

Antonio Luis
Peralta Garcerá -
DNI 46133266G
(TCAT)

Firmado digitalmente por Antonio
Luis Peralta Garcerá - DNI
46133266G (TCAT)
Motivo: APROVAT
PROVISIONALMENT PEL PLE
MUNICIPAL DE SANTA COLOMA
DE GRAMENET EN SESSIÓ
CELEBRADA EL DIA 27 D'OCTUBRE
DE 2025. EL SECRETARI GENERAL.
Fecha: 2025.10.28 13:03:35 +01'00'

Antonio Luis
Peralta Garcerá -
DNI 46133266G
(TCAT)

Firmado digitalmente por Antonio
Luis Peralta Garcerá - DNI
46133266G (TCAT)
Motivo: APROVAT INICIALMENT
PEL PLE MUNICIPAL DE SANTA
COLOMA DE GRAMENET EN
SESSIÓ CELEBRADA EL DIA 30 DE
JUNY DE 2025. EL SECRETARI
GENERAL.
Fecha: 2025.07.02 13:50:13 +02'00'



ÍNDEX

El present exemplar es compona dels següents documents:

MEMÒRIA

1.- Antecedents, necessitat i oportunitat	pàg. 2
2.- Àmbits	pàg. 3
3.- Planejament vigent	pàg. 3
4.- Proposta	pàg. 4
5.- Resum numèric	pàg. 4
6.- Marc legal	pàg. 5
7.- Normativa i Gestió	pàg. 6
8.- Agenda	pàg. 9
9.- Avaluació econòmica i financera	pàg. 9
10.- Impacte social i de gènere	pàg. 10
11.- Avaluació de la mobilitat generada.....	pàg. 10
12.- Informació ambiental	pàg. 10

PLÀNOLS

1.- Situació	1/10.000
2.- Àmbits	1/2.000
3.1.- Estat actual àmbits 1 i 2.....	1/2.000
3.2.- Estat actual àmbit 3	1/2.000
4.- Pla General Metropolità	1/2.000
5.- Planejament vigent.....	1/2.000
6.- Planejament proposat	1/2.000
7.- Gestió vigent	1/3.000
8.- Gestió proposada	1/3.000
9.- Fitxa gestió àmbit 1	1/1.000
10.- Fitxa gestió àmbit 2	1/1.000
11a.- Fitxa gestió vigent àmbit 3	1/1.500
11b.- Fitxa gestió proposada àmbit 3	1/1.000 i 1/2.000

ANNEXOS

1.- Informe de Sostenibilitat Econòmica
2.- Informe de Mobilitat
3.- Notes Registrals

1.- ANTECEDENTS, NECESSITAT I OPORTUNITAT

La història urbana dels barris del nord de Santa Coloma s'inicia en la transició del segle XIX al XX, quan el sector comença a ser ocupat com a zona d'estiueig, fet que comporta el progressiu desplaçament de l'activitat agrícola tradicional. A partir dels anys 20, té lloc una profunda transformació urbanística com a resultat de la primera gran onada migratòria, de la qual el barri de Can Calvet és una mostra clara.

Aquest procés d'urbanització té un caràcter totalment suburbà: es tracta de la parcel·lació de grans finques rústiques, situades a l'àrea muntanyenca, per ser convertides en ciutats jardí per a menestrals i petits comerciants.

En la dècada dels 50 es produeix un fort procés de marginalització, amb la progressiva immigració que arribava, que va provocar un creixement densificat i desestructurat de manera tal que els polígons construïts en aquests anys d'intens creixement van sorgir sense cap mena de directriu conjunta i sense cap criteri coherent quant a aspectes bàsics.

Els anys 60, s'intenta reconduir aquest procés a través del "Plan Parcial del Noroeste". El resultat és, apart d'un cert nivell d'urbanització, una forta densificació, l'ocupació d'un territori topogràficament difícil, la construcció d'alguns barris, com el projecte dels blocs de la urbanització denominada La Saga, que data de 1965, la permanència d'àrees marginals i l'acumulació de forts dèficits d'equipaments, d'espai lliure i d'urbanització.

