobar tot el sòl, i definir els polígons d'actuació urbanística on s'integren tots els sòls, les cessions, les parcel·les privades i la distribució d'aprofitament.

7.3 Justificació de l'interès públic de la MPGM

El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient. La concentració de la població en nuclis urbans requereix extreure el màxim potencial al sòl urbà evitant l'ocupació dispersa en el territori i evitant l'ampliació del sòl urbanitzable.

A quaranta anys de l'aprovació del Pla general metropolità el sòl urbà ha sofert una transformació important a través del planejament de desenvolupament.

La MPGMCC, juntament amb els planejaments que se'n deriven com el que ens ocupa, permeten tancar una època d'impàs per a la reestructuració d'un dels últims sectors urbanitzables de la ciutat. Amb el desenvolupament d'aquest sector es tanca un dels processos urbanístics pendents, des de la desprogramació a l'any 1988, moment en que la ciutat es mantenia recolzada en l'autopista de Barcelona a Mataró i va ser més tard que amb la construcció de la B-20 i els seus laterals, els barris que van quedar per damunt d'aquesta via van necessitar la seva connexió amb el sòl urbà de la ciutat.

Aquesta modificació de Pla general metropolità tal com es presenta permet fixar l'operació urbanística amb la concreció del desenvolupament urbanístic que esdevindrà a partir de la reparcel·lació dels polígons del sòl urbanitzable amb la cessió d'una important superfície de sistemes públics com a frontissa entre el sòl urbà i l'espai natural de la Serralada de Marina, que identifica el característic teló de fons de Badalona, contrapunt a l'altra identitat, la marinera.

En origen, aquest planejament aprofita un àmbit urbanitzable, que esdevé motor d'un desenvolupament més enllà dels límits del propi sector. Es distribueix l'aprofitament a àmbits dins de la ciutat, proposant importants obres de millora de sectors pendents de reestructurar i implementar l'oferta d'habitatge de protecció pública en el marc del nou esperit de la legislació actual.

- L'interès públic es recolza en l'origen del plantejament, el mateix interès públic de la Modificació del Pla general metropolità del sector de Can Colomer i entorn (MPGMCC), què va reduir la pressió edificatòria en uns terrenys que constituïen frontera entre sòl urbà i sòl no urbanitzable de la Serralada de Marina, de tal manera que el sostre que s'hagués construït segons previsions del Pla general metropolità, zona residencial unifamiliar, es traslladava a terrenys dins de la ciutat de propietat municipal, compensats amb l'increment metre a metre l'oferta de sistemes que es sumaven als establerts normatius per al sòl urbanitzable. Aquest planejament desenvolupa la modificació vigent i per tant és partícip de l'interès públic de les seves determinacions.

- El present document per la seva extensió recull diverses situacions que altres processos urbanístics han fet aflorar, i tot i no ser previstes en la MPGMCC, es recullen seguint l'interès públic en cada un dels canvis. Així es proposa la desqualificació de la zona edificable de l'àmbit 2 situat a la vessant oest del Turó de l'Enric on la proposta modifica el seu destí: d'edificable per a habitatge, a parcel·la pública – sistema d'equipament, reserva. Operació que permet un control per a la protecció del corredor verd del Turó de l'Enric, dins del conjunt Parc del Torrent de la Font i Turó de l'Enric, responen a la participació ciutadana d'altre instrument urbanístic, on es va demanar la seva preservació i ratificat en l'informe, encarregat per a AMB l'octubre de 2016 que recull els criteris de protecció pel seu valor ecològic i d'equilibri territorial entre la ciutat densa i la natura.

- Dins dels criteris i determinacions de la MPGMCC, el trasllat de sostre, no obstant va subjecte a unes obres d'urbanització que estructurin la trama urbana i substitueixen les obres que s'hagueren d'haver fet en el sector urbanitzable de Can Colomer per damunt de la B-20 d'haver estat completament construït amb habitatge unifamiliar.

Les obligacions d'urbanitzar aporten a la ciutat unes millores que van més allà de les peces edificables. Es tracta de substituir la urbanització que s'hagués fet en el sector urbanitzable per unes obres pendents de realitzar en diversos àmbits de la ciutat en terrenys destinats a sistemes que estaven sense utilització per la inversió addicional pública que representa convertir-los en aptes per edificar i sense un destí concret de l'ús d'equipament. A cadascun dels àmbits hi ha la condició d'urbanitzar amb augment de les zones verdes i creant o millorant el traçat viari i les seves condicions.

La revisió del document segons les observacions de la CTUAMB, ha permès mantenir les obligacions determinades en la MPGMCC, que havien estat passades per alt.

En el text refós s'ha inclòs tota la superfície d'obres externes que eren les superfícies que no es troben dins de la delimitació de les parcel·les edificables però computen a efectes d'urbanització en l'entorn pròxim, i que en la MPGMCC de 2010 no van ser concretades esperant el detall en el planejament derivat.

Així en el planejament vigent es fixava 27.328 m², vinculats a tres àmbits, a l'àmbit 1, a l'àmbit 2 i a l'àmbit 4.

En aquest planejament i amb la voluntat de ser coherent en l'interès públic, s'ha repartit la contribució d'urbanització d'espais públics en tots els àmbits dins de la ciutat, així seran a l'àmbit 1 i 4 a Pomar, a l'àmbit 3, a Morera, i a l'àmbit 5 a Montigalà. Els àmbits on es transfereix sostre que prové dels sectors de Can Colomer aporten millores en els seus entorns pròxims directa o indirectament són beneficis pels barris on s'ubiquen.

- El present planejament concreta el desenvolupament efectiu dels 4 àmbits distribuïts en la ciutat, canviant la seva classificació a sòl urbanitzable delimitat, els quals contenen i es vinculen a espais públics per formalitzar les parcel·les aptes per a edificar i millorar la relació amb l'entorn urbà, amb un total de superfície d'urbanització de 23.052 m². Els dos àmbits dels sectors de l'entorn de Can Colomer, amb un total de sistemes 137.332 m² (33.946 m², S nord i 103.386 m², S sud), dels quals 10.907 m² són de titularitat privada, una cessió de 123.866 m² i una superfície d'urbanització de 93.574 m².

Independent del desenvolupament del sòl urbanitzable, a l'illa de Baldomer Solà, que en la MPGMCC de 2010 havia estat inclosa dins dels àmbits que reben sostre addicional, en aquest text refós ha retornat a la seva ordenació prèvia, i ha recuperat l'obertura de la zona verda cap al carrer Baldomer Solà, eliminant la superfície que ocupava l'edifici pont del planejament vigent.

La superfície de 23.052 m² contenen obres que s'equiparen en costos a les comptabilitzades en la MPGMCC, de 27.328 m², com a resultat del treball més detallat de cadascun dels àmbits

i per tant, tot i sent menor la superfície, el cost és el mateix per les característiques de les obres necessàries (veure XI-Annex 5).

- L'actuació urbanística comporta una interrelació d'operacions que de no anar lligades seria irresoluble, donat que les cessions i urbanitzacions en el sector per damunt de la B-20 no només creen parcel·les en el seu àmbit, sinó que part del sostre s'ha de construir en els àmbits pendents de planejament dins de trama de la ciutat. Per això definir l'ordenació de tots els àmbits alhora, com es proposa en aquest document permet accelerar el procés per aconseguir gradualment les millores en la urbanització dels espais vinculats a cadascun dels àmbits, així com permetre que l'aportació de les cessions a patrimoni de sòl i habitatge es puguin avançar en parcel·les convertides en solars completament edificables.

D'altra banda, dins l'actuació global, apart del nombre d'habitatges protegits que es proposaven en la MPGMCC aquest nombre s'ha ampliat al reduir el mòdul de la unitat habitatge de protecció, a raó de 80 m²/H, aconseguint el número d'habitatges protegits, sense incrementar sostre, de 323. Que és l'augment de 73 habitatges protegits respecte els 250 del planejament vigent.

- Aquesta figura permet valorar si cal que algunes peces siguin totalment per a habitatge protegit o no, donat que segons el principi de cohesió social es millor no crear grans peces d'habitatge protegit i poder encabir un percentatge d'habitatge lliure en les promocions. La proposta planteja que amb el mateix sostre destinat a les diferents tipologies tots els àmbits tinguin una barreja de tipologies des del protegit fins el lliure. El volum de sostre que s'acumula en els diversos àmbits permet un equilibri de les diferents tipologies en els edificis, que poden distribuir-se en escales.

L'àmbit 1, que s'adjudica 24.175 m² de sostre, ocupa uns terrenys, que han estat des dels anys 60 pendents d'operacions públiques. Els terrenys de l'àmbit 1 estan ocupats d'horts sense autorització. El sostre que es trasllada comporta una urbanització/reurbanització de 14.357 m² de sistema de zones verdes i xarxa viària i configura una peça de ciutat per a habitatge situat de forma compacta integrada amb l'entorn.

En aquest àmbit, tot i ser una important quantitat de sostre, aquest es pot situar de manera que els edificis puguin estar envoltats per espais lliures privats en continuïtat amb els espais lliures públics s'integren harmònicament amb el caràcter del barri de Pomar i la proximitat del anomenat parc de la Mediterrània.

Les ordenacions del àmbits situats en els barris de Pomar i Morera organitzen l'edificació dins d'espais lliures privats, intentant mantenir el caràcter del teixits de l'entorn, evitant en la mesura que sigui possible fractures.

8. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

8.1 Paràmetres urbanístics generals

El canvi més important és la transformació dels àmbits urbans, peces de sòl urbà no consolidat, que es vinculaven al sòl urbanitzable delimitat dels sector de entorn de Can Colomer per encabir l'aprofitament, en forma d'edificació plurifamiliar, dins de la xarxa urbana, àmbits de sòl urbanitzable delimitat SUD, que implícitament en el plantejament d'origen quedava palès. D'aquesta manera la gestió de l'actuació serà integrada i les obligacions quedaran fixades clarament en els dos polígons, un per a cada sector a desenvolupar, el polígon nord i el polígon sud (PAU1 i PAU2) ja plantejats, en l'anterior text refós verificat en data 25 de setembre de 2023.

Els àmbits dins de la trama de la ciutat es qualifiquen com zona de desenvolupament urbà, intensitat 1, clau 19. Per les seves característiques s'adapta al tipus de desenvolupament de l'edificació I Puntual. d'acord amb l'article 111 de les NU del Pla general metropolità.

Aquesta modificació de PGM comptarà amb la distribució de 90.509 m² de sostre generat en el sòl urbanitzable del sector de Can Colomer que part es situarà al propi sector i la resta a cadascuna de les parcel·les tant privades com públiques de 4 àmbits dins de la ciutat i definits com a sòl urbanitzable que formaran part del polígons de gestió per el desenvolupament de la actuació.

Dins del present text refós, l'àmbit 6, que anomenem 6-Baldomer Solà, s'inclou per ser part del planejament vigent, i canvia els seu destí, es manté com a sòl urbà no consolidat i recupera bona part de les seves condicions d'ordenació del planejament anterior a la MPGMCC, que correspon al PERI del Raval. S'inclou per a definir el polígon completant el desenvolupament que preveia el PERI, amb unes correccions que es deriven de l'anàlisi del polígon delimitat. Es mantenen el drets i deures previstos dels titulars del sòl. S'unifica en un de sol els dos polígons el P8 i el P9b i s'extreuen 3 parcel·les que tenen ús actual d'habitatge i una edificabilitat major que la que se'ls hi adjudicaria dins del polígon i compten amb una ordenació acord a l'alineació de vial. Queda definit el polígon P8-9b, amb un sostre de 8.017,57 m², desenvolupant la previsió del Raval. A les parcel·les extretes els hi correspon els sostre restant del polígon original 659,15 m².

El sòl ordenat és de 270.717m² quadres Q1-Q2 (apartat 9) que inclou zones i sistemes, a cedir, a urbanitzar i dotar de condicions d'edificació les parcel·les edificables. La superfície de zones, en sòl urbanitzable delimitat amb les claus, 19, 20b*, 20c, 8a*, 7b privat, correspon a 87.344 m², front els 90.690 m², si es considera també l'equipament privat que genera aprofitament, i 76.437 m² de zones front 79.783 m², si es treu la superfície d'equipament privat (Q5, apartat 9) En altres quadres d'aquesta memòria l'equipament privat s'inclou en sòl de sistemes.

La present modificació redueix la superfície de zones del sòl urbanitzable al desvincular el sòl de l'àmbit 6 vigent i deixar l'àmbit 2 com equipament públic tot i incorporar la zona 8a*.

El comparatiu de sòl de zones i sistemes i sostres en sòl urbanitzable es desglossa en els quadres de l'apartat 9 d'aquesta Memòria. Descomptant el sòl no urbanitzable SNU, clau 28 de 27.938, i el sòl urbà no consolidat, SUNC, de 7.187 m² de l'antic àmbit 6: la superfície de sòl de l'àmbit total de 270.717 m², correspon a l'actuació de desenvolupament urbà 235.824 m², El sostre es manté, al traslladar-se el sostre que anava a l'àmbit 6, a Baldomer Solà, a un dels altres àmbits de distribució sense incrementar sòl de la parcel·la.

Sòl total SUD proposat: 235.592 m²

Sostre total generat de desenvolupament urbà(vigent i proposat): 90.509 m², (Q5 apartat 9) (inclòs sostre equipaments privats privats(5.265 m²).

La superfície d'urbanització de 23.052 m² dels sistemes en els àmbits dins de la trama urbana, es la superfície de les obres físiques. Per equiparar als costos proposats a la MPGMCC, es proposen obres d'urbanització en totes els àmbits i s'adeqüen els costos al caràcter especial que requereix cada actuació. D'aquesta manera les obligacions d'urbanització en els àmbits de distribució d'aprofitament són les mateixes que en el planejament vigent.

La superfície d'urbanització externa que es computa com a despesa vinculada a un àmbit per a la millora de l'entorn abasta una superfície més enllà de la pròpia parcel·la. A l'àmbit 5, on l'àmbit és una parcel·la i per justificar la urbanització prevista en el planejament vigent, es vincula una obra per contribuir en el barri en compensació de l'increment d'habitatges: el carril bici a l'av Conflent de 2.585 m² i la despesa de les obres de millora de la infraestructura hidràulica de substitució de 215 m de canonada segons informe del servei de manteniment de la via pública i s'ha inclòs la restitució del acabat superficial del carrer Muntaner, amb una superfície estimada Muntaner de 1.644 m². En total representa una superfície externa de 4.182 m². que no s'inclouen en els quadres de superfícies, atès que són actuacions en sistemes existents i representen una urbanització de millora, que s'equipara en costos als previstos en el planejament vigent.

(Veure apartat 9 d'aquesta memòria Quadres comparatius de distribució de sostre i sòl edificable)

Ajustos en les àmbits respecte la MPGMCC

Àmbit 1- Àmbit 3: Segons la MPGMCC la superfície compensada d'equipament públic és de 10.549 m² que es preveia com el conjunt de parcel·les que admetrien la redistribució del sostre potencial dels dos sectors: zona 7849 m² sòl - zona zt 2.700 m² sòl. Donades les condicions de l'àmbit i les mesures de vialitat introduïdes en els text refós, aquesta parcel·la s'ha delimitat amb una superfície de 8.977 m².

En el Quadre 1 següent es mostra la reducció inicial del sòl de l'àmbit 1 i l'augment de l'àmbit 3, la parcel·la que encabia part del sostre del sector sud de Can Colomer en una parcel·la de 7.849 m² es redueix a una de 6.764 m². La diferència de 1.085 m² es trasllada l'àmbit 3, ampliant la parcel·la edificable, que també rebia sostre del sector sud de Can Colomer. En el mateix quadre es mostra la zona total reduïda de 10.549 m² a 9.464 m², on la diferència són els 1.085 m².

En el Quadre 2 es mostra l'evolució dels canvis introduïts en l'Àmbit 1 d'acord amb les premisses de seguretat davant d'incendis. S'ha augmentat 487 m² de vial per construir un espai per el gir de camions de bombers en el vial cívic al sud de l'àmbit, què ha comportat disminuir la zona, fins els 8.977 m² i proporcionalment es redueix la superfície de totes les parcel·les edificables, les vinculades al sector nord i les vinculades al sector sud.

Àmbit 2 - Àmbit 5: L'Àmbit 2 recupera els seu origen d'equipament públic, per vincular-lo a l'entorn d'un sistema d'especial interès ecològic, el sostre que s'hi encabia es trasllada a l'àmbit 5.

En el Quadre 3 es descriu el trasllat de sostre de l'àmbit 2 al 5: Àmbit 2:

El sostre de l'àmbit 2 és possible encabir-lo en la parcel·la de l'Àmbit 5, donat que els aprofitaments corresponen, ambdós al sector sud de Can Colomer. S'incorpora en l'Àmbit 5, 4.032 m² de sostre, resultant un total de sostre per habitatge de 15.095 m², amb la mateixa proporció de sostre protegit. Aquest trasllat de sostre haurà d'anar acompanyat de les despeses d'urbanització previstes (veure XI Annex 6).

Àmbit 5 - 6.367 m² -: En el Quadre 4 és descriu el canvi de l'Àmbit 5 al afegir una part de l'aprofitament del sector nord, 6.367 m² de sostre, que en el planejament vigent, la MPGMCC, es transferia a un àmbit 6 de sòl urbà no consolidat, polígon delimitat al PERI del Raval, en el qual s'afectava a altres propietaris inclosos en el mateix polígon.

Aquest text refós reformula els polígons pel desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat, classificant com a sòl urbanitzable delimitat els àmbits on es trasllada l'aprofitament, possibilitant-ne la gestió en dos polígons discontinus amb el mateix règim de sòl i es desvincula l'àmbit 6, i deixa de ser receptor de sostre d'origen urbanitzable, i manté la seva condició de sòl urbà no consolidat.

El sostre de 6.367 m², que genera l'àmbit del sector nord, haurà d'anar acompanyat de les despeses d'urbanització, i es proposa la contribució d'obres bàsiques d'infraestructura hidràulica, que siguin coherents amb les possibles mesures d'ampliació de les seccions dels col·lectors quan hi ha un increment del nombre d'habitatges important i la xarxa revisada requereix de millores. (veure XI Annex 6).

Quadres resum del ajustos entre els àmbits 1,2,3 i 5.

Quadre 1 -Trasllat de sòl i sostre de l'Àmbit 1 a l'Àmbit 3 derivat del sector sud de CC:

		Vigent	Proposat	Diferència st	Distribució st Tip.	Diferència s
ÀMBIT 1	Sòl total A1	10.549	9.464	-2.771		-1.085
	Sòl CC sud	7.849	6.764			
	Sostre CCsud	18.111	15.340	-2.771		-1.085
	LL	12.632	10.692		10.692	
	HPO c	1.811	1.534			
	HPOg-e	3.668	3.114		4.648	
ÀMBIT 3	Sòl total	837	1.922			1.085
	Sostre total	3.136	5.907	2.771		
	LLIURE	0	1.940	1.940	1.940	
	HPO c	1.035	1.312	277		
	HPO g	2.101	2.655	554	3.967	
	BALANÇ			0		0

Els habitatges de protecció HPOc i HPOg d'aquests quadres s'adapten a la nova tipologia HPO genèrica. Així l'habitatge de protecció oficial genèric serà la suma del sostre protegit que apareix en el quadres. A l'Àmbit 1, el sostre per HPO genèrica serà de 4.648 m². A l'Àmbit 3, els sostre per HPO genèrica serà de 3.967 m².

Quadre 2 - Descripció dels canvis introduïts en sòl a l'Àmbit 1

		Vigent	A. provisional	Text refós
ÀMBIT 1	Sòl total A1	10.549	-1.085	9.464
	Sector sud CC	7.849	-1.085	6.764
	Sector nord CC	2.700		2.700

Quadre 3 -Trasllat de sòl i sostre de l'àmbit 2 al 5 derivat del sector sud de CC:

		Vigent	Proposat	Diferència st	Distribució st Tip.	Diferència s
ÀMBIT 2	Sòl total	2.953	0			-2.953
	Sostre total	4.032	0	-4.032		
	LL					
	HPO c	1.330		-1.330		
ÀMBIT 5	HPOg-e	2.702		-2.702		
	Sòl total	5.249	5.249			0
	Sostre total H	11.063	15.095	4.032		
	LL	8.850	8.850	0	8.850	
ÀMBIT 5	HPO c	730	2.060	1.330		
	HPOg	1.483	4.185	2.702	6.245	
BALANÇ				0		-2.953

En el Quadre 4 s'ha introduït l'adaptació del sostre per habitatges protegits al nou règim jurídic segons el Decret Llei 17/2019, com sostre per habitatges amb protecció oficial genèrica, que dona un ventall de maneres d'accés a l'habitatge de les persones usuàries: en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

Quadre 4- Evolució dels canvis de sostre H a l'Àmbit 5

		Vigent	Proposat	Diferència st	Diferència sòl
ÀMBIT 2	Sòl total	2.953			-2.953
	Sostre total	4.032		-4.032	
	LL				
	HPOc	1.330			
	HPOg-e	2.702			
	HPO genèrica			-4.032	
ÀMBIT 6	Sòl total	4.460			-4.460
	Sostre total	6.367		-6.367	
	LL	5.132		-5.132	
	HPOc	407			
	HPOg-e	828			
	HPO genèrica			-1.235	
ÀMBIT 5	Sòl total	5.249	5.249		0
	Sostre total H	11.063	21.462	10.399	
	LL	8.850	13.982	5.132	
	HPOc	730			
	HPOg-e	1.483			
	HPO genèrica		7.480	5.267	
BALANÇ				0	-7.413

Quadre 5 - Descripció del canvis en sostre H a l'Àmbit 5

		Vigent	A. provisional	Text refós
ÀMBIT 5	Sostre total A5	11.063	4.032	15.095
	Sector sud CC		4.032	15.095
	Sector nord CC			6.367

Distribució de tipologies de sostre d'habitatge dins dels àmbits

Sector nord Can Colomer

Àmbits	ST TOTAL H	Sostre lliure	Sostre de protecció genèrica	% sostre lliure	% sostre protegit
1	8.835	6.164	2.671	69,77%	30,23%
4	1.042	-	1.042	-	100%
5- P2	6.367	5.132	1.235	80,60%	19,49%

Sector sud Can Colomer

Àmbits	ST TOTAL H	Sostre lliure	Sostre protecció genèrica	% sostre lliure	% sostre protegit
1	15.340	10.692	4.648	69,70%	30,29%
3	5.907	1.940	3.967	32,84%	67,16%
4	6.058		6.058		100 %
5- P1	15.095	8.850	6.245	58,63%	41,37%
Sector sud		21.176		100%	

La MPGMCC va determinar que el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic d'ús residencial del sector de sol urbanitzable delimitat a l'entorn de Can Colomer es situaria en els

àmbits 1 i 4, no obstant serà el projecte de reparcel·lació en funció del càlcul definitiu del 10% resultant a cadascun dels sectors vincularà aquest valor a les parcel·les delimitades per la present Modificació.

8.2 Densitat i tipologia per a habitatges protegits

La MPGCC va definir un mòdul únic per a totes les tipologies i en cada àmbit. En funció de la capacitat, situació i geometria de les parcel·les es proposaven un número d'habitatges total a cadascun dels àmbits. Així a l'àmbit 1 amb 258 H totals i un sostre total de 26.946 m² resultava un mòdul de 104,44 m²/H. A l'Àmbit 3 amb 28 H i un sostre total de 3.668 m² el mòdul resultava de 112 m²/H. A l'àmbit 4 amb 71 H i un sostre total de 7.100 m², el mòdul resultava de 100. A l'Àmbit 6, amb 62 H i un sostre total de 6.367 m², el mòdul resultava de 102,7 m²/H.

En el present document es proposa mantenir el nombre d'habitatges lliures i augmentar els protegits aplicant el mòdul a aquests últims de 80 m²/H, sense canviar el sostre vigent destinat a cada tipologia.

Pel que fa al règim de qualificació dels habitatges amb protecció oficial cal indicar que, en base a la disposició transitòria 3a del Decret Llei 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, és preceptiu que s'adaptin al nou règim jurídic els habitatges amb protecció oficial.

D'acord amb aquest decret, Decret Llei 17/2019 de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, es proposa pel habitatges amb protecció oficial previstos en el planejament vigent, la qualificació d'habitatge amb protecció oficial genèrica, quan l'accés a l'habitatge de les persones usuàries pugui ser en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat. En aquest text refós l'identificarem com HPOg.

Sostre ús habitatge, protegit i lliure – nombre d'habitatges per àmbits en sòl urbanitzable delimitat

	m ² st total	m ² st HPO	núm HPOg	m ² st LL	núm H LL	Total H
ÀMBIT 1	24.175	7.319	91	16.856	163	254
ÀMBIT 3	5.907	3.967	50	1.940	18	68
ÀMBIT 4	7.100	7.100	89			89
ÀMBIT 5	21462	7480	93	13.982	138	231
Sector nord						
Sector sud	21.176			21.176	130	130
TOTAL	79820	25.866	323	53.954	449	772

Aquest planejament fixa normativament el mòdul de 80 m²/HPOg per als àmbits 1, 3, 4 i 5 on es situa el sostre per habitatge amb protecció oficial, aconseguint un augment de 73 HPOg (323 HPO front els 250 HPO vigents).

Aquesta modificació de PGM distribueix un sostre d'ús habitatge de 78.820 m² per a construir 772 habitatges.

El percentatge de sostre de protecció oficial que resulta és del 32,40 %, admissible per haver estat aprovat inicialment el 27 de novembre de 2018, anterior a l'entrada en vigor del Decret llei 17/2019, el 31 de desembre de 2019, d'acord amb la disposició transitòria tercera d'aquest decret on determina que "continuen tramitant i s'aproven definitivament de conformitat amb el règim jurídic urbanístic anterior els instruments urbanístics d'iniciativa pública aprovats inicialment amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei" en lloc del 40% segons la Disposició addicional sisena.

8.3 Ordenació dels àmbits en sòl urbanitzable delimitat

8.3.1 Ordenació Àmbit 1

El planejament vigent (MPGMCC) preveia un sòl de 10.549 m² (zona 18 = 7.849 m² / zona zt = 2.700 m²) per un sostre total de 26.946 m² que es distribuïrien orientativa ment en les següents parcel·les:

Distribució de sostres vigent per parcel·les:

Parcel·la 1 = per a sostre de 4.730 m² (procedent del sector nord CC)

Parcel·la 2 = per a sostre de 3.523 m² (procedent del sector nord CC)

Parcel·la 3 = per a sostre de 17.169 m² (procedent de sector sud CC)

Parcel·la 4.1 = per a sostre de 582 m² (part de cessió sector nord CC) indicatiu

Parcel·la 4.2 = per a sostre de 942 m² (part de cessió sector sud CC)) indicatiu

Segons s'ha explicat en el punt 8.1 la zona definida en planejament vigent que era de 10.549 m² s'ha reduït a 8.977 m².

Les condicions que dificulten la cabuda del sostre total són les distàncies de protecció a la riera, les distàncies de protecció a la carretera B-500 i el futur carril per accés al centre comercial contigu. També són condicions a tenir en compte la qualitat ambiental per als habitatges quant a assolellament i privacitat. Aquestes condicions limiten la distribució de l'edificabilitat, que necessàriament tindran l'accés des de l'avinguda de la Cerdanya com a principal i quedant el vial sud com a via cívica de pas restringit per donar l'accés a la masia de Can Trencalòs, per a vianants i l'accés restringit a pàrquings i per a vehicles d'emergència i serveis a les parcel·les de l'àmbit.

Es va reduir en primer lloc, dels terrenys destinats al sostre del sector sud CC de l'Àmbit 1: es va traslladar 1.085 m² de sòl i el sostre corresponent de 2.771 m² a l'Àmbit 3 que és un àmbit on es traslladava també part del sostre del sector sud CC. La superfície de sòl pel sostre del sector Sud va reduir-se a 6.764 m².

Posteriorment tota la zona s'ha reduït 487 m², per l'ampliació del vial de Can trencalòs, que ha modificat proporcionalment la superfície de tots els terrenys on es traslladava tant el sostre del sector nord CC com el del sector sud CC.

En el punt 8.1, Quadre 2 - Descripció dels canvis introduïts fins el text refós -, mostra la reducció de sòl edificable, per l'ampliació dins de l'àmbit de 487 m² de vial: el sòl de sector nord s'ha reduït de 2.700 m² a 2.561 m² i el sòl del sector sud de 6.764 m² a 6.416 m².

Condicions d'ordenació proposades a l'Àmbit 1

Condicions d'ordenació proposades a àmbit 1 (compren els dos sub-àmbits 1A i 1B):
23.334 m² (14.013 m² (A) + 9.321 m² (B))

Classificació : Sòl urbanitzable delimitat

Qualificació: Zona de desenvolupament urbà d'intensitat 1, clau 19.I.

Superfície total Àmbit 1: 23.334 m²

- Superfície zona 19/ 19HPOg: 8.977 m²
- Sostre H: 24.175 m²
- Superfície d'urbanització:
 - Zona verda 4.309 m²
 - Vial 10.048 m²

Amb ordenació segons volumetria específica, el sostre es distribueix amb unes condicions d'edificació que combinen en un mateix edifici el volum lineal i el volum en torre. Les torres donen façana a l'avinguda de la Cerdanya amb alçades màximes de PB+9. Els volums lineals s'adapten a la topografia de la zona en pendent cap a sud i cap a la riera, de manera que minimitzen l'impacte edificatori respecte l'entorn residencial existent. Els gàlibs establerts sobrepassen el sostre a encabir per tal de flexibilitzar les possibilitats dels projectes d'edificació. El model és edificació aïllada amb espais lliures mancomunats que es distribuïran en les diferents parcel·les (plànol P3a i fitxa normativa). Cada volum tindrà un punt d'aplicació d'alçada reguladora màxim diferent, per tal que el coronament dels conjunts edificatoris s'esglaonin segons el desnivell de la parcel·la.

Les condicions definides han de poder distribuir 5 parcel·les per els següents sostres, (serà el projecte de reparcel·lació que ajustarà definitivament les parcel·les proposades).

Parcel·la 1(P11) per a sostre de 4.730 m² (procedent del sector nord CC) -sòl 1.371,09 m²
 Parcel·la 2(P21) per a sostre de 3.523 m² (procedent del sector nord CC) -sòl 1.021,21 m²
 Parcel·la 3(P31) per a sostre de 14.398 m² (procedent de sector sud CC) - sòl 6.022,00 m²
 Parcel·la P4.1(Pcessió11) per a sostre de 582m² (part de cessió sector nord CC)- sòl 168,70 m²
 Parcel·la P4.2(Pcessió31) per a sostre de 942 m² (part de cessió sector sud CC)- sòl 393,99 m²
(exemple nomenclatura (P11): parcel·la adjudicada a titular 1 a l'àmbit 1)

P1+P4.1: st total generat: 5.312 m² (lliure 3.706 m² - de protecció 1.606 m²)
 P2: st total generat: 3.523 m² (lliure 2.458 m²- de protecció 1.065 m²)
 P3+P4.2: st total generat: 15.340 m² (lliure10.692 m²- de protecció 4.648 m²)

Les parcel·les 4.1 i 4.2 corresponen al sòl per a encabir el sostre corresponent a la cessió de part del percentatge d'aprofitament del Sector nord de CC i part del percentatge d'aprofitament del Sector sud de CC. Es proposa unificar en una sola parcel·la les dues parcel·les per a edificar un sol edifici. El gàlib és suficientment folgat, en cas que s'augmenti el número d'habitatges públics del resultat definitiu del percentatge de cessió de l'aprofitament a l'administració en el projecte de reparcel·lació

El projecte de reparcel·lació dels polígons corresponents al sectors de Can Colomer vincularà el valor del 10% al sòl de les parcel·les establertes en els àmbits dins de la ciutat amb un aprofitament i ús que podrà variar respecte les previsions del planejament en funció de les necessitats o oportunitat de l'actuació.

En aquest àmbit s'implanten les proporcions d'habitatges lliures i protegits segons: 69,77% lliure i 30,23 % protegit pel sector nord de Can Colomer i 69,70% i 30,30% per al sector sud de Can Colomer.

	m² st total	m² st HPO genèrica	núm HPOg	m² st lliure	núm H LL	Total H
ÀMBIT 1	24.175	7.319	91	16.856	163	254

- Corresponent al Sector Nord

Sostre habitatge amb protecció oficial genèrica (HPOg):2.671 m² (30,23%) 34 HPOg

- Corresponent al Sector Sud

Sostre habitatge amb protecció oficial , genèrica(HPOg):4.648 m² (30,29%) 57 HPOg

Usos: Habitatge i tots els admesos a la zona 19, amb excepció de l'industrial, residencial i religiós.

Parcel·la mínima: 160 m²

S'especifica l'ordenació en els plànols P2a i P3a i s'adjunta a la normativa fitxa detallada de les condicions d'edificació amb les seves particularitats.

8.3.2 Ordenació Àmbit 2

Es constitueix en sistema d'equipaments 7b, de superfície 2.953 m², superfície annexada a la resta de superfícies qualificades d'equipament. El seu destí i ordenació es tractarà conjuntament en tot l'àmbit del Turó de l'Enric un cop s'obtingui definitivament la titularitat pública de tots els terrenys que el componen i es tramitarà l'instrument urbanístic que correspongui amb l'objectiu de protegir els seus valors mediambientals.

8.3.3 Ordenació Àmbit 3

1.085 m² de sòl qualificat zona 19, que disminueix l'àmbit 1, es situa a l'Àmbit 3 perquè té les condicions per poder ampliar la parcel·la vigent fent-la més profunda fins arribar al total de la parcel·la de l'equipament vacant, fins arribar al Torrent de la Font. Canvia sòl equipament per equipament. De la mateixa manera el sostre que no es pot encabir, que correspon al sòl traslladat, (2.771 m²st) en l'àmbit 1 es trasllada a l'àmbit 3. Aquest sostre serà el 70 % lliure, un 20% protegit de règim general i un 10% protegit concertat, d'aquesta manera dins de l'àmbit hi ha sostre de diferent tipologia, implementant la cohesió socials proposa augmentar de la parcel·la edificable amb la superfície de sòl que es redueix de l'àmbit 1: 1.085 m²s a l'hora que s'incrementa el sostre que es redueix de l'àmbit 1: 2.771 m²st.

Condicions d'ordenació proposades a l'àmbit 3:

Classificació : Sòl urbanitzable delimitat

Qualificació: Zona de desenvolupament urbà d'intensitat 1, clau 19.I.

Superfície total Àmbit 3: 2.282 m²

- Superfície zona 19/19 HPOg : 1.922 m²
- Sostre: 5.907 m²
- Superfície d'urbanització: Vial 360 m² (amb obres per a l'accessibilitat de vianants)

Amb ordenació segons volumetria específica, el sostre es distribueix en un sol edifici que pot acollir-se al bloc lineal que s'adapti a l'esglaonat de la parcel·la, o unificant diferents volums amb espais comuns de planta baixa i soterrani per accedir a cada unitat d'escala. Es fixa una alçada reguladora màxima per PB+4/5 / PB+6/7, la primera per l'edifici que s'enfronta a l'edificació de la parcel·la contigua i (assimilable a l'alçada existent a l'altre costat del carrer Molí de la Torre, la segona per a la resta de parcel·la, adaptant-se al desnivell de terreny, així com unes alineacions màximes als extrems de la parcel·la (plànol P3c). Cada part del volum tindrà un punt d'aplicació d'alçada reguladora màxim diferent, per tal que el coronament s'esglaoni segons el desnivell de la parcel·la. Parcel·la mínima: 1.922 m².

Es distribueix el sostre en una sola parcel·la:

Parcel·la (P3.3) per a sostre de 5.907 m²-sòl 1.922 m²

(exemple nomenclatura (P33): parcel·la adjudicada a titular 3, a l'àmbit 3)

	m ² st total	m ² st HPO genèrica	núm HPOg	m ² st lliure	núm H LL	Total H
ÀMBIT 3	5.907	3.967	50	1.940	18	68

- Corresponent al sector Sud

Sostre habitatge amb protecció oficial genèrica (HPOg): 2.655 m² (67,16%) 50 HPOg

Usos: Habitatge i tots els admesos a la zona 19, amb excepció de industrial, residencial i religiós.

S'especifica

l'ordenació en el plànol P3c i s'adjunta a la normativa fitxa detallada de les condicions d'edificació amb les seves particularitats.

8.3.4. Ordenació Àmbit 4

Condicions d'ordenació proposades a l'Àmbit 4:

Classificació : Sòl urbanitzable delimitat

Qualificació: Zona de desenvolupament urbà d'intensitat 1, clau 19.I.

Superfície total Àmbit 4: 7.627 m²

- Superfície zona 19 HPOg : 3.474 m²
- Sostre: 7.100 m²
- Superfície d'urbanització:
 - Zona verda: 1.812 m²
 - Vial : 2.341 m²

Amb ordenació segons volumetria específica, es defineixen unes condicions flexibles que permetin la parcel·lació en dues peces, que correspondrien a les que acollissin part del sostre del PPU nord de Can Colomer i el del PPU sud de Can Colomer. L'ordenació és edificació aïllada amb alçada reguladora màxima de PB+3, PB+5 PB+4 i PB+6, a mesura que els volums s'allunyen dels blocs veïns de Pomar. Parcel·la mínima: 500 m². S'especifica l'ordenació en el plànol P.3d i fitxa normativa.

Es distribueix el sostre en dues parcel·les: Parcel·la1(P24) per a sostre de 1042 m²(procedent del Sector nord CC de cessió)-sòl 510 m² HPO

Parcel·la 2(P34) per a sostre de 6.058 m²(procedent del Sctor sud CC de cessió)-sòl 2.964 m²s

En aquest àmbit s'implanta el 100% habitatge protegit segons la MPGMCC. No obstant per a facilitar el repartiment en el projecte de reparcel·lació s'admetrà variar les proporcions de sostre segons les tipologies per a que s'adaptin millor al valor corresponent al 10% d'aprofitament de cessió.

	m ² st total	m ² st HPO genèrica	núm HPOg	m ² st lliures	númH LL	TotalH
ÀMBIT 4	7.100	7.100	89	-	-	89

- Corresponent al sector Nord (Parcel·la 1)

Sostre habitatge amb protecció oficial genèrica (HPOg):1.042m² - 14,67% 12 HPOg

- Corresponent al sector Sud (Parcel·la 2)

Sostre habitatge amb protecció oficial genèrica (HPOg): 6.058m²- 85,33% 77 HPOg

Usos: Habitatge i tots els admesos a la zona 19, amb excepció del 'industrial, residencial i religiós.

S'especifica l'ordenació en els plànols P2d i P3d i s'adjunta a la normativa fitxa per definir concretament les condicions amb les seves especificat

8.3.5. Ordenació Àmbit 5

El planejament vigent preveia en parcel·la de 5.249 m² un sostre de 11.063 m² d'ús residencial i un sostre de 1.600 m² d'ús terciari a situar a la planta baixa. El sostre es distribuïa amb una proporció de 80% d'habitatge lliure i 13,40 % d'habitatges protegit de règim general i un 6,60 % de preu concertat. Aquesta modificació ha afegit 4.032 m² de sostre protegit de l'àmbit 2 vigent, per retornar aquest àmbit a la seva qualificació d'equipament públic, per la voluntat de protegir el Turó de l'Enric, continuant les accions que s'han anat duent a terme en les últims instruments de planejament en aquest indret.

El present text refós incorpora en aquest àmbit el sostre de 6.367 m² d'habitatge lliure i protegit (lliure, 5.132 m² i protegit, 1.235 m²), que el planejament vigent incorporava a un altre àmbit, on no ha estat possible encabir-ho degut a l'estructura de la propietat, pendent de desenvolupar un polígon d'actuació previst en un planejament aprovat. Aquest sostre es generava en el sector nord. així en aquest àmbit està format per dues parcel·les, la que rep sostre del sector nord i la que el rep del sector sud.

Condicions d'ordenació proposades a l'àmbit 5:

Classificació : Sòl urbanitzable delimitat

Qualificació: zona de desenvolupament urbà d'intensitat 1, clau 19.I.

Superfície total Àmbit 5: 5.249 m²

- Superfície zona 19 /19HPOg : 5.249 m²
- Sostre: 23.062 m²
- Superfície d'urbanització vinculada :
 - Carril bici av. Conflent - 750 ml): 2.538 m²
 - Infraestructura hidràulica c. Muntaner :1.644 m²

Ordenació segons volumetria específica. Es defineixen unes condicions flexibles, fixant un perímetre màxim i unes alçades màximes de PB +5, PB+8, PB+9 i PB+12, amb forjats continus, i a la planta baixa ús terciari dins del perímetre màxim. S'especifica l'ordenació en el plànol P2e i P3e . El sòl lliure d'edificació s'enjardinarà i es podrà tancar amb tanca calada. Parcel·la mínima de 1.400 m² .