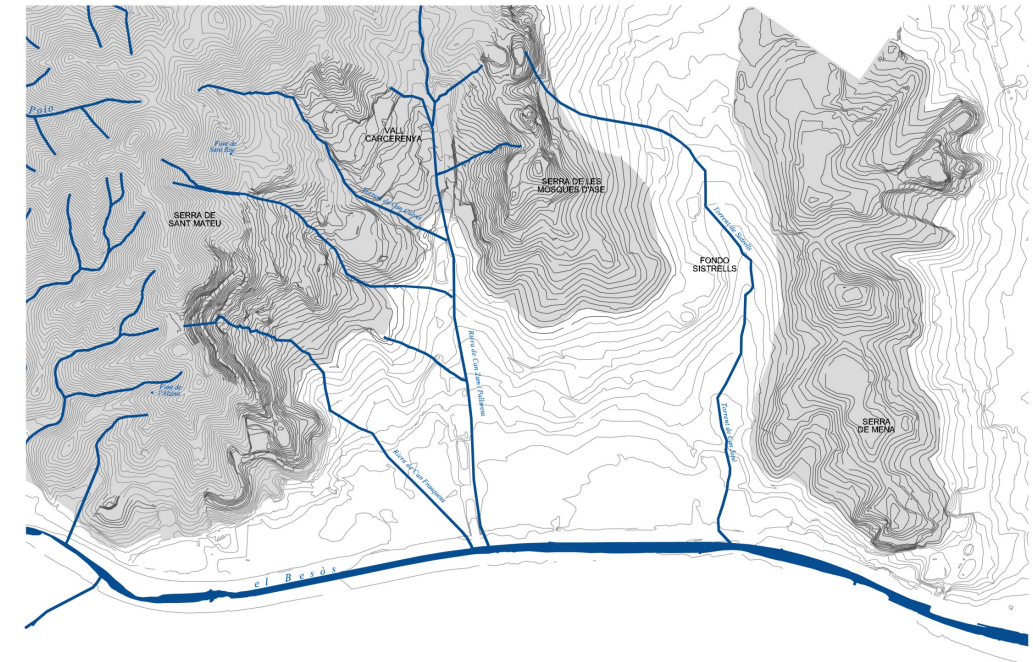
El factor topogràfic incideix amb força en aquesta zona. El tram del c. Aragó entre el c. Galícia i l'av. Ramon Berenguer té un desnivell de 14 m. aproximadament, la qual cosa representa un pendent del 16%. Desnivell que s'ha resolt mitjançant la instal·lació de dues rampes mecàniques previstes dins el "Pla de Millora de la Mobilitat i Accessibilitat de vianants" aprovat pel Ple Municipal el 27 de març de 2006 i ampliat posteriorment. Rampes que es poden observar en la foto.



Davant d'aquests condicionants, es proposa analitzar la viabilitat d'un conjunt de vies cíviques previstes pel planejament vigent des de l'any 1986, però que no s'han arribat a executar, que plantegen la connexió entre l'avinguda de la Primavera i el carrer de Galícia, passant per l'antiga riera (el torrent de les Bruixes) ara avinguda de Ramon Berenguer IV.

S'entén per vies cíviques aquells carrers sense circulació motoritzada, reservats als que es mouen a peu, i on les bicicletes hi poden circular en ambdós sentits sempre respectant la preferència dels vianants. Donada la

topografia, com s'explica a continuació, es fa impensable en aquestes vies la circulació en bicicleta i molt difícil la dels vianants.



En el primer tram (àmbits 1 i 2 assenyalats al plànol), a l'illa compresa entre l'avinguda Ramon Berenguer IV, carrers d'Aragó, València, Canàries, Astúries, av. Catalunya i av. de la Primavera hi trobem dos trams de vies cíviques previstes. Si bé a nivell de plànol semblaria que escurcen els recorreguts, difícilment aquests poden ser accessibles, ja que el desnivell a salvar és molt alt, representant un pendent mitjà del 19%.

Ahora, a l'altra banda de l'avinguda (àmbit 3), la topografia ha fet difícil també la integració dels blocs plurifamiliars dins el teixit urbà. La diferència de cota entre els dos accessos al passatge (Ramon Berenguer IV i Galícia) seria d'uns 11 m. aprox.

Aquests blocs s'enretiren de l'alineació a vial mitjançant un sòcol, normalment dedicat a magatzem, aparcament o local comercial. Els tres blocs que donen al c. Aragó efectuen el seu accés directament des del vial. En canvi, els nou blocs de l'av. Ramon Berenguer es situen en dues fileres: sis d'ells estan directament relacionats amb el carrer i els altres tres es mantenen en una segona filera que dona a l'interior de l'illa. A tots ells s'accedeix des de l'av. Ramon Berenguer, a través de passadissos exteriors situats entre els blocs, que salven el desnivell amb trams d'escales.

D'altra banda, al llarg del c. Galícia trobem una sèrie d'habitatges unifamiliars de baixa alçada on es situa l'edificació principal fent façana al carrer i l'espai posterior es dedica a pati.

L'espai comprés entre els darreres de les unifamiliars i els tres blocs que queden a l'interior de la illa està conformat per murs de diferents alçades, qualitats i materials, correspon majoritàriament a una parcel·la privada que està parcialment ocupada per una sèrie de patis privats i l'espai central està ocupat per uns horts dels quals se'n fan càrrec alguns veïns dels blocs.

Els dos accessos al passatge ja estan lliures d'edificació. Per una banda, el que dona a l'av. Ramon Berenguer és de titularitat pública i es configura amb una sèrie d'escales i espais lliures que donen accés als habitatges unifamiliars en filera que li fan façana. D'altra banda, l'accés situat al c. Galícia, de titularitat privada, actualment és un solar tancat que es fa servir d'aparcament privat.

Des del carrer Galícia, aquest passatge podria mantenir un pendent del terreny mes o menys constant, fins arribar a la connexió amb la part de passatge ja existent, amb accés per l'av. Ramon Berenguer, on el desnivell a salvar seria d'aproximadament 4 metres. Desnivell que només es podria salvar amb escales, ja que no hi ha espai per a situar rampes amb pendent accessible.

Aquest passatge permetria únicament un més fàcil accés a un dels blocs, l'últim des del carrer Galícia, doncs si bé amb un gran recorregut aquest seria de mínim pendent i sense escales, però per accedir als altres dos blocs caldria la instal·lació d'unes passeres, ja que aquests blocs estan separats del passatge amb un pati anglès que caldria mantenir per a assegurar la ventilació de les plantes inferiors. A més a més tindrien una problemàtica afegida, ja que aquesta passera, a més a més d'haver d'eliminar els safareigs en aquesta planta, provoca que s'hagi de modificar la situació de l'escala de veïns.