Els sostre es distribueix en dues parcel·les, amb projecte unitari i execució per fases.

Parcel·la 1(P35) sostre habitatge,15.095 m² i terciari 1.600 m²: Total 16.695 m²-sòl 3.814,50m².
Parcel·la 2 (P25) sostre habitatge, 6,367 m² - sòl 1.434,50 m².

En aquest àmbit es distribueix 65,15 % d'habitatge lliure i 34,85% d'habitatge amb protecció oficial genèrica.

	m ² st total	m ² st HPO genèrica	núm HPOg	m ² st lliure	núm H LL	Total H
ÀMBIT 5	21.462	7.480	93	13.982	138	231

- Corresponent al sector Sud (Parcel·la 1)

Sostre habitatge amb protecció oficial genèrica (HPOg):6.245m² - 41,37% 78HPOg

-Corresponent al sector nord (Parcel·la 2)

Sostre habitatge amb protecció oficial genèrica (HPOg): 1.235m²-19,40% 15HPOg

Usos: Habitatge i tots els admesos a la zona 19, amb excepció de l'industrial, residencial i religiós. En planta baixa es combinarà ús residencial i terciari.

S'especifica l'ordenació en els plànols P3e-P2e i s'adjunta a la normativa fitxa per definir concretament les condicions amb les seves particularitats

8.3.6 Ordenació Sector nord de Can Colomer

El sector nord de can Colomer està format per dos àmbits:

- l'àmbit de sòl urbanitzable delimitat, SUD, i
- l'àmbit de sòl no urbanitzable, SNU, de superfície restant de les finques que formen l'àmbit del sector de desenvolupament, que es va fixar com a cessió a l'Ajuntament en el convenis de data 22 de juliol de 2005 i 9 d'abril de 2010. Pel que fa al sòl urbanitzable les condicions general són les següents:

Classificació: Sòl urbanitzable delimitat, SUD.

Qualificació: - sistemes d'equipament privat, clau 7b
- zona de verd privat protegit, clau 8a*

Superfície total àmbit Sector nord CC:	36.841 m ²
• Superfície sistemes d'equipament privat:	10.907 m ²
• Superfície sòl zona 8a*:	2.895 m ²
• Sistemes públics:	
- zona verda	19.894 m ²
- vials	3.145 m ²
Sostre sistemes d'equipaments privat:	5.265
•	
• Superfície d'urbanització:	
- zona verda:	19.894 m ²
- vials:	3.145 m ²
• Cessions:	
- zona verda	19.894 m ²
- vials	3.145 m ²

Usos i descripció dels equipaments privats :

- Esportiu (sòl 2.649 m²-sostre 265 m²)
- Sanitari, recerca, ambiental (sòl 5.349 m²+2.909 m² complementari-sostre 5.000)

Característiques addicionals:

- Zona de verd privat protegit: no s'admet edificació, manteniment del caràcter de jardí.
- Les obres d'urbanització d'infraestructura general en aquest àmbit, es repartiran proporcionalment a l'aprofitament total dels cadascun dels sectors el nord i els sud.

Aquest sector desplaça l'aprofitament corresponent al desenvolupament urbà, de l'ús habitatge a l'Àmbit 1, a l'Àmbit 4 i a l'Àmbit 5 amb un total de sostre de 16.244 m² i localitzat amb una proporció de 8.835 m², 1.042 m² i 6.367 m² respectivament, essent les característiques generals les descrites en els apartats 8.3.1, 8.3.4, i 8.3.5 d'aquesta memòria.

L'ordenació detallada es defineix en la Normativa article 16 i els plànols de la serie A.9.

8.3.7 Ordenació Sector sud de Can Colomer

Classificació : Sòl urbanitzable delimitat, SUD.

Qualificació:

- zona de desenvolupament urbà , intensitat 2, (residencial)
- zona de desenvolupament urbà, 20c/hoteler

Superfície total àmbit Sector sud CC:	157.306 m ²
• Superfície zona 20b:	28.920 m ²
• Superfície 20c/hoteler:	25.000 m ²
• Sistemes públics.	
- zona verda:	59.368 m ²
- sistema d'equipament:	32.851 m ²
- vialitat	8.608 m ²
- sistema Domini públic hidrològic:	2.559 m ²
• Sostre zona desenvolupament 20bH:	21.176 m ²
• Sostre zona desenvolupament 20bT:	824 m ²
• Sostre zona desenvolupament 20c/hot.: 3.000 m ²	
Total sostre:	25.000 m ²
• Superfície d'urbanització:	
- zona verda:	59.368 m ²
- vialitat	8.608 m ²
- sistema Domini públic hidrològic:	2.559 m ²
• Cessions:	
- zona verda:	59.368 m ²
- sistema d'equipament:	32.851 m ²
- vialitat	8.608 m ²

Usos :

- Habitatge unifamiliar - plurifamiliar de baixa densitat - comercial privat
- Hoteler -restauració privat
- Esportiu públic

	m ² st total	m ² st HPO genèrica	núm HPOg	m ² st lliure	núm H LL	Total H
Sector sud	21.176	-	-	21.176	130	130

Aquest sector desplaça part de l'aprofitament corresponent al desenvolupament urbà, de l'ús habitatge i terciari a l'Àmbit 1, a l'Àmbit 3, a l'Àmbit 4 i a l'Àmbit 5 amb un total de sostre de 44.000 m², localitzat amb una proporció de 15.340 m², 5.907 m², 6.058m² i 16.695 m² respectivament, essent les característiques generals les descrites en els apartats 8.3.1, 8.3.3, 8.3.4 i 8.3.5 d'aquesta memòria.

L'ordenació detallada es defineix en la Normativa article 16 i els plànols de la serie A.10.

8.4 Ordenació Sòl no urbanitzable

Correspon al sector nord, que constitueix el sòl de les parcel·les que queden fora del sector urbanitzable, en continuïtat, i segons convenis (introducció del puny 8.3.6) i ratificat planejament vigent de

Qualificació: Sistema de parc urbà de repoblació, clau 28.

Superfície total sistema de parc: 27.0716 m² (14.582m² i 13,356 m² de les finques P1 i P2 respectivament).

- D'acord amb el planejament vigent que va recollir els pactes dels convenis amb el propietaris del sòl del sector nord, on es fixava la cessió d'aquest sòl a l'Ajuntament independentment de la tramitació del projecte de reparcel·lació del sòl urbanitzable delimitat.

8.5 Ordenació sòl urbà no consolidat

8.5.1 Ordenació Àmbit Baldomer - Solà (6BS)

El planejament vigent, la MPGMCC, aprovada el 2010, va definir un àmbit 6, que formava dos polígons delimitats pel PERI del Raval.

El planejament vigent va preveure un trasllat de sostre d'origen en sòl urbanitzable delimitat del sector nord. Es traslladava dins dels polígons en parcel·les que coincidien en titularitat amb un dels propietaris del sector urbanitzable. Va dividir el polígon PA9, en dos. PA9a i PA9b. El PA9b conté una parcel·la de titularitat coincident amb el sòl urbanitzable del sector nord de Can Colomer.

Durant la tramitació d'aquesta modificació de planejament general i seguint la valoració i acords de la CTUAMB, per fer efectiu el trasllat d'aprofitament generat en sòl urbanitzable la parcel·les finals haurien de ser del mateix règim de sòl. Donat que les parcel·les a que els hi corresponia un sostre addicional compartien drets amb altres parcel·les de propietaris diferents, la resolució del polígon passava per modificar el règim de tot el sòl amb un augment de sostre que es materialitza amb una volumetria no acord amb l'ordenació de l'entorn, en aquest text refós s'ha optat per desvincular aquest àmbit de l'actuació de Can Colomer. El sostre que s'hi encabia es situa en un altre emplaçament. Per diferenciar aquest àmbit, s'anomenarà, 6-Baldomer Solà , adoptant abreviat 6BS.

Per tant aquest text refós manté el règim de sòl urbà no consolidat, amb les modificacions sorgides del seu anàlisi.

Canvis proposats a l'àmbit 6BS:

- Primer: Unificar els dos polígons PA8 i el PA9b en un de sòl, P8-9b, tot mantenint els mateixos drets de tots els propietaris. (plànol P.4.2)

- Segon: Del polígon s'extreuen tres parcel·les del vigent P8. Es justifica amb la mateixa voluntat de no perjudicar els propietaris del polígon original, valorant les situacions de cadascun d'ells. Les tres parcel·les que s'extreuen, són d'ús actual residencial, la seva edificabilitat és molt més alta que la que els s'hi correspondria dins del polígon. Les parcel·les de l'illa on es troben són naus industrials i l'actuació urbanística és en sí impulsar la transformació d'aquest ús substituint-lo per habitatge i dotacions. La seva volumetria encaixa en l'ordenació de l'illa segons el PERI del Raval (plànols P.4.1 i P.4.2).

Per aquestes parcel·les es regulen les seves condicions urbanístiques, atorgant un grau de disconformitat quan a índex d'edificabilitat, que equival al sostre que els hi correspondria dins del polígon.(plànols P.4.1 i P.4.2).

- Tercer: El polígon unificat manté el mateix sostre potencial dels dos originals, les cessions i les condicions d'edificació que que determinava el PERI el Raval: alçades de PB+2 als carrers general Weyler i Garriga, PB+3 a la zona verda central. La zona verda central. de l'antic PAU8 s'obre al carrer Baldomer Solà en tota la seva amplada, eliminant la parcel·la que l'ocupava en en la MPGMCC. Per a l'antic P9b, es mantenen les condicions del planejament vigent i es recupera la cessió física de l'equipament (plànols P.4.1).

Superfície sòl total àmbit 6BS: 7.186,50 m²

Superfície sòl total zona 14b: 3.825,56 m²

Sostre total àmbit 6BS: 8.676,72 m²

Aquest àmbit està format per:

Sòl polígon P8-9b: 6.723, 92 m²

Sòl parcel·les extretes del polígon: 462,58 m²

(Superfície total àmbit 6BS : 7186,50 m² (en quadres generals apareixerà com 7187

Quadre resum àmbit 6-Baldomer Solà (6BS)

SÒL SITUACIÓ INICIAL					
	SÒL PRIVAT	VIAL			SÒL TOTAL
ÀMBIT 6BS	5831,5				7186,5
P EXTRETES	462,58				
POLÍGON	5.368,92	1.355,00			6.723,92
SÒL PROPOSTA					
	SÒL EDIFICABLE	VIAL	ZONA VERDA	EQUIP	SÒL TOTAL
ÀMBIT 6BS	3.825,56	1.355,00	1.372,00	231,94	7186,50
P EXTRETES	462,58				
POLÍGON	3.362,98	1.355,00	1.774,00	231,94	6.723,92
SOSTRE					
ÀMBIT 6BS	8.676,72				
P EXTRETES	659,15				
POLÍGON	8017,57				

Distribució de sòl i sostre dins de l'àmbit:

- Polígon P8-9b

- Superfície total polígon: 6.723,92 m²

Sol privat: 5.368,92 m²

Sol públic , vial: 1.355,00 m²

Proposta

Superfície de zona 14b3*: 3.362,98 m²

Sistemes: 3.360,94.m²

Sostre total : 8.017,57 m²

Cessions:

Zona verda 6b 1.774,00 m²

Equipament 231,94 m²

Superfície d'urbanització:

Vial existent (reurbanització): 1.355 m²

Zona verda: 1.774 m²

Ordenació assimilable a Ordenació d'alineació de vial Es descriu en el plànol P.4.1

- Parcel·les fora del polígon

- Superfície de zona 14b* : 463,08 m²

- Sostre: 659,15 m²

El sostre que s'adjudicava dins del polígon es distribuïa de la següent manera, que serà el que correspondrà en cas d'obra nova en les parcel·les:

Finca c. Garriga 199: sostre potencial = 216,38 m²

Finca c. General Weyler 216: sostre potencial= 272,72 m²

Finca c. General Weyler 218: sostre potencial= 170,05 m²

Es mantindrà l'edificació actual com a edificació disconforme:

Sostre actual c. Garriga 199 = 471 m²,

Sostre actual c. General Weyler 216= 1.265 m²

Sostre actual c. General Weyler 218 = 237 m²

Grau de disconformitat: l'edificabilitat és superior a la fixada pel planejament del PERI del Raval per a aquestes finques.

En aquestes finques es permetrà, mantenint la volumetria: la rehabilitació, reformes exteriors i interiors, reparació estructural i millores de les condicions d'accessibilitat i de salubritat i canvi d'ús. La substitució haurà de respectar exteriorment el número de plantes i/o alçada a vial, amb l'edificabilitat fixada en aquest planejament, admetent-se solucions singulars.

8.6 Urbanització

Els àmbits de distribució del sostre que es trasllada del sector de Can Colomer estan condicionats a executar la urbanització de sòl públic per tal de reestructurar la trama de l'entorn a l'hora que delimiten les parcel·les edificables: un dels objectius de l'actuació proposada en la MPGMCC és substituir la urbanització que s'hagués fet en el sector de Can Colomer, d'edificar l'habitatge en tota la seva superfície, per obres d'urbanització en tots els àmbits, (veure XI Annex 5) unes obres són per reestructurar dins del teixit de l'entorn i altres són introduir millores i nous element en sistemes existents. Pel que fa a l'Àmbit 5, el trasllat de una superfície de sostre important, tant del sector sud com del sector nord, contribueix en la urbanització de millores en vials existents de l'entorn: es proposa prolongar el carril bici a l'av. del Conflent, que actualment acaba a Martí Pujol fins el carrer Suïssa i substitució de la infraestructura hidràulica i reposició del la calçada del carrer Muntaner, que acomplirien el criteri de substituir la urbanització en el sector de Can Colomer i revertir-lo a la ciutat.

La modificació de PGM que es tramita ha ajustat la superfície dels sols a urbanitzar requerits en cadascun dels àmbits, en concordança amb les determinacions i criteris de la MPGMCC.

El present planejament quantifica les superfícies de vialitat i espais lliures i els projectes d'urbanització concretaran els materials i prestacions d'aquest sistemes que seran redactats pels propietaris amb els seguiment i coordinació dels serveis tècnics de l'Ajuntament.

- Per a l'àmbit 1 la zona vigent on es traslladava una proporció elevada de sostre del sector sud CC, la MPGMCC condicionava el desenvolupament de la zona a la reurbanització per ampliació d'amplada de la carretera de Pomar, i la creació d'una zona verda a l'extrem sud, (subàmbit B). En aquest mateix àmbit la nova zona, que reuneix els terrenys de la vigent zona i vigent zona zt per encabir el sostre dels sectors nord i sud de CC, està subjecta a la reurbanització de l'avinguda de la Cerdanya, la via cívica de Can Trencalós i les dues zones verdes que l'envolten. (Plànol P.5a) de superfície total 14.357 m².
- A l'àmbit 3 s'ha inclòs els pas per a vianants que uneix el carrer Molí de la Torre amb els espais lliures del Torrent de la Font. (Plànol P.5c) - de superfície 360 m² s'hi proposa incorporar elements mecànics per donar accessibilitat al pas de vianants, donat que la baixada de la bòbila és amb escales. S'enllaça amb la urbanització recent dels camins en el Parc del Torrent de la Font,
- A l'àmbit 4, s'urbanitza una superfície de zona verda, de 1.812 m² inclosa en el projecte del Parc de la riera de Pomar, i es reurbanitza el vial av. Primer de maig, mantenint el traçat amb alguns ajustos, alhora que es proposa una vorera alineada als parterres de la av. de Pomar, fora de la calçada, amb una superfície total de 2.341 m² (Plànol P.5d).
- A l'àmbit 5, es vinculen obres de millora a l'entorn pròxim, amb una urbanització superficial, en vial existent, i unes obres per a millora de la infraestructura hidràulica d'acord amb l'informe tècnic de la Unitat de manteniment del subsol de l'Ajuntament.

A continuació es relaciona les superfícies d'urbanització en els àmbits i a quin sector es vinculen. Gràficament es descriuen en els plànols P.5 els àmbits dins de la ciutat i els A9 i A10 els àmbits dels sectors de Can Colomer.

- Àmbit 1 - superfície d'urbanització

LOCALITZACIÓ	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE m²	DENOMINACIÓ	VINCULAT
	6b	431	límit riera	sector nord
		1.852	límit carretera	sector nord
	Vialitat	1.723	av. de la Cerdanya	sector nord
		1.030	via cívica Trencalòs	sector nord
Àmb1-Subàmbit B	6b	2.026	ctra. de Pomar	sector sud
	Vialitat	7295	ctra. de Pomar	sector sud
Total urbanització		14.357		

- Àmbit 3 – superfície d'urbanització

LOCALITZACIÓ	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE m²	DENOMINACIÓ	VINCULAT
Àmbit 3	Vialitat	360	v cívica	sector sud
Total urbanització		360		

Urbanització amb elements mecànics especials per a accessibilitat

- Àmbit 4 – superfície d'urbanització

LOCALITZACIÓ	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE m²	DENOMINACIÓ	VINCULAT
Àmbit 4	Vialitat	2.341	av. Primer de maig	sector nord - sector sud
	6b	1.812	Parc de al riera de Pomar	
Total urbanització		4.153		

- Àmbit 5 – superfície d'urbanització

LOCALITZACIÓ	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE m²	DENOMINACIÓ	VINCULAT
Àmbit 5	Vialitat	2.538	Carril bici av Conflent	sector sud
	Sanejament	1.644	Col·lector c Muntaner	sector nord
Total urbanització		4.182		

9. QUADRES NUMÈRICS

9.1 Quadres sòl

Q1 - PLANEJAMENT VIGENT

ZONES	A1	A2	A3	A4	A5	A6	SNORD CC	SSUD CC	TOTAL
18	7.849	2.953	837	4.515	5.249				21.403
19									
20b*								29.148	29.148
20c-hoteler								25.000	25.000
8a*									
8b							2.895		2.895
14b						4.460			4.460
TOTAL ZONES	7.849	2.953	837	4.515	5.249	4.460	2.895	54.148	82.906
SISTEMES									
7b privat							10.907		10.907
7b públic	2.655		1.085					32.851	36.591
6b	3.755					1.372	19.894	59.368	84.389
5	9.075		360	3.112		1.355	3.145	8.380	25.427
SDPH								2559	2.559
28							27.938		27.938
TOTAL SISTEMES	15.485		1.445	3.112		2.727	61.884	103.158	187.811
TOTAL SÒL	23.334	2.953	2.282	7.627	5.249	7.187	64.779	157.306	270.717

Q2 - PLANEJAMENT PROPOSAT

ZONES	A1	A2	A3	A4	A5	A6	SNORD CC	SSUD CC	TOTAL
18									
19	8.977		1.922	3.474	5.249				19.622
20b*								28.920	28.920
20c-hoteler								25.000	25.000
8a*							2.895		2.895
8b									
14b						3.826			3.826
TOTAL ZONES	8.977		1.922	3.474	5.249	3.826	2.895	53.920	80.263
SISTEMES									
7b privat							10.907		10.907
7b públic		2.953				232		32.851	36.036
6b	4.309			1.812		1.774	19.894	59.368	87.157
5	10.048		360	2.341		1.355	3.145	8.608	25.857
SDPH								2.559	2.559
28							27.938		27.938
TOTAL SISTEMES	14.357	2.953	360	4.153		3.361	61.884	103.386	190.454
TOTAL SÒL	23.334	2.953	2.282	7.627	5.249	7.187	64.779	157.306	270.717

NOTA : No inclosa la superfície d'urbanització vinculada a l'àmbit 5:

Sòl sistema viari a reurbanitzar Àmbit 5: 2.538 m² (urbanització carril bici av. Conflent)

Sòl sistema viari a reurbanitzar Àmbit 5: 1.644 m² (col·lector c. Muntaner i reposició calçada)

Q3. Comparatiu sòl zones MPGM

QUADRE COMPARATIU SÒL ZONES m2		
CLAU	PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT
18	21.403	
19		19.622
20b*	29.148	28.920
20c HOTELER	25.000	25.000
8a*		2.895
8b	2.895	
14b	4.460	3.826
TOTAL	82.906	80.263

Q4. Comparatiu sòl sistemes MPGM

QUADRE COMPARATIU SÒL SISTEMES m2		
CLAU	PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT
7b privat	10.907	10.907
7b	36.591	36.036
6b	84.389	87.157
5	25.427	25.857
SDPH	2.559	2.559
28	27.938	27.938
TOTAL	187.811	190.454

9.2 Quadre comparatiu sostre - sòl (zona /sistema privat,7b) per àmbits

Q5. Total en sòl Urbanitzable delimitat Can Colomer

PLANEJAMENT VIGENT						PLANEJAMENT PROPOSAT					
	ST H	ST T	ST 7b PRIVAT	ST HOTELER	SÒL ZONA - SÒL 7b PRIVAT	ST H	ST T	ST 7b PRIVAT	ST HOTELER	ST 8a*	SÒL ZONA - SÒL 7b PRIVAT
ÀMBIT 1	26.946				(1) 7.849	24.175					8.977
ÀMBIT 2	4.032				2.953						
ÀMBIT 3	3.136				837	5.907					1.922
ÀMBIT 4	7.100				4.515	7.100					3.474
ÀMBIT 5	11.063	1.600			5.249	21.462	1.600				5.249
ÀMBIT 6	6.367				4.460						(2)
SECTOR NORD			5.265		10.970			5.265		(3)	13.802
SECTOR SUD	22.000			3000	53.920	21.176	824		3.000		53.920
	80.644	1.600	5.265	3000	90.690	79.820	2.424	5.265	3.000		87.344
TOTAL ST/SOL		90.509			90.690		90.509				87.344

(1) 7.849 m² de sòl zona 18 vigent, amb la previsió d'afegir 2.700 m² de sòl (zona zt) no emplaçada físicament en sòl de la MPGMCC, per encabir un sostre de 8.835 m² del sector nord que la reordenació de l'àmbit 1 transforma la suma resultant, 10.549 m² a nova zona de 8.977 m² que inclou sòl traslladat del sector nord i sud.

(2) L'àmbit 6 ha deixat de ser receptor de l'aprofitament de CC- recupera la condició de sòl urbà no consolidat d'acord amb el PERI del Raval. La superfície de zona 4.460 es correspon al 4459,50 del Q6 inferior.

(3) Es recupera sòl del sector urbanitzable, que en la MPGMCC es va classificar com a sòl no urbanitzable, 8b, per mantenir l'ús del jardí de la finca veïna - però es computava dins el SUD, en aquest text refós es qualifica de zona 8a*, amb la condició de no ser edificable. sòl zona 8a* de 2.895. En el quadre 13.802 m² són la suma de parcel·les privades, les d'equipament privat (10.970) i la de 8a*.

Q6. Total en Sòl urbà no consolidat (6 Baldomer Solà (6BS)

PLANEJAMENT VIGENT			PLANEJAMENT PROPOSAT		
SOSTRE H		SÒL ZONA	SOSTRE H		SÒL ZONA
P8	6.585,00	3.249,28	P8-9b	8.017,57	3.362,98
P9b	2.091,72	1.210,22			
			parcel·les extretes	659,15	462,58
8.676,72		4.459,50	8.676,72		3.825,56

En el quadres generals els números d'aquest quadre apareixen arrodonint els decimals per escriure 4.459,50: 4.460 - 3.825,56: 3.826.

Q7 Comparatiu planejament vigent (MPGMCC) i proposat (MPGM) nombre d'habitatges i sostre de l'actuació de desenvolupament de Can Colomer, sòl urbanitzable.

HABITATGES							
	PLANEJAMENT VIGENT (MPGMCC)				PLANEJAMENT PROPOSAT		
ÀMBIT	HLL	HPO general	HPO concert.	HPO total	HPO genèrica	Motiu increment hpo	HLL
A1	181	53	24	77	91	Modificat a 80 mòdul per HPO	163
A2	-	27	13	40			
A3	-	19	9	28	50	Aportat sostre hpo/hll 'àmbit 1 Modificat a 80 mòdul per HPO	18
A4	-	47	24	71	89	Modificat a 80 mòdul per HPO	
A5	88	15	7	22	93	Aportat sostre HPO àmbit 2 Aportat sostre hpo/hll àmbit 6 Modificat a 80 mòdul per HPO	138
A6	50	8	4	12			
CC sud	130						130
TOTAL	449			250	323		449
	669					772	
SOSTRE HABITATGE							
	PLANEJAMENT VIGENT (MPGMCC)				PLANEJAMENT PROPOSAT		
ÀMBIT	HLL	HPO general	HPO concert.	HPO total	HPO genèrica		HLL
A1	18.796	5456	2.694	8.150	7.319		16.856
A2		2.702	1.330	4.032			
A3		2.101	1.035	3.136	3.967		1.940
A4		4.757	2.343	7.100	7.100		
A5	8.850	1.483	730	2.213	7480		13.982
A6	5.132	828	407	1.235			
CC sud	22.000						21.176
TOTAL	54.778	17.327	8.539	25.866	25.866		53.954
	80.644				79.820		

10. DESPLEGAMENT DEL PLANEJAMENT

10.1 El desplegament de la gestió derivada dels projectes de reparcel·lació dels dos polígons en que es desenvolupen els dos sectors de Can Colomer i els àmbits on es reparteix part del l'aprofitament que no es localitza en els sectors, identificats en aquesta modificació de pla general com desenvolupament del sector nord i desenvolupament del sector sud. Els polígons per al seu desenvolupament inclouran els sectors i els àmbits que materialitzant l'aprofitament corresponent, els quals esdevindran aptes per a ser edificables quan s'acomplexin les següents condicions:

1. Reparcel·lació aprovada dels dos polígons que corresponent als dos sectors de l'entorn de Can Colomer que inclouen els àmbits on es distribueix l'aprofitament que no es situarà en els sectors de l'entorn de Can Colomer.
2. Execució de la urbanització dels sectors de Can Colomer, per tal que les cessions de sòl públic estiguin urbanitzades i amb serveis per a ser utilitzables immediatament.
3. Execució de les obres d'urbanització dels àmbits on es situen les parcel·les on transferir el sostre corresponent a la cessió del percentatge de l'aprofitament urbanístic de l'actuació.
4. Execució de la urbanització dels sòls de sistemes vinculats als àmbits de distribució de l'edificabilitat privada, que es podran executar en paral·lel a la construcció de l'edificació, però condicionada la primera ocupació a la urbanització finalitzada.

10.2 A l'ANNEX 1 es descriu gràficament un avanç del desplegament orientatiu de l'actuació conjunta derivada de la MPGMCC on es relacionen les obres d'urbanització necessàries en els sectors de Can Colomer per poder transferir el sostre als àmbits distribuïts dins de la trama de la ciutat.

10.3 Aquest planejament fa una previsió de les obligacions d'urbanització corresponents als sostres inclosos en els àmbits 1, 3, 4 i 5, que inclouen:

Sostre Habitatge Sector Nord CC:

ÀMBIT 1: 5.312 m²

ÀMBIT 1: 3.523 m²

ÀMBIT 4: 1.042 m²

ÀMBIT 5: 6.367 m²

Sostre Habitatge Sector Sud CC:

ÀMBIT 1: 15.340 m²

ÀMBIT 3: 5.907 m²

ÀMBIT 4: 6.058 m²

ÀMBIT 5: 15.095 m²

Sostre Terciari Sector Sud CC:

ÀMBIT 5: 1.600 m²

- Urbanització necessària en els àmbits de distribució per poder edificar en les zones 19.

	Sostre m ²	Sectors CC	Descripció	Sup. urbanització m ²
ÀMBIT 1	8.835	sector Nord	Viari Àmbit 1A av. de la Cerdanya	1.723
			Zona verda Àmbit 1A riera	431
			Viari Via cívica	1.030
			Zona verda Àmbit 1A ctra. B-500	1.852
	15.340	sector Sud	Viari ctra. de Pomar Àmbit 1B	7.295
			Zona verda ctra. de Pomar Àmbit 1B	2026
ÀMBIT 3	5.907	sector Sud	Viari Via cívica	360 ⁽¹⁾
ÀMBIT 4	1.042	sector Nord	Viari	776
			6b parc de la riera de Pomar	601
	6.058	Sector Sud	Viari	1.565
			6b parc de la riera de Pomar	1.211

ÀMBIT 5	16.695	sector Sud	Av del Conflent - carril bici (2)	2.538
	6.367	sector Nord	Infraestructura hidràulica c Muntaner	(3) 1.644

(1) introducció mesures d'accessibilitat – es comptabilitzar costos PA

(2) 750 ml de carril bici a l'av. del Conflent de Martí Pujol a c. Suïza

(3) substitució xarxa de clavegueram 215 ml de col·lector i connexió c. de la Filosofia cap a Martí Pujol, reposició calçada total. (cost segons informe Manteniment de la Via pública i IX-Annex 5)

Aquestes previsions no són vinculants: es podran ajustar en funció del desenvolupament i els projectes d'urbanització definitius.

- Previsió indicativa no vinculant de la urbanització necessària en el sòl de l'entorn de Can Colomer per tal de poder materialitzar els aprofitaments als àmbits dins de la ciutat i als sectors de l'entorn de Can Colomer.

sostre emplaçat en àmbits externs		sostre emplaçat en el sector de CC
PAU1 sector Nord	Viari accés zona verda nord	5.265 m²st 7b privat
	Zona verda nord CC1	
	Restant Zona verda nord CC1 + CC2	
	16.244 m²st H	Viari aparcament equipament sanitari

sostre emplaçat en àmbits externs		sostre emplaçat en el sector de CC
PAU2 sector Sud	Viari carretera de Pomar + Serveis a equipament esportiu	22.000 m²st H- st terciari
	6b av. Llenguadoc C3 + C4	
	6b c. dels Llimoners C5	
	44.000m²st H-comercial	Ampliació c. dels Tarongers
		Viari zona 20b CC6
		Zona verda riera CC6

11. GESTIÓ

Aquesta modificació de pla general proposa desenvolupar el sector de Can Colomer, subdividint-lo en dos polígons. Són polígons discontinus, que es componen del sòl urbanitzable delimitat de l'entorn de Can Colomer i el sòl urbanitzable delimitat dels àmbits on es transfereix part de l'aprofitament que es genera en els sectors de l'entorn de Can Colomer. Amb la voluntat de limitar l'edificació i urbanització del sòl per damunt de la B-20, proper a la Serralada de Marina, es proposa traslladar el sostre que genera el sector en àmbits buits dins de la ciutat, terrenys sense edificar pendents d'integrar-se en al trama urbana.

PAU 1 : format pel Sector nord de Ca Colomer i part dels àmbits A1, A4 i A5.

PAU 2: format pel Sector sud de Can Colomer i part dels àmbits A1, A4 i A5, i els àmbits sencers A2 i A3.

Aquest polígons garantiran desenvolupar els sòls urbanitzables quan s'hagin complert les obligacions de cessió de sistemes i del sòl per edificar el percentatge d'aprofitament que correspongui a l'Ajuntament.

(A l'Annex 1 es descriu indicativament els polígons i la previsió de la urbanització per a poder materialitzar els aprofitaments fixats)

11.1 Previsió dels dos Polígons

Aquest document definirà uns polígons a partir d'agrupar els sòls dins dels àmbits de distribució de sostre en relació a cadascun dels sectors que en l'apartat 10.1 s'han descrit.

Aquesta modificació de pla general, inclou la definició de la gestió del sòl urbanitzable agrupant en el mateix document, les ordenacions finalistes de tots els àmbits, substituint els plans derivats i parcials tramitats un a un. Seguint les determinacions imposades pels acords de la Comissió territorial d'urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona de manera que tots els àmbits de distribució es tramitaran conjunta i simultàniament i els polígons contenen el mateix regim de sòl per a possibilitar les permutes de sòl i distribució de l'edificabilitat.

La manera d'articular la gestió d'aquesta actuació consistirà es defineix amb la descripció dels polígons de gestió amb la distribució tant de l'aprofitament privat i públic com de les carregues de cessió, les obres i els costos d'urbanització.

A l'Àmbit 1 hi ha el trasllat de sostre del sector nord CC i del sector sud CC

A l'Àmbit 3 hi ha el trasllat de sostre del sector sud CC

A l'Àmbit 4 hi ha el trasllat de sostre del sector nord CC i del sector sud CC

A l'àmbit 5 hi ha el trasllat de sostre del sector nord CC i del sector sud CC

En aquest capítol s'identificaran les parcel·les aportades de diferent propietat: P1, una propietat, P2, una propietat amb tres titulars, que corresponen al sector nord, i P3, una propietat, que correspon al sector sud. Així també els sòls públics existents i els que s'aporten per a transformar-se. S'identifiquen gràficament en les plànols P6.1 P6.2 adjunts a aquest document.

Parcel·les inicials aportades:

- Parcel·la aportada Àmbit 1A: 11.756 m² - propietat Ajuntament

Sòl públic existent 1A : 2.257 m²

Sòl públic existent 1B: 9.321

Total Àmbit 1: 23.334 m²

- Parcel·la aportada Àmbit 2: 2.953 m² - propietat Ajuntament

Total Àmbit 2: 2.953 m²

- Parcel·la aportada Àmbit 3: 1.922 m² - propietat Ajuntament
Sòl públic existent: 360 m²
Total Àmbit 3: 2.282 m²

- Parcel·la aportada Àmbit 4: 4.515 m² - propietat Ajuntament
Sòl públic existent: 3.112 m²
Total Àmbit 4: 7.627 m²

- Parcel·la P2 aportada Àmbit 5: 1.435 m² - propietat privada
Parcel·la P1 aportada Àmbit 5: 3.814 m² - propietat privada
Total Àmbit 5: 5.249 m²

- Parcel·les aportades sector nord:
Parcel·la P1: 11.135 m² - propietat privada
Parcel·la P2: 25.706 m² - propietat privada
Total àmbit Sector nord : 36.841 m²

Parcel·les aportades sector sud:
Conjunt de parcel·les P3: 154.513 m² - propietat privada
Sòl públic existent: 2.793 m²
Total àmbit Sector sud : 157.306 m²

11.2 Definició polígon PAU1

Polígon discontinu que agrupa part del sòl dels àmbits 1, 4, 5 i la totalitat del Sector nord de Can Colomer

- **Sector nord Can Colomer**

Sòl total Sector nord Can Colomer: 36.841 m²

- Parcel·les aportades:
P1: 11.135 m²
P2: 25.706 m²

Sòl sistema d'equipament privat (7b): 8.258 m² - Sostre: 5.000 m² - Ús: sanitari
(parcel·la discontinua edificable: 5.349 m² i complementària, aparcament 2.909 m²)
Sòl sistema d'equipament privat(7b): 2.649 m² - Sostre : 265 m² - Ús esportiu
Sòl verd privat protegit (8a*): 2.895 m² - lliure d'edificació

- Cessió sistema d'espais lliures (6b): 19.894 m²
- Cessió vial (5): 3.145 m²

Superfície d'urbanització: 23.039 m²
Despeses d'urbanització: 2.953,380 € (PEM indicatiu)

- **Àmbit 1 (PAU 1)**

Sòl total Àmbit 1 dins el PAU1 : 7.597m²

Sòl zona 19 - 19hpo: 2.561 m² (P1i- P2i- P1cessiói)
Sostre H: 8.835 m²
Sostre P1i+ P1c: (5.312 m²) - Hp: 1.606 m² - HII: 3.706 m²
Sostre P2i: (3.523 m²) - Hp: 1.065 m² - HII: 2.458 m²

Sòl sistema espais lliures (6b) : 431 m² - (límit riera Subàmbit 1A)
1.852 m² - (límit carretera b-50 Subàmbit 1A)

Sòl vial:(5) 1.723 m² - (reurbanitzar av. de la Cerdanya Subàmbit 1A)
Sòl via cívica (5v) 1.030 m² - (Via cívica Can Trencalòs)

- Superfície d'urbanització total : 5.036 m²
- Despeses urbanització: 906.480 € (PEM indicatiu)

• **Àmbit 4 (PAU1)**

Sòl total àmbit 4 dins el PAU1: 1.887 m²

Sòl zona19hpo: 510 m² (P2₄)
Sostre H: 1.042 m²
Sostre P2c₄: - Hp: 1.042 m²

Sòl sistema espais lliures (6b): 601 m² - (dins el Parc de la Riera de Pomar)
Sòl vial : 776 m² - (c del Primer de Maig)

Superfície d'urbanització total: 1.377m²
Despeses urbanització: 247.813,53 € (PEM indicatiu)

• **Àmbit 5 (PAU 1)**

Sòl total àmbit 5 dins el PAU1 : 1435 m² (1434,60 m²)

Sòl zona19/19hpo: 1.435 m²
Sostre H: 6.367 m²
Sostre P2₅ - Hp: 1.065 m² - Hll: 5.132 m²

- Superfície d'urbanització vinculada: **1.644 m²** - infraestructura hidràulica c. Muntaner
- Despeses urbanització: 310.188 € (PEM indicatiu)

Quadre resum PAU1

PAU 1	Sector nord CC	AMBIT 1	AMBIT 4	AMBIT 5	TOTAL
Total sòl	36.841	7.597	1.887	1.435	47.760
Total zona	2.895	2.561	510	1.435	7.401
Total sistemes privats	10.907				10.907
Total sistemes públics	23.039	5.036	1.377		29.452
Total sistemes	33.946	5.036	1.377		40.359
Total sostre	*5265	8.835	1.042	6.367	21.509

(*) sotre equipament privat

URBANITZACIÓ	Sector nord CC	AMBIT 1	Ambit 4	AMBIT 5	TOTAL
Superfície total m ²	23.039	5.036	1.377		29.452
Obres de millora sistemes existents				1.644	1.644
Total superfície urbanitz.	23.039	5.036	1.377	1.644	31.096
Cost € (PEM indicatiu)	2.953.380,00	906.480	247.860	310.188	4.417.908

• **Parcel·les incloses en el PAU1 : Sector nord CC, A1, A4, A5:**

- Parcel·les en el sector nord CC
 - Mesena Servicios de Gestión Inmobiliaria SA és titular de la finca de superfície 38.874 m² corresponent a la inscripció al Registre de la Propietat núm. 3 de Badalona, al tom 2.978, llibre 114, foli 224, finca **7.140.**

Lleal Internacional SL i la senyora Eulàlia Lleal Riembau són propietàries per meitat i proindivís de 3.523 m² de sostre net, segons escriptura de compravenda núm. 749 de data 7-3-2012 de la notària de Barcelona Sra. Berta Garcia Prieto, sobre l'aprofitament de la finca **7.140**. La superfície de sòl dins el polígon és de 25.706 m², s'identifica com parcel·la de titularitat P2.

- Les senyores Concepción Marès Saavedra, Mercedes Marès Saavedra, Carmen Marès Saavedra i el senyor Joaquim Marès Saavedra són propietaris per quartes parts indivises dels terrenys de superfície 25.717 m² segregats d'una major finca de 111.554 m². La superfície de sòl dins del polígon és de 11.135 m², és identificada com parcel·la de titularitat P1.

2. Àmbit 1: - Part de la parcel·la cadastral 7610501DF3971B0001HA - finca registral núm. 3.157 de Badalona 3 de superfície 11.756 m², a nom de l'Ajuntament de Badalona. Parcel·la cadastral 76105130000RP a nom de l'Ajuntament de Badalona de superfície 838 m². (la superfície dins el polígon és 7.597 m² on s'inclou vialitat i espais lliures existents àmbit 1A a reordenar).
3. Àmbit 4: - Part de les parcel·les cadastrals amb núm. 7405504DF3970F0001EU i 7405503DF3970F0001JU a nom de l'Ajuntament de Badalona i 7405502DF3970F0001IU a nom de l'Incasòl, totes elles com resta de la finca registral 74.238 Badalona 3 de superfície 168.000 m². El sòl dins del polígon és 1.887 m².
4. Àmbit 5 - Part de la parcel·la cadastral 6205803DF3960E0000IH part de la finca registral 4391 de Badalona 3 de superfície 26.274 m², inscrita a favor de Mesena Servicios de Gestión inmobiliaria SA. (la **superfície dins el polígon és de 1.435 m² (1.434,60 m²)** s'identifica com parcel·la del titular de P2.

- **Sistema d'actuació urbanística:** Reparcel·lació, modalitat per compensació bàsica.

Les parcel·les per situar el sòl de cessió del percentatge d'aprofitament urbanístic , per destinar al patrimoni de sòl i habitatge de l'Ajuntament es validaran en funció de la capacitat de les definides en aquesta MPGM que podrien variar la ubicació o àmbit en el desenvolupament del projecte de reparcel·lació

- Identificació gràfica

El detall del sòls d'aquest polígon es representen , les zones, els sistemes i els àmbits d'urbanització es representen gràficament en els plànols P2, subíndex a, d, e, f, P3 subíndex a, d, e, P.5 superíndex a, d, e, P.6.1. conjunt de plànols A.9 i Fitxes incloses en la normativa.