Aquesta actuació s'ha calculat que comportaria un cost de més d'un milió d'euros, cost massa elevat pel poc benefici social que se n'obtindria, tenint en compte que no serà mai un passatge utilitzat per la resta de veïns del barri ja que no escurça distàncies, més si tenim en compte les rampes mecàniques del carrer Aragó, i que les parcel·les amb front al carrer Galícia no poden edificar amb front a aquest passatge. Aquesta via cívica, doncs, únicament servirà als tres blocs edificats en un interior d'illa.

A l'altra banda, a l'avinguda de la Primavera, es presenta una petició de llicència d'obres de la finca de l'avinguda Ramon Berenguer, 103, on part de la finca està prevista com a via cívica. En aquest expedient es manifesta la dificultat de cedir urbanitzat aquest vial, pels elevats costos d'urbanització i l'elevat pendent donada la topografia, la qual cosa fa que l'ajuntament es replantegi la seva necessarietat.

Concretament en el tram comprès entre l'avinguda de la Primavera i el carrer d'Astúries, el desnivell a salvar és de 12 metres amb un pendent mitjà del 16%, (ja només amb aquests paràmetres resulta excessiu), cal tenir present que el desnivell s'acumula en la meitat del recorregut, provocant un pendent en la mateixa parcel·la del 26%. Això fa que la solució a preveure siguin uns trams d'escales no accessibles que tampoc solucionen la comunicació entre els dos carrers i comporten uns costos molt elevats d'urbanització i manteniment.

De tot plegat, en sorgeix l'interès per analitzar aquestes vies cíviques en el seu conjunt, donada la topografia de la zona.

2.- ÀMBITS

Es delimiten 3 àmbits, destinats segons el planejament vigent a via cívica, els quals es proposa estudiar per tal de confirmar si son necessàries o no aquestes reserves:

- Interior de l'illa conformada per l'avinguda Ramon Berenguer IV, carrer Aragó, València, Canàries, Astúries, av. Catalunya i av. de la Primavera.
 - Àmbit 1: finca amb referència cadastral 3803605DF3930D
 - Àmbit 2: finques amb ref. cadastral 3803609DF3930D, 3803699DF3930D i 3803610DF3930D
- Interior de l'illa conformada per l'av. Ramon Berenguer IV, Aragó i Galícia.
 - Àmbit 3: finques amb ref. cadastral 3903927DF3930B, 3903931DF3930B i 3903934DF3930B

3.- PLANEJAMENT VIGENT

L'instrument de referència del planejament urbanístic a Santa Coloma de Gramenet és el Pla General d'Ordenació Urbana de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (PGM), aprovat per la Corporació Metropolitana de Barcelona el 14 de juliol de 1976, que garanteix l'equilibri d'usos privats i públics i els estàndards urbanístics del municipi, els quals permeten dotar a la ciutat d'espais públics i comunitaris.

Pla General Metropolità (PGM)

Aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976 per la Corporació Metropolitana de Barcelona (núm. exp. 1976_000477_B). Publicat al BOPB de 19 de juliol de 1976.

Tal com es pot observar en el plànol, si bé es tractava en la seva major part de territori sense edificar, això contrasta amb les illes densament edificades amb anterioritat al PGM, construïdes amb el pla comarcal de 1953.

En les dues illes que ens ocupen, el PGM només preveu la connexió de l'avinguda Ramon Berenguer IV, amb la trobada dels carrers del Pi i d'Astúries, mitjançant un vial de circulació rodada, que no té en compte les dificultats topogràfiques.

Per a les zones edificables, la qualificació majoritària és la clau urbanística de 20a/9 (edificació plurifamiliar aïllada), a excepció de les ja urbanitzades en aquell moment corresponents als blocs de Saga, qualificades amb la clau 18 (volumetria específica).

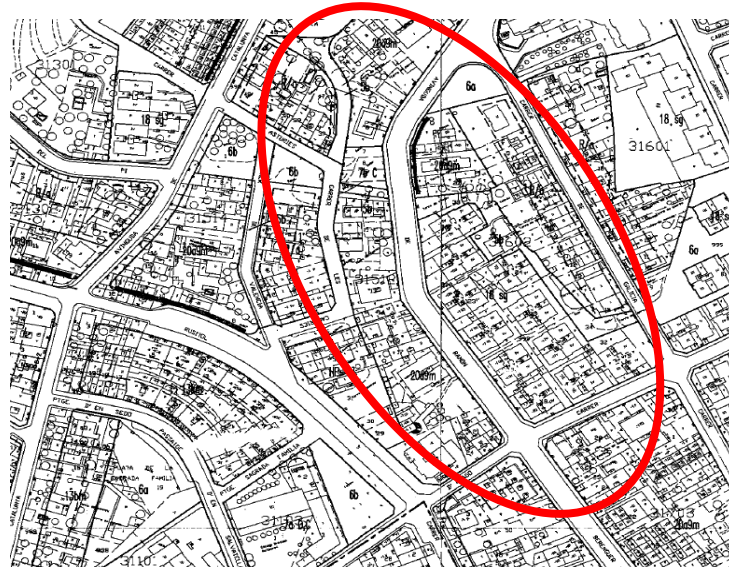


Pla Especial dels barris del sector Singuerlín

aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 17 de desembre de 1997 (núm. exp. 1996_000811_M). Publicat al DOGC del 18 de febrer de 1998 i la normativa al DOGC del 12 de novembre de 2007.