11.3 Definició del polígon PAU 2

Polígon discontinu que agrupa part del sòl dels àmbits 1, 4, 5, la totalitat dels àmbits 2 i 3 i la totalitat del Sector sud de Can Colomer.

- **Sector sud Can Colomer**

Sòl total Sector sud Can Colomer: 157.306 m²

- Parcel·les aportades:

P3. conjunt de parcel·les de propietari únic: 154.513 m²

Sòl públic: 2.793 m²

Sòl zona residencial (20*): 28.920 m² - Sostre: 21.176 m² (HII) - 824 m²(Terciari.).

Sòl zona hotelera 20c: 25.000 m² - Sostre: 3.000 m²

- Cessió sistema d'espais lliures (6b: 59.368 m²

- Cessió sistema d'equipaments(7b): 32.851 m²
- Cessió vials (5); 8.608 m²

Superfície d'urbanització total: 70.535 m²
Despeses urbanització: 10.167. 906 € (PEM indicatiu)

Superfície d'urbanització: (sistemes de cessió i arranjamet Torrent de la Buada): 70.535 m²
Despeses d'urbanització: 10.167.906 € (PEM indicatiu) 10.167.906

La superfície d'urbanització inclou el torrent de la Buada, per al seu l'arranjament.

- **Àmbit 1 (PAU 2)**

Sòl total Àmbit 1 dins el PAU2 : 15.737 m²

Sòl zona 19/19hpo: 6.416 m² (P3₁.P3_{c1})
Sostre H: 15.340 m²
Sostre P3₁+ P3_{c1}: - Hp: 4.648 m² - Hll: 10.692m²

Sòl sistema espais lliures (6b): 2.026 m² (al sud carretera de Pomar Subàmbit 1B)
Sòl vial: 7.295 m² (ampliació carretera de Pomar - Subàmbit 1B)

Superfície total d'urbanització : 9.321m²
Despeses urbanització: 1.677.780 € (PEM indicatiu)

- **Àmbit 2 (PAU 2)**

Sòl total Àmbit 2 dins del PAU 2 : 2.953 m²

Sòl sistema d'equipaments (7b): 2.953 m² (ús reserva)

- **Àmbit 3 (PAU 2)**

Sòl total Àmbit 3 dins el PAU2: 2.282 m²

Sòl zona 19/19hpo: 1.922 m² (P3₃)
Sostre H: 5.907 m²
Sostre P3₃ : - Hp: 3.967m² - Hll: 1.940m²

Sòl via 5v: 360 m²

Superfície urbanització: 360 m²
Despeses d'urbanització: 1.072.127 € (PEM indicatriu)
Respon a les obres per donar accessibilitat de pas ,urbanització especial. Es seguiran els criteris del serveis tècnics de l'Ajuntament per equilibrar tant el cost de la construcció com les despeses de manteniment.

- **Àmbit 4 (PAU 2)**

Sòl total Àmbit 4 dins del PAU: 5.740 m²

Sòl zona 19hpo: 2.964 m² (P3_{c4})
Sostre H: 6.058 m²
Sostre P3_{c4}: - Hp: 6.058 m²

Sòl sistema d'espais lliures(6b): 1.211 m² (dins del Parc de Riera de Pomar)
Sòl vial: 1.565 m²

Superfície total d'urbanització: 2.776 m²
Despeses urbanització: 499.726 €

- **Àmbit 5 (PAU 2)**

Sòl total Àmbit 5 dins del PAU2: 3.814 m²

Sòl zona 19/19hpo: **3.814 m²**
Sostre H: 15.095 m²
Sostre P3_s: - Hp: 6.246m² - Hll: 8.850m²
Sostre Terciari: - 1.600 m²

- Superfície urbanització vinculada: 2.538 m².

- Despeses d'urbanització : 326.246 € (PEM indicatiu)

Respon a la urbanització de Carril bici av. del Conflent, tram Martí Pujol-Suïssa 725 m doble direcció.

Quadre resum PAU2

PAU 2	Sector sud CC	ÀMBIT 1	ÀMBIT 2	ÀMBIT 3	ÀMBIT 4	ÀMBIT 5	TOTAL
Total sòl	157.306	15.737	2.953	2.282	5.740	3.814	187.832
Total zona	53.920	6.416		1.922	2.964	3.814	69.036
Total sistemes	103.386	9.321	2.953	360	2.776		118.796
Total sostre	25.000	15.340		5.907	6.058	16.695	69.000

URBANITZACIÓ	Sector sud CC	ÀMBIT 1	ÀMBIT 2	ÀMBIT 3	ÀMBIT 4	ÀMBIT 5	TOTAL
Superfície total m ²	70.535	9.321		360	2.776		82.992
Obres de millora sistemes existents						2.538	2.538
Total superfície urbanitz.	70.535	9.321		360	2.776	2.538	85.530
Cost € (PEM indicatiu)	10.167.906	1.677.780		1.072.127	499.680	326.311	13.743.804

- Parcel·les incloses en el PAU2 : Sector sud CC, A1, A2, A3, A4, A5.,

1. Parcel·les es en el sector sud:

Conjunt de finques: Finca 2668 de Badalona 3. Constitueixen les parcel·les 26, 27 46, 47 48 del polígon 3. Inscrita a favor de Residencial Can Colomer S.L. inscripció 2a, foli 28, tom 2918, llibre 54, de data 10/12/2008, superfície 70.650,82 m².

Finca 3647 de Badalona 3, inscrita a favor de Residencial Can Colomer S.L., inscripció 2a foli 88, tom 2922, llibre 58, de data 10/12/2008, superfície 472 m². Servitud d'aqüeducte.

Finca 3649 de Badalona 3, inscrita a favor de Residencial Can Colomer S.L., inscripció 2a, foli 91, tom 2922, llibre 58 de data 10/12/2008, superfície 1.349 m². Servitud d'aqüeducte.

Finca 3653 de Badalona 3. Constitueix part de la parcel·la 28 del polígon 3. inscrita a favor de Residencial Can Colomer S.L., inscripció 2a, foli 97, tom 2922, llibre 58 de data 10/12/2008. Superfície 1.536 m². Servitud d'aqüeducte. Finca 3578 de Badalona 3. Constitueix la parcel·la 49 i part de la parcel·la 28 del polígon 3. Inscrita a favor de Residencial Can Colomer S.L., inscripció 7a, foli 48, tom 2928, llibre 64 de data 10/12/ 2008 i superfície 42.395,33 m².

La superfície dind el polígon és suma de les finques que segons cadastre és de 154.513 m² i inclou camins existents de 2.793 m².

2. Àmbit 1: - Part de la parcel·la cadastral 7610501DF3971B0001HA - finca registral núm. 3.157 de Badalona 3 de superfície 11.756 m². a nom de l'Ajuntament de Badalona (àmbit 1A).

- Parcel·la cadastral 76105130000RP a nom de l'Ajuntament de Badalona de superfície 838 m² (àmbit 1A). La superfície inclosa dins el polígon és 15.737 m², on s'inclou vialitat i espais lliures de l'àmbit 1B a reordenar)

3. Àmbit 2: - Part de la finca cadastral 7008724DF3970G0001MH que consta de 10.536 m² - part de la finca registral núm. 14.722 de Badalona 3, inscrita a favor de l'Ajuntament de Badalona de 22.340 m². El sòl de l'àmbit és
4. Àmbit 3: - Part de la parcel·la cadastral 7000744DF3970A0001JI - finca registral núm. 16.516 de superfície 20.936 m² a nom de l'Ajuntament de Badalona.
(El sòl dins del polígon és 1922 m²)
- Part de la parcel·la 7000731DF3970A0001LI de 5.338 a nom de l'Ajuntament de Badalona (el sòl dins del polígon és de superfície 360 m²).
5. Àmbit 4: - Part de les parcel·les de referència cadastral els números 7405504DF3970F0001EU i 7405503DF3970F0001JU a nom de l'Ajuntament de Badalona i una petita part de vial de referència 7405502DF3970F0001IU a nom de l'Incasòl. Totes elles com a resta de la finca registral 74.238 Badalona 3 de superfície 168.000 m² de Badalona. El sòl dins del polígon és de superfície **5.740 m²**)
6. Àmbit 5: - Part de la parcel·la cadastral 6205803DF3960E0000IH, part de la finca registral 4391 Badalona 3, inscrita a favor d'HEPESTEL de superfície 26.274 m². El sòl dins del polígon és de superfície 3.814 m². (3.814,40 m²)

- **Sistema d'actuació urbanística:** Reparcel·lació, modalitat per compensació bàsica.

Les parcel·les per situar el sòl de cessió del percentatge d'aprofitament urbanístic, per destinar al patrimoni de sòl i habitatge de l'Ajuntament es validaran en funció de la capacitat de les definides en aquesta MPGM, poden variar la ubicació o àmbit en el desenvolupament del projecte de reparcel·lació.

- **Identificació gràfica**

El detall dels sòls d'aquest polígon, les zones, els sistemes i els àmbits d'urbanització es representen gràficament en els plànols P2, subíndex a, b, c, d, e, g, P3, subíndex a, c, d, e, P.5, subíndex a, c, d, e, P.6.2, conjunt de plànols A.10 i Fitxes incloses en la normativa.

11.3 Resum de la gestió completa derivada de MPGMCC

Per tant, com a marc general la gestió total de l'operació urbanística derivada de la MPGMCC es farà a partir d'establir dos polígons d'actuació urbanística:

- PAU 1 sòl urbanitzable (sector nord) vinculant els àmbits de sòl urbanitzable, Àmbit 1, Àmbit 4 i Àmbit 5, els quals distribueixen l'aprofitament que no es materialitza al sector de Can Colomer assumint obres d'urbanitzacions de l'entorn de les parcel·les edificables i obres de millora en sistemes existents.
- PAU 2 sòl urbanitzable (sector sud) vinculant els àmbits de sòl urbanitzable Àmbit 1, Àmbit 2, Àmbit 3, Àmbit 4 i Àmbit 5, els quals distribueixen l'aprofitament que no es materialitza al sector de Can Colomer assumint obres d'urbanitzacions de l'entorn de les parcel·les edificables i obres de millora en sistemes existents. I

La present MPGM estableix l'ordenació detallada dels sòls dels sectors a l'entorn de Can Colomer i dels àmbits dins la trama de la ciutat. La classificació de tots els sòls que es vinculen al desenvolupament de les previsions de la MPGMCC, serà sòl urbanitzable delimitat.

La present modificació del PGM fa una previsió de la gestió conjunta que vincula les cessions, la distribució de l'aprofitament, i les obres d'urbanització amb la seva valoració orientativa.

11.4 Quadres resum PAU1 i PAU 2

11.4 QUADRES RESUM POLÍGONS PAU1 i PAU 2 CAN COLOMER

[illegible][illegible][illegible]

11.5 Polígon d'actuació P8-9b

Aquest és un polígon derivat del PERI del Raval, que es va incloure en el planejament vigent per a rebre sostre des sector nord de Can colomer, no obstant, la impossibilitat de incloure'l en uns polígons de sòl urbanitzable afectant a altres propietaris en un entorn molt urbà, en aquest text refós s'ha desvinculat de l'operació de Can Colomer. Es manté dins de l'àmbit 6, però desvinculat de la distribució de sostre dels sector de Can Colomer, i l'anomenem àmbit 6BS. Dins d'aquest àmbit els polígon P8 i P9b, retornen a les previsions del seu origen com desenvolupament d'un sector de reforma interior.

És la unificació dels dos polígons vigents, de la MPGMCC, el P8 i el P9b, que anomenarem P8-9b.

Aquest polígon es defineix amb una variació, que resulta de l'extracció del 3 parcel·les queels hi adjudicava menys sostre que l'actual i la seves condicions d'edificació, quan a número de plantes era acord a les amplada de carrer, segons l'ordenació d'alineació a carrer.

Parcel·les dins del vigent P8:

Referència cadastral	Adreça			Ús actual
6185529DF3868E0001TP	c Baldomer Solà	146		IND
6185530DF3868E0001PP	c Garriga	215		IND
6185533DF3868E0001FP	c Baldomer Solà	150		IND
6185536DF3868E0001KP	c Gral. Weyler	220	PI-1 Pt1	IND
6185536DF3868E0002LA	c Gral. Weyler	220	PIB Pt 1	C
6185537DF3868E0001RP	c Gral. Weyler	222		IND

Parcel·les dins del vigent P9b

Referència cadastral	Adreça			Ús actual
6285806DF3868E0001JP	av. Alfons XII	36		IND
6285814DF3868E0001HP	c Baldomer Solà	149		IND

Descripció polígon d'actuació P8-9b

Estat actual:

- Superfície de sòl total: 6.723,92 m²
- Superfície sòl privat: 5.368,92 m²
- Superfície sistemes: 1.355,00 m²

Ordenació resultant:

- Superfície zona 14b 3.362,98 m²
- Sostre potencial: 8.017,57 m²
- Superfície sistemes:
 - espais lliures 6b 1.774,00 m²
 - vialitat 5 1.355,00 m²
 - equipament 7b 231.94 m²*
- Total sistemes 3.360,94 m²
- Cessió 6b: 1.774,00 m²
- Cessió 7b: 231,94 m²

Total cessions sistemes 2005,94 m²

Despeses d'urbanització indicatives: 612.038.40 €
(el vial es reurbanitzarà i si s'escau, caixa i tram sencers).

* La superfície d'equipament es compensava en el sòl d'equipament del sector de Can Colomer. Ara es farà la cessió física en continuïtat a l'equipament previst en el P9a.

Quadre polígon P8-P9b

Referència cadastral	SUP parcel·la	% sòl aportat	St. m² edificable	% st adjudicat	St. m² propi
61.855.29 *	3.070,18	57,18%	4.374,79	54,57%	3.937,31
61.855.30	379,28	7,06%	540,45	6,74%	486,40
61.855.33	109,13	2,03%	155,50	1,94%	139,95
61.855.36	137,90	2,57%	196,50	2,45%	176,85
61.855.37	462,21	8,61%	658,62	8,21%	592,76
62.858.06	478,24	8,91%	826,58	10,31%	743,92
62.858.14 *	731,98	13,63%	1.265,13	15,78%	1.138,62
Sòl privat total	5.368,92	100,00%	8.017,57		7.215,81
Sòl Vials	1.355				
Sostre Ajuntament de Badalona 10%					801,76
Total sostre					8.017,57

Article 12. PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

El programa de participació ciutadana que s'aplicarà en el procés de tramitació de la Modificació del Pla general metropolità dels àmbits 1, 2, 3, 4, 5 i 6 vinculats a Can Colomer, per a garantir l'efectivitat dels drets reconeguts pels articles 8 i 59.3 del TRLU és el següent:

1. Presentació de la proposta de Modificació del Pla general metropolità a la Comissió Informativa de l'Àmbit competent en matèria d'urbanisme i territori, per consensuar el seu debat en el Ple municipal, per a la seva aprovació inicial.
2. Es publicarà l'acord de Ple, als següents mitjans de comunicació:
 - Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.
 - Diari de premsa periòdica.
 - Tauler d'anuncis oficials de l'Ajuntament de Badalona
 - Pàgina web de l'Ajuntament de Badalona: www.badalona.cat
3. Un cop publicat l'acord d'aprovació inicial al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i en un diari de premsa s'obrirà un període d'informació pública d'un mes a comptar des de l'endemà de la data de la darrera d'aquestes publicacions, període en què els interessats podran efectuar, si s'escau, les seves al·legacions. En el cas que es publiqui durant el mes d'agost, el període d'informació pública s'ampliarà en un mes.
4. La documentació tècnica de la Modificació del Pla general metropolità dels àmbits 1, 2, 3, 4, 5 i 6 vinculats a Can Colomer es podrà consultar al Departament de Plànol de la Ciutat de l'Àrea d'Urbanisme (Plaça de l'Assemblea de Catalunya, núm. 9-12, planta baixa) i telemàticament en la web municipal.
5. Simultàniament amb el període d'exposició pública es farà la sol·licitud d'informes als organismes sectorials competents.
6. Es presentarà la proposta de la Modificació del Pla general metropolità a la Comissió Informativa de l'Àmbit competent en matèria d'urbanisme i territori, per a la seva aprovació provisional en el Ple de l'Ajuntament.

Badalona, a la data de la signatura

Capítol I. Disposicions generals

Article 1. Definició, àmbit i marc legal

1. La Modificació del Pla general metropolità referent als àmbits 1, 2, 3, 4, 5 i 6 vinculats a Can Colomer constitueix l'instrument d'ordenació de l'àmbit discontinu territorial delimitat en els plànols I.1 Situació i I.2.1 Emplaçament, annex al present document, amb una superfície total de **270.717 m²**.

Aquesta superfície inclou el sòl de l'entorn de Can Colomer, per damunt de la Ronda de Dalt, B-20, i els sòls dins de la ciutat distribuïts per ordenar part de l'aprofitament del sector de Can Colomer. S'inclouen també els sòls que són fora de l'actuació de sòl urbanitzable: l'àmbit de de Badomer Solà, que inclou el sòl de polígon P8, a illa delimitada per general Weyler, Baldomer Solà i Garriga, i el sòl del polígon P9b, a l'illa delimitada per General Weyler Alfons XIII, Garriga i Baldomer Solà, classificat com sòl urbà no consolidat i l'àmbit extern del sector nord, classificat com sòl no urbanitzable. La concreta delimitació dels àmbits es fa en l'article 17 d'aquesta normativa.

2. La Modificació del Pla general metropolità es fonamenta en l'article 4 de les NN.UU. del Pla general metropolità en relació amb els articles 85 i 96 del TRLU.

3. Les referències a les Normes urbanístiques del PGM ho són al Text refós de la modificació de determinats articles de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità de Barcelona, publicat al DOGC del 5 de desembre de 1988 i les seves modificacions, respecte tots els municipis de l'àrea metropolitana i les que afecten a l'àmbit de Badalona.

4. El contingut d'aquesta Modificació del PGM prevaldrà sobre les determinacions del Pla General Metropolità, que seguirà vigent en tot allò que no contradigui el present document.

5. La present Modificació del Pla general metropolità, d'acord amb l'article 58.7 del TRLU, pel sòl urbanitzable delimitat, estableix l'ordenació detallada del sòl, amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic i altres determinacions pròpies d'aquest instrument, sense necessitat de tramitar-lo per a desenvolupar el sector. De la mateixa manera es determina l'ordenació detallada dels àmbits de distribució dins de la ciutat.

La tramitació iniciada dels plans parcials nord i sud, s'incorpora a aquest text refós, recollint el compliment de les consultes sectorials i avaluació ambiental. Per tant els plans parcials que estaven pendents de text refós, es complimenten en aquest únic document de Modificació de pla general, quedant aturada la tramitació dels plans parcials.

Article 2. Objecte de la Modificació del Pla general metropolità

- Acomplir amb la determinació de la Modificació del Pla general metropolità del sector de Can Colomer i entorn, aprovat el 17 de novembre de 2010 i executiu des del 26 de novembre del mateix any. (d'ara endavant MPGMCC) Que obliga a la formulació d'una Modificació del Pla general metropolità a l'àmbit 1 per configurar la zona edificable que permeti encabir el sostre del sector nord, contingut en la zona zt de 8.835 m², distribuït en 5.312 m² i 3.523 m² de cadascuna de les parcel·les aportades del sector nord i que no va ser fixat en cap sòl concret per a traslladar-lo.
- La Modificació de Pla general metropolità present, per economia de tramitació i delimitar els polígons discontinus de l'entorn de Can Colomer, inclou la resta d'àmbits de distribució d'aprofitament, i els àmbits dels sectors nord i sud de Can Colomer i substitueix el planejament derivat de cadascun dels àmbits de distribució i la tramitació independent dels plans parcials dels sectors, concretant les ordenacions detallades de tots els àmbits i definint la gestió de cadascun dels sectors de l'entorn de Can Colomer amb l'aprofitament total. Així els àmbits de distribució d'aprofitament són l'àmbit 1, l'àmbit 3, l'àmbit 4 i l'àmbit 5.

L'àmbit 2, es compta retornant al seu origen d'equipament públic. Inclou aquesta modificació els sòl no urbanitzable contigu al sector nord, i l'àmbit de Baldomer Solà, retornant a les condicions d'origen, desvinculant-se de l'actuació de Can Colomer.

- Classificar els àmbits de distribució dins de la ciutat canviant la seva condició de sòl urbà no consolidat a sòl urbanitzable delimitat (SUD) i la qualificació zona de desenvolupament urbà intensitat 1, clau 19.
- Definir els paràmetres d'ordenació detallada dels sectors de l'entorn de Can Colomer, el sector nord, (d'ara endavant Sector nord CC) i el sector sud (d'ara endavant Sector sud CC), així com l'ordenació finalista dels àmbits de distribució dins de la ciutat, concretant la superfície i geometria de les parcel·les públiques i privades resultants i la urbanització dels sectors i la dels entorns dels àmbits de distribució.
- Desvincular l'àmbit 6 de la transferència de 6.367 m² de sostre de Can Colomer. Manté la seva condició de sòl urbà no consolidat. L'àmbit es manté modificat, extraient del polígon P8 les parcel·les que tenen un sostre major que el que els hi adjudicaria el desenvolupament del polígon. Es proposa la unificació del polígons P8 i P9b (P8-9b). Es recuperen les condicions d'edificació del PERI del sector delimitat pels carrers Rambla de Sant Joan, Alfons XII, Ponent i Autopista A-19, (d'ara endavant PERI del Raval), de PB+2 i PB+3 per a l'illa delimitada pels carrers General Weyler, Baldomer Solà i Garriga. Aquest àmbit s'anomenarà 6-Baldomer Solà, abreujat, 6BS per identificar texts i plànols i diferenciar-lo dels àmbits de distribució de sòl urbanitzable delimitat.
- Recull la condició de la cessió del sòl no urbanitzable contigu al Sector nord, qualificat de sòl forestal, en compliment dels convenis signats amb els propietaris de l'àmbit nord, fixat en la MPGMCC.

En referència als àmbits de distribució d'aprofitament s'estableix:

- Ordenació de l'Àmbit 1 establint la nova superfície de zona, que englobarà el sòl de la zona zt per possibilitar la divisió en parcel·les privades i públiques, la posició i geometria dels espais lliures i les característiques de la urbanització segons la prevista en la MPGMCC. Els espais públics a urbanitzar corresponen a l'ampliació de la carretera de Pomar i a la vialitat i espais lliures pròxims a la zona edificable.
- Incloure els àmbits de distribució 2, 3, 4 i 5 per a definir l'ordenació del sòl edificable, el sòl públic a urbanitzar i les condicions d'edificació. D'aquesta manera es substitueixen els plans de millora urbana individuals que calia redactar per a cadascun i aquí es concreten de la següent manera:
 - Traslladar part del sòl i sostre corresponent de l'àmbit 1 a l'àmbit 3, reduint la parcel·la edificable, d'acord amb les distàncies, a carretera i la riera.
 - Per a l'Àmbit 3, la concreció dels seus límits definitius respecte els espais públics de l'entorn, entre el carrer Molí de la Torre i el Torrent de la Font. S'amplia la superfície de zona i sostre, amb la superfície i sostre que no té cabuda en l'àmbit 1 i la definició de la urbanització d'un vial per a vianants.
 - Per a l'Àmbit 4 concretar la superfície i característiques de la urbanització prevista en la MPGMCC, amb el canvi d'ofici fent que la prolongació de l'avinguda del Primer de Maig fins la rotonda de l'Alguer serà zona verda, formant part del projecte del Parc de la riera de Pomar, i la re-urbanització de la vialitat existent i ajust del límit amb l'avinguda de Pomar.
- Recuperar la qualificació d'equipament públic de l'àmbit 2, traslladant l'edificabilitat que correspon a la vigent qualificació de zona a l'àmbit 5, a Montigalà.
- A l'àmbit 5, ordenar l'edificabilitat vigent de l'àmbit ampliada amb la de l'àmbit 2, i la de 6.367 m², que no es pot encabir en l'àmbit 6 com estava previst. Es mantenen els percentatges de sostre lliure i protegit previstes en els seus anteriors emplaçaments. S'establiran dues parcel·les per tal de incloure-les cadascuna en un dels dos polígons vinculats a l'origen de l'aprofitament. Una per a sostre del Sector nord CC i l'altra per el sostre del Sector sud CC.

- Definició de l'agenda de desenvolupament de l'edificació dels àmbits en relació a les obres d'urbanització dels sectors, així com un avanç respecte la urbanització de Can Colomer.
- Modificar el mòdul d'unitat d'habitatge protegit a 80 m²/habitatge.
- Amb la definició precisa dels àmbits s'han introduït les obres d'urbanització externes segons les determinacions del planejament vigent que es vinculaven com a millora de l'entorn de les parcel·les, igualant les despeses d'urbanització de la MPGMCC de 2010, repartides en tots els àmbits on es transfereix l'aprofitament.

Article 3. Iniciativa

La Modificació del Pla general metropolità referent als àmbits 1, 2, 3, 4, 5 i 6 vinculats Can Colomer es formula per iniciativa pública de l'Ajuntament de Badalona.

Article 4. Vigència

1. La vigència d'aquesta Modificació del Pla general metropolità, un cop executat en els terminis previstos, serà indefinida, sens perjudici que puguin formular-se noves modificacions dins l'àmbit quan les circumstàncies així ho aconsellin.

2. Qualsevol modificació posterior tindrà, com a mínim, el mateix grau de precisió que aquesta.

2.1. Quan així ho requereixi, les condicions d'edificació podran ser objecte, justificadament, de plans de millora urbana per a l'ordenació de l'edificació, sense la necessitat de tramitar una modificació puntual del Pla general metropolità.

2.2. No requerirà modificacions de planejament quan es tracti d'imprecisions o per contradiccions entre documents del mateix rang o en un mateix document, quan es tracte d'errades amb els números dels quadres en la documentació escrita i la gràfica, prevaldrà la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el que cal atènyer-se a la superfície real, tal com preveu l'article 10 del TRLU.

2.3. Es fixen els plans de millora urbana en els àmbits següents, per aprofundir en la correcta integració paisatgística :

- Àmbit d'equipament privat sanitari, al Sector nord CC.
- Àmbit de la zona 20c - hotel·ler, al Sector sud CC

Article 5. Interpretació

La present normativa i els conceptes i terminologia utilitzats en la present Modificació del PGM s'ajusten a les utilitzades en les Normes urbanístiques del Pla general metropolità i s'hauran d'interpretar d'acord amb aquestes, així com les demès disposicions d'aplicació general, en concret la del TRLU i el seu Reglament.

En cas d'aparent contradicció o manca de claredat, prevaldria aquella interpretació que comporta l'obtenció de majors espais lliures, equipaments o dotacions i menors densitats aprofitaments privats, tenint preeminència l'interès col·lectiu sobre el privat.

En cas de contradiccions entre text i plànols, prevaldrà allò que determini el text.

En cas de contradiccions gràfiques entre plànols a diferents escales, prevaldrà allò grafiat en el plànol a escala més detallada.

En tot cas els conflictes en la interpretació es resoldran segons el seu caràcter aplicant l'article 10 de TRLU.

Article 6. Documentació normativa

Els plànols P.1 a P6.1 i el conjunts de plànols d'ordenació detallada dels sectors nord i sud de l'entorn de Can Colomer, A.9 i A.10 tenen caràcter normatiu i per tant són vinculants, així com el capítol II. Normes Urbanístiques de la present Modificació de Pla general metropolità dels àmbits 1,2,3,4, 5 i 6 vinculats a Can Colomer.

Article 7. Obligatorietat

Els particulars i l'Administració estan obligats a complir les disposicions de la present Modificació, i molt especialment les de la present normativa. En conseqüència, qualsevol actuació sobre el sector objecte de planejament, tant si és pública o privada, com si és provisional o definitiva, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades, de conformitat amb el que es preveu a l'article 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 8. Supletorietat

Per a totes aquelles determinacions urbanístiques o de caràcter normatiu que no estiguin regulades expressament en la present normativa, regirà amb caràcter supletori la Modificació del Pla general metropolità del sector de Can Colomer i entorn i el Pla general metropolità de Barcelona.

Article 9. Criteris normatius

Aquesta normativa és complement i desenvolupament de les Normes Urbanístiques del Pla general metropolità de juliol de 1976, i la revisió de 1988 i totes les seves modificacions de caràcter general i les efectuades per l'àmbit de Badalona, amb l'objectiu de regular els usos i activitats edificatòries en el seu àmbit.

Excepte en els casos en què aquelles Normes siguin modificades per les presents, s'entendrà la seva aplicació com general i obligatòria.

Capítol II. Règim urbanístic del sòl

Article 10. Classificació dels sòls inclosos en la Modificació del Pla general metropolità

L'àmbit de la present modificació de pla general compte amb sòl dels règims següents :

- Sòl no urbanitzable SNU:

Són els terrenys que pel seus valors, d'ordre agrícola, paisatgístic, o d'una altra naturalesa, o per l'exigència de limitar la dinàmica urbana, són objecte de conservació i de protecció amb la finalitat d'impedir-ne la incorporació a les àrees edificables.

En aquest planejament correspon al sòl contigu al sòl urbanitzable del sector nord, de modalitat parc forestal, Inclòs dins del sector sud de la Serralada de Marina. Aquest sòl constitueix el límit de les actuacions d'usos i edificacions del l'entorn de Can Colomer. La seva superfície de 27.938 m2. serà objecte de cessió en compliment dels pactes establerts per conveni entre els propietaris del sòl dins del sector urbanitzable que estenen les seves parcel·les fora del sector urbanitzable.

- Sòl urbanitzable delimitat SUD

Són els terrenys que el planejament general metropolità determina que han de ser objecte d'urbanització. El sòl urbanitzable delimitat, es va constituir en l'entorn de Can Colomer en la Modificació del Pla general metropolità del sector de Can Colomer i entorn, aprovat el 17 de novembre de 2010 i executiu des del 26 de novembre del mateix any.

El desenvolupament fixat pel sector de Can Colomer, amb el trasllat de bona part de l'aprofitament fora del sector per tal d'evitar la concentració d'edificació i urbanització en els sector, ha portat a repartir l'aprofitament i obres d'urbanització dins de la ciutat en àmbits que es classifiquen en el present text refós en sòl urbanitzable delimitat, amb un total de sòl classificat d'urbanitzable de 235.592 m2.

En sòl urbanitzable delimitat, en funció de la seva localització i entorn es delimiten les següents zones:

Zones de desenvolupament urbà, intensitat 1, clau 19

Compren el sòl urbanitzable delimitat al qual , per les seves característiques físiques i la seva ordenació urbana, s'assigna una major intensitat d'ús i la més integració al conjunt urbà.

Correspondrà als àmbits de distribució de l'aprofitament dins de la ciutat, d'una superfície.19.622.

Zones de desenvolupament urbà, intensitat 2, clau 20 b

Compren el sòl urbanitzable delimitat que per les seves característiques físiques, el planejament general destina a una ordenació de moderada intensitat, amb predomini dels edificis d'ordre obert, amb espais enjardinats annexos on s'aconsegueixen nivells de quietud i protecció dels nivells paisatgístics .

Correspondrà als àmbits de l'entorn de Can colomer de superfície 56.815 m² que es distribueixen en 20b*, 20c-hoteler i 8a*.

- Sòl urbà no consolidat SUNC

Compren el sòl que el planejament general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació.

En aquesta modificació de pla general, correspon a l'àmbit 6-Baldomer Solà que inclou un polígon definit en un pla de reforma interior. S'inclou en l'actual document per recuperar les determinacions pròpies d'un polígon DE transformació urbana. De superfície total 7.187 m².

Capítol III . Regulació dels sistemes i zones

Article 11. Definició i règim general

1. La present Modificació intervé en diferents sòls qualificats segons els sistemes i zones següents :

11.1: Sistemes

- Sistema viari 5
- Sistema viari cívica 5v
- Sistema d'espais lliures, parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local, clau 6b
- Sistema equipaments i dotacions comunitàries de nova creació, clau 7b
- Sistema de Domini Públic Hidràulic, DPH.
- Parc forestal de repoblació, clau 28.

11.2: Zones

- Zona de desenvolupament urbà, intensitat 1, clau 19.
- Zona de desenvolupament urbà, intensitat 1, d'habitatge de protecció oficial, clau 19hp.
- Zona de desenvolupament urbà intensitat 2, clau 20b*.
- Zona de desenvolupament urbà ús hotel·ler; clau 20c-hoteler.
- Zona de verd privat protegit, clau 8a*.
- Zona de remodelació física privada, clau 14b.

Article 12. Ordenació dels sistemes

En tot allò no específicament formulat en la present Normativa serà d'aplicació el règim urbanístic establert per als diferents sistemes a les NU del PGM vigents.

Article 12.1 Sistema viari, clau 5, i sistema de via cívica, clau 5v

1. Constitueixen el sistema viari (5) el conjunt de les vies existents i de nova creació, definides o redefinides per la present MPM, destinades al trànsit rodat i als vianants que assegurin l'accés a les parcel·les, i per tant la seva condició de solar.

Aquest sòl es regirà per les NU del PGM d'acord amb els articles 196, 197 i 198.

2. Constitueix el sistema viari (5v) - Via cívica- aquelles vies d'ús majoritàriament per a vianants i per a pas restringit de trànsit rodat que assegurin l'accés a finques privades i públiques i al pas de vehicles d'emergència i manteniment.

- Per a aquestes vies quan tinguin una amplada menor de 8 metres i més de 20 metres de llarg i en cul de sac, s'haurà de garantir un espai al tram final per a la maniobra dels vehicles

d'emergència de radi de 12,5 m. (Àmbit 1 - carrer de "Can Trecalòs" d'amplada 6 m. longitud > 20 m.) (Àmbit 3 amplada 4 m, longitud > de 20, ús exclusivament vianants)

- Per a aquestes vies, quan tinguin una pendent pronunciada i comuniquin dos àmbits públics caldrà incorporar sistemes d'accessibilitat per a vianants (Àmbit 3. Incorporació de mitjans mecànics d'accessibilitat.)

Article 12.2 Sistema d'espais lliures, parcs i jardins urbans, clau 6b

Formen el Sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, i espais lliures verds públics de nova creació, amb o sense vegetació. L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo dels ciutadans, raó per la qual, únicament, s'admeten aquelles construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi.

Aquest sòl es regirà per les NU del PGM d'acord amb els articles 202 i 203.

Les condicions d'urbanització hauran de ser coherents amb la localització i entorn. Els espais lliures propers al sòl no urbanitzable es mantindran amb sòl permeable del 100%, plantació amb espècies autòctones, de mínim manteniment, i el mínim mobiliari indispensable, utilitzant materials de pedra natural, àrids del lloc o fusta.

Article 12.3 Sistema d'equipaments i dotacions comunitàries de nova creació, clau 7b

Formen el sistema d'equipaments comunitaris aquells sòls destinats als usos d'interès públic o social, públics o privats amb els usos definits en l'article 212.1, epígrafs de la "a" a la "p", i altres centres d'interès públic o social diferents dels anteriors descrits.

- Aquesta Modificació de PGM, qualifica sistema d'equipaments públics:

Sistema d'equipament públic d'ús esportiu, Sector sud Can Colomer

Sistema d'equipament públic sense definició d'ús, Àmbit 2

Sistema d'equipament públic sense definició d'ús: polígon Baldomer Solà

- Aquesta Modificació de PGM, qualifica sistema d'equipaments privats:

Sistema d'equipaments d'ús sanitari i/o sanitari- assistencial, Sector nord Can Colomer

Sistema d'equipaments d'ús esportiu, Sector nord Can Colomer

Article 12.4 Sistema d'espais lliures, parcs forestals de repoblació, clau 28

Formen el sistema de parcs forestals de repoblació els parcs forestals que cal repoblar en àrees que antigament foren boscos o susceptibles de convertir-s'hi.

El destí d'aquest sistema de parc forestal esdevindrà de titularitat pública per cessió a l'administració en compliment del pactes establerts amb els propietaris del sòl segons conveni i recollit a les determinacions del planejament vigent.

Article 12.5 Sistema de Domini Públic Hidràulic (clau DPH)

Formen el sistema de Domini Públic Hidràulic (DPH) les franges de zona fluvial que inclouen la llera del riu i les seves riberes, quedant aquest delimitat per la coronació dels talussos de les lleres, d'acord amb la Llei d'aigües.

Es defineix aquest sòl en els següents sectors d'aquest planejament:

Sector de Can Colomer : Riera de Pomar - Torrent de la Buada plànol **A.10.1.**

Article 13. Ordenació de les zones

Aquesta modificació del Pla general metropolità defineix i delimita les zones edificables incloses en el seu àmbit mantenint la observança de les prescripcions de la present Normativa i en allò no especificat, segons la regulació de les NU del Pla general metropolità.

Es distribueixen les zones amb la següents qualificacions:

Zona de verd privat protegit 8a*: Sector nord Can Colomer.

Zona de desenvolupament urbà intensitat 2, clau 20b*: Sector Sud Can Colomer.
Zona de desenvolupament urbà ús hotel·ler; clau 20c- hotel·ler: Sector Sud Can Colomer.
Zona de desenvolupament urbà, intensitat 1, clau 19: Àmbits de distribució 1, 3, 4, i 5.
Zona de desenvolupament urbà, intensitat 1, d'habitatge de protecció oficial, clau 19hp :Àmbits de distribució 1,3,4, i 5.
Zona de remodelació física privada, clau 14b: àmbit 6 Baldomer Solà (6BS).

Les qualificacions amb asterisc són aquelles que introdueixen variants als paràmetres generals de les NU del PGM.

13.1 Zona de verd privat protegit amb condicions específiques - 8a*

Es qualifica de sòl privat protegit al sòl urbà, en aquest cas de desenvolupament urbà, amb edificacions aïllades, generalment amb entorn enjardinats d'interès. Aquesta zona es situa en aquesta MPGM, propera a àmbits contigus de sòl no urbanitzable que contenen espais de verd privat d'interès tradicional (8b), i lligats històricament als jardins d'aquest espais.

Les condicions específiques seran no permetre cap tipus d'edificació, mantenint l'estat actual de sòl lliure i serà verd privat protegit no edificable, característica que la diferencia de la zona 8a, segons les NU vigents, i per això la clau amb asterisc.

13.2 Zona de desenvolupament urbà intensitat 2 - 20b*

La zona de desenvolupament urbà, intensitat 2, (clau 20b*), de volumetria específica amb condicions d'edificació pròpies, respon a la descripció de zona que comprèn el sòl urbanitzable delimitat que per les seves característiques físiques i la seva situació urbana, el Pla general destina a una ordenació de moderada intensitat d'edificació, de predomini dels edificis en ordre obert, amb espais enjardinats annexos, on s'aconsegueixin nivells adients de quietud, repòs i protecció dels valors paisatgístics i ambientals. Les condicions d'edificació pròpies són assimilables a la del tipus II, amb una ordenació d'habitatge unifamiliar agrupatiu o plurifamiliar amb jardins mancomunats, que aquest MPGM desenvoluparà.

13.3 Zona de desenvolupament urbà ús hotel·ler - 20c- hotel·ler

Aquesta zona s'equipara a les característiques bàsiques de la zona 8a, verd privat protegit existent amb un augment de les condicions restrictives fixant l'ús hotel·ler, que requerirà un pla de millora urbana, per regular els nous volums que acompanyaran a l'edificació principal i annexos per establir l'ús d'hotel.

13.4 Zona de desenvolupament urbà, intensitat 1, clau 19

Aquesta zona de sòl urbanitzable delimitat comprèn el sòl al qual, per les seves característiques físiques i la seva ordenació urbana, s'assigna una major intensitat d'ús i la més plena integració al conjunt urbà.

En aquesta MPGM per àrees irregulars de dimensions mitjanes, sense clares directrius d'ordenació urbana i d'orientació de l'edificació. i en aquelles en què siguin admissibles la singularitat i altura de l'edificació i la creació d'elements significatius per a contribuir a la imatge urbana, sens perjudicar estèticament o ambiental l'entorn.

13.5 Zona de desenvolupament urbà, intensitat 1, clau 19hp

Es la zona 19, descrita anteriorment, amb habitatge en el que es poden adoptar tots els tipus de protecció pública, d'acord amb les necessitats del municipi.