Desapareix el vial de connexió anterior i es proposen 3 vies cíviques i la construcció d'un equipament cultural amb front a l'avinguda de Ramon Berenguer IV i al carrer de les Canàries.

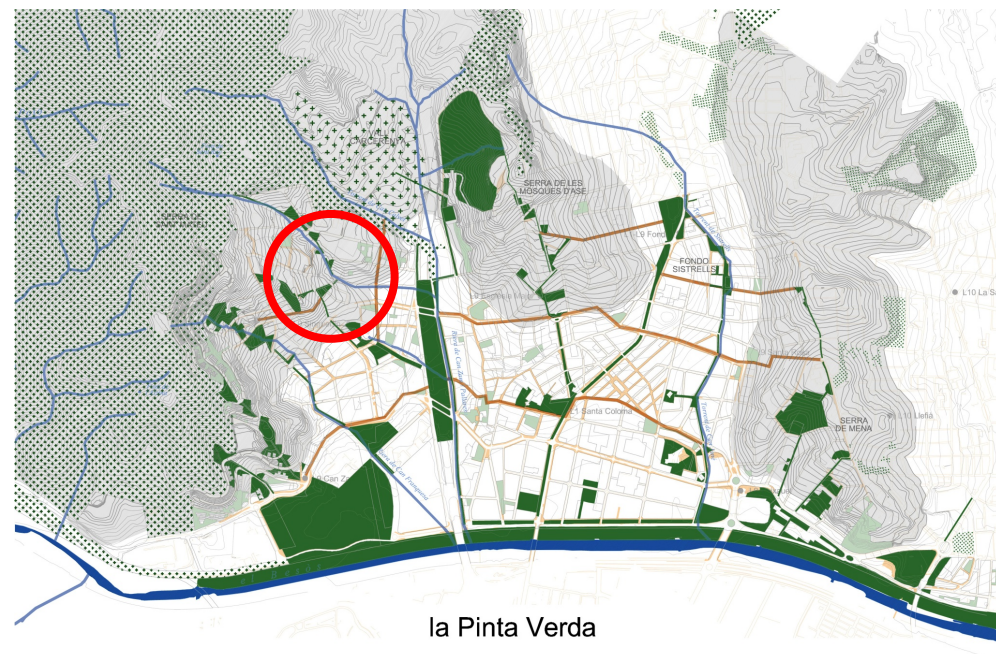
Per a desenvolupar aquests àmbits, el Pla únicament preveu una Unitat d'Actuació (la UA6, ja desenvolupada) que ha comportat la cessió de la finca de l'avinguda Ramon Berenguer IV, número 58 i un polígon d'expropiació (PE2) per a obtenir una petita peça de sòl d'equipament, que no s'ha dut a terme.



Modificació puntual de PGM per a la millora de la xarxa d'espais lliures de la ciutat

aprobat definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat el 14 de febrer de 2017 (núm. exp. (2015_057324_M). Publicat al DOGC del 22 de març de 2017.

Proposa una revisió del sistema d'espais lliures de la ciutat, tot potenciant els que ajuden a estructurar els teixits urbans i eliminant aquells que no es consideren adequats.



Mitjançant una estructura capil·lar que, prenent com a referència el riu Besòs i el seu parc fluvial, considerat com una peça plenament urbana i amb un ús intensiu per part dels ciutadans, relliga un seguit de

ramificacions generades per l'articulació de diferents peces que conformen recorreguts urbans assimilables com a elements de referència de la ciutat. Aquests recorreguts, alhora, relacionen els grans espais lliures de la ciutat, fent de nexa d'unió entre el riu i la muntanya.

Com es pot veure gràficament, un d'aquests recorreguts és l'avinguda de Ramon Berenguer IV, que lliga el riu amb la muntanya a través del parc Europa, on hi conflueixen diversos espais lliures i apunta la connexió d'aquest eix amb els altres dos eixos que conflueixen al parc de la Serralada de Marina, mitjançant el carrer d'Astúries i els espais lliures que va recosint, sense que aquest recorregut es vegi afectat per la supressió de les vies cíviques objecte de la modificació.

4.- PROPOSTA

Àmbit 1:

Es proposa eliminar la via cívica prevista en la finca de l'avinguda Ramon Berenguer IV, 103, de tal manera que es qualifica, en part, amb la clau urbanística 20a/9m (edificació plurifamiliar aïllada), en part amb la clau urbanística de 5 (vial), i una petita part de Ra (edificació unifamiliar aïllada), per a regularitzar les finques.

Això suposa un increment del sòl edificable i una reducció de la superfície de cessió. Motiu pel qual es delimita una actuació aïllada de dotació per tal de fer efectives les càrregues urbanístiques corresponents a l'increment de l'aprofitament.

Àmbit 2:

Es proposa qualificar les finques municipals d'espai lliure, formalitzant la connexió del parc dels 3 pins amb l'av. Ramon Berenguer IV i amb l'espai lliure proposat a l'àmbit 3.

Es suprimeix el Polígon d'actuació urbanística vigent, delimitat per la MPGM de la Pinta Verda únicament amb la finalitat de regularitzar les finques destinades a via cívica.

Àmbit 3:

Es proposa eliminar la via cívica prevista a l'interior d'illa qualificant-ne una part amb la clau urbanística de 18sg, que si bé és residencial, s'afegeix NE (No edificable), per tal que no sigui edificable i continuï tenint l'ús actual d'hort accessible des d'un dels blocs; i l'altra part amb la clau urbanística residencial existent a la resta de finques (clau Ra), si bé assenyalant que aquesta superfície no és computable a efectes d'edificabilitat – NC, ja que la Urbanització de Saga va esgotar amb escriure l'edificabilitat màxima prevista. Això permet que aquesta superfície es pugui incorporar a les finques amb façana al carrer de Galícia, sense que comporti increment d'aprofitament, i en conseqüència s'elimina el sòcol previst en les edificacions unifamiliars amb façana al carrer Galícia.

Únicament la finca del carrer Galícia, núm. 31, que ara no és edificable veu incrementada la seva edificabilitat, per aquest motiu es delimita en aquesta finca una actuació aïllada de dotació que té per objecte fer efectives les càrregues urbanístiques.

Es modifica la delimitació del Polígon de cessió obligatòria CO-16/PE196 que afecta la clau 18 de les tres illes que conformen la urbanització dels blocs de la Saga, delimitat per cessions d'espai lliure no materialitzades en el moment de la construcció dels edificis.

Alhora, es proposa qualificar d'espai lliure la finca de propietat municipal situat a l'avinguda de Ramon Berenguer IV, núm. 58, reconeixent l'ús existent i donant continuïtat al corredor verd perpendicular a l'avinguda de Ramon Berenguer IV.

5.- RESUM NUMÈRIC

A continuació es presenta els quadres comparatiu de sòl i sostre del planejament vigent i del planejament proposat del conjunt:

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	PLANEJAMENT VIGENT (m²sòl)	PLANEJAMENT PROPOSAT (m²sòl)	DIFERÈNCIA (m²sòl)
6b	305	491	186
vial	38	100	62
Via cívica	1.653	0	- 1.653
Total Sistemes	1.996	591	- 1.405
20a9m	1.433	1.640	207
18sg	0	767	767
Ra	0	431	431
Total Zones	1.433	2.838	1.405
TOTAL SÒL	3.429	3.429	0

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	PLANEJAMENT VIGENT (m²st)	PLANEJAMENT PROPOSAT (m²st)	DIFERÈNCIA (m²st)
20a9m	1.433	1.640	207
18sg	0	0	0
Ra	0	257	257
TOTAL SOSTRE	1.433	1.897	464

Del quadre se'n desprèn que hi ha una pèrdua de sòl destinat a via cívica, que comporta un petit increment d'espai lliure de 186 m², una petita ampliació de l'avinguda de la Primavera i un increment de la superfície de sòl destinat a zones residencials (1.405 m²sòl). Si bé això no es tradueix en un increment proporcional de sostre, tal com s'ha explicat, ja que la majoria d'aquest sòl és No Computable per tractar-se del polígon de Saga (àmbit 3) que ja té esgotada amb escreix la seva edificabilitat, si no que únicament s'incrementa el sostre en 464 m²st.

6.- MARC LEGAL

L'article 96 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) estableix que *"la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació*

- b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98*
- c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.*

En compliment de l'article 97 del TRLU cal dir que:

- Es manté en tot moment la titularitat pública del sòl.
- L'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert pel PGM, eliminant unes vies cíviques que no representen cap millora en l'accessibilitat, tal com es detalla en l'informe de mobilitat i sense que es redueixin els sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics ni de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.
- El cost d'urbanització de les vies cíviques previstes, donada la topografia, no compensa de cap manera els beneficis que se'n deriven per a la població, ja que la seva utilitat seria mínima i entra en contradicció amb un desenvolupament urbanístic sostenible.

En compliment de l'article 98 del TRLU que estableix que en el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal assenyalar que:

- La modificació de planejament garanteix el manteniment de la superfície i la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. La parcel·la de Ramon Berenguer, 58, ja compleix en l'actualitat la funció d'espai lliure públic i és molt més accessible que la finca privada, situada a l'interior d'illa qualificada de 6b.
- L'eliminació de l'espai lliure previst a l'interior d'illa de l'àmbit 3, es compensa amb la qualificació com a tal dels terrenys amb front a l'avinguda de Ramon Berenguer IV, núm. 58, que compleixen molt millor amb la seva funcionalitat i que ja són de propietat pública.
- Es destina a espai lliure el sòl de propietat municipal de l'àmbit 2, que s'haurà d'urbanitzar en continuïtat amb els sòls qualificats d'espai lliure colindants, coherent, per tant, amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent.

En compliment de l'article 99 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme cal assenyalar que s'annexen com a separata l'informe de sostenibilitat econòmica i financera de la rendibilitat de l'operació derivada de la modificació de l'ordenació i la identitat dels propietaris durant els últims 5 anys de les dues finques que veuen incrementat el seu aprofitament.

Es compleix amb l'article 100.1 del DL 1/2010 que estableix que:

Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable,, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.

Així, el petit increment de sostre edificable de 464 m²st es compensa amb un increment d'espai lliure de 186 m²sòl, que es correspon amb l'espai lliure situat entre els carrers de Canàries i Ramon Berenguer IV, nexa d'unió entre el seguit d'espais lliures existents, superior a la reserva mínima que seria de: 464 / 100 x 20 = 92,80 m² d'espai lliure.