13.6 Zona de remodelació física privada, clau 14b

Les zones de remodelació corresponen al sòl urbà en que la qualitat de vida propugnada per el Pla general metropolità fa necessària la transformació, modificació o substitució dels usos en un procés dinàmic continuat de millora urbana amb augment dels nivells de dotacions comunitàries. Es troba immersa en entorns d'exemple on la qualificació majoritària el la de zona de densificació urbana semiintensiva,

Article 14. Descripció de la proposta en quadres numèrics

14.1 Quadres sòl

Q1 - PLANEJAMENT VIGENT

ZONES	A1	A2	A3	A4	A5	A6	SNORD CC	SSUD CC	TOTAL
18	7.849	2.953	837	4.515	5.249				21.403
19									
20b*								29.148	29.148
20c-hoteler								25.000	25.000
8a*									
8b							2.895		2.895
14b						4.460			4.460
TOTAL ZONES	7.849	2.953	837	4.515	5.249	4.460	2.895	54.148	82.906
SISTEMES									
7b privat							10.907		10.907
7b públic	2.655		1.085					32.851	36.591
6b	3.755					1.372	19.894	59.368	84.389
5	9.075		360	3.112		1.355	3.145	8.380	25.427
SDPH								2559	2.559
28							27.938		27.938
TOTAL SISTEMES	15.485		1.445	3.112		2.727	61.884	103.158	187.811
TOTAL SÒL	23.334	2.953	2.282	7.627	5.249	7.187	64.779	157.306	270.717

Q2 - PLANEJAMENT PROPOSAT

ZONES	A1	A2	A3	A4	A5	A6	SNORD CC	SSUD CC	TOTAL
18									
19	8.977		1.922	3.474	5.249				19.622
20b*								28.920	28.920
20c-hoteler								25.000	25.000
8a*							2.895		2.895
8b									
14b						3.826			3.826
TOTAL ZONES	8.977		1.922	3.474	5.249	3.826	2.895	53.920	80.263
SISTEMES									
7b privat							10.907		10.907
7b públic		2.953				232		32.851	36.036
6b	4.309			1.812		1.774	19.894	59.368	87.157
5	10.048		360	2.341		1.355	3.145	8.608	25.857
SDPH								2.559	2.559
28							27.938		27.938
TOTAL SISTEMES	14.357	2.953	360	4.153		3.361	61.884	103.386	190.454
TOTAL SÒL	23.334	2.953	2.282	7.627	5.249	7.187	64.779	157.306	270.717

NOTA: No inclosa la superfície d'urbanització vinculada a l'àmbit 5, veure quadres descripció de polígons.

Sòl sistema viari a reurbanitzar Àmbit 5: 2.538 m² (urbanització carril bici av. Conflent)

Sòl sistema viari a reurbanitzar Àmbit 5: 1.644 m² (substitució col·lector c. Muntaner i reposició calçada)

Q3. Comparatiu sòl zones MPGM

QUADRE COMPARATIU SÒL ZONES m2		
CLAU	PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT
18	21.403	
19		19.622
20b*	29.148	28.920
20c HOTELER	25.000	25.000
8a*		2.895
8b	2.895	
14b	4.460	3.826
TOTAL	82.906	80.263

Q4. Comparatiu sòl sistemes MPGM

QUADRE COMPARATIU SÒL SISTEMES m2		
CLAU	PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT
7b privat	10.907	10.907
7b	36.591	36.036
6b	84.389	87.157
5	25.427	25.857
SDPH	2.559	2.559
28	27.938	27.938
TOTAL	187.811	190.454

14.2 Quadres comparatius de sostre - sòl (zona / sistema privat 7b)

Q5. Comparatiu Sòl-Sostre en SUD

PLANEJAMENT VIGENT						PLANEJAMENT PROPOSAT					
	ST H	ST T	ST 7b PRIVAT	ST HOTELER	SÒL ZONA - SÒL 7b PRIVAT	ST H	ST T	ST 7b PRIVAT	ST HOTELER	ST 8a*	SÒL ZONA - SÒL 7b PRIVAT
ÀMBIT 1	26.946				(1) 7.849	24.175					8.977
ÀMBIT 2	4.032				2.953						
ÀMBIT 3	3.136				837	5.907					1.922
ÀMBIT 4	7.100				4.515	7.100					3.474
ÀMBIT 5	11.063	1.600			5.249	21.462	1.600				5.249
ÀMBIT 6	6.367				4.460						(2)
SECTOR NORD			5.265		10.970			5.265		(3)	13.802
SECTOR SUD	22.000			3000	53.920	21.176	824		3.000		53.920
	80.644	1.600	5.265	3000	90.690	79.820	2.424	5.265	3.000		87.344
TOTAL ST	90.509				90.690	90.509					87.344

(1) 7.849 m² de sòl zona 18 vigent, amb la previsió d'afegir 2.700 m² de sòl (zona zt) no emplaçada físicament en sòl de la MPGMCC, per encabir un sostre de 8.835 m² del sector nord que la reordenació de l'àmbit 1 transforma la suma resultant vigent, 10.549 m² 2, a nova zona de 8.977 m² que inclou sòl traslladat del sector nord i sud.

(2) L'àmbit 6 ha deixat de ser receptor de l'aprofitament de Can Colomer - recupera la condició de sòl urbà no consolidat d'acord amb el PERI del Raval. La superfície de zona 4.460 m² es correspon a 4.459,50 m² del quadre 6.

(3) Es recupera sòl del sector urbanitzable, que en la MPGMCC es va classificar com a sòl no urbanitzable, 8b, per mantenir l'ús del jardí de la finca veïna - però també es comptava com a SUD, per tant es qualifica de zona 8a*, amb la condició específica de no ser edificable. Superfície zona 8a*. 2.895 m².

Q6. Comparatiu Sòl- Sostre en SUNC (6 Baldomer Solà (6BS)

PLANEJAMENT VIGENT			PLANEJAMENT PROPOSAT		
SOSTRE H		SÒL ZONA	SOSTRE H		SÒL ZONA
P8	6.585,00	3.249,28	P8-9b	8.017,57	3.362,98
P9b	2.091,72	1.210,22			
			parcel·les extretes	659,15	462,58
8.676,72		4.459,50	8.676,72		3.825,56

En el quadres generals els números d'aquest quadre apareixen arrodonint els decimals per escriure 4.459: 4.460 - 3.825,56: 3.826.

Article 15. Descripció dels àmbits que conformen la MPGM

Àmbit 1

Es compon dels terrenys corresponents a l'àmbit de redistribució de titularitat pública i la franja que inclou l'ordenació i urbanització de la carretera de Pomar. Els terrenys corresponents a l'àmbit 1 inclou dos sectors: un , el sector A , delimitat per l'avinguda de la Cerdanya, l'avinguda de Pomar o carretera B-500, la riera de Montalegre, la finca de Can Trencalòs i la parcel·la privada edificable d'ús comercial definida en la Modificació del PGM a la zona de Mas Ram i Pomar i l'altre, sector B, es la franja de vialitat i zona verda que s'estén entre l'avinguda de la Cerdanya i la rotonda d'encreuament de la carretera de Pomar i la carretera B-500. De superfície total 23.334 m² , 14.013 m² (A) + 9.321 m² (B). Classificació: sòl urbanitzable delimitat

Àmbit 2

Correspon a una porció de finca de titularitat pública, que es va obtenir per expropiació i qualificada com equipament, que al planejament vigent va qualificar de zona 18 per habitatge protegit, situada a la vessant oest del Turó de l'Enric de superfície 2.953 m². Es proposarà recuperar la seva qualificació de sistema públic, per tornar a formar part del sòl públic del Turó de l'Enric. Classificació sòl urbanitzable delimitat.

Àmbit 3

Engloba els terrenys delimitats pel carrer Molí de la Torre, Costa de la Bòbila, plaça de la Bòbila, els terrenys escolars del Parc del Serentill i parcel·la de la residència de gent gran. S'inclou en aquest àmbit una franja que es configurarà per un pas de vianants accessible, de connexió entre el c. Molí de la Torre i el parc de Torrent de la Font. De superfície total 2.282 m². Format per 1.922 m² de parcel·la i 360 m² de vial. Classificació: sòl urbanitzable delimitat.

Àmbit 4

Es compon dels terrenys de titularitat pública, delimitats per l'avinguda de Pomar, la rotonda de l'Alguer i l'espai lliure de la riera de Pomar. De superfície total 7.627 m². Classificació: sòl urbanitzable delimitat.

Àmbit 5

Parcel·la situada a l'illa delimitada pels carrers Muntaner, de la Filosofia, de la Tècnica i l'avinguda del Conflent, al barri de Montigalà, de superfície 5.249 m², corresponent a part de la parcel·la cadastral 6205801 de propietat privada, coincident amb la mateixa propietat del sector sud i part del sector nord. A aquest àmbit es vincularan unes obres d'urbanització per equiparar les despeses previstes en la MPGMCC de 2010, que no van ser definides concretament. Consistiran en millores en la vialitat confrontant. Classificació: sòl urbanitzable delimitat.

Àmbit Sector nord Can Colomer

El sector nord d'aquesta Modificació de PGM, el forma una part que és sòl urbanitzable que s'inclourà en la delimitació poligonal del sector de l'entorn de Can Colomer, i una altra part, que el limita pel nord, de sòl no urbanitzable, que el forma la resta de parcel·la de una de les propietats i part de parcel·la de l'altra propietat, que d'acord amb els convenis signats amb els propietaris es cedirien a l'Ajuntament. En aquesta part de sòl no urbanitzable el PGM de 1976 havia definit un vial, aliè al paisatge i a la topografia del parc forestal. La MPGMCC, de 2010 va desqualificar el vial i convertí aquell terreny en parc forestal.

L'àmbit del sector urbanitzable limita al sud pel camí dels Francesos, els espais de jardí de Mas Vestit, es terrenys del Castell de Godmar. Al est, oest i nord amb parc forestal.

Les dues activitats properes a aquest àmbit al sud, són el Pitch & Putt del Castell de Godmar i la Masia restaurant de Mas Vestit. Aquestes activitats es desenvolupen en terrenys de sòl no urbanitzable que en formen part de les finques que tenen una part inclosa en el sòl urbanitzable, i per tant, de la mateixa propietat. Amb el desenvolupament del sòl urbanitzable es podran unificar àmbits d'activitat, una part de vocació esportiva i una altra part de jardí protegit vinculat als espais enjardinats de la masia de Mas Vestit. Aquest àmbit es connecta pel carrer dels Llimoners amb la urbanització del Mas Ram, totalment consolidada, de tipologia edificatòria d'habitatges unifamiliars aïllats (d'un nivell mitjà-alt) en parcel·les de tamany mig, amb un bon enjardinament perimetral.

L'àmbit del sector nord de sòl urbanitzable té una superfície de 36.841 m².

Àmbit Sector sud Can Colomer

Aquest sector de sòl urbanitzable queda delimitat al nord pel camí dels Francesos, la finca del "Pitch & Putt", al sud per l'avinguda de Llenguadoc, paral·lela i adjacent a l'autopista B-20, a l'est pel passeig dels Tarongers i a l'oest per la riera de Pomar.

Està format per varies finques, majoritàriament lliures d'edificació, excepte la finca on es troba la masia que dona nom a l'entorn, Can Colomer, que va ser transformada a principi del segle XX en casa senyorial i inclosa en el catàleg del patrimoni historicoartístic de Badalona.

Aquesta agrupació de finques formen un conjunt de terrenys de divers caràcter, que permet pautar una distribució de zones, sistemes i usos segons el seu estat, vegetació i topografia. La pauta d'ordenació ja venia indicada en el Pla especial del sector sud de la Serralada de Marina, situant el desenvolupament residencial, en la franja entre el torrent de la Buada i el passeig dels Tarongers com a continuïtat del sòl urbà del Mas Ram i deixant la resta per a situar una gran superfície de sistemes, i així es va definir en la MPGMCC.

La MPGMCC, amb la voluntat de donar valor i conservar l'edifici de Can Colomer va delimitar un àmbit per a peça hotelera, que s'adaptés en la seva concepció, conservant la major part dels espais lliures i millorant els valors del paisatge.

La superfície del sector sud està format per 154.523 m² de sòl privat i 2.793 m² de vialitat, que conté el camí vell de Pomar, la vorera a urbanitzar del passeig dels Tarongers i una part del camí dels Francesos.

Àmbit 6 - Baldomer Solà (6BS)

En aquest text refós aquest sòl manté la seva condició de sòl urbà no consolidat desvinculant-se de l'actuació del sòl urbanitzable.

Engloba el terrenys del vigent polígon PA-8 delimitat pels carrers General Weyler , Baldomer Solà i Garriga i el polígon PA-9b delimitat per la parcel·la 157 de Baldomer Solà , la parcel·la 52-58, de l'avinguda d'Alfons XIII, l'avinguda d'Alfons XIII, la parcel·la 34 de l'avinguda d'Alfons XIII, la parcel·la 147 de Baldomer Solà i el carrer Baldomer Solà de Superfície total 7.186,50 m² . En els quadres i referències generals es considera el número sencer 7.187 m².

En aquest text refós, aquest àmbit es desvincula de l'actuació de Can Colomer, donada la impossibilitat d'incloure aquests polígons en l'actuació del trasllat d'aprofitament del sòl urbanitzable de l'entorn de Can Colomer, tal com preveia la MPGMCC, per existir altres propietats dins de l'àmbit, que no tenien perquè intervenir en un canvi d'ordenació en que s'incrementava l'edificabilitat en una illa que no podia absorbir-la sense ser discordant amb el teixit de l'entorn.

Aquesta MPGM actua com a planejament derivat que desenvolupa les previsions del PERI del Raval , i que retorna a la situació d'un polígon que s'executarà independentment de la gestió dels sòls urbanitzables, amb algunes modificacions encaminades a millorar el desenvolupament de polígon.

Com a antic àmbit 6, en el text refós s'anomena Àmbit 6-Baldomer Solà, abreviat, 6BS, per identificar-lo com àmbit independent des àmbits que recullen aprofitament de Can Colomer.

Àmbit de parc forestal de repoblació

Aquest sòl s'inclou en la MPGM, per formar part de l'àmbit de la MPGMCC de 2010, que segons conveni es preveu cedir a l'ajuntament, en paral·lel al tràmit de reparcel·lació del polígon de sector nord. Aquest àmbit s'ajusta al límit del sector urbanitzable delimitat, que resseguia traça d'un vial definit pel PGM de 1976, que el planejament vigent va desqualificar estenent el parc forestal fins el límit del sector. Aconseguint entrelligar els espais lliures del sector amb el parc forestal.

La superfície total d'aquest àmbit és de 27.938 m² .

Article 16. Ordenació dels àmbits en sòl urbanitzable

16.1 Ordenació àmbit 1

Condicions d'ordenació proposades a àmbit 1

(compreu els dos subàmbits 1A i 1B): 23.334 m² (14.013 m² (A) + 9.321 m² (B))

- Classificació : Sòl urbanitzable delimitat, SUD

- Qualificació: zona de desenvolupament urbà d'intensitat 1, clau 19.I.

- Superfície total Àmbit 1: 23.334 m²

- Superfície zona 19/19HP: 8.977 m²

- Superfície de sistemes: 14.357 m²
 Zona verda: 4.309 m²
 Vial:: 10.048 m²
- Sostre total màxim: 24.175 m²
- Sostre lliure: 16.856 m²
- Sostre habitatge protegit: 7.319 m²

	m ² st H total	m ² st HPO genèrica	núm HPOg	m ² st lliure	núm H LL	Total H
ÀMBIT 1	24.175	7.319	91	16.856	163	254

- Tipus d'ordenació: ordenació segons volumetria específica configuració flexible:
- Es defineixen perímetres de l'edificació de caràcter flexible màxims i alineacions obligatòries, Cada unitat d'edificació (edifici) haurà d'acomplir les condicions establertes en l'article 264, punts a i b generals, de les NU del PGM.
- Número de plantes màxim:
 PB+8 - PB+7 - PB+9 (puntualment) en front a l'avinguda de la Cerdanya, configuració torre
 PB+6- PB+8 en front a la riera, PB+6 - PB+9 en front a carretera B-500
 PB+6 - interior de parcel·la
 Es permetrà superar en número de PB+8 en una planta de proporció el 50% del perímetre de l'edificació, quan es justifiqui per millorar el accessos i espais comuns de les plantes baixes.
- Cota de referència de la planta baixa es situarà fins a 1 m. del terreny definitiu de la parcel·la. Un edifici podrà tenir diferents cotes de referència d'ela planta baixa.
- La cota de planta baixa de l'edifici es situarà adaptant-se a l'esglaonament del terreny de la parcel·la. Podrà ajustar-se la cota de planta baixa per garantir accessibilitat, privacitat i seguretat en els habitatges de planta baixa.
- Parcel·la mínima: 160 m²
- Usos: Habitatge i tots els admesos en les zones subjectes a ordenació volumètrica específica, amb excepció de l'industrial, el residencial i el religiós.

- Superfície d'urbanització total: 14.357 m²
 6b - zona verda paral·lela a B-500: 1.852 m²
 6b - zona verda paral·lela a riera: 431 m²
 5 - re-urbanització av. de la Cerdanya: 1.723 m²
 5v - via cívica «Can Trençalòs»: 1.030 m²
 5 - carretera de Pomar: 7.295 m²
 6b - zona verda cr. de Pomar: 2.026 m²

- Detalls a la fitxa normativa adjunta.

16.2 Ordenació àmbit 2

- Classificació : Sòl urbanitzable delimitat, SUD
- Qualificació: Equipament públic 7b
- Superfície total Àmbit 2: 2.953 m²,

Espai que es part del Turó de l'Enric, aquest situat al capdamunt del Torrent de la Font, que forma amb el torrent una unitat com un dels espais lliures de més rellevància dins de la trama urbana, que presenta uns valors culturals, geològics i ecològics d'interès que cal conservar sense edificació. Superfície annexada a la resta de superfícies qualificades d'equipament del turó El seu destí i ordenació es tractarà conjuntament en tot l'àmbit del Turó de l'Enric un cop s'obtingui definitivament la titularitat pública de tots els terrenys que el componen En la MPGCC constituïa una sòl per a encabir part de l'aprofitament de l'entorn de Can Colomer, que donades les seves característiques eco-morfològiques el present text refós proposa

retornar-lo al seu origen d'equipament reserva, que conjuntament amb la resta de terrenys d'equipament, el fan apte com a reserva d'un futur sistema d'espai lliure públic .

16.3 Ordenació àmbit 3

Condicions d'ordenació proposades a àmbit 3

- Classificació : Sòl urbanitzable delimitat, SUD
- Qualificació: zona de desenvolupament urbà d'intensitat 1, clau 19.I
- Superfície total Àmbit 3: 2.282 m²
- Superfície de zona 19/19HP: 1.922 m²
- Superfície de sistemes : 360 m²
- Sostre total màxim: 5.907 m²
- Sostre lliure: 1.940 m²
- Sostre habitatge protegit: 3.967 m²

	m ² st H total	m ² st HPO genèrica	núm HPOg	m ² st lliure	núm H LL	Total H
ÀMBIT 3	5.907	3.967	50	1.940	18	68

-Tipus d'ordenació: ordenació segons volumetria específica, configuració flexible

- Es defineix el perímetre de l'edificació que constitueix una sola unitat d'edificació, (un sol edifici), haurà d'acomplir les condicions establertes a l'article 264 punts a i b generals, respecte les edificacions veïnes. Es podrà formar com agrupació de volums unificant-se amb plantes soterrani i/o planta baixa.

- Es proposen dues alternatives d'ordenació. Detall en fitxa normativa adjunta.

- El número de plantes màxim:
PB+4-PB+5-PB+6. En el tram confrontant amb la parcel·la contigua, serà un màxim de PB+4 guardant una distància de 18 m per l'alçada de PB+5. Per a la resta de parcel·la el màxim serà de PB+6. Alineacions màximes de l'edificació: 5 m. del límit de parcel·la en front de la via cívica i 3 m - 5 m en la resta de límits segons alternativa.

- Cota de referència de la planta baixa: Es situarà a un 1 del terreny definitiu de la parcel·la. Un edifici podrà tenir diferents cotes de referència de la planta baixa.

- La cota de planta baixa de l'edifici es situarà adaptant-se a l'esglaonament del terreny. Podrà ajustar-se la cota de planta baixa per garantir accessibilitat, privacitat i seguretat, en el habitatges de planta baixa.

- Parcel·la mínima: 1.500 m²

- Usos: Habitatge i tots els admesos en les zones subjectes a ordenació volumètrica específica amb excepció de l'industrial, el residencial i el religiós.

- Superfície d'urbanització total: 360 m²
5v - via cívica* 360 m²

(*) Amplada 4 m. Incorporació de sistemes d'accessibilitat per els vianants.

- Detalls a la fitxa normativa adjunta.

16.4 Ordenació àmbit 4

Condicions d'ordenació proposades a àmbit 4

- Classificació : Sòl urbanitzable delimitat, SUD
- Qualificació: zona de desenvolupament urbà d'intensitat 1, clau 19.I

- Superfície total Àmbit 4 : 7.627 m²
- Superfície de zona 19/19HP: 3.474 m²
- Superfície de sistemes : 4.153 m²
 - Zona verda 1.812 m²
 - Vial 2.341 m²
- Sostre total màxim: 7.100 m²
- Sostre lliure: -
- Sostre habitatge protegit: 3.967 m²

	m ² st H total	m ² st HPO genèrica	núm HPOg	m ² st lliures	núm H LL	TotalH
ÀMBIT 4	7.100	7.100	89	-	-	89

-Tipus d'ordenació: ordenació segons volumetria específica, configuració flexible.

- Els defineixen els perímetres de l'edificació flexibles que constitueixen dos unitat d'edificació, una per a cada parcel·la, una per acollir sostre del sector nord CC i l'altre del sector sud.

- Número de plantes màxim:

PB+3 per a l'edificació situada al nord, igualant l'alçada amb els blocs confrontants del carrer Gavà. La segona unitat d'edificació adopta les alçades de PB+4 a PB+6 situant-se esglaonadament a mesura que s'aproxima a la Rotonda de l'Alguer.

- Cota de referència de la planta baixa:

Es situarà a un 1 del terreny definitiu de la parcel·la. Un edifici podrà tenir diferents cotes de referència de la planta baixa.

Per una millor organització de l'espai lliure i les seva relació amb l'edificació i la zona verda, si les parcel·les originals esdevinguessin d'un sòl propietari, es podrà unificar l'edificació, constituint parcel·la única i una sola unitat de projecte, sense depassar el nombre de plantes fixat en la present normativa,. Es proposa com alternativa a la present ordenació, aplicant el tràmit de l'article 45 del Decret Legislatiu 64/2014 de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

- Parcel·la mínima: 500 m²

- Usos: Habitatge i tots els admesos a les zones subjectes a ordenació volumètrica específica, amb excepció de l'industrial, residencial i religiós.

- Superfície d'urbanització total: 4.153 m²
 - 6b - Zona verda* 1.812 m²
 - 5 - Vial** 2.341 m²

(*) dins del parc de la riera de pomar

(**) ajustos av del primer de Maig i vorera Av de Pomar

- Detalls a la fitxa normativa adjunta.

16.5 Ordenació àmbit 5

Condicions d'ordenació proposades a àmbit 5

- Classificació : Sòl urbanitzable delimitat, SUD

- Qualificació: zona de desenvolupament urbà d'intensitat 1, clau 19.I

- Superfície total Àmbit 5 : 5.249 m²
- Superfície de zona 19/19HP: 5.249 m²
- Superfície de sistemes vinculada 4.153 m²
 - millora vialitat 2.538 m²
 - millora sanejament 1.644 m²
- Sostre total màxim: 23.062 m²
- Sostre H lliure: 13.982 m²

- Sostre habitatge protegit: 7.480 m²
- Sostre terciari: 1.600 m²

	m ² st H total	m ² st HPO genèrica	núm HPOg	m ² st lliure	núm H LL	Total H
ÀMBIT 5	21.462	7.480	93	13.982	138	231

-Tipus d'ordenació: ordenació segons volumetria específica, configuració flexible

Amb ordenació segons volumetria específica, es defineixen unes condicions flexibles que permetin l'ordenació de les dues parcel·les que formen l'àmbit en continuïtat : parcel·la 1, que distribueix sostre del sector sud i parcel·la 2 que distribueix sostre de sector nord.

- Es defineix el perímetre d'edificació establint un gàlib màxim a la part posterior i a l'av. del Conflent i obligatori al c. Muntaner i al c. de la Filosofia.

- El perfil tindrà les altures reguladores màximes corresponents a PB+5 a PB+12 i les proporcionals a PB+8 PB+9, per mantenir l'alineació horitzontal continua dels forjats.

- Cota de referència de la planta baixa:

Es situarà en un màxim d'1 m per damunt del terreny definitiu de la parcel·la. Un edifici podrà tenir diferents cotes de referència de la planta baixa.

- Parcel·la mínima: 1.400 m².

- Usos: Habitatge i tots els admesos a les zones subjectes a ordenació volumètrica específica, amb excepció de l'industrial, residencial religiós.

En planta baixa és obligatori un mínim de 1.600 m² de terciari, on s'inclou comercial, oficines, cultural, sanitari i esportiu.

En els cas que les dues parcel·les esdevinguessin d'un mateix propietari es permetrà variar la distribució de les tipologies d'habitatge protegit i lliure de manera que s'adaptin millor a la volumetria proposada, tenint en compte el perfil definit.

- Superfície d'urbanització total: 4.182 m²
- 5 - superfície de carril bici*: 2.538 m²
- 5 - actuació infraestructura hidràulica**: 1.644 m²

(*) Superfície d'adequació a carril bici, a l'av. del Conflent, considerant un ample màxim de 3,50 m i una longitud de 725 ml.

(**) Canvi de col·lector del c. Muntaner, de l'av. del Conflent al c.de la Filosofia i connexió al col·lector del c. de la Filosofia cap el ramal de Martí Pujol.

-Detalls a la fitxa normativa adjunta.

Article 16.6 Ordenació Sector nord de Can Colomer

16.6.1 Condicions generals d'ordenació proposades al sector nord de Can Colomer

Es defineixen gràficament en el conjunt de plànols normatius de l'Ordenació detalla del Sector nord de Can Colomer, A9.

- Classificació : Sòl urbanitzable delimitat, SUD

- Superfície total sector: 36.641 m²
- Superfície de zona 8a*: 2.895 m²
- Superfície de sistemes: 33.946 m²
 - Públics: Zona verda 19.864 m²
 - Vial 3.145.m²
 - Privats: Equipament 10.907 m²
- Sostre total màxim: 5.265 m²

- Sostre equipament ..5.265 m²
 - Sostre ús esportiu 265 m²
 - Sostre ús sanitari sanitari - assistencial 5.000 m²
- Superfície de cessió de sistemes: 23.0039 m²
- Superfície d'urbanització total: 23.039 m²
 - Espai lliure I: 3.222 m²
 - Espais lliure II: 16.672 m²
 - Sistema viari bàsic: 3.145 m²

16.6.2 Condicions específiques dels sistemes, Sector nord CC

1. Ordenació del sistema d'equipaments, clau 7b, Sector nord CC

- **Equipament privat d'ús esportiu, Sector nord CC**
 - Superfície de la parcel·la: 2.649 m²
 - Tipus d'ordenació segons volumetria específica, configuració flexible.
 - Sostre màxim: 265 m²
 - Ocupació: 10%
 - Número de plantes: PB
 - Alçada màxima: 3,50 m
 - Cota de referència la planta baixa, se situa a +135 m, nivell de la explanació de l'espai lliure de la parcel·la.
 - Cota de coronament màxima +138,50 m

El projecte que es realitzi, haurà d'incloure plànols que mostrin l'encaix de l'edificació dins dels espais de l'entorn, els sistemes d'espais lliures públics confrontants i la zona de verd privat protegit, especialment respecte la topografia i els elements d'urbanització existents.

Condicions addicionals

S'admet adossar el volum edificable al mur que limita la parcel·la contigua, de verd privat protegit, sense que sobrepassi la cota superior d'aquest mur.

- **Equipament privat d'ús sanitari/ sanitari-assistencial, Sector nord CC**

Parcel·la discontinua formada per dues peces separades pel vial d'accés.

- Superfície de sòl total: 8.258 m²
- Superfície parcel·la edificable: 5.359m²
- Superfície parcel·la complementària per aparcament: 2.909 m²

L'edificació ocuparà el fragment de la parcel·la superior, a la dreta del vial d'accés. Es detallen les condicions d'ordenació: (el conjunt de plànols d'ordenació detalla del sector nord de la serie A9 complementen aquestes condicions.

- Superfície parcel·la edificable: 5.349 m²
- Sostre edificable màxim: 5.000 m²
- Tipus d'ordenació: Aïllada
 - Ocupació màxima en planta: 40%
 - Núm. màxim de plantes sobre rasant: PB+2PP
 - Alçada reguladora màxima: 10,50 m
 - Cota de replanteig de la PB: +135,5 (calculada segons art. 255 de NU PGM)
 - Cota de coronació de l'edifici: + 146,0
 - Separació mínima a llindars: 6 m mínima

Condicions de desenvolupament

- La concreció definitiva del volum a edificar es realitzarà per mitjà d'un pla de millora urbana (PMU), que a més de l'entorn específic de les dues parcel·les d'aquest equipament, englobarà un entorn major, com a àmbit d'encaix, que inclogui com a mínim la finca de Mas Vestit i l'espai lliure de cessió que envolta la parcel·la edificable, amb l'objectiu d'establir les relacions d'ús i de paisatge dels diferents espais lliures, i els tipus de filtre a establir entre ells.
- Caldrà que el pla de millora inclogui un estudi d'impacte i integració paisatgística amb l'objectiu de respectar les condicions de paisatge pròpies i de l'entorn, seguint els criteris del Pla especial de protecció del patrimoni historicoartístic i del Pla especial de protecció de la Serralada de Marina, justificant la correcta integració paisatgística de l'edificació en l'entorn natural.
- El pla especial podrà modificar els paràmetres indicats, mantenint l'ordenació aïllada, que minimitzi, l'impacte al paisatge, prioritzant la reducció d'alçades, i l'ajust de les cotes de la planta baixa, en relació al tractament topogràfic de l'espai lliure de la parcel·la.
- El Pla de millora haurà de contenir la proposta de materials de l'edificació, el projecte de tots els elements de espai lliure de l'equipament, un l'avantprojecte de l'edifici junt amb el programa funcional.

Condicions d'edificació i urbanització de la parcel·la edificable

- L'edificació s'adaptarà a la topografia i soterrant parcialment la mínima superfície per instal·lacions i aparcament. Minimitzant el moviment de terres.
- A la coberta, es disposarà d'un 75% d'acabat enjardinat. Per damunt de les cobertes no s'admet volums que superin l'alçada reguladora màxima.
- La volumetria haurà d'aconseguir el mínim impacte visual respecte al teló de fons del bosc posterior, així com de les edificacions confrontants.
- Els espais lliures d'equipament i i els espais lliures públics hauran de fluir en continuïtat: els elements de tanca hauran de desaparèixer visualment, i en tot cas es faran amb vegetació autòctona.
- Es disposarà un espai d'estacionament lligat al accés principal, d'ús puntual i majoritàriament de caràcter adaptat i un mínim de places de bicicleta.
- En la zona més propera a l'espai protegit es potenciarà la vegetació pròpia de la zona, pinedes i matollars, preveient el tractament com a parc forestal dirigit a la seva repoblació, amb l'objectiu de potenciar els hàbitats presents i reforçar la funció de zona de transició.
- Caldrà restituir les afectacions a l'entorn degut a la realització de les obres d'edificació.

Condicions d'urbanització de la parcel·la complementària d'aparcament

L'àrea d'equipament lliure d'edificació, d'us complementari per aparcament del equipament sanitari, s'urbanitzarà amb paviment permeable i plantació d'arbrat disposat com element d'ordenació de l'estacionament. Dintre d'aquesta àrea es delimita un àmbit amb doble qualificació (equipament privat i serveis tècnics, clau *7b/ST) que possibilita la instal·lació d'un sistema de depuració propi, en cas de no ser viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament.

Respecte a les places d'aparcament per a turismes i motocicletes, caldrà donar compliment al Reial Decret 1053/2014, o normativa substitutòria, en relació a les dotacions mínimes de l'estructura per a la recàrrega de vehicles elèctric en edificis o aparcaments de nova construcció.

2. Ordenació del sistema d'espais lliures, Sector nord CC

En el sector nord es defineixen dues parcel·les qualificades de sistema d'espai lliures, parc i jardins urbans de nova creació de caràcter local:

- Espai lliure I: 3.222 m². Situada al sud del sector, delimitada pel camí dels Francesos, carrer dels Llimoners i carrer d'accés a l'espai d'aparcament. Es una plataforma plana elevada uns 4 m per damunt del camí del Francesos i a cota, extrem nord-est, del carrer dels Llimoners.
- Espai lliure II: 16.672 m². Espai que envolta l'equipament privat fins el límit del sector urbanitzable. Situada al nord del sector amb accés des del carrer que també dona accés a les parcel·les d'equipament. La part superior de la zona verda coincideix amb el límit de sector a la

cota aproximada de +145 m, A la part central es forma una plataforma en pendent de les cotes +142 m fins al +136 m.

Condicions específiques de tractament del sistema de parcs i jardins del Sector Nord de Can Colomer

- Espai lliure I: Comporta la consolidació i millora del talús que cau al camí dels Francesos.
- Espai lliure II: En aquest espai s'evitaran excessius moviments de terres, mantenint la topografia del lloc. La urbanització serà naturalitzada, per tal d'enllaçar correctament amb els espais naturals del parc forestal. El sòl serà 100% permeable S'admet, no obstant, obres d'aterrossament en els àmbits de més pendent i incorporar amb aquesta lògica la plataforma per a la parcel·la edificable de l'equipament. S'haurà de repoblar els espais sense arbres per aconseguir augmentar les zones d'ombra. S'instal·larà el mínim mobiliari necessari, amb materials de pedra o àrids del propi territori. La il·luminació es farà propera al terra per evitar la contaminació lumínica de l'entorn natural.
- S'inclourà la formació de la franja perimetral de protecció de 25 metres contra la propagació del foc del bosc a les parcel·les i de les parcel·les cap el bosc.

3. Ordenació del sistema viari bàsic Sector Nord CC

El sistema viari del sector nord:

- Ordena un nou vial, en la traça del camí Vell dels Francesos, perllongació del carrer dels Llimoners de la zona urbana de Mas-Ram:
 - Vial de secció 7 m. que dona accés rodat, vianant i bicicletes a la parcel·la de l'equipament sanitari a la dreta fins arribar a l'estacionament restringit a la part oest de la parcel·la
 - Continuïtat d'aquest vial amb una secció menor per accés de vianants i bicicletes i vehicles de serveis a la parcel·la de l'equipament esportiu i zona verda.
- Reurbanització del vial d'accés a Man Vestit, inclòs en el sector urbanitzable i accés a la zona d'aparcament complementària de l'equipament sanitari.
- El projecte d'urbanització per la xarxa de sanejament general a construir a l'av. dels Tarongers i connexió amb el c. dels Llimoners haurà de construir-se conjuntament i la participació serà proporcional a la superfície dels dos sectors.
- El projecte d'urbanització corresponent al sector nord inclourà l'arranjament del camí dels Francesos a l'hora de la consolidació del talús de la zona verda I.
- Aquest sòl es regirà per les NU del PGM d'acord amb els articles 196, 197 i 198. I caldrà tenir en compte totes les disposicions que incorpori l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG), annex, per tal de garantir una mobilitat basada en mitjans de transport alternatius al vehicle privat.

16.6.3 Condicions específiques de les zones, Sector nord CC

1. Ordenació Zona de Verd privat protegit, clau 8a*

En aquest sòl no s'admet edificació, ha de mantenir-se com espai lliure.

S'admeten construccions efímeres, totalment desmuntables, que restaran en peu per períodes curts i no es permetrà cap obra de fonamentació, ni pavimentació.

16.7 Ordenació Sector sud de Can Colomer

16.7.1 Condicions generals d'ordenació proposades al Sector sud de Can Colomer

Es defineixen gràficament en el conjunt de plànols normatius de la d'Ordenació detallada del Sector sud de Can Colomer, A10.

- Classificació : Sòl urbanitzable delimitat, SUD
- Qualificacions zones:
 - Zona de desenvolupament urbà intensitat 2, clau 20b*:
 - Zona de desenvolupament urbà ús hotel·ler; clau 20 c- hotel·ler:

- Superfície total sector:	157.306 m ²
- Superfície de zona 20b*:	2.895 m ²
- Superfície de zona 20c -hoteler	25.000 m ²
- Superfície total de sistemes públics:	103.386 m ²
- Zona verda	59.368 m ²
- Equipament	32.851 m ²
- Vialitat	8.608 m ²
- Sistema domini públic hidràulic	2.559 m ²
- Sostre total màxim :	25.000 m ²
- Sostre ús habitatge	21.176 m ²
- Sostre ús terciari:	824 m ²
- Sostre ús hoteler	3.000 m ²
 - Superfície de cessió de sistemes:	100.827 m ²
- Zona verda:	59.368 m ²
- Equipament	32.851 m ²
- Vialitat total:	8.608 m ²
xarxa local 5	4.247 m ²
vies cíviques 5v	4.361 m ²
 - Superfície d'urbanització total:	70.535 m ²
Sistema d'espais lliures:	59.368 m ²
Sistema Viari	8.608 m ²
Sistema domini públic hidràulic	2.559 m ²

16.7.2 Condicions específiques dels sistemes

1. Ordenació sistema d'equipament comunitari, d'ús esportiu , sector sud CC

Aquesta zona compren els terrenys situats sota Can Colomer, limitats pel Camí Vell de Pomar, la B-20 i la Riera de Pomar, i que tenen per objectiu l'ordenació d'una peça d'equipaments públics que conjuntament amb altres ja preexistents, situats a l'entorn de la Riera de Pomar i del conjunt de Masies de Can Colomer, Can Vestit i del Castell Gotmar, formalitzen un conjunt d'espais lliures i equipaments públics i privats de gran valor paisatgístic en l'entorn del lloc denominat Pomar de Dalt.

D'acord amb l'article 212 de la NU del PGM, aquest equipament és de caràcter essencial.

Superfície parcel·la : 32.851 m²

Condicions d'ordenació

1. Ocupació màxima: 10%

L'emplaçament de les edificacions destinades a aquest ús s'hauran d'emplaçar dintre de l'àrea edificable (clau AE), que es recull en plànol d'ordenació "A10.1. Qualificació del sòl - superfícies- , sense afectar la zona ZAIE (zona d'alt interès ecològic i paisatgístic definida pel Pla Especial de Protecció de la Serralada de Marina i recollida en el plànol d'ordenació A10.1.

2. Alçada reguladora màxima: 7 m.

3. Índex d'edificabilitat: 0,2 st/m² s

4. La intervenció en la parcel·la respectarà les condicions paisatgístiques pròpies i les de l'entorn, seguint els criteris del Pla especial de protecció del Patrimoni historicoartístic de Badalona i del Pla especial de protecció de la Serralada de Marina, tant pel que fa a la zona agroforestal com per la zona ZAIE (zona d'alt interès ecològic i paisatgístic, recollida al plànol d'ordenació A10.1.

5. El projecte haurà d'acomplir les condicions específiques i d'intervenció per desenvolupar un programa esportiu, atenent a les prescripcions sectorials que es recullen en la present normativa quant a les regulacions respecte sistemes generals públics, la B-20 i el Domini Públic Hidràulic de la riera de Pomar. Justificarà la proposta organitzativa del programa esportiu, edificació i utilització de l'espai lliure, a partir de la delimitació del DPH, i l'estudi d'inundabilitat de la riera, així com les mesures específiques de paisatge que estableix que es recullen a l'article 24 de les presents Normes.

6. En tot cas, el projecte definirà les condicions de sistema públic esportiu i haurà de comptar amb l'informe favorable de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge o organ que la substitueixi.

7. En allò no especificat en aquestes Normes es regirà per les NU del PGM d'acord amb els articles 212 a 217.

8. El planejament que es redacti per modificar o completar, en el cas de ser necessari, les condicions d'ordenació d'aquest equipament haurà de comptar com a mínim, amb informes sectorials referents a les característiques de l'emplaçament: proximitat a l'autopista, la riera de Pomar, com a límit oest de la parcel·la, l'àmbit protegit de Patrimoni històricoartístic, i estar dins el límit del Parc de la Serralada de Marina.

Haurà d'incloure un Estudi d'impacte i integració paisatgística en compliment del Decret 343/2006, de 19 de setembre, que haurà de ser informat per la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge, o òrgan que la substitueixi, per tal de garantir que la implantació s'adeqüi al paisatge de l'entorn.