Ahora, els propietaris podran substituir aquesta cessió pel seu valor en metàl·lic amb destinació a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i habitatge, d'acord amb l'article 100.4.c.2n.

En relació a la cessió de sòl corresponent a l'increment d'aprofitament, en compliment de l'article 43.1.b) es liquidarà en metàl·lic el valor del sòl equivalent al 15% de l'increment d'aprofitament que es generi amb la nova actuació edificatòria en funció del sostre que es proposa consolidar.

Per tal de fer efectives aquestes càrregues urbanístiques, es delimiten dues Actuacions Aïllades de Dotació (AA) d'acord amb l'establert a l'article 7 del "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana" i a la Disposició addicional segona del TRLU, ja que la MPGM no representa canvis en la classificació del sòl. Es tracta de sòl urbà consolidat, ja que les dues parcel·les estan integrades en el teixit urbà, tenen façana a la xarxa viària consolidada i amb connectivitat (av. Ramon Berenguer, 103 i Galícia, 31) i compten amb tots els serveis urbanístics bàsics: xarxa d'abastament d'aigua, xarxa de sanejament, subministrament d'energia elèctrica, etc.

El deure de cessió de sòl se substitueix pel seu equivalent en metàl·lic d'acord amb els articles 46.2.b i 100.4.c.2n del TRLU, motiu pel qual, s'inclou com annex el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació de dotació. Els propietaris poden complir el deure substitutori de pagament en metàl·lic, sense necessitat de delimitar cap polígon ni aplicar cap sistema d'actuació urbanística en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència, tal com determina la normativa esmentada.

D'acord amb els articles 73 i 74 del TRLU l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar la suspensió de tramitacions i de llicències de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic, per una durada màxima de dos anys, o fins a la publicació de l'aprovació definitiva del present document.

A continuació es presenta la normativa, que transcriu la vigent de les zones urbanístiques Ra, 18sg i 20a9m, així com la corresponent al polígon de cessió obligatòria CO 16/196. Com a novetat, inclou els articles 5 a 8, que fan referència a les Actuacions Aïllades de Dotació.

7.- NORMATIVA I GESTIÓ

DISPOSICIONS GENERALS

art 1.- Condicions de l'ordenació comunes a tots els àmbits d'actuació.

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

REGULACIÓ DE LES ZONES

art 2.- Condicions reguladores de l'edificació residencial unifamiliar - clau Ra

Definició.

Comprèn aquesta zona àrees de sòl urbà, de baixa densitat d'habitatges, doncs es tracta d'edificacions unifamiliars, preferentment aïllades.

Tipus d'ordenació.

Correspon al de volumetria específica, ja que si bé s'estableix com a principal l'habitatge unifamiliar aïllat, s'admeten també col·locats de forma agregada o adossada, segons sigui la mida de la parcel·la i la situació de les veïnes.

Edificabilitat neta.

L'índex d'edificabilitat neta per parcel·la serà de 0,75 m²st/m²sòl.

Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima serà de 6 m. d'amplada mitja i 150 m² de superfície.

S'exceptuen únicament d'aquesta limitació les parcel·les existents que no es puguin agrupar amb les veïnes, per estar aquestes ja consolidades per l'edificació, i sempre i quan no es tracti d'una parcel·la inclosa en una Unitat d'Actuació delimitada expressament per l'agrupació de parcel·les.

Ocupació màxima.

L'edificació principal no podrà ocupar més del 40% de la superfície neta de la parcel·la.

Alineació de l'edificació.

- 1.- En els casos en que l'alineació del cos principal de l'edificació estigui fixada en els plànols d'ordenació, es respectarà aquesta alineació. En els altres casos, el cos principal mantindrà una separació al carrer de 3m.
- 2.- La façana posterior de l'edificació principal no podrà sobrepassar l'alineació fixada als plànols d'ordenació o, en el seu defecte, un pla ideal traçat a 16 m. paral·lel a la façana principal de l'edificació.
- 3.- Quan les parts de la parcel·la formin un angle inferior a 60° amb la línia d'alineació del cos principal, la façana serà ortogonal a una de les parts i tindrà un dels seus extrems en contacte amb l'esmentada alineació.

Separacions a les parts.

- 1.- El cos principal mantindrà una separació a les parts laterals d'un sisè (1/6) de l'amplada mitja de la parcel·la amb l'excepció de les parcel·les de menys de 8 m. d'amplada, que podran adossar-se a una de les parts laterals, sempre que la parcel·la veïna sigui també inferior als 8 m. d'amplada. A l'altre costat el cos principal respectarà les separacions establertes.
- 2.- Entre la façana posterior de l'edificació i el fons de parcel·la serà possible inscriure un cercle de 3 m. de diàmetre.
- 3.- El cos principal estarà obligat a adossar-se a les mitgeres de les edificacions existents veïnes, amb l'objecte de cobrir-les, quan les esmentades mitgeres estiguin situades dins de la franja d'edificació possible del cos principal, en més d'un 50% de la seva llargària, amb les següents condicions:
 - a) Als dos costats, quan la parcel·la tingui menys de 8 m. d'amplada i existeixin edificacions de les característiques descrites a les dues parcel·les veïnes.
 - b) A un costat, en els altres casos. A l'altre costat, el cos principal respectarà les separacions establertes.

- 4.- En cap cas es podrà situar l'edificació adossada a la partió lateral, quan la parcel·la veïna estigui edificada i aquesta edificació mantingui la separació establerta a la partió.

Alçada màxima.

L'alçada màxima del cos principal serà de 6,50 m., corresponent a PB+1, que es mesurarà a partir del terra de la planta baixa fins el ràfec o cantell superior del forjat, segons la coberta sigui inclinada o plana.

Planta baixa.

- 1.- En cas que existeixi sòcol, la planta baixa serà la situada immediatament per sobre. En els altres casos, s'aplicaran els criteris establerts a l'article 251 de les NU del PGM.
- 2.- La planta baixa estarà situada, en la seva totalitat, entre 1 m. per sobre i 1 m. per sota de la rasant definitiva del terreny.
- 3.- En els casos en què el pendent pugi de fons de parcel·la a carrer, serà possible prolongar la planta baixa de l'edificació fins a l'alineació del carrer, sempre que no es superi en cap punt la rasant del carrer.

Plantes soterrani.

- 1.- Tindran la consideració de planta soterrani les que estiguin per sota de la planta baixa.
- 2.- Les plantes soterrani no podran sobrepassar la projecció del cos principal edificat, tret que existeixi sòcol.

Alçada lliure de les plantes.

- 1.- L'alçada lliure de la planta baixa serà 2'75 m. com a mínim i de 3'20 m. com a màxim.
- 2.- L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2'50 m.

Cossos sortints.

- 1.- Es permeten els cossos sortints oberts a la façana principal, amb un vol màxim d'1/3 de la separació de l'edificació al carrer.
- 2.- Quan la façana principal estigui situada a l'alineació del carrer, el vol màxim dels cossos sortints oberts es regularà segons l'amplada del carrer a què dona front:

carrer	Vol màxim
16 m. o menys	0.50 m.
16 m. a 20 m.	1.00 m.
20 m. o més	1.50 m.

- 3.- A la façana posterior o als laterals no es permetran cossos sortints que sobrepassin les separacions mínimes establertes a les partions, ni la ocupació màxima permesa de la parcel·la.

Sòcol.

- 1.- El Sòcol és un annex a l'edificació principal que ocuparà la banda situada entre l'alineació del vial i la del cos principal d'edificació, en la seva totalitat i sense recular respecte a les parcel·les veïnes.
- 2.- L'obligació de fer un sòcol es determina en els plànols d'ordenació. No es podrà fer sòcol quan aquest no sigui obligatori.
- 3.- El sòcol no computarà als efectes de calcular el sostre edificable.
- 4.- El sòcol es podrà estendre com a soterrani del cos principal fins a la façana posterior d'aquest, ocupant tota l'amplada de la parcel·la.
- 5.- L'alçada del sòcol, mesurada des de la cota del carrer fins al pla superior del forjat, serà el promig de les dels sòcols de les finques veïnes, amb un màxim de 3,5 m. i un mínim 2,6 m.

- 6.- La coberta del sòcol serà plana.
- 7.- La barana serà calada i d'una alçada màxima d'1,20 m.

Construccions auxiliars.

- 1.- Es permeten construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 30% de la superfície lliure de la parcel·la i amb un màxim de 30 m² de sostre.
- 2.- Les construccions auxiliars es situaran per darrera de l'alineació posterior del cos principal i mantindran les separacions a les partions establertes per l'edificació principal.
- 3.- Les construccions auxiliars no podran adossar-se al cos principal.
- 4.- L'alçada màxima, inclòs forjat, de les construccions auxiliars serà de 3 mts. per sobre del perfil definitiu del terreny.
- 5.- L'ús d'aquestes construccions serà magatzem o garatge, quedant expressament prohibit l'ús d'habitatge.

Adaptació topogràfica i moviment de terres.

Quant a l'adaptació topogràfica i al moviment de terres permesos, serà d'aplicació l'article 255 de les NU del PGM.

Casos singulars.

Pels casos singulars no previstos en aquesta Secció, que poguessin donar lloc a una ordenació volumètrica alternativa, aquesta serà possible mitjançant un Estudi de Detall d'Iniciativa Municipal, que no alteri el sostre construït ni l'alçada reguladora.

Usos Admesos.

- 1.- L'ús principal és el d'habitatge, que es permet a totes les plantes, excepte al sòcol i soterranis.
- 2.- A la planta baixa o al sòcol quan existeixi i en plantes inferiors, s'admet l'ús comercial, recreatiu, esportiu, d'oficines, religiós, cultural i industrial de 1a i 2a categories.
- 3.- En planta baixa i pis s'admet l'ús residencial, d'oficines, religiós, cultural i industrial de 1a categoria.
- 4.- Serà obligatòria la reserva d'espai per a una plaça d'aparcament dins del volum construït de la parcel·la. També s'hauran de complir les determinacions del Pla d'usos vigent del municipi en el moment de dur a terme l'actuació.

Agrupacions en filera.