9. La concessió de llicències que comportin desbrossaments de vegetació o moviments de terres, haurà de comportar la realització de controls arqueològics, la realització dels quals haurà de ser sol·licitada al Departament de Cultura.

10. En qualsevol cas el projecte executiu justificarà el compliment dels criteris previstos a l'article 22 de les presents Normes.

Regulació: Pel que no determini, de forma expressa, les presents normes particulars, s'estarà a les determinacions del PGM pel sistema d'equipaments comunitaris de nova creació de caràcter local, ús esportiu, (clau 7b).

2. Ordenació del sistema d'espais lliures, Sector sud CC

Aquesta zona compren els terrenys situats en l'entorn de Can Colomer, entre aquest i el Torrent de la Buada, l'autovia B-20 i EL Camí Vell de Pomar. Tenen per objectiu l'ordenació del futur Parc del Torrent de la Buada, dintre del conjunt de parcs i jardins urbans de nova creació, que formen part de la Serralada de Marina, en el seu límit amb les primeres àrees urbanes de Badalona.

La superfície d'aquesta parcel·la és de 59.368 m²

Condicions específiques de tractament dels espais lliures de parcs i jardins del Sector sud de Can Colomer

- Per l'ordenació d'aquest espai lliure caldrà complir amb allò que estableixi el Pla Especial de Protecció de la Serralada de Marina per a la regulació d'aquests espais, tant pel que fa a la zona agroforestal com per l'àmbit de transició (clau ATE), aquest últim recollit al plànol d'ordenació A.10.1 Qualificació del sòl - Superfícies.

- S'evitaran excessius moviments de terres, mantenint la topografia del lloc. La urbanització serà naturalitzada per tal d'enllaçar correctament amb els espais naturals del parc forestal. La superfície serà el 100% permeable, amb zones toves i altres més compactades S'admet, no obstant obres d'aterrossament en els àmbits de més pendent, tasques de repoblació amb vegetació autòctona. El mobiliari es farà amb materials de pedra o àrids del propi territori iu/o

fusta, prioritzant la màxima durabilitat i baix manteniment. La il·luminació es farà propera al terra per evitar la contaminació lumínica de l'entorn natural.

3. Ordenació del sistema viari Sector sud CC

El sistema viari local del Sector sud CC compren:

- Sistema viari bàsic Xarxa local clau 5
- Sistema viari bàsic Vies cíviques 5v

Condicions específiques del sistema viari, Sector sud CC

- **Sistema viari bàsic, clau 5:**

Vies locals que formen part de l'estructura viària local de la urbanització del "Mas Ram"

- Estructuren la zona 20b* que queda limitada pels carre dels Llimoners i per l'avinguda dels Tarongers, que organitza la zona en tres illes i tenen continuïtat en el "carrer del Parc" que discorre paral·lel al torrent de la Buada.
- Defineixen l'ampliació del camí Vell de Pomar, que dona accés a la futura zona hotelera i delimita la parcel·la de l'equipament esportiu. Aquest vial continua fora de l'àmbit, en sòl no urbanitzable, encaixat entre dues tanques, la del Pitch & Putt i la de la finca de Can Colomer.
- El projecte d'urbanització bàsica, inclourà la xarxa de sanejament general a construir a l'av. dels Tarongers i connexió amb el c. dels Llimoners. Haurà de construir-se conjuntament i la participació serà proporcional a l'aprofitament dels dos sectors.

- **Ordenació Sistema viari bàsic-Vies cíviques, clau 5v:**

Via cívica, tipus passatge que és camí de vianants i accés restringit a les parcel·les de cada illa, connecta l'av. dels Tarongers amb el nou carrer del parc, paral·lel al torrent de la Buada

Per a les vies cíviques es prioritzarà paviment permeables, poden combinar amb paviments més durs. Aquestes vies s'identifiquen en la documentació gràfica amb el nom de passatges.

El projecte d'urbanització corresponent al sector sud inclourà l'arranjament del camí dels Francesos en el tram que limita la parcel·la hotelera.

Pel que no determini, de forma expressa, les presents normes particulars, s'estarà a les determinacions del PGM pel sistema viari bàsic xarxa local, (clau 5)

4. Ordenació Sistema de Domini Públic Hidràulic, clau DPH:

Formen el sistema hidrològic les franges de zona fluvial que inclouen la llera del riu i les seves riberes, quedant aquest delimitat per la coronació dels talussos de les lleres, d'acord amb la Llei d'aigües. Aquests sòls corresponent al Torrent de la Buada.

Criteris de Protecció de la xarxa hidràulica:

Segons l'establert al Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH), al llarg de tots els cursos fluvials que s'inclouen en els àmbits d'aquest planejament, es defineix 4 franges de protecció:

- Una franja de domini públic hidràulic, delimitada com a sistema de Domini públic hidràulic (DPH).
- Una zona de servitud d'ús públic de 5 m. d'amplada a banda i banda. (*)
- Una zona de policia de 100 m. d'amplada.
- Una zona inundable.

(*) Es mantindrà lliure de qualsevol construcció.

Aquestes distàncies s'hauran de mesurar a partir de la coronació dels talussos de les lleres, d'acord amb la Llei d'aigües.

- Cadascuna d'aquestes franges comporta una restricció d'usos regulats al Reglament de Domini Públic Hidràulic.

Tal i com es contempla al Reglament de la Llei d' Urbanisme s'estableixen, a més, 3 zones fluvials :

- Zona Fluvial (ZF)
- Zona Sistema Hídric (SH)
- Zona Inundable (ZI)

Els usos en aquestes zones es regulen en el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Regulació

Pel que no determini, de forma expressa, les presents normes particulars, s'estarà a les determinacions del PGM pel sistema hidrològic, a la normativa sectorial d'aplicació i a la legislació urbanística vigent.

Per les obres que s'hagin de realitzar en zona de Domini Públic Hidràulic, caldrà disposar d'autorització expressa per part de l'ACA

Tant les obres de pas com els encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, així com els càlculs hidrològics i hidràulics caldrà que es facin d'acord amb el document tècnic redactat per l'ACA.

16.7.3 Condicions específiques de les zones sector sud CC

1. Ordenació Zona de desenvolupament urbà intensitat 2, clau 20*, sector sud CC

La zona de desenvolupament urbà, intensitat 2, (clau 20b*), de volumetria específica amb condicions d'edificació pròpies s'ha delimitat en els plànols d'ordenació detallada A.10.2, A10.3.1, A10.3. 2 i A10.3.

Comprèn el sòl urbanitzable delimitat definit per la Modificació del PGM referent al sector de Can Colomer nordí entorn, destinats a una ordenació de moderada intensitat d'edificació, amb predomini d'edificacions en ordre obert, aïllats, amb espais enjardinats mancomunats, on s'aconsegueixen nivells adients de quietud, repòs i protecció dels valors paisatgístics i ambientals del seu entorn.

- Tipus d'ordenació: L'ordenació plantejada, ve determinada per la seva situació en l'entorn d'àrees d'habitatge unifamiliar, i es la del Tipus II, del PGM, amb la modalitat del volum edificable, amb edificacions unifamiliars i/o plurifamiliars amb jardí, i condicions d'edificació pròpies, determinades en la present MPM.

Conceptes previs a la definició de les condicions d'edificació pròpies :

- Illa: Es l'àmbit privat més gran. Els seus límits venen determinats pel dibuix dels vials públics locals, que formalitzen tres Illes: I, II i III. Cada illa conté una o més unitats de zona. (Uz).

- Unitats de zona: S'han definit deu (10) unitats de zona: Uz I.1, Uz II.1, Uz II.2, Uz II.3, Uz II.4, i Uz III.1, Uz III.2, Uz III.3, Uz III.4, Uz III.5. Cada unitat de zona coincideix amb la unitat mínima de projecte. L'edificació de les mateixes es podrà realitzar per fases.

Les vies cíviques (5v), (en els plànols Vi) els anomenats passatges, subdivideixen cadascuna de les illes II i III en unitats de zones, aquests vials donen l'accés a les parcel·les immediates de la banda dreta

Totes les unitats de zona es formalitzen a partir d'àmbits d'usos i qualitat edificatòria diferents, definides a continuació:

- Verd privat (Vp): Son els espais lliures, enjardinats, de caràcter mancomunitat i ús privatiu, al servei de les parcel·les edificables de cada unitat de zona. S'han delimitat deu (10) unitats, una per a cada unitat de zona.
- Zona d'ús residencial/terciari (P₂): Son els espais on es permeten ubicar els volums edificats a cada unitat de zona. El Pla delimita la zona edificable i no edificable de cadascuna

d'elles. Tenen assignades l'edificabilitat i el nombre d'habitatges màxims permesos per cada zona, i en el seu conjunt per les diferents unitats de zona de l'àmbit.

L'ús de les diferents zones és el de residencial (20 zones), i de comercial-terciari i altres usos no residencials (1 zona).

El quadre de superfícies de sòl, sostre i nombre d'habitatges es troba en el plànol normatiu A10.3.1.

Condicions específiques del zona 20 b*

1. Parcel·la mínima: Equival a la Unitat de zona. La seva superfície mínima es de 1.000 m2.

En el quadre del plànol d'ordenació detallada A10.3.1, Ordenació de detall del sòl i de l'edificació privada, es reflecteix el detall de la superfície, sostre edificable, nombre màxim d'habitatges, i ús de cada Illa, Unitat de zona i Parcel·la.

2. Zona edificable i zona no edificable de la unitat de zona:

Les zones edificables i no edificables de cada unitat de zona es descriuen en el plànol A10.3.2 d'acord amb les alineacions obligatòries i les envoltants màximes de l'edificació fixades.

L'ordenació distingeix, per plantes, les zones edificables en planta semi soterrani, planta baixa i planta pis. per per a la Uz III.5, i planta baixa i dos plantes pis per la resta d'unitats de zona, en base a les reculades i separacions obligatòries als límits i a l'alçada reguladora permesa en cada cas.

3. Front mínim i profunditat edificable:

Es la determinada en el plànol d'ordenació detallada A.10.3₁ - Parcel·lari- En cap cas serà inferior a:

- Front mínim a carrer: 21 m

- Profunditat mínima:

Ús residencial: 27 m

Ús terciari i altres: 21 m

4. Alçada màxima: Ús residencial: Uz I.1.1 a Uz III.4.2 B+2 (10,15m)

Ús terciari i altres: Uz III.5.1 B+1 (7,00 m)

L'alçada reguladora màxima es mesurarà des de la cota de replanteig de l'edificació. (Cr).

Els paràmetres Alçada reguladora màxima, nombre de plantes màxim i cota de referència es descriu en en el plànols A10.3.2 i A10.3.3.

5. Densitat d'habitatges:

El nombre màxim d'habitatges és de 130.

La seva distribució s'ha realitzat proporcional al sostre edificable assignat a cada zona d'ús residencial, agrupats en 3, 6 i 9 habitatges, d'acord amb els volums resultants.

A la zona d'ús terciari (Uz III.5.1) d'ús terciari, comercial i altres, se li ha assignat un (1) habitatge.

6. Modalitat d'ordenació:

D'acord amb el planejament de referència: Modificació puntual del PGM referent al sector de Can Colomer i entorn, no es fixa cap model unitari per la totalitat del sector, permetent-se dos models bàsics:

- Edificació per a habitatge unifamiliar agrupat amb jardins mancomunats.
- Edificació per habitatge plurifamiliar amb jardins mancomunats.

S'adoptarà la modalitat a la totalitat de unitat de zona

7. Ocupació:

Ocupació màxima de l'edificació en planta baixa: fixada per les alineacions obligatòries i envoltants màximes.

Fora de lla zona edificable, únicament es permetran les terrasses, obertes, amb un vol màxim de 1,5 m, sempre que aquest vol no interfereixi la línia de reculada obligatòria de 4 metres als carrers.

8. Separacions mínimes a llindes:

- Zones d'ús residencial:

A Via local: frontal: 6 m.

lateral: 4 m.

A via cívica frontal: 6 m.

darrera: 3 m.

A laterals amb parcel·les de verd privat mancomunat: 3 m.

- Zones d'ús terciari

Distància frontal a (Vial): 0m

Detall en els plànols A10.3.1 - A10.3.2 - A10.3.

9. Vols.

Dins de la zona edificable no estan limitats.

Per fora de la zona edificable no estan permesos en els plans de façana que coincideixin amb les alineacions obligatòries. Si ho estan en els plans que coincideixin amb l'envoltant màxim de l'edificació sempre que siguin oberts, limitats a 1,5 metres de vol i que en cap cas puguin interferir en la reculada obligatòria de 4 metres als vials (carrers a, b i c. en plànol A10.3.1)

10. Construccions auxiliars.

No estan permeses. Veure singularitats definides al punt.15 d'aquest subcapítol, "Soterrani".

11. Moviment de terres.

Únicament estan permesos els moviments de terres necessaris per anivellar el sòl en terrasses, fins assolir les cotes de replanteig de l'edificació i dels jardins privats i mancomunats determinades en els plànols d'ordenació A10.3.2 i A10.3.3 Ordenació de detall del sòl i de l'edificació privada,

La concessió de llicències que comportin desbrossaments de vegetació o moviments de terres, haurà de comportar la realització de controls arqueològics, la realització dels quals haurà de ser sol·licitada al Departament de Cultura.

12. Verd privat mancomunat.

- Són aquells espais lliures enjardinats, de caràcter mancomunat, al servei de les diferents unitats de zona.

- Els usos permesos són els propis dels parcs i jardins urbans (clau 6), permetent-se una piscina comunitària per unitat de zona. Aquesta es separarà un mínim de 1 metre de qualsevol límit.

- La maquinària de la piscina serà soterrada. No estarà permesa cap construcció auxiliar fixa i/o tancada. Únicament es permetrà la construcció de pèrgoles, porxos o construccions lleugeres, desmuntables, que tinguin la funció d'evitar el sol.

- La vegetació serà la pròpia dels jardins mediterranis.

13. Jardins privats.

- L'únic ús permès es el de jardí.

- No està permès cap construcció: ni fixa, ni mòbil, ni desmuntables. Els tendals o para-sols no es consideren construccions

- La vegetació serà la pròpia dels jardins mediterranis.

14. Planta coberta.

- Les cobertes de totes les edificacions seran planes i preferentment enjardinades.

- Estan prohibides les cobertes inclinades, per tal de garantir el menor volum edificable resultant.

- A la planta coberta es podran edificar construccions auxiliars sempre que se compleixi amb totes i cadascuna de les condicions següents:

- Es situaran de forma unitària i compacte, amb una reculada de 3 metres, com a mínim respecte l'envoltant màxim de l'edificació i de les alineacions obligatòries.

- Els usos permesos seran: accessos a coberta d'ascensors i escales, cambra de màquines i instal·lacions, elements i serveis comunitaris, sales privades o mancomunades. En el cas de sales privades, aquestes han de estar lligades obligatòriament a l'habitatge situat en la planta inferior.

- La seva alçada reguladora màxima serà de 3,00 m., respecte al sostre de la planta inferior.
- Les piscines no podran tenir una alçada superior a 1,5 m.
- La superfície màxima edificable, inclòs tots els usos serà de 20, 40 i 60 m² pels models de 3, 6 i 9 habitatges respectivament. Aquesta superfície computarà a nivell de sostre edificable assignant a cada zona d'ús residencial o terciari.

15. Soterrani

Els aparcaments, trasters i altres usos situats en la planta soterrani no podran sobresortir de la zona edificable, en planta baixa, de cada parcel·la, amb l'excepció dels espais d'accés rodat i peatonal a les parcel·les des dels vials perimetrals.

Aquests espais d'accés: rampes, porteries, etc limitaran la seva ocupació a la necessària i suficient per fer la seva funció, amb una amplada màxima a carrer i/o passatge, per a tots els conceptes de 12 metres. En el cas de diferenciar el pas rodat i peatonal de la porteria i accés a escala i ascensor, en cap cas podran tenir individualitzada una amplada superior a 6 metres per a cadascun.

Aquest pas de connexió des de l'exterior a la planta soterrani comptabilitzarà a nivell de sostre edificable de la parcel·la, i en cap cas podrà sobresortir de la cota de replanteig de l'edificació o dels jardins mancomunats assignats a cada parcel·la.

16. Estudi d'integració paisatgística.

En els projectes edificatoris s'observarà tot allò que estableixi l'Estudi d'Integració Paisatgística.

17. Condicions d'ús.

- En les parcel·les residencials: Uz I a Uz III.4, l'únic us admès es el d'habitatge unifamiliar i/o plurifamiliar amb jardins mancomunats.
- En la parcel·la terciària: Uz III.5, els usos admesos son els de restauració, comercial, esportiu i habitatge (1 unitat). Aquest habitatge ha de estar relacionat amb la persona o família que gestioni els usos admesos a la unitat de zona.

18. Tancaments de parcel·la.

		Tipus de tancament		
		mur opac	barana metàlica calada*	Vegetal **
A espai públic	Frontal	3m	1m	(-)
	Lateral	3m	1m	2m
	Posterior	1m	1m	2 m
A espai privat	Frontal	3m	1m	(-)
	Lateral i interior de parcel·la	1m	1m	2m
	Posterior	1m	1 m	2m

(*) El tancament metàl·lic sempre anirà damunt del tancament de mur opac.

(**) El tancament vegetal es situarà sempre darrera del conjunt de mur opac i barana metàl·lica.

2. Ordenació Zona de desenvolupament urbà ús hotel·ler, clau 20c-hotel·ler

Aquesta zona compren els sòls situats en l'entorn de la Masia de Can Colomer i dels seus horts i antics camps de cultiu, que formen part del conjunt de Masies del Barri Pomar de Dalt. Limita al nord amb les finques de Can Vestit i del Castell de Gotmar, al sud i al est amb la resta de finca qualificada de Parcs i Jardins Urbans: Parc del Torrent de la Buada, i a l'oest amb el Camí Vell de Pomar.

- Superfície de parcel·la: 25.000 m²
- Superfície existent masia i annexes: 1.962 m² + 628 m²
- Increment d'edificabilitat: 3.000 m²

Condicions de desenvolupament

El seu desenvolupament resta condicionat a la redacció i tramitació d'un Pla de Millora urbana (PMU) per a la definició de l'ordenació del sòl, que inclou la casa de Can Colomer, l'espai lliure i la distribució de la nova edificació. Aquest pla haurà de respectar els valors pels quals l'edifici senyorial de Can Colomer va ser inclosa en el Catàleg Normatiu d'Edificis, Conjunts i construccions d'Interès i haurà de complir amb els seus condicionants.

Condicions específiques que haurà de complir l'ordenació que recollirà el PMU

- Ocupació nova edificació: 6% de superfície de parcel·la

L'emplaçament de les edificacions associades a l'ús hotel·ler s'hauran d'emplaçar dintre de l'àrea edificable (clau AE), segons es recull en el plànol d'ordenació detallada A.10.1 i seran independents de l'edificació de Can Colomer.

- Nombre de plantes màxima: PB+1

- Alçada reguladora màxima: 7 m

- Es mantindrà i rehabilitarà la masia de Can Colomer i els cossos annexos d'interès, integrant-los en el programa de la instal·lació hotelera.

- Mantindrà el jardí-bosc existent.

- La intervenció en la parcel·la respectarà les condicions paisatgístiques pròpies i les de l'entorn, seguin els criteris del Pla especial de protecció del Patrimoni historicoartístic i del Pla especial de protecció de la Serralada de Marina. Es tindran en compte els criteris bàsics d'integració paisatgística continguts en el l'article 22 de la present normativa.

- En qualsevol cas, el PMU haurà d'incorporar un estudi d'impacte d'integració i paisatgístic en referència a les propostes d'ordenació de l'edificació, d'acord amb els continguts i la tramitació fixats pel Decret 343/2006 de 19 de setembre, que haurà de ser informat per la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge o òrgan que la substitueixi. En qualsevol cas, dintre de les propostes d'integració paisatgística de les noves edificacions n'haurà de quedar exclosa l'estratègia de monumentalització, prioritzant-se, per aquest ordre, les estratègies de mimetització /ocultació o integració/contextualització, per tal de garantir que la implantació del volum o volums de la nova edificació no malmetin els valors paisatgístics de la zona.

- Donat el grau de protecció de l'edifici de Can Colomer es condiciona que prèviament a la redacció de qualsevol projecte d'intervenció es redacti un estudi històric i arquitectònic de l'edifici existent. Aquest estudi s'haurà d'incloure en el pla de millora urbana.

- Atesa l'esmenta de troballes arqueològiques dins del sector de Can Colomer, s'inclourà en el document de planejament derivat, l'estudi amb les conclusions del resultat dels sondejos arqueològics, d'acord amb el procediment que s'estableix al Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya. L'ordenació proposada en el Pla especial serà coherent amb el resultat dels sondejos.

Article 17. Ordenació àmbit 6-Baldomer Solà, 6BS

La ordenació d'aquest àmbit es regirà d'acord amb la definida en el PERI del sector delimitat per Rambla de Joan, Alfons XII, Ponent i Autopista A-19, amb unes modificacions que afecten als desenvolupaments dels dos polígons que el conformen. Està format per un àmbit format per un polígon, P8-9b, de la unificació dels polígons P8, dins l'illa delimitada pels carrers General Weyler, Contxa Espina, Garriga i Baldomer Solà, i el P9b, a l'illa delimitada per General Weyler, Baldomer Solà, Garriga i Alfons XIII, que van ser definits en la MPGMCC de 2010, i 3 parcel·les extremitats del P8, que tenen les condicions d'ordenació i ús que poden mantenir-se en la situació actual sense participar en la reparcel·lació.

Condicions generals d'ordenació

Classificació: Sol urbà no consolidat (DUNC)

- Qualificació: zona de remodelació física privada, 14b

- Superfície total àmbit:	7.187 m ²
- Superfície zona 14b:	3.826 m ²
- Superfície de sistemes:	
Zona verda:	1.774 m ²
Equipament:	232 m ²
Vial:	1.335 m ²
- Sostre total màxim:	8.677 m ²

Distribució de sòl i sostre en l'àmbit

Sòl total àmbit polígon P8-9b:	6.724 m ² (3.363 m ² 1774+232+1355)
Sòl total àmbit parcel·les extreteres:	463 m ²
(veure Article 14, quadre Q5)	

1. Condicions d'edificació àmbit del polígon P8-9b

- Zona:	14b ₃
- Sostre màxim:	8.017,57 m ²
- Tipus d'ordenació:	Segons alineació a vial
- Densitat màxima:	La que result de dividir la superfície construïda pel modul de 100 m ² /H
- Nombre de plantes:	A carrer General Weyler
	Garriga
	Baldomer Solà PB+3
	Alfons III: PB+4
	A espai lliure: PB+2- fins la fondària d'11 m
- Alçada reguladora màxima:	PB+2: 12 m
	PB+3: 15,40 m
	PB+4: 18,80 m
- Condicion de la planta baixa:	D'acord a les NU del PGM vigents a data d'aprovació, art. 225.
- Cossos sortints:	D'acord a les NU del PGM vigents a data d'aprovació, art. 230.l
	A l'espai lliure només s'admeten cossos oberts, de vol 1,10 m
- Amplada de façana:	S'admet un mínim de 4,50 m, justificat per raons d'ordenació.

2. Condicions especials per a l'àmbit de les parcel·les extreteres del polígon

- Zona: 14b₁

- Es mantindrà l'edificabilitat actual com a edificació disconforme:

Sostre actual c. Garriga 199 = 471 m²,

Sostre actual c. General Weyler 216= 1.265 m²

Sostre actual c. General Weyler 218 237 m²

- Grau de disconformitat: l'edificabilitat per a aquestes finques és superior a la fixada pel planejament del PERI del Raval d'estar dins el polígon. En aquestes finques es permetrà, mantenint la volumetria: la rehabilitació, reformes exteriors i interiors, reparació estructural i millora de les condicions d'accessibilitat i de salubritat i canvi d'ús.

- L'obra nova en aquestes finques haurà de respectar exteriorment l'alçada corresponent al número de plantes o volum existent o bé acord amb l'ordenació de l'illa fixada en aquest planejament, admetent-se solucions singulars.

Sostre màxim per obra nova c. Garriga 199: 216,38 m² (PB+2) segons ordenació illa

Sostre màxim per obra nova c. General Weyler: 272,72 m² (PB+3) segons ordenació illa

Sostre màxim per obra nova c. General Weyler: 170,05 m² (PB+3) segons ordenació illa

- Parcel·la mínima: La existent

Usos àmbit 6 BS: Tots els admesos a les zones en densificació urbana.

Identificació gràfica: plànol d'ordenació P4.1

Article 18. Condicions per a habitatge protegit

18.1 Normes específiques de l'habitatge protegit

- Aquest planejament s'acull a punt 3 de l'article 57 del TRLU, modificat pel decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge que determina que els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

- El planejament vigent de Modificació del Pla general metropolità del sector de Can colomer i entorn va preveure que la modificació puntual del mateix podria optar a un augment de densitat, sense increment d'edificabilitat, si el número d'habitatges de més es destinarien a habitatge de protecció pública a l'empara de l'article 100.2 del TRLU.

- El decret Llei 17/2019, de 23 de desembre modifica el decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge, quant a les modalitat d'habitatges de protecció pública, que deixen de ser de règim especial, general o concertat a habitatges de protecció pública de caràcter genèric o específic .

Aquest MPGM adopta l'habitatge de protecció públic de caràcter genèric, que correspon a quan les persones usuàries puguin accedir amb règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

- Els habitatges protegits hauran de complir els paràmetres normatius contemplats a l'article 44 del Decret 75/2014, de 27 de maig d'actualització del Pla pel dret a l'habitatge, i en tot cas, la normativa vigent en el moment de la construcció.

- L'adjudicació dels habitatges amb protecció es realitzarà mitjançant el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció pública.

- La llicència de primera ocupació de les diferents promocions restaran condicionada a la adjudicació de l'habitatge amb protecció.

18.2.Terminis per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial.

- Per a cada àmbit, haurà de acollir-se al percentatge de sostre protegit de cada modalitat, segons el quadre de la memòria social. Es podrà, no obstant, variar les proporcions d'habitatge protegit i lliure en els edificis d'un àmbit dins del polígon, si les condicions socials, econòmiques o d'oportunitat així ho aconsellen, sense variar el còmput total fixat per el polígon i en consonància amb la reparcel·lació.

- D'acord amb l'art 68.2.h del RLU, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en polígons d'actuació urbanística, no podran ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, mitjançant l'aprovació i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres que podrà construir-se conjuntament amb la urbanització dels sistemes annexos.

- Es garantirà la finalització de la construcció d'un mínim del 80% de l'habitatge protegit fixat en un període màxim de 8 anys a partir de la publicació de l'aprovació definitiva de la Modificació del Pla general metropolità dels àmbit 1, 2, 3, 4, 5 i 6 vinculats a Can Colomer.

Capítol IV. Desenvolupament

Article 19. Gestió

La transferència del sostre als àmbits de distribució dins la tram urbana que s'haurà de reflectir en el projecte de reparcel·lació inclourà els sòl dels àmbits i el sòl de cadascun dels sectors de Can Colomer segons les determinacions que es proposen en la present modificació de PGM.

Aquest document defineix dos polígons d'actuació d'agrupar els sòls dins els àmbits de distribució de sostre dins la tram urbana i els sectors de l'entorn de Can Colomer, que garanteixin desenvolupar els sòls edificables i la seva urbanització quan s'hagin complert les obligacions de cessió de sistemes i el sòl per edificar el percentatge d'aprofitament que correspongui a l'Ajuntament.

Previsió dels dos Polígons

En aquesta modificació de PGM es defineixen les parcel·les edificables, l'aprofitament i les despeses d'urbanització de cadascun dels dos sectors de l'entorn de Can Colomer i dels àmbits on es desplaça part de l'aprofitament generat en aquest dos sectors i que es deixa de construir, per incloure una gran superfície de cessió de sistemes en els sectors propers a la reserva natural de la Serralada de Marina agrupant-los en dos polígons que es correspondran amb els dos sectors de Can Colomer, el nord i el sud.

Distribució de sostre en els àmbits **externs** del sector de Can Colomer:

A l'Àmbit 1 hi ha el trasllat de sostre del sector nord i del sector sud.

A l'Àmbit 3 hi ha el trasllat de sostre del sector sud.

A l'Àmbit 4 hi ha el trasllat de sostre del sector nord i del sector sud.

A l'àmbit 5 hi ha el trasllat de sostre del sector nord i del sector sud.

Aquesta modificació de PGM defineix l'agrupació del sòl dels àmbits de distribució de sostre i els àmbits dels dos sectors de l'entorn de Can Colomer en dos polígons: PAU1 per el sector nord i PAU2 per el sector sud.

En aquest capítol s'identificaran les parcel·les aportades de diferent propietat: Les privades són: P1, titulars, germans Marés de Saavedra, P2 titulars, Mesena SA, Eulàlia LLeal - LLeal Internacional SL, que corresponen al PAU1. Així P1 i P2, s'identifiquen en els àmbits de repartiment; P3, Residencial Can Colomer S.L i Hepestel, del mateix representant que correspon PAU2. Així també els sòls públics existents, camins i torrents i els públics dins de la trama urbana, on el titular és l'Ajuntament, qualificats d'equipament, que requereixen obres d'urbanització per a poder ser edificables, la superfície dels quals es compensa com a sòl de sistemes en els sectors de l'entorn de Can Colomer. Són 4 àmbit públics, 3 dels quals seran receptors de l'aprofitament: Àmbit 1, av. de la Cerdanya, Àmbit 3, Molí de la Torre i Àmbit 4, Rotonda de l'Alguer. El quart en aquest MPGM, recupera la seva condició d'equipament públic. Hi ha 1 àmbit privat, Àmbit 5, Montigalà, que coincideix on es distribueix aprofitament de dos titulars inclosos en els sectors nord i sud. (Plànols P6.1 P6.2)

19.1 Definició del polígon PAU 1

Polígon discontinu que agrupa part del sòl dels àmbits **1, 4 i 5** i el sector nord de Can Colomer (d'ara endavant Sector nord CC).

La MPGM definirà el detall dels sistemes a urbanitzar i les parcel·les edificables del sector nord i els sistemes a urbanitzar i parcel·les edificables receptores de l'aprofitament desplaçat del sector nord, segons les previsions de la MPGMCC de 2010 i les actualitzacions efectuades en la present MPGM.

El detall dels sòls d'aquest polígon referents als àmbits de distribució amb els sistemes a urbanitzar i la delimitació de les parcel·les edificables es representa gràficament en els plànols P1-Zonificació, P2-Condicions d'edificació, P3-Condicions d'Urbanització, en el plànol P6.1 i les fitxes normatives adjuntes.

Resum total PAU1

Superfície total sòl polígon PAU1:	47.870 m ²
Superfície sòl Sector nord CC:	36.841 m ²
Superfície sòl àmbits 1-4-5:	10.919 m ²
Superfície sistemes privats:	10.907 m ²
Superfície sistemes públics:	29.452 m ²
Superfície total sistemes:	40.359 m ²
Superfície total zones:	7.401 m ²
Superfície total cessió sistemes	23.039 m ²
Superfície total d'urbanització:	31.096 m ²
Sostre total:	21.509 m ²

Sistema d'actuació urbanística PAU1: Reparcel·lació per compensació bàsica.

Està subjecte a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, segons determinació de la MPGMCC.

19.1.1 Distribució i característiques dels àmbits del polígon PAU1

Sector Nord de Can Colomer (PAU 1)

Parcel·les aportades:

P1: 11.135 m² (

P2: 25.706 m²

Sòl total sector nord de Can Colomer: 36.841 m²

- Sòl urbanitzable delimitat SUD
- Sistemes d'equipament privat:
 - Sòl sistema equipament :2.649 m² - Sostre: 265 m² -Ús: esportiu
 - Sòl sistema equipament: 5.349m² - Sostre 5000 m² - Ús: Sanitari /Sanitari-Assistencial
 - Sòl equipament complementari: 2.290 m² (aparcament) P2
- Sistemes públics
 - Sòl sistema espai lliures:19.894 m²
 - Sòl sistema viari: 3.145 m²
- Parcel·les privades :
 - Equipament privat : 2.649 m²s. Sostre:265 m²st. Ús esportiu (P1_{sector})
 - Equipament privat :8.258 m²s. Sostre: 5000 m². Us sanitari/ sanitari-assistencial (P2_{sector})
 - Zona verd privat protegit: 2.895 m² no edificable (P2_{sector})
- Cessions sistemes: Espai lliures: 19.894 m²
 Viari: 3.145 m²
- Superfície d'urbanització total sector nord: 23.039 m² (*El projecte d'urbanització podrà ajustar la superfície a la real*)
- S'inclou l'arranjament, del tram del camí dels Francesos que correspongui.
- en el cas d'incloure la infraestructura hidràulica de la construcció del col·lector de l'av. dels Taronges es comptabilitzarà la participació segons els percentatge d'aprofitament del sector.

El projecte de reparcel·lació fixarà el valor del 10%de de l'aprofitament corresponents als equipament privats.

Àmbit 1 (PAU 1)

Parcel·la aportada Àmbit:	1A	11.756 m ² (propietat Ajuntament)
Sòl públic existent:	1A	2.257 m ²
Sòl públic existent:	1B	9.321 m ²

Sòl total Àmbit 1 dins el PAU1 :7.597 m²

- Sòl urbanitzable delimitat SUD-

- Sòl zona 19 - 19hpp 2.561 m² (P1₁- P2₁- P1cessió₁)

- Sostre total H: 8.835 m²

Sostre hp 2.671 m²

Sostre lliure 6.164 m²

P1: Sostre 5.312 m² (hp 1.606 - lliure 3.706)

P2: Sostre 3.523 m² (hp 1.065 - lliure 2.458)

- Sistemes

Sistema Espais lliures: 431 m² (límit riera, Subàmbit 1A)

1.852 m² (límit carretera b-B-500, Subàmbit 1A)

Sistema viari: 1.723 m² (urbanització av. de la Cerdanya Subàmbit 1A)

Sistema viari (via cívica) 1.030 m² (via cívica Can Trençalòs, Subàmbit 1A)

Superfície d'urbanització total:5.036 m² (El projecte d'urbanització podrà ajustar la superfície).

Àmbit 4 (PAU 1)

Parcel·la aportada: 4.515 m² propietat Ajuntament

Viari existent: 3.112 m²

Sòl total àmbit 4 dins el PAU1: 1.887 m²

- Sòl zona 19hp 510 m² (P2cessió₄) -

- Sostre total H: 1.042 m²

Sostre hp 1.042 m²

- Sistemes

Sistema espais lliures: 601 m² (dins del futur Parc de la Riera de Pomar)

Sistema viari: 776 m² (av. del Primer de Maig)

Superfície d'urbanització total : 1.377 m² (El projecte d'urbanització podrà ajustar la superfície a la real).

Àmbit 5 (PAU 1)

Parcel·la aportada: 1.435 m² (P2₅)

Sòl total àmbit 5 dins el PAU1:1.435 m²

Sòl zona 19/19hp; 1.435 m² (P2₅)

- Sostre H: 6.367 m²

Sostre hp 1.235 m²

Sostre lliure 5.132 m²

- Sistemes

Sistema en vial existent 1.644 m²

Superfície d'urbanització vincula a l'àmbit 1.466 m²

Descripció: Substitució col·lector c. Muntaner-gir av. de la Filosofia- reposició calçada i vorades c. Muntaner. (Per a l'execució de les obres es farà l'amidament exacte).

QUADRE RESUM PAU1

PAU 1	Sector nord CC	AMBIT 1	AMBIT 4	AMBIT 5	TOTAL
Total sòl	36.841	7.597	1.887	1.435	47.760
Total zona	2.895	2.561	510	1.435	7.401
Total sistemes privats	10.907				10.907
Total sistemes públics	23.039	5.036	1.377		29.452
Total sistemes	33.946	5.036	1.377		40.359
Total sostre	*5265	8.835	1.042	6.367	21.509

(*) sostre equipament privat

URBANITZACIÓ	Sector nord CC	AMBIT 1	Àmbit 4	AMBIT 5	TOTAL
Superfície total m²	23.039	5.036	1.377		29.452
Obres de millora sistemes existents				1.644	1.644
Total superfície urbanitz.	23.039	5.036	1.377	1.644	31.096

19. 1. 2 Estructura de la propietat PAU1 :

- Sector nord Can Colomer (PAU1)

P1 Titular: Dña Concepción Mares Saavedra, Dña Mercedes Mares Saavedra, Dña Carmen Mares Saavedra i Joaquim Mares Saavedra, son titulars per quarts parts indivises, de la **finca 3167** inscrita al registre de la Propietat 3 de Badalona, **tom 2905, llibre 41, foli 92, inscripció 6a**. "Urbana, sita en el termino municipal de Badalona, de la Hacienda Torre del Compte, o Godomar o Pomar, parte huerta, parte secano, parte regadio, parte viña, parte bosque, parte rocales, de extensión aproximada once hectareas quince áreas, cincuenta y cuatro centiareas, y que Linda: por Oriente, parte con Josefa Granell, Hoy Joaquin Lleal y parte con José Sabadell, hoy Enrique Parellada o sucesores; a Mediodia, con finca segregada, o sea la denominada casa de Torre del Compte o de Godmar o Pomar, a Poniente, con la riera de Pomar, y al Norte, con sucesores de Don Manuel se Senillosa hoy Don Antinio Manuel de Saavedra y de Llanza y con éste.". Sòl dins de polígon PA 111.135 m².

P2 Titular (a): Mesena Servicios de Gestión inmobiliaria SA, es titular de la **finca 7.140**, inscrita al Registre de la Propietat 3 de Badalona, **tom 2.978, llibre 114, foli 224**, "pieza de tierra de cabida treinta y ocho mil ochocientos setenta y cuatro metros cuadrados, parte viña y parte conreo, situada en el termino de Badalona, barrio denominado Pomar, y linda: en junto por la espalda, Este, con el Sr Conde de Centelles, mediante una carretera; por la izquierda Mediodia o sur, parte parte con la prción segregada y parte con Manuel Senillosa y con José Oriol Dodero, mediante una carretera que dirige a Tiana; y a poniente u Oeste, y a la derecha, Cierzo ó Norte, el resto de finca". Sòl dins de l'àmbit 25.706 m.

P2 Titular (b): Lleal Internacional SL i Dña Eulalia Lleal Riembau, son trutulars per meitat i proindivís de 3.523 metres quadrats de sostre net, segons escriptura de compravenda nº 749 de 7-3-2012 de la notaria de Barcelona Dña Berta Garcia Prieto sobre l'aprofitament de la **finca 7.140**. Din s de l'àmbit 3523 de sostre net .

- Àmbit 1 (PAU1)

Titular: Ajuntament de Badalona: (Àmbit 1A): parcel·la cadastral 7610501DF3971B0001HA - finca registral núm. 3.157 de Badalona 3 de superfície 11.756 m², expropiada per l'Ajuntament signant-se acta de pagament i transmissió de la propietat en data 8 de juliol de 1999 amb el Sr. Antonio de Saavedra i Llanza; parcel·la cadastral 7610513DF3971B0000RP de superfície 883 m² de cessió a l'Ajuntament. Superfície dins de l'àmbit 7597 m².

- Àmbit 4 (PAU1)

Titular; Ajuntament de Badalona: part de les parcel·les cadastrals 7405504DF3970F0001EU, 7405503DF3970F0001JU. Segons certificat de cadastre a nom de l'INCASOL una petita part de la parcel·la 7405502DF3970F000IU, vialitat. Resta de la finca registral 74.238 de Badalona 3 de superfície 168.000 m². Superfície dins de l'àmbit 1.887 m²

- Àmbit 5 (PAU1)

Part de la finca registral 4391 de Badalona 3 de superfície 26.274 m² a favor, Parcel·la cadastral 6205803DF3960E0000IH a favor d'Hepestel S.A de 5.249 m².

Dins de l'àmbit, la superfície de 5.249 m² es distribueix en dos titulars: parcel·la 1 de l'àmbit de : 3814,40 m² titular Hepestel i parcel·la 2 de l'àmbit de 1434,6 m², titular Mesena Servicios de Gestión inmobiliaria S.A . Dins de l'àmbit 1434, 60 m².

19.1.3 Quadre detall PAU1

ARTICLE 19.1. 3 QUADRE RESUM POLÍGON PAU 1

PAU 1 (Sector NORD)											TOTAL
Àmbits		Sector nord Can colomer			Àmbit 1		Àmbit 4		Àmbit 5		
Sòl aportat PAU 1	Titular P1	11,135	M²st H	m²s/7b-privat	Ajuntament	7,597	Ajuntament	1,887	P2	1,435	47,760
	Titular P2	25,706									
PAU 1 (Sector NORD)		m²sol			M²st H	m²sol	M²st H	m²sol	M²st H		
ZONES											
Zona residencial 19					Titular P1	1,540	5,312	510	1,042	1,435	6,367
Zona verd privat protegit 8a*		2,895			Titular P2	1,021	3,523				
TOTAL SÒL ZONES		2,895			Total zona	2,561		Total zona			7,401
TOTAL SOSTRE H						8,835	1,042			6,367	16,244
SISTEMES											
Equipament privat (7b)											
Esportiu	P1	2,649		265							
Equipament privat (7b)											
Sanitari/sanitari-assistencial	P2	5,349		5,000							
Complementari(aparcament)	P2	2,909									
Total sistemes privats		10,907									10,907
Total sostre sistemes privats				5,265							5,265
Sistema espais lliures (6b)		19,894			Espais lliures	2,283		601			
Sistema viari (5)		3,145			Sistema viari	2,753		776	Obra viari vinculat	1,644	
TOTAL SISTEMES		33,946			Total sistemes	5,036		1,377			40,359
CESSIONS											
Sistema Espais lliures		19,894									
Sistema viari		3,145									
TOTAL CESSIÓ SISTEMES		23,039									23,039
TOTAL ÀMBIT PAU 1		36,841				7,597		1,887		1,435	47,760
URBANITZACIÓ											
Sistema espais lliures		19,894			6b	2,283		601	viari		
Sistema viari		3,145			5-5v	2,753	5	776	Infraestructura hidràulica	1,644	
TOTAL SÒL URBANITZACIÓ		23,039				5,036		1,377	Reposició calçada	1,644	31,096

19.2 Definició del polígon PAU 2

Resum total PAU2

Superfície total sòl polígon PAU2:	187.832 m ²
Superfície sòl Sector sud CC:	157.306 m ²
Superfície sòl àmbits 1-2-3-4-5:	30.526 m ²
Superfície total sistemes:	118.796 m ²
Superfície total zones:	69.036 m ²
Superfície total cessió sistemes	100.827 m ²
Superfície total d'urbanització:	85.530 m ²
Sostre total:	69.000 m ²

Sistema d'actuació urbanística PAU 2: Reparcel·lació per compensació bàsica.

- Està subjecte a la cessió del 10% de l'aprofitament segons determinació de la MPGMCC.
- El projecte de reparcel·lació fixarà el valor del 10% de l'aprofitament corresponent a l'hotel.

19.2.1 Distribució i característiques dels àmbits del polígon PAU2

Sector Sud de Can Colomer (PAU2)

Parcel·les aportades :

P3:	15.4513 m ²
Vialitat:	2.793 m ²

Sol total sector sud de Can Colomer 157.306 m2

- Sòl urbanitzable delimitat, SUD

- Sistemes:

Sòl sistema espais lliures:	59368 m2
Sòl sistema d'equipaments:	32.851 m2
Sòl sistema viari :	4.247 m2
Sòl sistema viari(via cívica):	4.361 m2

Parcel·les privades

- Sòl zona 20b*: 28.920ç
- Sostre total : 22.000 m2
 - Sostre H: 21.176.000 m2
 - Sostre terciari: 824 m2
- Sòl zona 10c-hoteler: 25.000 m2
 - Sostre hoteler: 3.000 m2

Cessió de sistemes:	Espais lliures:	59368 m2
	Equipaments:	32.851 m2
	Viari local:	4.247 m2
	Viari local (cívica):	4.3671 m2

Superfície d'urbanització total sector sud: 85.530 m2 *(El projecte d'urbanització podrà ajustar la superfície)*

- Inclou l'arranjament del torrent de la Buada.
- S'inclou l'arranjament, del tram del camí dels Francesos que correspongui.
- En el cas d'incloure la infraestructura hidràulica de la construcció del col·lector de l'av. dels Tarongers es comptabilitzarà el percentatge de cost en funció de l'aprofitament de cada un.

El projecte de reparcel·lació fixarà el valor del 10 % de l'aprofitament corresponent a l' hotel.

Àmbit 1 (PAU 2)

Parcel·la inicial àmbit 1A: 11.756 m²: propietat Ajuntament

Sòl públic existent 1A 2.257 m²

Sòl públic existent 1B 9.321 m²

Sòl total Àmbit 1 dins el PAU 2: 15.737 m²

- Sòl urbanitzable delimitat, SUD

- Sòl zona 19-19 hp: 6.416 m² (P3₁ - P3cessió₁)

- Sostre total H: 15.340 m²

Sostre hp: 6.468 m²

Sostre lliure: 10.692 m²

Sistemes

Sistema espais lliures: 2.026 m² (al sud carretera de Pomar Subàmbit 1B)

Sistema viari 7.295 m² (ampliació carretera de Pomar -Subàmbit 1B)

Superfície d'urbanització total: 9.321 m² (El projecte d'urbanització podrà ajustar la superfície)

Àmbit 2 (PAU 2)

Parcel·la inicial : 2.953 m²: propietat Ajuntament

Sòl total Àmbit 2 dins el PAU 2: 2953 m²

- Sòl urbanitzable delimitat, SUD:

- Sistemes:

Sistema d'equipaments: 2.953 m² (sense ús: reserva)

La urbanització prevista en la MPGMCC, es compensa en els àmbits 3 i 5.

Àmbit 3 (PAU 2)

Parcel·la aportada: 1.922 m² propietat de l'Ajuntament

Sòl viari previst planejament: 360 m²

Sòl total Àmbit 3 dins el PAU 2: 2282 m²

- Sòl urbanitzable delimitat, SUD:

- Sòl zona 19/19hp 1.922 m² (P3₃)

- Sostre total H 5.907 m²

Sostre hp 3.967 m²

Sòl lliure 1.904 m²

Sistemes:

Sistema viari 360 m²

Superfície d'urbanització total : 360 m² (amb obres específiques per garantir l'accessibilitat de vianants i persones amb mobilitat reduïda)

Àmbit 4 (PAU 2)

Parcel·la aportada: 4.515 m² propietat Ajuntament

Viari existent: 3.112 m²

Sòl total Àmbit 4 dins el PAU 2: 5.740 m²

- Sòl urbanitzable delimitat, SUD:

- Sòl zona 19 hp: 2.964 m2 (P3cessió4)

- Sostre total H: 6.058 m2
Sostre hp 6.053 m2

- Sistemes:

Sistema espais lliures: 1.211 m² (dins del futur Parc de la Riera de Pomar)
Sistema viari: 1.565 m² (av. de Primer de Maig -avde Pomar)

- Superfície d'urbanització total: 2.776 m² (El projecte d'urbanització podrà ajustar la superfície)

Àmbit 5 (PAU 2)

Parcel·la aportada: 3.814 m²· propietat privada (P35)

Sòl total Àmbit 5 dins el PAU 2: 3.814 m²

- Sòl urbanitzable delimitat, SUD:

- Sòl zona 19/19hp: 3.814 m2 (P35)

- Sostre total H: 15.095 m2
Sostre hp 6.456 m2
Sostre lliure 8.850 m2
- Sostre total terciari: 1.600 m2

- Sistemes

Sistema vial existent 2.538 m2

- Superfície d'urbanització vinculada a l'àmbit: 2538 m2

Descripció: Tram carril bici: av del Conflent, de Martí Pujol fins c. Suïssa, doble sentit amplada 3,50 m - longitud 750m (El projecte d'urbanització podrà ajustar la superfície).

QUADRE RESUM PAU 2

PAU 2	Sector sud CC	ÀMBIT 1	ÀMBIT 2	ÀMBIT 3	ÀMBIT 4	ÀMBIT 5	TOTAL
Total sòl	157.306	15.737	2.953	2.282	5.740	3.814	187.832
Total zona	53.920	6.416		1.922	2.964	3.814	69.036
Total sistemes	103.386	9.321	2.953	360	2.776		118.796
Total sostre	25.000	15.340		5.907	6.058	16.695	69.000

URBANITZACIÓ	Sector sud CC	ÀMBIT 1	ÀMBIT 2	ÀMBIT 3	ÀMBIT 4	ÀMBIT 5	TOTAL
Superfície total m²	70.535	9.321		360	2.776		82.992
Obres de millora sistemes existents						2.538	2.538
Total superfície urbanitz.	70.535	9.321		360	2.776	2.538	85.530

19.2.2 Estructura de la propietat PAU 2

- Sector sud Can Colomer (PAU2)

P3 titular: Es titulat Residencial Can Colomer SL les finques 23, 24, 26, 27, 28, 47, 48 i 49 del polígon 3 segons informació registral

Finca 2668 de Badalona 3. Constitueixen les parcel·les 26, 27 46, 47 48 del polígon 3. Inscrita a favor de Residencial Can Colomer S.L. inscripció 2a, foli 28, tom 2918, llibre 54, de data 10/12/2008, superfície 70.650,82 m2.

Finca 3647 de Badalona 3, inscrita a favor de Residencial Can Colomer S.L., inscripció 2a, foli 88, tom 2922, llibre 58, de data 10/12/2008, superfície 472 m2. Servitud d'aqüeducte.

Finca 3649 de Badalona 3, inscrita a favor de Residencial Can Colomer S.L., inscripció 2ª, foli 91, tom 2922, llibre 58 de data 10/12/2008, superfície 1.349 m². Servitud d'aqüeducte.

Finca 3653 de Badalona 3. Constitueix part de la parcel·la 28 del polígon 3. inscrita a favor de Residencial Can Colomer S.L., inscripció 2a, foli 97, tom 2922, llibre 58 de data 10/12/2008. Superfície 1.536 m². Servitud d'aqüeducte.

Finca 3578 de Badalona 3. Constitueix la parcel·la 49 i part de la parcel·la 28 del polígon 3. Inscrita a favor de Residencial Can Colomer S.L., inscripció 7a, foli 48, tom 2928, llibre 64 de data 10/12/2008. Superfície 42.395,33 m². Dins de l'àmbit 154.513 m².

- Àmbit 1 (PAU2)

Titular Ajuntament de Badalona: (Àmbit 1A): parcel·la cadastral 7610501DF3971B0001HA - finca registral núm. 3.157 de Badalona 3 de superfície 11.756 m², expropiada per l'Ajuntament signant-se acta de pagament i transmissió de la propietat en data 8 de juliol de 1999 amb el Sr. Antonio de Saavedra i Llanza; parcel·la cadastral 7610513DF3971B0000RP de superfície 883 m² de cessió a l'Ajuntament. Dins de l'àmbit la superfície 15.737 m².

- Àmbit 2 (PAU2)

Titular Ajuntament de Badalona: part de parcel·la cadastral 7008724DF3970G - part de la finca registral 14.722 de Badalona 3 de superfície 22.242 m² expropiada per l'Ajuntament signant-se acta de pagament i transmissió de la propietat en data 18 de juliol de 2000 amb els Srs. Casas de Grau i altres. Superfície dins del àmbit 2953 m².

- Àmbit 3 (PAU2)

Titular Ajuntament de Badalona: part de la parcel·la cadastral 7000744DF3970A0001JI - finca registral 16.516 de Badalona 3 de superfície 20.936 m² i part de la parcel·la cadastral 7000731DF3970A0001LI. Superfície dins de l'àmbit de 5.338 m².

- Àmbit 4 (PAU2)

Titular; Ajuntament de Badalona: part de les parcel·les cadastrals 7405504DF3970F0001EU, 7405503DF3970F0001JU. Segons certificat de cadastre a nom de l'INCASOL una petita part de la parcel·la 7405502DF3970F0001IU, vialitat. Resta de la finca registral 74.238 de Badalona 3 de superfície 168.000 m². Superfície dins de l'àmbit 5.740 m².

- Àmbit 5 (PAU2)

Titular P3 : Hepestel és titular de la finca 4391 de Badalona 3 de superfície 26.274 m² superfície de 3814, 40 m² com a parcel·la 1 de l'àmbit 5. corresponent a part de la parcel·la cadastral 6205803DF3960E0000IH de 5.259 m². Superfície dins de l'àmbit 3.814,40 m².

19.2.3 Quadre detall PAU2

ARTICLE 19.2.3 QUADRE RESUM POLÍGON PAU 2

PAU 2 (sector SUD)														TOTAL			
Ambits		Sector sud Can Colomer				Ambit 1		Ambit 2		Ambit 3		Ambit 4		Ambit 5			
Sol aportat PAU 2	P 3 i vialitat	m²sol	M²st H	M²st T	M²st hoteler	Ajuntament	M²sol	Ajuntament	m²sol	Ajuntament	M²sol	Ajuntament	M²sol	P3	m²st H	M²st T	
ZONES																	
Zona residencial 19		28.920	21.176	824		Titular P3	6.416	15.340	Ajuntament	2.953	1.922	5907	Titular P3	6058	Titular P3	15.095	1.600
Zona residencial 20b*		25.000			3000												
Zona 20c/hotelier																	
TOTAL SOL ZONES		53.920				Total zona	6.416	15.340	Total zona	2.953	1.922	5.907	Total zona	6.058	Total zona	3.814	66.036
TOTAL SOLSTRE H			21.176	824												15.095	63.576
TOTAL SOLSTRE T																	3.424
TOTAL SOLSTRE HOTELER					3000												3.000
TOTAL SOLSTRE PAU 2			21.176	824	3000			15.340				5.907		6.058		15.095	69.000
SISTEMES																	
Sistema espais lliures (6b)		59.368				Espais lliures	2.026						Espais lliures	1.211			
Equipament reserva (7b)		32.851				Equipament			2.953								
Equipament esportiu (7b)		4.247															
Sistema viari local (5)		4.561				Sistema viari	7.295						Sistema viari	1.555		2.538	
Sistema viari cive (5v)		2.559											sistema viari 5v	360			
Sistema hidròlic DPH																	
TOTAL SISTEMES		103.386				Total sistemes	9.321		Total sistemes	2.953	360	Total sistemes	Total sistemes	2.776			116.796
CESSIONS																	
Sistema Espais lliures		59.368															
Sistema equipament esportiu		32.851															
Sistema viari		8.608															
TOTAL CESSIÓ SISTEMES		100.827															100.827
TOTAL AMBIT PAU 2		157.306					15.737		2.953	2.282			5.740		3.814		187.832
URBANITZACIÓ																	
Sistema espais lliures		59.368				Espais lliures	2026		Urbanització compensada				Espais lliures	1.211			
Sistema viari		8.608				Sistema viari	7.295						Sistema viari	1.555		2.538	
DPH		2.559							5v obres especials	360							
TOTAL SOL URBANITZACIÓ		70.535					9.321			360			2.776		2.538		85.530

Article 20. Cessió sol no urbanitzable sector nord

D'acord amb els en els convenis entre l'Ajuntament i els titulars dels terrenys del sector nord (XI ANNEX 4):

- Conveni de data 9 d'abril de 2010, respecte la finca **3167 inscrita al registre de la Propietat 3 de Badalona, tom 2905, llibre 41, foli 92, inscripció 6a, (parcel·la 41 del polígon 2)** en els punts 11 i 2, es pacta, fora del sòl urbanitzable, en sol no urbanitzable, la cessió a l'Ajuntament del sòl de superfícies 8.026 m² i 6.556 m² qualificats de sistema de parc forestal, clau 28, segons la MPGMCC de 2010, d'anterior qualificació de protecció de sistemes i sistema viari, respectivament.

El total a cedir és de 14.582 m². El pacte 2, es refereix a la necessitat de permutar part del sòl, d'anterior sistema viari per la mateixa superfície adjunta, per permetre la connexió del jardins de la finca al sud amb la resta de la finca al nord d'aquestes cessions, que no parteixi l'edifici que alberga un dels pous de la finca amb autorització d'ús.

- Conveni de data 22 de juliol de 2005, respecte la **finca 7.140**, inscrita al Registre de la Propietat 3 de Badalona, **tom 2.978, llibre 114, foli 224 (parcel·la 7 del polígon 2)** el pacte número 10, es fixa la cessió a l'Ajuntament d'una superfície de sòl de 13.356 m², fora del sòl urbanitzable, en sòl no urbanitzable, qualificat de parc forestal, clau 28, que segons la MPGMCC de 2010, va unificar convertint el vial en parc.

Correspondrà al titular que s'identifica com P1 la cessió de 14.582 m².

Correspondrà al titular que s'identifica com P2, la cessió de 13.365 m².

Identificació gràfica. plànol normatiu A9.7 (P1 propietat A- P2 propietat B)

- Aquest acte serà en independent de la tramitació del projecte de reparcel·lació del polígon PAU1. Es podrà tramitar en paral·lel o amb anterioritat a la tramitació del polígon PAU 1.

Article 21. Polígon P8-9b

Aquest polígon correspon al la unificació en un de sol als dos polígons P8 i P9b, delimitats en la MPGMCC de 2010.

Aquest polígon es tramitarà independent dels polígons del sòl urbanitzable. La present MPGM, retorna als paràmetres bàsics del PERI del sector delimitat pel la Rambla de Sant Joan, Alfons XII, Ponent i autopista A19.

Estat actual:

- Superfície de sòl total: 6.723,92 m²

- Superfície sòl privat: 5.368,92 m²

- Superfície sistemes: 1.355,00 m²

Ordenació resultant:

- Superfície zona 14b3: 3.362,98 m²

- Sostre potencial: 8.017,57 m²

Sistemes:

Sistema d'espais lliure: 1.774,00 m²

Sistema d'equipament 231,94 m²

Sistema viari: 1.355,00 m²

Cessió de sistemes:

Sistema d'espais lliures: 1.774,00 m²

Sistema d'equipament: 231,94 m²

Superfície d'urbanització: zona verda 1.774 m²
vialitat 1.355 m² (re- urbanització, superfície estimada)

Quadre de distribució de sostre orientatiu

Referència cadastral	SUP parcel·la	% sòl aportat	St.m² edificable	% st adjudicat	St. m² propi
61.855.29	3.070,18	57,18%	4.374,79	54,57%	3.937,31
61.855.30	379,28	7,06%	540,45	6,74%	486,40
61.855.33	109,13	2,03%	155,50	1,94%	139,95
61.855.36	137,90	2,57%	196,50	2,45%	176,85
61.855.37	462,21	8,61%	658,62	8,21%	592,76
62.858.06	478,24	8,91%	826,58	10,31%	743,92
62.858.14	731,98	13,63%	1.265,13	15,78%	1.138,62
Sòl privat total	5.368,92	100,00%	8.017,57		7.215,81
Sòl Vials	1.355				
Sostre Ajuntament de Badalona 10%					801,76
Total sostre					8.017,57

Article 22. Programació

Per assolir les previsions de desenvolupament de la present Modificació del PGM es preveu dues etapes de 4 anys a comptar des de la publicació al DOGC de l'aprovació definitiva.

L'agenda distingeix el desenvolupament urbà de l'àmbit de sòl urbanitzable delimitat, compost per els polígons PAU1 i PAU2 i el desenvolupament del polígon P8-9b.

22.1 Programació del desenvolupament dels sòls urbanitzables

ETAPA 1

1.1 FASE I:

- Tramitació dels projectes de reparcel·lació dels polígons PAU1, i PAU2, amb els projectes d'urbanització dels sectors nord i sud i els projectes d'urbanització dels àmbits on es trasllada on l'aprofitament fora dels sectors de l'entorn de Can Colomer. Els projectes d'urbanització podran fixar les condicions d'urbanització per establir el desenvolupament gradual de les actuacions.

En aquesta fase es podrà tramitar la cessió del sòl no urbanitzable amb els propietaris del PAU 1, independent al tramit dels sòl urbanitzable.

1.2 FASE II

- Aprovació dels projectes de reparcel·lació PAU1 i PAU2.
- Inscripció de les parcel·les de sistemes de cessió dels sectors nord i sud de l'entorn de Can Colomer i els i els nous sistemes transformats a l'entorn dels àmbits de distribució
- Execució de la urbanització de vialitat i serveis dels espais lliures públics.
- Execució de la urbanització dels àmbits que acolliran el sostre corresponent a la cessió del sòl per el percentatge d'aprofitament urbanístic a favor del l'Ajuntament.

ETAPA 2

2.1 FASE I

- Execució d'aquelles fases d'urbanització establertes en els projectes d'urbanització en el sector de Can Colomer per poder traslladar l'aprofitament als àmbits externs. La urbanització dels sistemes que acompanyen aquest àmbits es podrà fer simultàniament a la construcció de l'edificació.
- Previsió de la tramitació de les llicències d'obres dels edificis que continguin major nombre d'habitatges protegits.
- Cal garantir la construcció dels habitatges protegits en una proporció del 80 % del total, entre els dos polígons.

2.2 FASE II

- Tramitació dels projectes d'edificació de la resta de parcel·les.

Aquesta fase podrà incrementar el seu termini en 4 anys més respecte els 8 anys establerts per a les dues etapes.

L'incompliment dels terminis establerts per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la present MPGM.

22.2 Programació del sòl urbà no consolidat , polígon P-9b

Es preveu el desenvolupament de polígon P8-9b una sola etapa de 8 anys que correspondrà a l'aprovació del projecte reparcel·lació i inscripció en el registre les parcel·les públiques.

Capítol IV. Execució de la urbanització i l'edificació

Article 23: Criteris en l'execució de les obres

23.1 En referència al sanejament

- En el cas de connexió al sistema de sanejament municipal el peticionari haurà de disposar del corresponent permís d'abocament segons el Reglament de Serveis Públics de Sanejament.
- Els projectes d'urbanització preveuran xarxa separativa d'aigües residuals conduïdes a la xarxa de clavegueram municipal, i d'aigües de pluja, amb la precaució de col·locar elements de registre que impedeixin el pas de cartrons, plàstics i altres, abans d'evacuar les aigües a la xarxa hidrogràfica superficial
- L'Ajuntament haurà de comunicar a l'Agència Catalana de l'Aigua el projectes d'urbanització segons el Reglament del domini públic hidràulic.
- Els projectes d'urbanització hauran de assumir les ampliacions de xarxa de sanejament de que sigui deficitàries quan doni servei a les connexions de la nova edificació.

1. Al sector entorn de Ca Colomer es descriu la proposta de sanejament en els plànols A9.14 per el sector nord, i els plànols A10.7.1 i A10.7.1 per el sector sud. Es proposa xarxa separativa.

2. Àmbits que requeriran ampliacions en la xarxa de sanejament :

- Àmbit 1. Per a la connexió a la xarxa de l'entorn d'aigües residuals caldrà tenir en compte el projecte d'urbanització corresponent a la *"modificació puntual del PGM a les zones de Mas Ram i Pomar"* i valorar les alternatives, d'acord amb informe del Departament de Manteniment de Via pública.
- Àmbit 5. Es substituirà el col·lector del c. Muntaner de D400 mm per un de D630 mm, de l'av. del conflent al carrer de la Filosofia, d'acord amb informe del Departament de Manteniment de Via pública.

23.2 En referència al Domini Públic Hidràulic, Zona de Policia i inundabilitat:

Les lleres públiques més destacades a l'àmbit d'aquesta MPGM es situen al sector sud de Can Colomer (Torrent de la Buada), a l'àmbit 1 amb la Riera de la Conreria, que segueix el curs del Torrent de la Buada, l'àmbit 2 i 3 amb el Torrent de la Font i a l'àmbit 4 amb la Riera del Pomar.

Els subàmbits que són afectats per la proximitat de lleres i que les obres d'urbanització i edificació tindran que adoptar mesures de prevenció de la inundabilitat, són el sector sud de can Colomer, l'àmbit 1, la parcel·la més pròxima a la riera de la Conreria i l'àmbit 4.

En caràcter general

- Les edificacions s'han de dissenyar tenint en compte el risc d'inundació existent i els nous usos residencials s'han de disposar a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys, i s'han de dissenyar tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent. Poden disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre que es

garanteixi l'estanquitat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, es facin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i a més es disposi de respiradors i vies d'evacuació per damunt de la cota de l'avinguda. S'ha de tenir en compte la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions

- En tot cas, els planejaments i/o projectes d'urbanització que es desenvolupin hauran de ser compatibles amb la regulació continguda als articles 9 bis, 9 ter, 9 quàter, 14 bis i 126 del RDPH, que estableixen una regulació per a noves instal·lacions o activitats situades en zona de flux preferent o en a zona inundable, així com criteris específics de disseny i conservació per a obres de protecció, modificacions de lleres i obres de pas.

Caldrà tenir en compte les consideracions indicades respecte les xarxes d'aigües pluvials.

De cara als projectes constructius que se'n puguin derivar, s'haurà de dur a terme una revisió de l'estat de les infraestructures hidràuliques dels desguassos que s'hi puguin trobar a les immediacions dels àmbits per tal que les obres projectades no els afectin.

Per àmbits afectats

- Sector sud Can Colomer zona residencial:

D'acord amb l'estudi de inundabilitat efectuat per Inypsaes considera que el desenvolupament urbanístic proposat per al Sector "Can Colomer" és compatible amb els criteris hidroubanístics de l'Agència Catalana de l'Aigua i amb l'article 6é, directriu de preservació front als riscos d'inundació del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme donades les conclusions següents.

- La inundabilitat del sector "Can Colomer" està continguda en la gorja natural que el torrent de la Buada ha anat formant.

- El desenvolupament urbanístic sempre es troba fora de la zona inundable del torrent de la Buada.

- L'obra de drenatge existent sota l'autovia B-20 no compleix criteris de resguard ni de línia d'energia, recomanats per l'Agència Catalana de l'Aigua.

- Les sobreelevacions provocades per aquesta obra de drenatge es queden dintre de la gorja del torrent de la Buada amb un resguard entre aquesta cota d'inundació i el terreny de 4.47 m.

- Àmbit 1 (sub-sector A):

Aplicant el principi de prudència i suposant que certs cabals si que podrien arribar per superfície des del nord del sector, s'hauria de situar la totalitat de la PB de l'edificació de la P1 com a mínim a la cota dels 71 msnm.

- Caldrà garantir la no afecció als talussos i DPH mantenint una franja de seguretat suficientment ample i lliure de construccions. S'observa a les fitxes de la normativa com l'edifici P1 és molt proper al talús del marge esquerre de

- S'ha de respectar la servitud de pas de 5 metres lliure de qualsevol construcció, mesurada a partir de la coronació dels talussos de les lleres, d'acord amb la Llei del RDPH.

- El projecte derivat haurà d'estudiar i tenir en compte les possibles erosions al marge esquerre que poden afectar al talús per tal de dimensionar, si escau, la seva protecció.

- Àmbit 4

- A l'àmbit 4 la zona edificable està entre 4 i 2 m. per damunt del llit de la riera. Segons estudi hidrològic efectuat, adjunt a la documentació de la present MPGM, es garanteix la no afectació del sòl públic d'espai lliure ni l'edificació proposada. Tot i això en el desenvolupament de les obres d'aquest àmbit s'hauran de tenir en compte les prescripcions establertes per l'IRP/971/2010, pel que fa a la compatibilitat de nous elements vulnerables amb la gestió dels riscos de protecció civil en zones inundables T100 i T500, així com en zones potencialment inundables, segons l'annex C en el punt 5.2 *Zona d'assegurament de la capacitat d'autoprotecció*.

- Les construccions que puguin ser afectades en l'àmbit 4, pel que fa a la zona Zona de flux preferent ZFP tindran que complir amb les limitacions del Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre, article 9 bis i 9 ter i 14 bis.

- Donada la proximitat d'aquest terreny al soterrament de la Riera del Pomar, els projectes derivats hauran de verificar la capacitat de desguàs d'aquests soterraments. En cas d'incapacitat i afeccions, les PB destinades a habitatge s'hauran de situar en tot moment per sobre dels sobreeximents. Es recorda els nous usos residencials s'han de disposar a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys.

23.3 En referència a la millora de la vialitat

Actuacions de millora de la mobilitat que aquesta MPGM proposa en els següents àmbits:

- Àmbit 1:

- S'ha creat un vial cívic, de pas restringit per vianants i accés a a les parcel·les residencials, a can Treca l'ós i entrada serveis. S'ha traçat el vial, garantint el gir de camions de bombers amb un eixamplament de al secció per una circumferència de radi 12,50 m.

- En el projecte d'urbanització de l'entroncament entre la carretera de Pomar i la rotonda de la carretera B-500 i l'avinguda Sabadell, s'haurà de concretar en aplicació de la normativa sectorial. Caldrà l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

- En el projecte d'urbanització de l'avinguda de la Cerdanya, s'haurà de tenir en compte l'acord amb l'amplada de la vorera del projecte confrontant, derivat del planejament *"modificació puntual del PGM a les zones de Mas Ram i Pomar"*, amb les indicacions dels serveis tècnics de l'Ajuntament.

- Àmbit 3:

- La urbanització del vial cívic incorporara mitjans mecànics per evitar barreres arquitectòniques, de connexió entre el carrer Molí de la Torre i la zona verda del Torrent de la Font. Caldrà valorar el mitjà a executar que requereixi efectivitat i menys costos de manteniment.

- Àmbit 5:

- S'inclou la urbanització de la proposta de la creació del carril bici d'av. del Conflent, de continuïtat del existent que acaba a l'av. De Martí Pujol, com a mínim el tram de c. Martí Pujol fins el c. Suïssa. Es defineix orientativament una amplada de 3,50 m, per a dos sentits de circulació, i una longitud de 750 ml.

- Sectors nord i sud De Can colomer

- La propietat finançarà el dèficit d'explotació produït per la desviació de l'autobús urbà definida a l'Estudi de Mobilitat de referència. També assumirà el cost de les noves parades d'autobús.

- Disposició de passos per a vianants a l'encaix sud de Sector Can Colomer Sud. Cal disposar de passos per creuar les avingudes Llenguadoc, Conflent, carretera de Pomar i av. de la Cerdanya. Caldrà consensuar amb l'Ajuntament de Badalona la tipologia i característiques del pas per a vianants.

- Crear itineraris ciclables per l'interior de les zones verdes previstes en el sector que connectin amb l'equipament privat hotel·ler.

- Es preveurà l'espai necessari per a 20 places de bicicleta fora de la via pública a la zona verda, ampliable en funció de les necessitats.

En caràcter general l'la urbanització tan en els àmbits dins la tram urbana, com en els sectors a l'entorn de can colomer, es complirà amb el Decret 344/2006 i el Real Decret Legislatiu

1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei general de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social i amb la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, i d'altra normativa relacionada.

23.4 En referència a les xarxes de distribució en el subsol

D'acord amb la informació disponible en la direcció General d'Energia, seguretat Minera s'observa l'existència de la xarxa d'alta pressió i distribució de gas natural.

Amb aquest motiu, en tots els àmbits d'aquest MPGM, per a qualsevol obra que s'hagi de realitzar en el subsòl, s'haurà de contactar amb el titular de la xarxa de (Nedgia Catalunya SA) per a que facilitin els plànols d'ubicació de les xarxes d'alta pressió de gas, les precaucions a adoptar i s'hauran de respectar les servituds perpètuas derivades de l'existència d'aquestes conduccions..

23.5 En referència a l'existència de jaciments arqueològiques

1. Pel que fa al patrimoni arqueològic, a partir de la planimetria d'aquesta MPGM i segons l'Inventari del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya (IPAPC), es constata que en l'àmbit d'aquest planejament existeixen diversos jaciments arqueològics inventariats:

Àmbit 2 : Jaciment arqueològic del Camp 63 / Prospecció 1990 (IPAPC núm. 13308); Àmbit 5 : Àrea d'Expectativa Arqueològica de la Plana de Montgalà - Batllòria (IPAPC núm. 14581);

Àmbit 6: Jaciment arqueològic del Carrer General Weyler (IPAPC núm. 13275). Pel Àmbit 3: es troba just al costat dels límits inventariats del jaciment arqueològic del Carrer Zumalacàrregui (IPAPC núm. 13289).

Sectors de l'entorn de Can Colomer: Jaciments arqueològics del Camp 48 / Prospecció 1990 (IPAPC núm. 13311) i el del de Pomar de Dalt (IPAPC núm. 13310).

2. Tots els treballs que tinguin afectació sobre el subsòl en els àmbits 2, 3, 5 i 6, així com en l'àmbit dels sectors de l'entorn de Can Colomer (incloent el sistema viari, els espais públics, la urbanització i l'edificació a la zona), s'hauran de realitzar sota control arqueològic. Aquesta intervenció arqueològica preventiva haurà d'ésser autoritzada pel Departament de Cultura i efectuada per un arqueòleg titulat, segons el disposat en la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Article 24. Mesures mediambientals

24.1 Protecció del sistema hídric.

1. Actuacions pròximes a lleres de rieres:

- En el sistema hídric no s'admetran actuacions que suposin una modificació sensible del perfil natural del terreny que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del regim de corrents en cas d'avinguda. En tot cas caldrà l'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua.

- Qualsevol intervenció en l'entorn fluvial haurà de realitzar-se sota els criteris de mínima artificialització de l'entorn, de potenciació de l'ecosistema fluvial, de mínim manteniment posterior i, en qualsevol cas, haurà de garantir que no afecta a la preservació dels valors ambientals del rec. En aquest sentit, cal:

- Eliminar de manera selectiva els canyars i altres espècies invasores que s'hi puguin detectar.

- En les plantacions, s'utilitzaran únicament espècies autòctones pròpies del bosc de ribera amb representativitat d'espècies dels diferents estrats que conformen la ribera.

- Es prioritzarà l'ús de material vegetal procedent de l'àmbit de la intervenció mitjançant tècniques de propagació vegetatives o la reproducció mitjançant llavors. La planta procedirà preferentment de viviers de la regió amb ecotips equivalents. Es trasplantaran quan sigui necessari els peus arboris existents que es puguin veure afectats per l'actuació.

- Amb caràcter general es prohibeix la pavimentació dels camins i pistes de l'àmbit fluvial. Tanmateix, quan es justifiqui adequadament per raons d'elevat pendent, reducció de l'impacte o millora de la seguretat, es poden admetre pavimentacions puntuals de trams de camí, les quals requereixen l'informe preceptiu de l'Ajuntament.
- Amb l'objectiu de garantir una correcta restauració paisatgística i una correcta transició entre la peça d'habitatges, l'equipament esportiu públic i l'àmbit fluvial, caldrà que el projecte d'urbanització del futur "Parc del Torrent de la Buada" i el projecte de la implantació de l'ús públic incorpori les següents determinacions:
 - Caldrà garantir en les franges properes a les rieres un tractament natural, en la parcel·la de l'equipament esportiu d'ús exclusiu d'espai lliure, sense mobiliari ni pavimentació per a pistes, tot i ser permeable. La zona verda es tractarà amb una graduació de franges, de les d'espai més utilitzable, per estar i les d'espai més natural d'ús restringit, per a protegir les plantacions de ribera.
 - Caldrà minimitzar els moviments de terres.
 - Caldrà dur a terme un correcte tractament, al màxim de naturalitzat i integrat en el paisatge, de les zones de desnivell i els talussos existents.
 - En la mesura del possible es prioritzarà l'ús de materials naturals en la urbanització més propera a l'àmbit fluvial que permeti una transició progressiva de l'edificació d'habitatges i la riera.
 - Caldrà mantenir i millorar la vegetació existent, erradicant les espècies al·lòctones i potenciant la vegetació autòctona i, principalment l'associada a l'entorn de ribera preveient actuacions de restauració ecològica i hidrològica.
 - Caldrà que les actuacions es facin d'acord amb els "Criteris d'intervenció dels espais fluvials" publicats a la web de l'ACA.

2. Mesures correctores de la impermeabilització del sòl.

- Respecte a la impermeabilització de la superfície que implica el creixement urbanístic, caldrà incorporar totes les mesures disponibles per reduir-la: utilització de paviments no permeables, pous d'infiltració, no concentració d'aigües pluvials i altres que es considerin necessàries.

Aquesta prescripció s'haurà d'incorporar en la normativa del planejament derivat, pel que fa als sòls lliures d'edificació, tan privats com públics.

3. Marc legal.

- El planejament derivat i els projectes constructius que es desenvolupin a partir del present pla hauran d'adaptar-se a les disposicions de la Directiva Marc de l'Aigua.

24.2 Protecció per l'afectació de vies ràpides

1. Contaminació atmosfèrica

A les parcel·les de nova edificació previstes en el planejament que siguin limítrofes amb l'autopista B-20, s'hauran d'acomplir per al seu desenvolupament els condicionants mediambientals d'acord amb el Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència als edificis, en referència a justificar, si s'escau, la incorporació de mesures per a protegir els habitatges de fums, gasos i sorolls produïts pel tràfic de l'autopista, així com el mateixos efectes de la implantació residencial respecte la seguretat de l'autopista.

2. Contaminació acústica

- A les parcel·les de nova edificació previstes en el planejament que siguin limítrofes amb autopistes, autovies, i en general vies ràpides s'hauran d'acomplir per al seu desenvolupament els condicionants mediambientals d'acord amb l'article 13 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de Protecció contra la contaminació acústica, en referència a la incorporació de les mesures protectores de soroll en els projectes d'urbanització i edificació en el grau que sigui necessari per assolir el nivell de confort que fixi la normativa sectorial.

- Els projectes d'urbanització i edificació que es deriven del present Pla Parcial hauran de donar compliment a aquests requeriments i justificar l'assoliment dels valors de qualitat

acústica a l'interior dels habitatges que es marquen per a les zones A4 previstes a l'Ordenança reguladora de sorolls i vibracions de Badalona.

- Cal incloure que a les edificacions s'ha de donar compliment als requeriments relatius al soroll, especificats al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis.

- Quan, per al compliment dels objectius de qualitat acústica establerts legislativament, resulti necessària l'adopció de sistemes de protecció acústica, s'han de justificar l'eficiència i suficiència d'aquests vers l'emissor i els límits de qualitat acústica aplicables d'acord amb la legislació vigent.

- Les proteccions acústiques estaran integrades en el paisatge. Amb aquesta finalitat, s'aplicaran els criteris següents:

a) Ús preferent de motes, talussos i murs revegetats:

- Aquests sistemes s'ubicaran el més pròxims possible a la font de soroll.

- S'utilitzaran plantacions d'alta densitat arbòria.

- Es seleccionaran espècies vegetals de fullatge dens, perenne i no filiforme.

b) Ús d'apantallaments artificials (pantalles d'obra, de formigó, vidre, de material reciclat de RSU, de material d'origen vegetal, etc.), especialment en aquells casos en que no hi hagi prou espai per a sistemes vegetals.

3. Condicions del planejament derivat

Les ordenacions proposades en els tindran en compte la proximitat de vies ràpides i s'inclourà en la normativa dels Plans Especials que desenvolupin el present Pla les prescripcions a acomplir en els projectes d'edificació i urbanització corresponents.

24.3 Mesures específiques de paisatge.

1. Els plans especials urbanístics que desenvolupin aquest pla, així com els projectes d'obres hauran de seguir els criteris bàsics d'integració paisatgística referits en aquest article.

2. Donat que part de l'àmbit de Can Colomer i entorn es troba dins de la delimitació del Pla especial de protecció i millora del sector sud de la Serralada de Marina, el planejament derivat i els projectes posteriors acompliran les determinacions paisatgístiques recollides en la seva normativa segons el Títol II – Determinacions paisatgístiques de caràcter normatiu d'aplicació a les àrees dins el parc no considerades com a de parc forestal o sòl no urbanitzable.

3. En la documentació urbanística s'inclourà un Estudi d'integració paisatgística, amb els extrems geogràfics, naturals, històrics i socioeconòmics que justifiquin la proposta. Tanmateix, en el cas d'existir directrius paisatgístiques segons Decret 343/2006, de 19 de setembre que desenvolupa la Llei 8/2005 de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge s'incorporaran en el planejament urbanístic.

4. En tot cas, el planejament, acompanyat de l' Estudi d'integració paisatgística, haurà de comptar amb l'Informe favorable de la Subdirecció General de Planificació Territorial i Paisatge per a la seva aprovació definitiva.

24.4 Criteris de sostenibilitat generals per als projectes d'urbanització i edificació

1. En el procés de redacció dels documents tècnics s'introduirà els següents criteris d'ordre general de desenvolupament urbanístic i arquitectònic:

- S'utilitzaran mitjans naturals de control ambiental.

- Es disposaran elements de baix consum energètic així com de mecanismes que permetin controlar els consums (detectors de presència, etc.)

- S'utilitzaran materials de baix consum energètic en la seva producció.

- Es minimitzarà la impermeabilització del sol.

- S'incorporarà sistemes d'energies renovables en les noves promocions.

- S'evitarà la contaminació lumínica.

- Es construiran dipòsits per aprofitament d'aigües pluvials, en els àmbits que per la seva entitat i requeriments d'urbanització es justifiqui.
- Plantació d'espècies vegetals autòctones, en jardins públics i privats. En qualsevol cas, es prohibeix la plantació d'espècies vegetals no autòctones, especialment de caràcter invasor.
- S'utilitzaran materials reciclables en el procés de construcció.
- Es preveuran els mecanismes adequats per minimitzar les runes en el procés de construcció, fent una separació selectiva de les mateixes.
- Quant a les edificacions, es compliran els paràmetres d'ecoeficiència establerts pel Decret 21/2006, de 14 de febrer, per tal de regular els criteris ambientals i d'ecoeficiència.

- En el desenvolupament dels plans urbanístics que derivin d'aquesta modificació, s'hauran de complir les disposicions establertes en el Pla d'actuació per restablir la qualitat de l'aire per als contaminants diòxid de nitrogen (NO₂) i partícules en suspensió de diàmetre inferior a 10 micres (PM₁₀) de 40 municipis de la Regió Metropolitana de Barcelona declarats zona de protecció especial pel Decret 226/2006, de 23 de maig i del DECRET 152/2007, de 10 de juliol, d'aprovació del Pla d'actuació per a la millora de la qualitat de l'aire als municipis declarats zones de protecció especial de l'ambient atmosfèric mitjançant el Decret 226/2006, de 23 de maig

Caldrà donar compliment a les mesures establertes en l'acord GOV/127/2014, de 23 de setembre, pel qual s'aprova el Pla d'actuació per a la millora de la qualitat de l'aire a les zones de protecció especial de l'ambient atmosfèric.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ ÀMBIT 1

- Qualificació :Zona de desenvolupament urbà d'intensitat 1, clau 19I
- Zona de desenvolupament urbà d'intensitat 1, d'habitatge protegit clau 19 hp
- Sòl total AMBIT 1: 23.334 m²
- Superfície de zona 19/19hp: 8.977 m²
- Superfície de sistemes: 14.357 m²
- Sostre total: 24.175 m²

	m²st total	m² st HPO genèrica	núm HPOg	m² st lliure	núm H LL	Total H
ÀMBIT 1	24.175	7.319	91	16.856	163	254

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

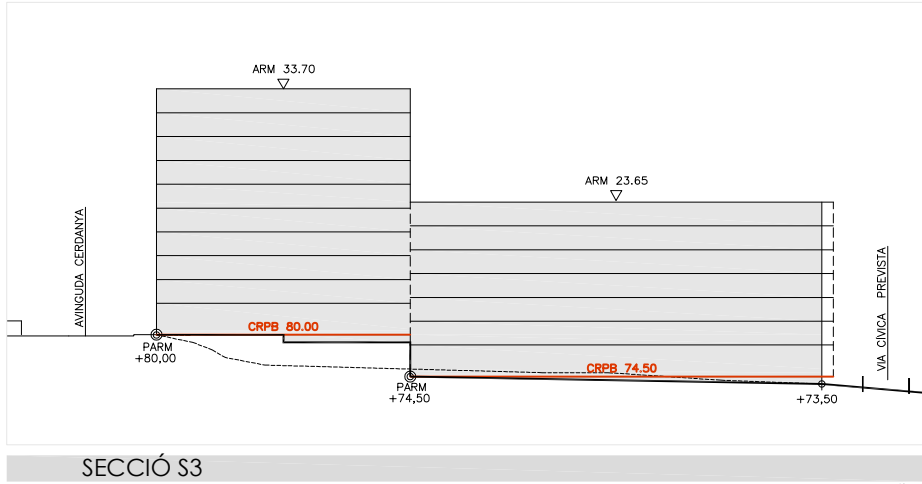
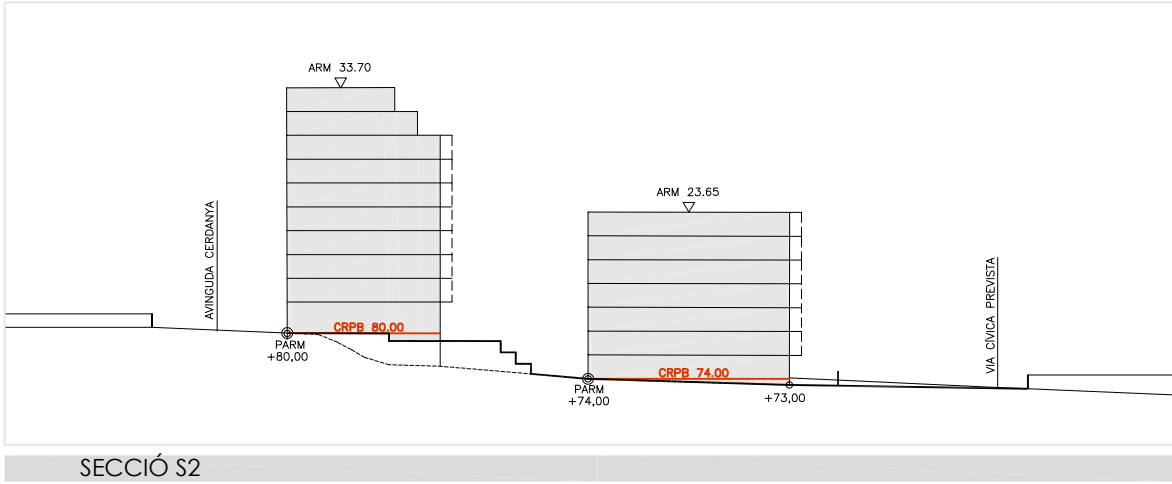
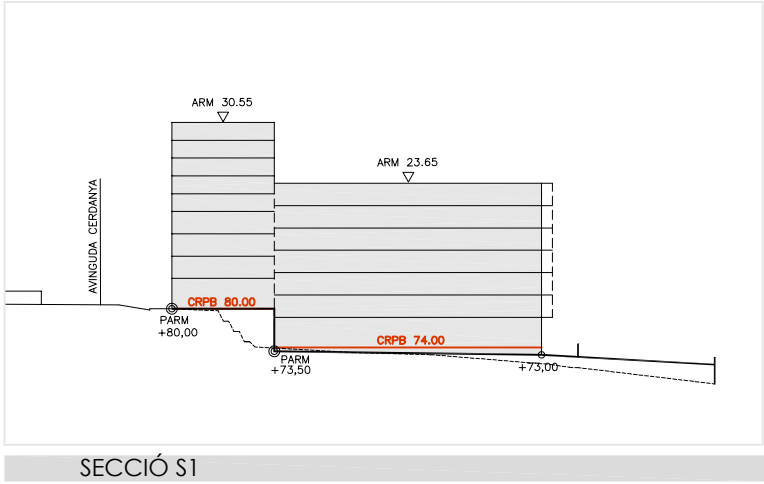
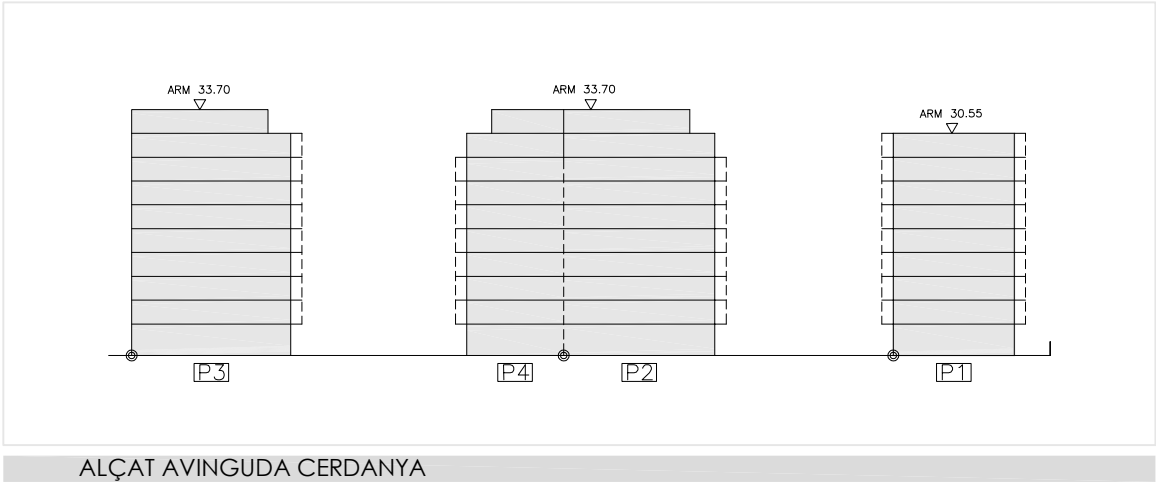
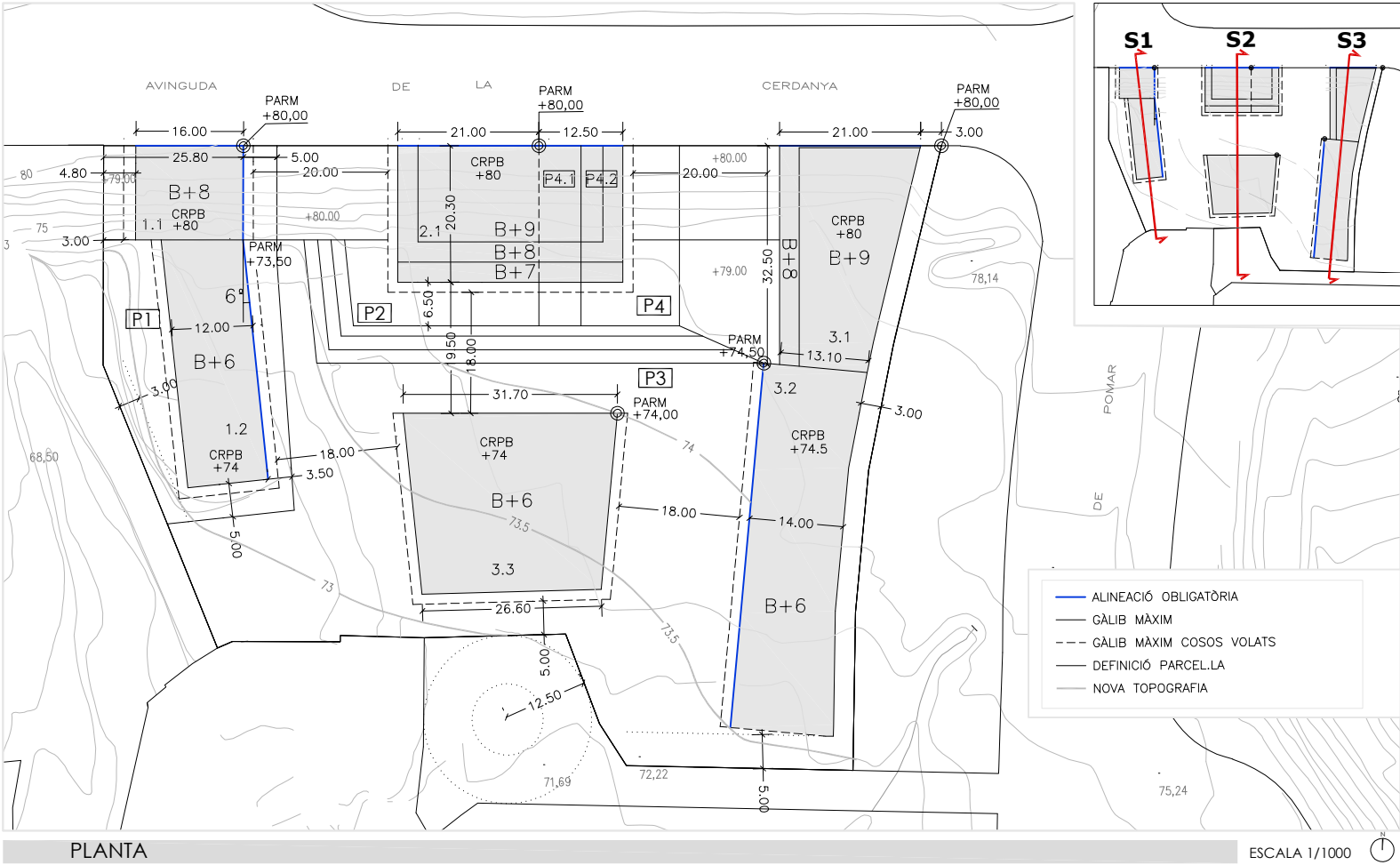
1.Tipus d'ordenació : Segons volumetria específica configuració flexible.

La zona es configura com un grup de parcel·les edificables amb espai lliure privat vinculat a cadascuna d'elles.

Aquesta fitxa determinarà els paràmetres reguladors que es descriuen gràficament en el plànol d'ordenació P2a i dibuix adjunt d'aquesta fitxa. Identificarà les parcel·les en superfície i geometria i les condicions d'edificació específiques de cadascuna, sostre màxim , nombre d'habitatges lliures i protegits. Quan hi hagi discrepància entre text i gràfic prevaldrà el text.

Característica comuna de totes les parcel·les: Totes les parcel·les tenen un front a l'av. de la Cerdanya. Per a la edificació que doni front a l'av. de la Cerdanya, l'alineació a vial és obligatòria. Es configurarà la planta baixa amb front a l'av. de la Cerdanya evitant peces principals d'habitatge. Es preveurà porxo d'un màxim del 50 % de la superfície de la planta baixa dels volums, on s'inclouen els accessos als pàrquings, i espais per les circulacions d'espais comuns de relació entre els diferents volums. La superfície porxada que estigui oberta per 3 costats no computarà a efectes d'edificabilitat, acceptant-ne tancament calat.

Els valors de les cotes altimètriques s'ajustaran als topogràfics previs als projectes d'edificació i urbanització. Les que apareixen en aquesta fitxa mostren el criteri a seguir. Per als projectes d'edificació i urbanització, s'adaptara aquest criteri al aixecament topogràfic.



2. Paràmetres reguladors generals

- Ocupació (Perímetre regulador)

Es defineix un perímetre regulador - màxima projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació que es considera construïda tancada que defineixen les alineacions obligatòries i màximes.

- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (PARM)

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima és defineix per a cadascun dels volums que conformen la unitat d'edificació. La unitat d'edificació pot tenir diversos PARM. Les cotes adoptades de l'av de la Cerdanya correspondran a la rasant real de la vorera en els punts indicats.

- **Perfil:** Pla horitzontal a l'alçada reguladora màxima. Per damunt d'ARM badalot i instal·lacions AM 3.00 m.

- Alçada reguladora màxima ARM segons número de plantes

33,70 m: PB+9

30,55 m: PB+8

27,40 m: PB+7

23,65 m: PB+6

- Alçada planta

Planta baixa mínima: 4,15m màxima de 4,75m -a plantes baixes d'habitatge a espais lliure interior 3,60 m.

Planta tipus màxima: 3,15 m.

- Regulació dels patis

a) Per tal de millorar la qualitat dels edificis i flexibilitzar la distribució del sostre previst, la superfície dels celoberts i dels patis de ventilació que excedeixi de la mínima exigible d'acord amb les NU de Pla general metropolità, no computarà a efectes d'edificabilitat.

- Vols i cossos sortints

a)Es permet sobrepassar el perímetre amb cossos volats oberts en totes les façanes, excepte en les façanes que no s'admetin en les condicions particulars de cada parcel·la, edifici o volum. .

b)El vol màxim serà de 1,80 m, excepte el que en les condicions particulars es fixi menor.

c))El vol màxim a av. de la Cerdanya serà equivalent a la meitat de la vorera que resulti del projecte d'urbanització, amb un màxim de 1,80 m.

d))Per els casos en que es fixi vol màxim o obligatòri per a cos obert de 1,50 m, i no es projecti continu, es permet una reculada de 0,30 m del pla de façana tancada i la seva superfície no computarà a efectes d'edificabilitat.

- Cota de referència de la planta baixa (CRPB)

La cota de referència de la planta baixa es defineix en relació a la rasant del carrer o espai lliure públic o privat definitiu. Aquesta podrà ser diferent en els volums que conformen la unitat d'edificació, per tal d'adaptar-se a la topografia modificada de la parcel·la, (articles 225/226.de les NU del PGM). Es fixa gràficament en aquesta fitxa.

- Tanques

Es obligatori tanca calada o vegetal de 2 m. d'alçada màxima, en el perímetre de la parcel·la, per tancar l'espai lliure privat. A l'alineació de les parcel·les a vial, serà calda i a espai lliure públic serà vegetal .

- Parcel·la mínima: 160 m²

2. Definició de les parcel·les

L'àmbit és compon de 5 parcel·les :

	SÒL m²	SOSTRE m²
PARCEL·LA 1 - CC Nord - P1	1.371,09	4.730
PARCEL·LA 2 - CC Nord - P2	1.021,21	3.523
PARCEL·LA 3 - CC Sud - P·3	6.022,00	14.398
PARCEL·LA 4.1- Cessió 10% CC Nord P1- P4.1	168,71	582
PARCEL·LA 4.2 Cessió 10% CC Sud P3 - P4.2	393,99	942

3. Paràmetres específics de les parcel·les

3.1 PARCEL·LA 1

Àmbit1	Sòl	m² st total	m² st HPO genèrica	Núm HPOg	m² st HLL	Núm HLL	Total H
P1	1.371,09	4.730	1.024	13	3.706	36	49

Unitat d'edificació. S'edifica amb una torre i un volum lineal, (1.1 -1.2) que s'adapta al pendent de la parcel·la i es preveu l'enllaç dels dos volums mitjançant uns elements de transició, (passera ventilada, espais comuns oberts, no computables).

Volum de 1.1:

- **Perímetre:** Màxim 16 m x 14 m - Alineació obligatòria a av. de la Cerdanya - Separació mínima a límits de parcel·la: a oest 4,80 m - Separació obligatòria façana est 5,00m.

- **Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (PARM):** +80,00 (rasant carrer en el punt indicat)

- **CRPB:** +80,00 m.(igual a a la cota de PARM).

- **Cossos volats:** Regulació general - Excepció façana est vol màxim 1,50m. S'admet cossos oberts a partir de la segona planta de desnivell respecte el volum 1.2.

Volum de 1. 2

- **Perímetre:** Volum lineal de dimensions màximes 12 m x 36 m, de directriu 6º de la, perpendicular a av de la Cerdanya - Façana est alineació obligatòria - Separacions mínimes a límits de parcel·la: est, 3,50 m - a sud, 5,00 m, a oest, 3,00 (perímetre + vols).

- **Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (PARM):** +73,50 m (punt indicat en el gràfic de la fitxa)

- **CRPB:** +74,00

- **Cossos volats:**Vol màxim1,50m - Façana est , oberts- semi-tancats i tancats de vol obligatori de 1,50m.

3.2 PARCEL·LA 2

Àmbit1	Sòl	m² st total	m² st HPO genèrica	Núm HPOg	m² st HLL	Núm HLL	Total H
P2	1. 021,21	3.523	1.065	13	2.458	24	37

S'edifica amb una torre que fa mitgera amb la parcel·la 4.1, configurant perfil esglaonat. Volum 2.1

- **Perfil :** reculada mínima planta pis 8, 3,20m i planta pis 9, 3,00m, segons el gràic de la fitxa.

- **Perímetre:** Màxim 21,00m x 20,30m - Separació mínima a límit de parcel·la: a oest, 18,60m - a sud 6,20m -

- **Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (PARM):** +80,00 (rasant carrer en el punt indicat).

- **CRPB:** +80,00

- **Cossos volats:** Regulació general – Excepció: façanes oest i sud, vol màxim 1,50m.

- **Condició especial:** Continuitat del forjats amb els de les parcel·les P4.1 i P4.2. La primera edificació que sol·liciti llicència definirà els nivells dels forjats a adoptar en l'edificació que s'edifiqui posteriorment.

3.3 PARCEL·LA 3

Àmbit1	Sòl	m² st total	m² st HPO genèrica	Núm HPOg	m² st HLL	Núm HLL	Total H
P3	6.022	14.398	3.706	45	10.692	103	148

S'edifiquen dos edificis, que constitueixen unitat de projecte cadascun: el primer edifici amb dos volums encadenats 3.1 - 3.2 on es preveu l'enllaç dels dos amb espais comuns oberts o tacats (oberts no computables). El segon: edifici aïllat, 3.3, amb accés rodat des de la via cívica de «Can Trençalòs».

Volum 3.1

- **Perímetre:** Trapezi amb dos façanes en angle recte: Màxim 21,00m x 32,50m -

- **Perfil:** dos plans horitzontals. Reculada mínima planta pis 9, 3,00m, (façana oest) alineació màxima av. Cerdanya. Separacions mínimes a límits de parcel·la inclosos vols: 3m i 5m: A l'oest, la distància a l'edificació de la parcel·la serà de 20 m, inclosos el cossos volats, (segons gràfic de la fitxa).

- **Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (PARM):** +80,00

- **CRPB:** +80,00

- **Cossos volats:** Regulació general – S'admet cossos oberts a partir de la primera planta de desnivell respecte el volum 3.2 - A façana est no s'admeten.

Volum 3.2

- **Perímetre:** Volum lineal de 14 m d'amplada obligatòria - Separació mínima a zona verda 3,00 m , a límit sud 5,00 m vols inclosos.

- **Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (PARM):** +74,50 m.

- **CRPB:** +74,50.

- **Cossos volats:** Vol màxim de 1,50 m .A façana est no s'admeten.

Volum 3.3.

- **Perímetre:** Trapezi irregular de dimensions 31,70m-26,60m gàlib nord i sud separats 26,50m (superfície gàlib màxim 772 m2 – Separació mínima a límit de parcel·la sud 5,00 m - Separació a perímetre 2.1, 19,50m.

- **Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (PARM):** +74,00.

- **Patis:** Obligació d'un 30% del la superfície del perímetre que s'adopti, serà pati central, que podrà estar ocupat per a passos o espais mancomunats oberts i no computables a efectes d'edificabilitat.

3.4 PARCEL·LA 4.1 i 4.2

Sòl de cessió amb aprofitament, sens perjudici que la reparcel·lació pugui adoptar criteris diferents.

Àmbit 1	Sol	m² st total	m² st HPO genèrica	Núm HPOg	m² st HLL	Núm HLL	total H
P4.1	168,71	582	582	8	-	8	8
P4.2	393,99	942	942	12	-	12	12
P4	562,70	1524	1524	20	-	20	20

P4.1 + P4.2: unitat de projecte. El sostre i nombre. d'habitatges podran augmentar d'acord amb el Projecte . de reparcel·lació.

- **Perímetre:** Màxim 12,50 m x 20,30 m - Separació mínima a límit de parcel·la: est, 6,80m - sud 6,20m.

- **Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (PARM):** +80,00.

- **Perfil:** reculada mínima planta pis 8, 3,20m i planta pis 9, 3,00m, segons el gràfic de la fitxa.

- **Cossos volats:** Paràmetres generals - Excepció vol màxim cossos oberts 1,50 m façanes est i sud.

- **Condició especial:** Continuitat del forjats amb el volum 2.1. La primera edificació que sol·liciti llicència definirà els nivells dels forjats a adoptar en l'edificació que s'edifiqui posteriorment.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ ÀMBIT 3

- Qualificació:

Zona de de desenvolupament urbà d'intensitat 1, clau 19.I.
Zona de de desenvolupament urbà d'intensitat 1, clau 19.I per habitatge protegit, clau 19 hp.
- Sòl total ÀMBIT 3:

2.282 m²

- Superfície de zona 19/19hp: 1.922 m² (Parcel·la mínima)

- Superfície de sistemes 5v (via cívica): 360 m²
- Sostre total màxim proposat :

5.907 m²

	m² st total	m² st HPO genèrica	núm HPOg	m² st lliure	núm H LL	Total H
ÀMBIT 3	5.907	3.967	50	1.940	18	68

1.CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

1.Tipus d'ordenació : Segons volumetria específica configuració flexible.

La zona es configura com una parcel·la única amb espai lliure privat tancat i Unitat d'edificació.

Els nivells de la parcel·la es definiran conjuntament amb la creació de la via cívica a urbanitzar dins l'àmbit,fent coincidir un nivell intermedi del vial i de la parcel·la.

Es proposa per aquesta parcel·la dues alternatives d'edificació:

Alternativa 1

Dos volums que organitzen les tipologies d'habitatge: un per habitatge lliure, volum A i l'altre per l'habitatge protegit, volum B. Els accessos al volum B es faran des de l'espai lliure de la parcel·la a la banda sud des de la plataforma situada a cota intermedia, accessible mitjançant ascensor i escales exteriors des de la cota +55,00.

Alternativa 2

Un sòl volum amb forjats continus distribuïts en diverses escales on s'accedeix des de l'espai lliure de la parcel·la a la banda sud, organitzada amb diverses plataformes segons cotes de referencia de la planta baixa.

- En les dues alternatives la PB del volum A tindrà el 50 % porxat Ocupació de les plantes soterrani, podran sobrepassar el perímetre regulador fins un màxim de 15 m d'ample, separacions mínimes a límits 1,50m.

2. Paràmetres reguladors

- Ocupació (Perímetre regulador)

Es defineix un perímetre regulador - màxima projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació que es considera construïda tancada que defineixen les alineacions obligatòries i màximes.

Alternativa 1:Es defineix per les separacions mínimes als límits de parcel·la 3,00 m als límits nord i sud - 5,00 m al Parc del torrent i al c. Molí de la Torre.

Alternativa 2, El perímetre és màxim definit per separacions mínimes a límit de parcel·la:3,00 m als límits nord i sud - 5,00 m al Parc del Torrent i al c. Molí de la Torre.
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (PARM)

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima és defineix per a cadascun dels volums que conformen la unitat d'edificació situada en el pla de la cota de referència de la planta baixa.

Alternativa 1: PARM: volum A i volum B: identificada a la imatge gràfica.

Alternativa 2: PARM: volum A dos punts i volum B en quatre, identificades a la imatge gràfica.
- Alçada reguladora màxima ARM segons número de plantes

Volum A 17,65 m (B+4)
20,80 m..(B+5)
23,95 m (PB+6)

Volum B 16,35 m (B+4) - 19,50 m (B+5) - 22,65 (PB+6)
- Alçada planta

Planta baixa mínima: 4,15 m, amb un màxim de 4,75 m (acomplir en el volum A).

Planta tipus mínima:: 3,05 m, m`xima 3,15 m.
- Regulació dels patis

En les dues alternatives, en el volum B, els patis que es proposin hauran de obrir-se a les façanes longitudinals permeten la transparència en un mínim 12% de la superfície de la façana
- Vols i cossos sortints

Alternativa 1 i 2 : volum A , s'admeten cossos oberts en tres de les seves façanes, vol màxim 1,50 m. A façana d'accessos 1,00 m.

Alternativa 1 i 2: volum B: Només es permeten a les façanes longitudinals. Es pot fer cossos sortints, oberts, semi-tancats i tancats amb un vol obligatori de 1,00m. La façana serà un únic pla, format per buits i plens.
- Cota de referència de la planta baixa

En la informació gràfica es mostren els criteris de manera indicativa,. Haurà de complir els articles 225 i 226 de les NU del PGM.
- Tanques:

Serà calada o vegetal de 2 m. d'alçada màxima des del nivell de l'espai lliure de la parcel·la. La tanca a Molí de la Torre serà opcional.
-
- ALTERNATIVA 1: PLANTA I ALÇAT
-
- ALTERNATIVA 2: PLANTA I ALÇAT
-
- 0100200300

ESCALA 1/1000



CONDICIONS D'ORDENACIÓ ÀMBIT 4

- Qualificació: Zona de desenvolupament urbà d'intensitat 1, d'habitatge protegit clau 19 hp
- Sòl total ÀMBIT 4:

- Superfície de zona 19hp : 3.474 m²

- Superfície de sistemes 6b: 1.812 m²

- Superfície de sistemes 5 2.341 m²

- Sostret total: 7.100 m²

	m² st total	m² st HPO genèrica	núm HPOg	m2 st HLL	núm H LL	Total H
ÀMBIT 4	7.100	7.100	89	-	-	89

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- 1.Tipus d'ordenació : Segons volumetria específica flexible
- La zona es configura amb dues parcel·les edificables amb espai lliure privat vinculat a cadascuna d'elles.
- Quan la propietat de les dues parcel·les esdevingui única, es podrà unificar en un sòl volum mitjançant un pla especial d'ordenació de volums. En aquest cas serà unitat d'edificació.

2. Paràmetres reguladors generals

- **Ocupació**
- Es defineix un perímetre regulador - màxima projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació que es considera construïda tancada que defineixen les alineacions obligatòries i màximes.
- **Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (PARM)**
- El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima és defineix per a cadascun dels volums d'edificació. P1 42.30 – P2 46,50 – 44,50 (l'edifici se situa per damunt del nivell de la vorera amb un suau talús.
- **Perfil pla horitzontal a l'alçada ARM**
- **ARM segons número de plantes**
- 13,45m: PB+3
- 16,60 m per PB+4 i PB+5 - 19,75 m per PB+6 (perfil màxim per l'edificació de la parcel·la P2)
- **Alçada planta**
- Alçada mínima Planta baixa 4,00 (mesurada des del PARM) - Alçada mínima Planta tipus 3,05,m
- **Vols i cossos sortints**
- S'admeten cossos oberts sobrepassant el perímetre segons les condicions particulars de cada parcel·la. En PB, amb el màxim de vol es podrà configurar pati privatiu de cadascun dels habitatges.
- **Cota de referència de la planta baixa (CRPB)** : D'acord l'article 225. Indicades gràficament,
- **Patis i espais comuns**: El volum integrarà espais comuns oberts en relació als accessos que no computaran, situats en plantes baixes o bé plantes pis.

3. Definició de les parcel·les

	m² sol	m² st HPO genèrica	Núm HPOg	Total H
PARCEL·LA 1 (CC Nord) P1	510	1.042	12	12
PARCEL·LA 2 (CC Sud) P2	2.964	6.058	77	77

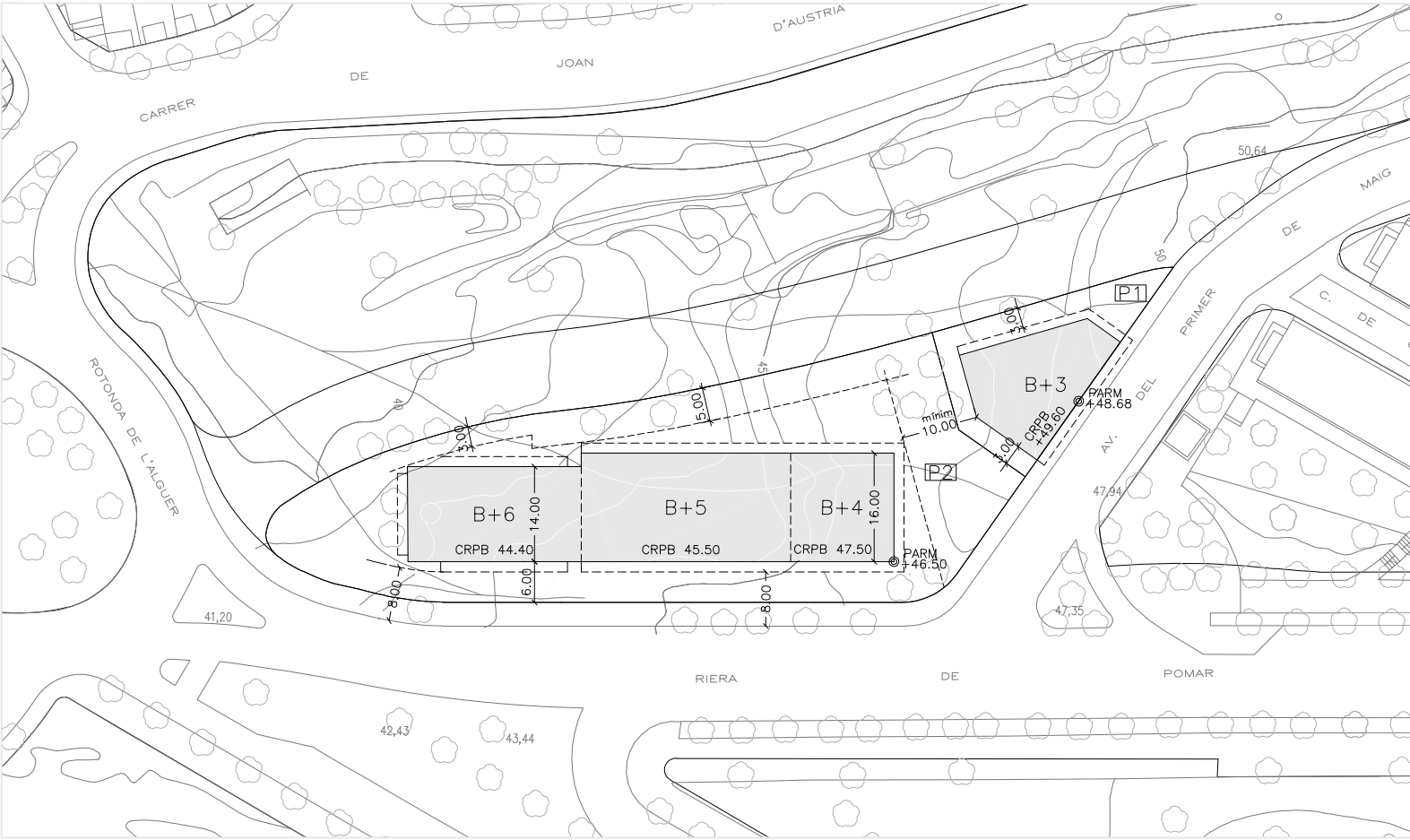
3. Paràmetres específics de les parcel·les

PARCEL·LA 1 (P1)

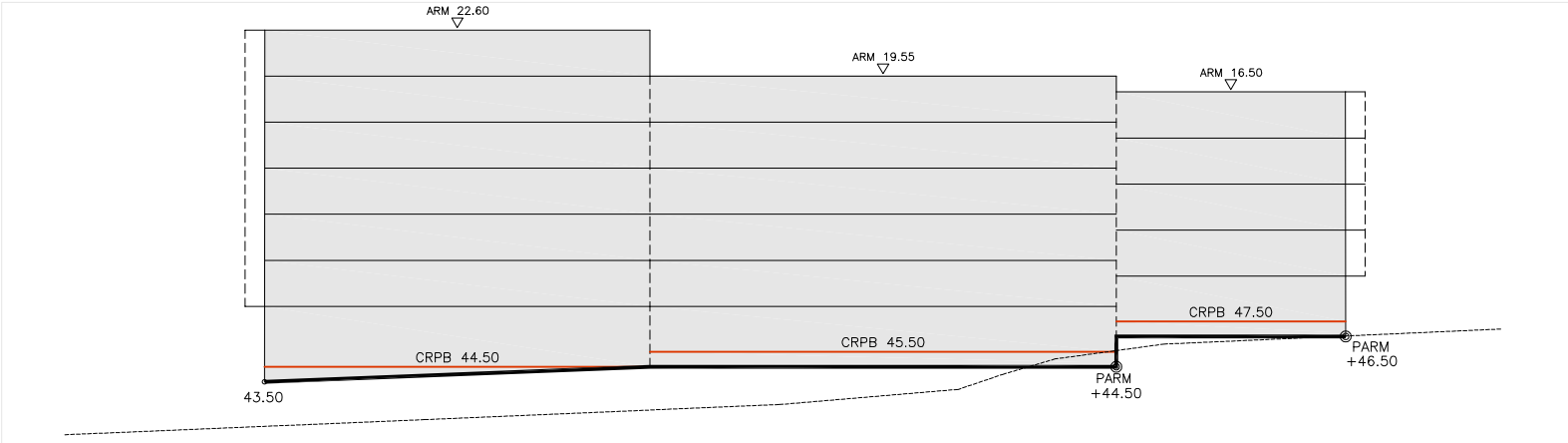
- **Perímetre**: Volum alineat al l'av Primer de Maig, de front 21,30m. Separacions mínimes a límit de parcel·la vols inclosos, a zona verda, 3,00m - a parcel·la P2, 3,00m.
- **PARM**: +48,68
- **Nombre de plantes**: PB+3
- **Cossos sortints**: Vol màxim 1,30 m, en les façanes indicades al plànol d'aquesta fitxa.
- **CRPB**: +49,00 M

PARCEL·LA 2 (P2)

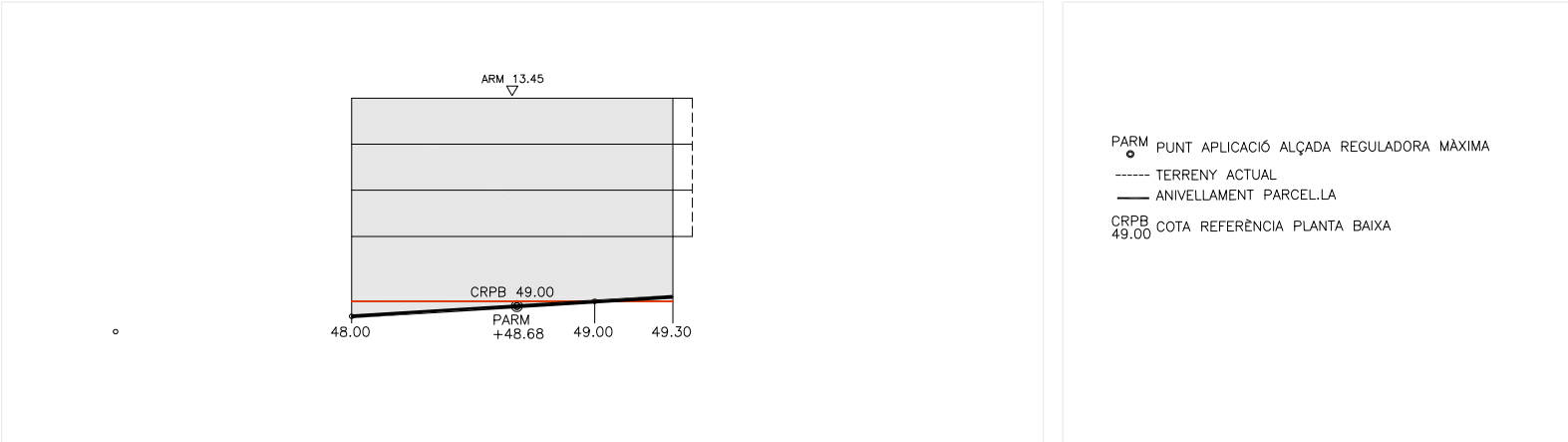
- **Perímetre**: Definit per les separacions mínimes a límit de parcel·la vols inclosos, a zona verda 5,00 m – 3 m, a av. de Pomar, 6m, a pla de façana considerat tancada. Respecte l'edificació de la parcel·la P1 s'haurà de complir un mínim de 10 m de separació.
- **Perfil màxim**: format per dos plans horitzontals situats a 16,60 m i 19,75 m del PARM. Els forjats seran continus.
- **PARM**: +46,50 + 44,50
- **Nombre de plantes**: PB+4 — PB+5 - PB+6
- **CRPB P2**: +47,50 cos de PB+4 - + 45 50 per la part de l'edifici de PB+5 i PB+6, adaptant-se al terreny.
- **Cossos sortints**: vol màxim 1,50 m en les façanes indicades al plànol d'aquesta fitxa.
- Complirà amb distància de servitud de 8 m, de la carretera B-500.



PLANTA



ALÇAT RIERA DE POMAR ESCALA: 1/500



ALÇAT AV. DEL PRIMER DE MAIG ESCALA: 1/500

CONDICIONS D'ORDENACIÓ ÀMBIT 5

- Qualificació :Zona subjecta a ordenació volumètrica específica clau 19
Zona subjecta a ordenació volumètrica específica per habitatge protegit , clau 19hp.
- Sòl total ÀMBIT 5: 5.249 m² (P1: 3.814,40 m² / P2: 1.434,60 m²)
 - Superfície de zona 19/19hp: 5.249 m²
 - Sostre total: 23.062 m² (P1: 16.695 m² / P2: 6.367 m²)

Definició de les parcel·les:

P1	m²st total H	m²st T	m²st Total	m²st HPO genèrica	m²st LL	Núm. HPO	Núm. H LL	Total H
	15.095	1.600	16.695	6.245	8.850	78	88	166

Aprofitament vinculat al sector sud

P2	m²st total H	m²st T	m²st Total	m²st HPO genèrica	m²st LL	Núm. HPO	Núm. H LL	Total H
	6.367	-	6.367	1.235	5.132	15	50	65

Aprofitament vinculat al sector nord

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

1. Tipus d'ordenació : Segons volumetria específica configuració flexible

La zona es configura com una unitat d'ordenació, amb tramitació de projecte unitari que es podrà desenvolupar en fases. Els paràmetres reguladors es descriuen gràficament en detall en aquesta fitxa. (quan hi hagi discrepància entre text i gràfic prevaldrà el text).

2. Paràmetres reguladors

- Ocupació (Perímetre regulador)

Es defineix un perímetre regulador – màxima projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació que es considera construïda tancada. Es defineix per les distàncies a límit de parcel·la i/o alineacions obligatòries i màximes de l'edifici:

- Alineacions obligatòries:
 - c. de la Filosofia - 6 m del límit de parcel·la.
 - c. Muntaner - 6m del límit de parcel·la.
- Alineacions màximes:
 - fons de parcel·la - 17,80 m de l'alineació obligatòria a c. Muntaner av.
 - Conflent - 20 m del límit de parcel·la

- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima

Hi ha dos punts d'aplicació de l'alçada reguladora màxima, el primer (PB+12 i PB+8), situat al vèrtex nord-est del perímetre de l'edificació, a 6 m del c. Muntaner i a 20 m. de l'av. del Conflent, el segon (PB+5 i PB+9), situat al vèrtex sud-est del perímetre de l'edificació a 6m del c. Muntaner i a 6 m del c. De la filosofia (segons gràfic adjunt). El seu valor serà el de la rasant de la vorera del c. Muntaner. La cota d'aquest punt es podrà incrementar en 0,60 cm, si la solució del projecte ho requereix. El valor absolut serà el que resulti del topogràfic previ al projecte.

- Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima (ARM) s'amidarà des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (PARM) que s'estableix en el gràfic d'aquesta fitxa en planta i en secció.

- ARM segons número de plantes

- PB+5: 20,59 m (PARM: 66,75 m)
- PB+9: 33,19 m (PARM: 66,75 m)
- PB+8: 29,23 m (PARM: 70,71 m)
- PB+12: 41,83 m (PARM: 70,71 m)

- Alçada planta

- Planta baixa mínima: 4,15 m amb un màxim de 4,75 m
- Planta tipus màxima: 3,15 m

Els forjats de l'edifici seran continus

- Regulació dels patis

a) Per tal de millorar la qualitat dels projectes i flexibilitzar la distribució del sostre previst, la superfície dels celoberts i dels patis de ventilació que excedeixi de la mínima exigible d'acord amb les NU de Pla general metropolità, no computarà a efectes d'edificabilitat.

- Vols i cossos sortints

a)S'admeten cossos volats oberts en totes les façanes

c)El vol màxim serà de 1,80 m

d)En els fronts amb alineació màxima, el vol no depassarà d'aquesta. En el fronts amb alineació obligatòria es permet depassar el gàlib amb vols oberts. En l'alineació de canvi d'alçada, es permet cossos volats oberts dins del gàlib adoptat

- Cota de referència de la planta baixa

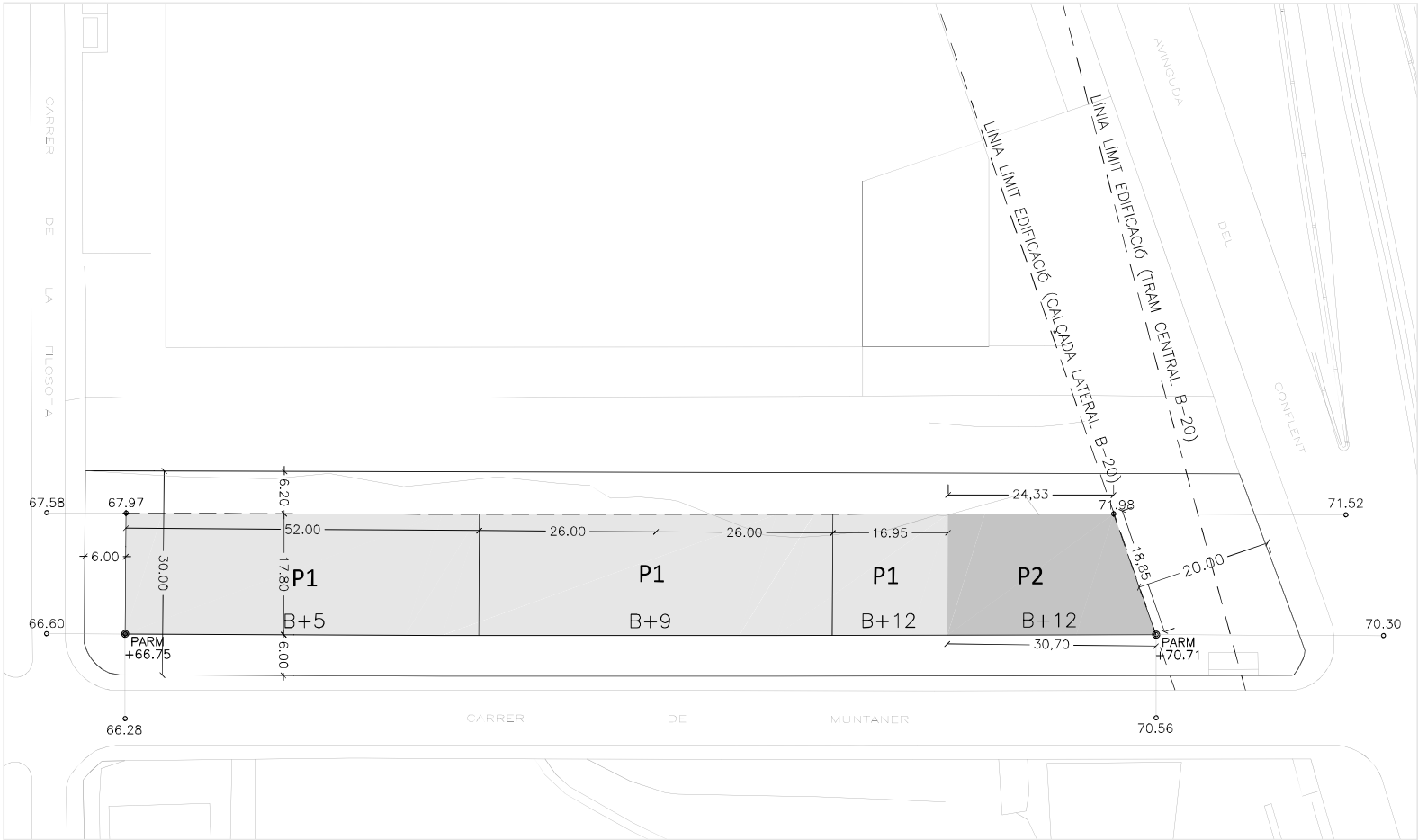
La cota de referència de la planta baixa es situa 0,62 m per sota del PARM (+70,71) - tram PB+12 i PB+8.

La cota de referència de la planta baixa es situa 0,09 m per sobre del PARM (+66,75) - tram PB+5 i PB+9.

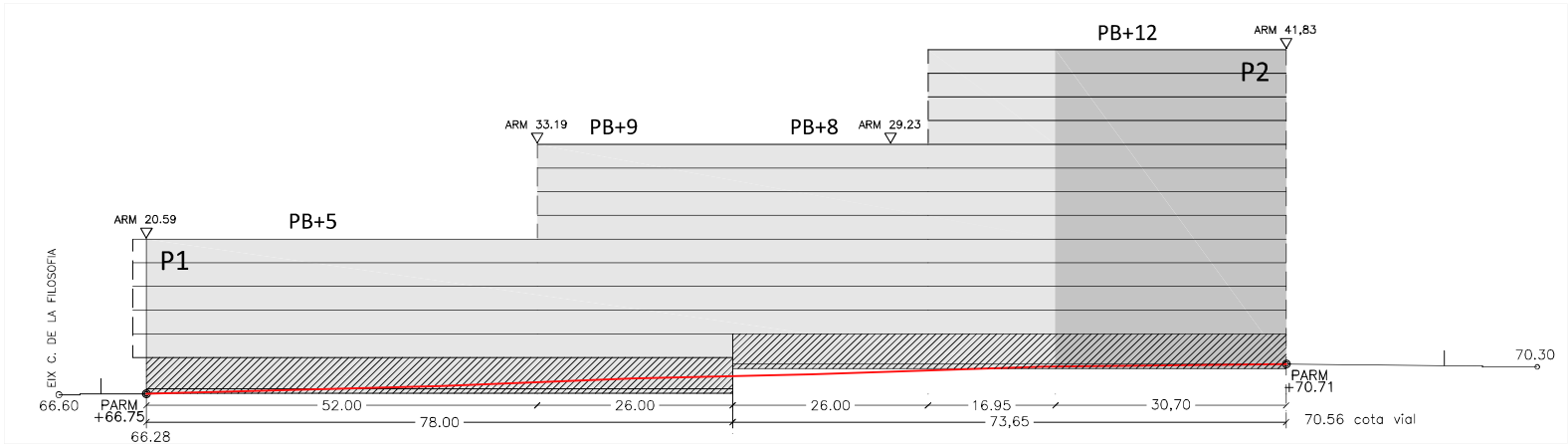
- El nivell de planta baixa podrà ser divers, fins a 60 cm per sobre la cota de referència de la planta baixa, donant compliment a l'alçada mínima de 4,15 m, en funció de la distribució dels locals d'ús terciari i els vestíbuls dels habitatges.

- Tanques

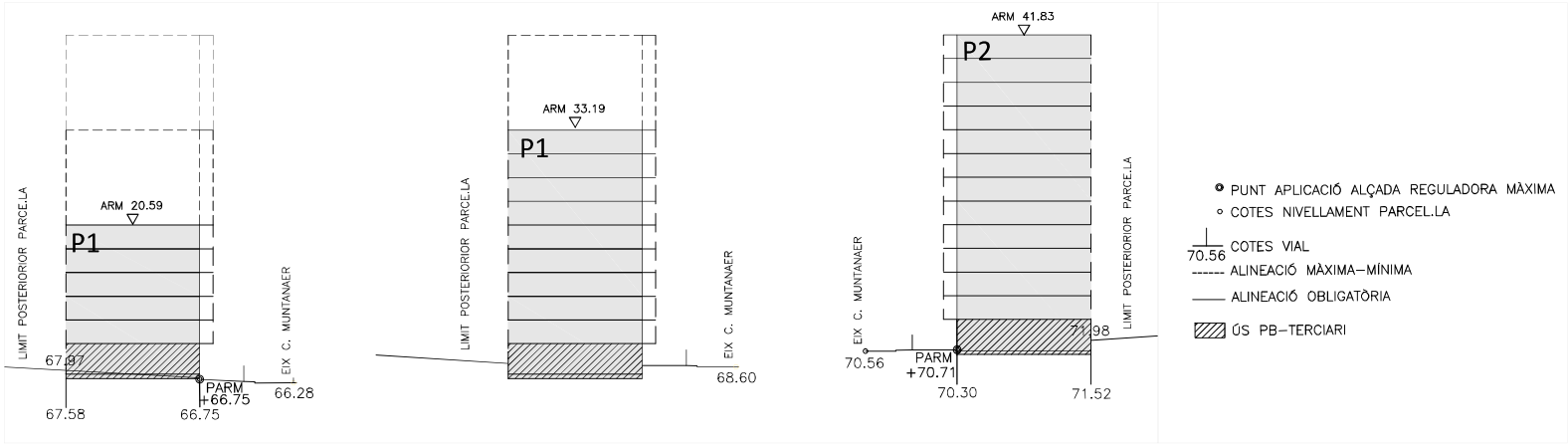
És obligatori tanca calada i/o vegetal de 2 m. d'alçada màxima amb solució compatible per a l'accés al local d'ús terciari en el front de parcel·la a c. Muntaner.



PLANTA



ALÇAT CARRER DE MUNTANER



ALÇAT CARRER DE LA FILOSOFIA

SECCIÓ TRANSVERSAL

ALÇAT AVINGUDA DEL CONFLENT

III MEMÒRIA SOCIAL

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, (TRLU), determinava en el seu article 57.3 que els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa.

En data 30 de desembre de 2019 s'aprova el Decret Llei17/2019 de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, que modifica l'article 57 de TRLU.

"3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa."

El Decret Llei17/2019 de 23 de desembre Afegeix un nou punt 8 a l'article 57del TRLU:

*" 8. La qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic ha de concretar si es destina a la **qualificació genèrica** que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat o a la **qualificació específica** que permet només l'accés en règim d'arrendament. ..."*

El Decret Llei17/2019 de 23 de desembre, la Disposició adicional sisena estableix:

"Règim especial aplicable als municipis compresos a l'Àrea Metropolitana de Barcelona en matèria de reserves d'habitatge de protecció pública.

1. Quan el planejament urbanístic dels municipis compresos a l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona hagin d'establir reserves d'habitatge de protecció pública d'acord amb l'article 57.3 i la disposició transitòria tercera del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, són exigibles els percentatges mínims del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació següents:

a) El 40% en sòl urbanitzable delimitat..

b) El 40% en sectors de sòl urbà no consolidat que tinguin per objecte la transformació global dels usos principals cap a l'ús residencial. Aquest percentatge es pot reduir fins al 30% quan no es pugui garantir la viabilitat econòmica financera de les actuacions.

Aquests percentatges es poden reduir fins al 30% quan no es pugui garantir la viabilitat econòmica financera de les actuacions.

2. La meitat com a mínim de les reserves d'habitatges de protecció pública a què fa referència l'apartat 1 s'han de destinar específicament al règim d'arrendament.

3. El règim especial que estableix aquesta disposició és aplicable al planejament urbanístic general dels municipis afectats i les seves revisions i modificacions, així com als plans urbanístics derivats i llurs modificacions, que s'aprovin inicialment un cop passat el termini de quaranta-cinc dies hàbils comptadors des del 31 de desembre de 2019, data d'entrada en vigor del present Decret Llei. "

El Decret Llei 17/2019 de 23 de desembre , en la disposició transitòria tercera estableix:

" Instruments urbanístics en tramitació

Es continuen tramitant i s'aproven definitivament de conformitat amb el règim jurídic urbanístic anterior els instruments urbanístics següents:

a) Els d'iniciativa pública aprovats inicialment amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, excepte pel que fa a les disposicions relatives al sistema urbanístic d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional, que s'apliquen als instruments de planejament urbanístic que no hagin estat aprovats provisionalment a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei.

b) Els d'iniciativa privada presentats complets davant l'Administració urbanística competent amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei."

La modificació de PGM que es proposa segueix les determinacions establertes en la Modificació del PGM del sector de Can Colomer i entorn (MPGMCC).

Antecedents

El document de MPGMCC va proposar una edificabilitat de 80.644 m² de sostre per a habitatge, amb un màxim de 699 habitatges, dels quals, 250 eren de règim protegit. S'alliberarà un total de 15,30 Ha. de sòl per a sistemes en el sector de sòl urbanitzable, limitant la franja de sòl edificable a la part nord-est, on es situaran 130 habitatges dels 699 totals amb ordenació de baixa densitat.

Aquest document, quantificava la reserva mitjançant la qualificació de sòl amb superfície suficient per poder encabir en la seva totalitat el sostre amb un 43 % d'habitatge protegit, del qual un 29% era de règim general i un 14% de preu concertat, que es situava dins de la trama urbana.

En aquell moment, la recomanació normativa era destinar com a mínim 5% del total del sostre residencial de nova implantació a habitatges en règim especial amb el resultat de majors o menors quantitats de sostre per a cada sector de tota la ciutat en funció de la presència de major o menor demanda social d'aquests habitatges.

Posteriorment, el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge, regula a l'article 43 les modalitats de qualificació dels habitatges amb protecció oficial actuals, que són: habitatges amb protecció oficial de règim general i habitatges amb protecció oficial de preu concertat. Dins els habitatges regulats com a règim general, quan els habitatges es destinin a ser cedits en venda a persones amb ingressos familiars inferiors a 2,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC), els habitatges es poden qualificar de règim especial, per tal que les persones adquirents puguin gaudir, si s'escau, de beneficis fiscals previstos a la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit.

La MPGMCC distribuïa la major part de l'edificabilitat d'ús habitatge generada en el sòl urbanitzable en 6 àmbits de sòl dins el teixit de la ciutat , en àrees de la ciutat pendents de reestructurar.

El document d'origen (MPGMCC) va determinar la necessitat de la present modificació de PGM per ordenar adequadament l'aprofitament de l'àmbit 1, al nord del barri de Pomar, amb contacte amb l'avinguda de la Cerdanya.

Els restants àmbits estaven pendents de desenvolupar amb PMU per definir les ordenacions i les característiques de la urbanització associada.

Sostre protegit per àmbits de la MPGMCC:

La MPGMCC va definir un mòdul únic per a totes les tipologies i en cada àmbit en funció de la capacitat, situació i geometria de les parcel·les es proposava el número d'habitatges. Així a l'àmbit 1 amb 258 H totals i un sostre total de 26.946 m² resultava un mòdul de 104,44 m²/H. A l'Àmbit 3 amb 28 H i un sostre total de 3.668 m² el mòdul resultava de 112 m²/H. A l'àmbit 4 amb 71 H i un sostre total de 7.100 m², el mòdul resultava de 100. A l'Àmbit 6, amb 62 H i un sostre total de 6.367 m², el mòdul resultava de 102,7 m²/H.

Previsió habitatge MPGMCC:

lliures	hpog	hpoc	H total	àmbit
181	53	24	258	1
	27	13	40	2
	19	9	28	3
	47	24	71	4
88	15	7	110	5
50	8	4	62	6
130			130 S, sud CC	
	169	81		
319	250		699	

Anàlisi de la demanda general d'habitatge a Badalona

Les dades de que es disposa a nivell de demografia, de les característiques de l'oferta del mercat d'habitatges de la ciutat, dels nivells de renda de la població, etc, estan indicant unes necessitats importants d'habitatge protegit en els seus diferents règims i modalitats, a les que caldrà fer front.

Les conclusions del Pla local d'habitatge són les següents:

A partir dels treballs d'anàlisi realitzats l'any 2009 per al formulació del PLH 20210-2015, es defineixen els perfils de la demanda total d'habitatge a Badalona que es concreten en:

- Joves en edat d'emancipació / rentes mitges - altes: busquen obra nova i segona ma de 60-80 m², 1-2 habitacions, preu mig 300.000€.
- Joves en edat de emancipació / rentes mitges - baixes: busquen segona ma i lloguer de 60 i 80 m², 1-2 habitacions, preus orientatius 180.000- 200.000€. – lloguer 600 €.
- Millora residencial (endògena): busquen obra nova i també segona ma, habitatge mes gran i confortable i una zona més valorada de 80-100 m², 3 habitacions, preu orientatiu mig 500.000 m²..
- Immigració extra comunitària: busquen lloguer i en menor mesura segona ma, preu mig de 70-80 m², 3 habitacions, preus compra i lloguer, 180.000€- 600m€.
- Gent gran: busquen habitatge accessible i en una zona més valorada i equipada, de 60m², 1-2 habitacions, lloguer 500 €.
- Separacions, (necessitat de crear una nova llar o demanda unipersonal: busquen principalment lloguer de 60-80 m² de 1 fins a3 habitacions, ta 60-80 m² (demanda de llar unipersonal, o bé de 1 i 2 habitacions, preus mig de lloguer de 600-750 €.

Condicions prèvies de la present MPGM

Donat que alguns àmbits d'aquests estaven destinats en previsió a acollir el percentatge d'aprofitament mig de l'actuació i per tal d'avaluar les reals possibilitats d'encabir el sostre distribuït per la MPGMCC, en els terrenys seleccionat. en els present document s'inclouen tots àmbits 2, 3, 4 i 5 i 6 juntament amb l'àmbit 1 accelerant el procés del planejament derivat.

Es manté el sostre total previst, propasant un nou mòdul per a l'habitatge protegit seguin la possibilitat que l'article 100.2 del TRLU, on l'augment de densitat destinat a habitatges protegits és pot fer sense necessitat de compensar sòl lliure, que seria de difícil compliment perquè els àmbits estant definits com a edificables.

En detall els canvis introduïts respecte la MPGMCC han estat:

1. Modificar el mòdul per habitatge protegit a 80 m²/H.
2. passar 2.771 m² de sostre de l'àmbit 1 a l'àmbit 3, traslladant la proporció del 30% de sostre protegit de 831 m², que se sumaven als protegits vigents i un 70% de lliure de 1940 m².
3. S'ha eliminat l'àmbit 2 com a edificable i el sostre de l'àmbit que era de protecció amb un total de 4032 m² s'ha traslladat a l'àmbit 5.
4. El sostre transferit a l'àmbit 6 de 6.367 m², s'ha traslladat a l'àmbit 5. L'àmbit 6 ara serà 6BS amb desenvolupament independent (el nombre d'habitatges serà el que resulti de dividir el sostre potencial pel mòdul de 100 m²/H).
5. S'ha incorporar en aquesta MPGM l'ordenació del sector de l'entorn de Can Colomer, en substitució de la tramitació independent de pla parcial, i el document comptabilitza el sostre d'habitatge que es situa en aquell sector.

Aquest MPGM adopta l'habitatge de protecció públic de caràcter genèric,(HPOg) d'acord amb el DL17/2029. que correspon a l'accés a l'habitatge protegit segons diferents tipus de modalitat, donant una flexibilitat a cobrir la demanda existent en el municipi, amb règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

1. Quadre comparatiu de les modificacions introduïdes respecte la MPGMCC:

	ÀMBIT 1		ÀMBIT 2		ÀMBIT 3		ÀMBIT 4		ÀMBIT 5		SECTOR SUD CC	
	Vigent	Proposat	Vigent	Proposat	Vigent	Proposat	Vigent	Proposat	Vigent	Proposat	Vigent	Proposat
ST total	26.946	24.175	4.032	-	3.136	5.907	7.100	7.100	11.063	21.462	22.000	21.176
Núm. H	258	254	40	-	28	68	71	89	110	231	130	130
Tipologia	HII-hpo	HII-hpo	hpo	-	hpo	HII-hpo	hpo	hpo	HI-hpo	HII-hpo	HII	HII
% STHLL	69,75%	69,73%	-	-	-	32,85%	-	-	80%	65,15%	100%	100%
% STHPOg	30,25%	30,27%	100%	-	100%	67,15%	100%	100%	13,40%	34,85%	-	-
ST HLL	18.796	16.856	-	-	-	1.940	-	-	8.850	13.982	-	21.176
STHPO	8.150	7.319	4.032	-	3.136	3.967	7.100	7.100	2.213	7.480	-	-
Dif-Sostre	-2.771		-4.032			+2.771				+4.032		
										+6.367		
Num HPO	77	91	40	-40	28	50	71	89	22	93	130	130
Increment de sostre 0												
Increment HPO 73												

Aquest planejament fixa normativament el mòdul de 80m²/HPO per als àmbits 1, 3, 4 i 5 aconseguint un augment de 73 HPO (**323** HPO front els 250 HPO de laMPGMCC).

En la present MPGM comptabilitza l'actuació urbanística de desplaçar la major part del sostre d'habitatges de sector de l'entorn de Can Colomer, mantenint una part de sostre, en el sector (sector sud CCC), de tipologia unifamiliar i agrupació d'unifamiliars amb una superfície mitja per habitatge de 164 m², amb una ordenació on l'espai enjardinat és major que el que ocupa l'edificació, similar a l'ordenació de la zona confrontant d'habitatge unifamiliar. La localització, en la perifèria de la ciutat, la superfície dels habitatges, i les despeses que generen aquest tipus de conjunts no s'adapten als estàndards bàsics previstos per els habitatges protegits i s'opta per distribuir-los en els àmbits dins de la trama urbana, on les proporcions respecte l'habitatge lliure poden ser més equilibrades.

A continuació es resumeix la proposta quant a xifres de sostre, i nombre d'habitatges desglossat per modalitats

El percentatge d'habitatge protegit correspon a la modalitat genèrica.

4.Quadre general sostre habitatge proposat

ÀMBIT	SECTOR SUD CC	ÀMBIT 1	ÀMBIT 3	ÀMBIT 4	ÀMBIT 5	TOTAL
SOSTRE HABITATGE (m ²)	21.176	24.175	5.907	7100	21.462	79.820
Núm. HABITATGES	130	254	68	89	231	771
% SOSTRE HP	-	30,27%	67,15%	100%	34,85%	32,40%
% SOSTRE HLL	100%	69,73%	32,85%	-	65,15%	67,60%
SOSTRE HPg		7.319	3.967	7.100	7.480	25.866
SOSTRE HLL	21.176	16.856	1.940	7.100	13.982	53.954

4 . Resum general

	m ²	%	Núm. Habitatges
Sostre total H	79 820	100%	772
Sostre Hab. lliure	53.954	67,60%	449
Sostre Hab. protegit	25.866	32,40%	323

Sostre protegit de qualificació genèrica total en aquesta modificació del PGM: 25.866 m²

Correspon a al 32,40% del total de sostre.

Habitatges protegits totals en aquesta modificació del PGM : 323 HPO

Correspon al 41,84 % del nombre d'habitatges.

.

Recomanacions:

Es recomana en el desenvolupament, evitar promocions destinades únicament a un sòl teixit social, en la mesura que sigui possible, amb la finalitat de no crear nuclis homogenis i fomentar la diversitat i cohesió social.

Conforme s'estableix l'apartat 1.e de l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme, és document propi del planejament general l'agenda relativa a las previsions d'execució de las determinacions del planejament.

Segons l'article 76 del Reglament de la Llei d'Urbanisme correspon a l'agenda l'establir les previsions temporals per a l'execució dels sistemes urbanístics no inclosos en sectors, l'execució dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i l'execució de les altres actuacions urbanístiques definides pel planejament.

Per assolir les previsions de desenvolupament de la present Modificació del PGM es preveu dues etapes de 4 i 6 anys a comptar des de la publicació al DOGC de l'aprovació definitiva.

El desenvolupament de la primera etapa de l'agenda d'aquesta modificació del PGM s'iniciarà en paral·lel a la reparcel·lació dels plans parcials urbanístics.

ETAPA 1

1.1 FASE I:

- Tramitació del projecte de reparcel·lació dels polígon original de l'àmbit 6, amb projecte d'urbanització zona verda i reurbanització vialitat.
- Aprovació dels projectes d'urbanització dels sector nord i sector sud-nord
- Aprovació del projectes d'urbanització dels àmbits 1,3, 4 i 5.
- Execució de la urbanització del polígon de Baldomer Solà que es podrà fer en paral·lel amb la construcció de l'edificació corresponent al sostre d'origen en el polígon. En aquest polígon per a la construcció del sostre traslladat del sòl urbanitzable, han de haver estat cedits els sistemes urbanístics del sòl urbanitzable en la proporció que s'estableixi en la reparcel·lació.

1.2 1.2 FASE II

- Tramitació del projectes de reparcel·lació dels polígons vinculats a Can Colomer: PAU1 i PAU2.

ETAPA 2

2.1 FASE I

- Execució d'aquelles fases d'urbanització establertes en els projectes d'urbanització en el sector de Can colomer per poder traslladar fora el sostre corresponents als àmbits externs,
 - Execució de la urbanització dels àmbits que acolliran el sostre corresponent a la cessió del percentatge d'aprofitament, i per tant la seva condició de solar, segons estableixi la reparcel·lació.
 - Tramitació de les llicències d'obres de l'edificació que contingui major número d'habitatges protegits i s'hagin cedit urbanitzats i registrats els sistemes en els sòl del sector de l'entorn de Can Colomer. Fins el 80 % del total de nombre d'habitatges.
- (- Execució de la urbanització dels àmbits on es trasllada el sostre es podrà fer simultàniament a la construcció de l'edificació).

2.2 FASE II

- Tramitació de les llicències d'obres de l'edificació de la resta de parcel·les.
- Execució de la urbanització i construcció de la resta de parcel·les edificables

Termini màxim de l'inici de tramitació del planejament derivat priva (parcel·la hotelera – parcel·la d'equipament sanitari/ assistencial : 4 anys

L'incompliment dels terminis establerts per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

V AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'avaluació econòmica i financera forma part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat a l'apartat 4 de l'article 15 del *Text refós de la Llei del sòl*. El seu contingut, en línies generals, també ve establert per l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme, recollint el que disposa en aquest aspecte la llei estatal.

Aquesta avaluació econòmica i financera té com a finalitat principal la verificació de la viabilitat de la Modificació del PGM, valorant la repercussió del total de les despeses d'urbanització sobre el valor de l'edificabilitat que en resulta del desenvolupament del planejament.

Criteris de l'Avaluació econòmica

La Modificació del PGM no comporta canvi de qualificació, ni augment de sostre ni canvi d'usos, per tant la valoració tindrà el caràcter d'actualització de l'avaluació efectuada en la MPGMCC, aprovada el novembre de 2010.

En aquest text refós, s'ha actualitzat els cost d'urbanització de manera que les previsions d'urbanització del 2010, s'adoptin en la present modificació. L'estudi detallat dels àmbits i els canvis derivats de la valoració de la CTUAMB, especialment la justificació de les superfícies d'urbanització externa als àmbits però vinculades directament a ells, justificats com a la millora de l'entorn, substituint la urbanització en el sòl de l'entorn de Can Colomer d'haver edificat tot el sostre en aquells terrenys. Així s'han actualitzat l'àmbit 1, amb els canvis necessaris per l'ordenació més precisa augmentant els sistemes inicials. Els àmbits 2 i 4 en la modificació del 2010 comptabilitzaven una superfície total a urbanitzar de 4.328 m² i 9.300 m²: l'àmbit 2 estava vinculat al sector sud i a l'àmbit 4 hi ha la urbanització dels dos sectors, el nord i el sud. La part d'urbanització corresponent al sector sud, a l'Àmbit 2 i la part proporcional d'urbanització corresponent al sector sud a l'àmbit 4 s'ha compensat en urbanització a l'àmbit 5, on s'ha traslladat el sostre de l'àmbit 2, al recuperar la condició d'equipament públic, i a l'àmbit 3, on s'han traslladat part del sostre de l'àmbit 1, equiparant els costos amb els previstos en la MPGMCC.

Per els sector nord, s'ha de compensar la part proporcional prevista a l'àmbit 4, incorporant a l'àmbit 5 unes obres de millora en el vial confrontant, donat que es vincula al trasllat de part del sostre del sector nord. (Veure XI-Annex 5)

La compensació del costos es fa equiparan la despesa d'urbanització entre els àmbits que reben sostre del mateix sector.

Aquest document desenvolupa les previsions de la MPGMCC: no incrementa sostre, ni global ni per tipologies i tampoc transforma els usos i no té objecte comparar en base a una possible plusvàlua, més enllà de l'actualització dels valors.

Les despeses d'urbanització s'han calculat segons el quadre de costos d'urbanització següent :

VALORACIÓ DESPESES D'URBANITZACIÓ

	Superfície m²	Carrer	Mdl €/m²	Cost €	
Àmbit 1A	vial	1.723	Avinguda de la Cerdanya	180	310,140
		1.030	Via cívica Can Trençalòs	180	185,400
	6b	431	Limit riera	180	77,580
	6b	1.852	Limit carretera b-500	180	333,360
	Àmbit 1B	vial	7.295		180
6b		2.026		180	364,680
14,357 Total execució material					2,584,260
19 % Benefici industrial i despeses generals					491,009
8 % Estudis i projectes, direcció d'obra i control qualitat					206,741
Total Urbanització Àmbit 1					3,282,010

	Superfície m²	Carrer	Mòdul €/m²	Cost €	
Àmbit 3	vial 5v	360	Via cívica Molí de la Torre	PA	1.072.127
Elements d'accessibilitat (1)					1.072.127,15
	19 %	Benefici industrial i despeses generals			203,704
	8 %	Estudis i projectes, direcció d'obra i control qualitat			85,770
Total Urbanització Àmbit 3					1.361.601,49

	Superfície m²	nome sapai	Mòdul €/m²	Cost €
Àmbit 4	vial	2.341 CC. Primer de Maig	180	421,380
	6b	1.812	180	326,160
		4.153 Total execució material		747.540
		19 % Benefici industrial i despeses generals		142,033
		8 % Estudis i projectes, direcció d'obra i control qualitat		59,803
Total Urbanització Àmbit 4				949.376

	Superfície m²	nom espai	Mòdul €/m²	Cost €
Àmbit 5	2.538	Av. Conflent	128,57	326.310,66
carril bici (2)	2.538	Total execució material		326.310,66
	19 %	Benefici industrial i despeses generals		61.999
	8 %	Estudis i projectes, direcció d'obra i control qualitat		26.105
Total carril bici				414.415
Infraestructura hidràulica		substitució col·lector		80.028
reposició calçada	1644,00	c. Muntaner	140	230.160
millora infraestructura		Total execució material		310.188,00
	19 %	Benefici industrial i despeses generals		58.936
	8 %	Estudis i projectes, direcció d'obra i control qualitat		24.815
Total millora infraestructura				393.938,76
Total Urbanització Àmbit 5				808.353

	Superfície m²	nom sistema	Mòdul €/m²	Cost €
SECTOR NORD CC	19.894	Espais lliures	120	2,387,280
	3.145	Vial	180	566,100
	23,039	Total execució material		2,953,380
	19 %	Benefici industrial i despeses generals		561,142
	8 %	Estudis i projectes, direcció d'obra i control qualitat		236.270
Total urbanització Sector nord CC				3.750.792,60

	Superfície m²	nom espai	Mòdul €/m²	Cost €
SECTOR SUD CC	59.368	Espais lliures	140	8,311,520
	8.608	Vial	180	1.549,260
	2.559	DPH	120	307,125,70
	70.535	Total execució material		10.167.906
	19 %	Benefici industrial i despeses generals		1,931,902,08
	8 %	Estudis i projectes, direcció d'obra i control qualitat		813,432,47
Total urbanització Sector sud CC				12.913.240

PEM TOTAL URBANITZACIÓ				18.161.712
PEC TOTAL URBANITZACIÓ				23.065.374

(1) el vial cívic 5v- salva un desnivell de 17 %, es construirà amb sistema especial d'accessibilitat.

(2) L'àmbit 5 ha incorporat el sostre de l'àmbit 2, on hi havia urbanització, s'ha inclòs l'obra del carril bici, av Conflent - que és confrontant a la parcel·la, no s'igualava el cost de l'àmbit 2, però es compensa en l'àmbit 3.

(3) L'àmbit 5 ha incorporat sostre del sector nord i com a tots els àmbits de transferència es vincula l'obra d'urbanització, millora de la infraestructura de sanejament c. Muntaner.

La valoració de la urbanització és orientativa. El cost real serà el que resulti dels projectes d'urbanització que es redactaran per desenvolupar els polígons d'actuació.

Repercussió de les despeses d'urbanització

La valoració de la viabilitat econòmica de les actuacions que es proposen es realitza a partir del càlcul de la repercussió que en resulta, per metre quadrat de sostre potencial.

D'acord amb l'article 46 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys cedits com estàndards els quals s'han de cedir urbanitzats. Així doncs, l'edificabilitat que haurà de suportar la càrrega de les despeses d'urbanització correspon, en aquest cas al 90% de l'edificabilitat total. En aquest càlcul es fa servir com a despeses el pressupost d'execució per Contracte sense l'IVA.

El sostre total que es comptabilitza en el desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat d'aquesta MPGM, és de 90.509 m², 79.820 m² d'habitatge, 2.424 m² de terciari, 3.000 m² d'hoteler i 5.265 m² d'equipament privat. Per descomptar l'aprofitament de cessió es considera una primera hipòtesi que el sòl de cessió per encabir aquest sostre es situarà dins dels àmbits 1 i 4, seguint la previsió de la MPGMCC. La cessió d'aprofitament com a valor conté les proporcions de hll i hpo genèric, a raó dels percentatges adoptats en el planejament segons el TRLUC que el projecte de reparcel·lació distribuirà segons les necessitats en política de sòl i habitatge de l'Ajuntament. El 90% de sostre potencial privat és de 81.485 m².

Import total de les despeses	23.065.364 €
90% del sostre total	81.458 m ²
Repercussió costos urbanització sobre 90% de sostre potencial	283 €/m ²

Atenent al valor total de les càrregues d'urbanització, la repercussió de **283 €/m²st** es considera que entra dins del marge de viabilitat econòmica de les actuacions de desenvolupament urbanístic a Badalona.

Valor del sòl urbanitzat

Per calcular el valor del sòl urbanitzat de la proposta urbanística s'han considerat cadascuna de les tipologies d'ús habitatge i d'ús comercial, d'acord amb els valors obtinguts a l'ANNEX 3.

Ús	Sostre planejament (m ²)	Vr (€/m ²)	Valor del sòl urbanitzat (€)
Residencial lliure	53.954	1000	53.954.000,00
HPO genèric	25.866	500	12.933.000,00
Terciari	2.424	400	969.600,00
Hoteler	3.000	450	1.350.000,00
Equipament privat	5.265	400	2.106.000,00
TOTAL VS			71.312.600,00

$$VS = \sum Ei \times VRSi = 71.312.600,00 \text{ €}$$

Considerant que del sostre total resultant, s'ha de cedir a l'administració un 10% del valor lliure de càrregues, el valor del sòl urbanitzat amb aprofitament privat és de 23.983.611,86 €.

$$VSo = VS - 10\% = 71.312.600,00 \text{ €} - 7.131.260,00 \text{ €} = 64.181.340,00 \text{ €}$$

En base a l'edificabilitat, usos i despeses que resulten del desenvolupament de les actuacions incloses en la Modificació del PGM, es realitza la valoració de la plusvàlua resultant de la proposta. El càlcul s'efectua segons les determinacions del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, per el que s'aprova el *Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo*. Concretament a l'apartat 3 de l'article 22 *Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado* es determina que la valoració per a parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descomptaran del valor del sòl, determinat segons l'apartat 1 de l'article 22 del *Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo*, la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

On:

VSo = Valor del sol descomptats els deures i càrregues pendents.

VS = Valor del sol urbanitzat no edificat.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització altres deures i càrregues pendents.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per ú.

PR = Prima de risc en tant per ú.

VS = $\sum Ei \times VRSi$ valor del sòl urbanitzat sense edificar.

Considerant els costos d'urbanització pendents $G = 23.065.364 \text{ €}$ de PEC sense IVA, la taxa lliure de risc en tant per u $TLR=0,002532$ publicada pel Banco de España per al mes de juliol de 2025 (Tipos de interés legales en el mercado hipotecario, deuda a medio y largo plazo en el mercado secundario de 2-6 años) i la prima de risc en tant per u $PR=0,08$ (segons Anejo IV del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo) i considerant el sector amb ús majoritari residencial (primera residència), obtenim que la valoració global de les parcel·les edificables incloses, obtenim un valor del sòl urbanitzat de **39.212.345,38 €**.

$$Vso=VS-G \times (1+TLR+PR) = 64.181.340,00 \text{ €} - 23.065.364 \text{ €} \times (1,082532) = 39.212.345,38 \text{ €}$$

VI INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat a l'apartat 4 de l'article 15 del Texto refundido de la Ley del suelo. El seu contingut, en línies generals, també ve establert per l'article 59 del Text refós de la llei d'urbanisme, recollint el que disposa en aquest aspecte la llei estatal.

A l'apartat d de l'article 59 del Text refós de la llei d'urbanisme s'estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir "la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris".

Els objectius de l'Informe són, per tant, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals per complir amb els objectius de la Modificació del PGM que es proposa.

S'avalua si els ingressos que genera l'actuació urbanística pot suportar les despeses municipals de manteniment dels nous espais públics, tant per vialitat com per espais lliures.

- Per la banda dels ingressos, les principals partides que poden experimentar augment són les que corresponen a l'impost sobre bens immobles (IBI) que recaigui sobre la nova edificació d'habitatges, activitats terciàries, hotel, equipament privat. En quant a l'IBI, aplicant una quota mitja de 8 €/m² sostre i any als 90.509 m² de sostre total sobre rasant a implantar, es poden estimar uns ingressos de l'ordre de **724.072 €**.

- Per la banda de les despeses de manteniment d'espais públics, els principals augments a contemplar corresponen a les partides de serveis d'enllumenat, vigilància, neteja i recollida d'escombraries, el manteniment i reposició de l'espai públic –vials, zones verdes, espais lliures i altres– i la possible major dotació de personal i organització municipal per atendre el nou desenvolupament.

Quadre estimatiu dels costos de manteniment dels nous espais lliures i de vialitat

Concepte	Superfície m ²	Cost unitari manteniment mínim/màx. €/m ²	Cost anual manteniment €
Espais lliures	24.502	5,58	194.301
Vials	85.383	7,93	476.437
Total	109.885		670.738

Conclusions de la sostenibilitat econòmica

D'acord amb els raonaments i dades exposades, es pot afirmar que queda demostrada la sostenibilitat i la viabilitat econòmica de l'actuació urbanística de la MPGM. Pel que fa al cost del manteniment que suporta l'ajuntament és demostra el balanç positiu resultat de ponderar els ingressos i despeses que les noves edificacions i noves prestacions de serveis generen anualment. Pel que fa a la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius es tracta d'habitatge que s'implanta en la trama urbana amb un nivell suficient d'usos productius en l'entorn. Per l'àmbit més edificat, es preveu la pròxima construcció d'un equipament comercial de gran superfície.