S'admetran ordenacions d'edificis unifamiliars adossats en filera, sempre que compleixin les condicions següents:

- 1.- L'execució del conjunt sigui unitària.
- 2.- L'ordenació quedi definida de forma unitària mitjançant un Estudi de Detall, que prevegi un màxim de 6 habitatges i 36 m. de façana, i on a més a més s'estableixi la parcel·lació. Les parcel·les resultants estaran obligades a tenir algun dels seus límits en contacte directe amb la via pública.
- 3.- El conjunt d'edificis es situï dins el conjunt de parcel·les de forma que respecti les distàncies establertes als apartats 1 i 2 "d'alineació de l'edificació" i la filera sigui paral·lela al carrer.
- 4.- L'edificabilitat sigui, com a màxim, la que resulti d'aplicar l'índex de 0,75 m²st/m²sòl al conjunt de les parcel·les de l'operació.
- 5.- L'alçada reguladora sigui 6,50 m. corresponent a PB+1PP.

art 3.- Condicions reguladores de l'edificació subjecte a l'anterior ordenació volumètrica específica. Especial Singuerlín - clau 18sg

El tipus d'ordenació, usos permesos i paràmetres reguladors a aquesta zona són els mateixos que per a la zona 18 estableix el PGM, amb les **particularitats següents**:

- 1.- Queda prohibida qualsevol edificació nova o augment de volum de les existents.

- 2.- Els locals existents a les plantes baixes o inferiors es podran destinar a usos d'habitatge, sempre que compleixin amb les condicions mínimes d'habitabilitat, d'acord amb el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat o el vigent en el moment de demanar la llicència d'obres i les Ordenances Metropolitanes d'Edificació.
- 3.- Els locals utilitzats en l'actualitat com habitatge cal que s'adaptin a la normativa citada en el punt anterior, en el termini màxim d'un any.
- 4.- Per als locals de titularitat pública (l'listats a l'annex II de la "Modificació puntual del PGM per a l'ampliació d'usos dels locals dels polígons d'habitatges de Les Oliveres i Can Franquesa"), s'estableix l'obligatorietat de destinar-los a habitatges de protecció pública en règim general.

Plans Especials.

Les possibles operacions de modificació, remodelatge o alteració de l'ordenació precisaran Plans Especials d'Iniciativa Municipal, sobre els quals s'aplicaran els següents paràmetres:

Edificabilitat neta:	0,5 m ² st/m ² sòl
Densitat màxima:	50 habitatges/Ha
Ocupació màxima:	30%
Alçada màxima:	11 m.
Nombre màxim de plantes:	PB + 2PP
Alçada mínima entre sostres:	2,75 m.

La nova ordenació definida pel Pla esmentat al paràgraf anterior vetllarà especialment per la integració en el seu entorn urbà i en el paisatge, i podrà alterar la forma i disposició de les qualificacions de zona i sistemes delimitats pel present Pla, sempre que mantingui les superfícies d'espai lliure.

En tant no es redacti el Pla esmentat al paràgraf anterior, a les edificacions existents serà possible tot tipus d'obres que no suposin augment de volum.

Els espais no edificats resultants d'operacions privades seran de cessió gratuïta.

art 4.- Condicions reguladores de l'edificació aïllada plurifamiliar d'àmbit municipal - clau 20a9m

Disposicions particulars.

S'aplicaran les Normes del PGM corresponents a la zona 20a/9, excepte en els aspectes continguts en els següents articles:

Tipologies admeses.

Blocs plurifamiliars i fileres d'habitatges unifamiliars, sempre que tots els habitatges tinguin façana i accés des del carrer.

En cap cas s'admetrà la subdivisió de la propietat en parcel·les individuals vinculades a habitatges unifamiliars, excepte les existents en el moment de l'aprovació del Pla.

Sòcol.

- 1.- El sòcol és un annex a l'edificació principal que ocuparà la banda situada entre l'alineació del vial i la del cos principal d'edificació, en la seva totalitat i sense recular respecte a les parcel·les veïnes.
- 2.- L'obligació de fer un sòcol es determina en els plànols d'ordenació. No es podrà fer sòcol quan aquest no sigui obligatori.
- 3.- El sòcol no computarà als efectes de calcular el sostre edificable.
- 4.- El sòcol es podrà estendre com a soterrani del cos principal fins a la façana posterior d'aquest, ocupant tota l'amplada de la parcel·la.

5.- L'alçada del sòcol mesurada des de la cota del carrer fins al pla superior del forjat, serà la mitjana de les dels sòcols de les edificacions veïnes, amb un màxim de 3,50 m. i un mínim de 2,60 m.

6.- La coberta del sòcol serà plana.

7.- Ús prohibit com a habitatge.

Planta baixa.

En cas que existeixi sòcol, la planta baixa serà la situada immediatament per sobre. En els altres casos, s'aplicaran els criteris establerts a l'article 251 de les NU del PGM.

Usos admesos.

Els usos permesos seran els mateixos de l'article 308 de les NU del PGM i l'industrial de 2a. categoria en situació 2a, 2b i 2c, excepte els tallers mecànics i de reparació d'automòbils.

També s'hauran de complir les determinacions del Pla d'usos vigent del municipi en el moment de dur a terme l'actuació.

DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ

article 5. Tipus d'actuacions que desenvolupen i executen aquesta MPGM

Aquesta modificació de planejament es desenvolupa mitjançant la delimitació de dues Actuacions Aïllades de Dotació i la modificació del Polígon de Cessió obligatòria CO-16/196P existent.

article 6. Actuacions de Dotació

Són actuacions de transformació urbanística de dotació les previstes en modificacions del planejament sobre terrenys que, en origen, tenen la condició de sòl urbà consolidat i que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, comporten la transformació dels usos preexistents o l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i la correlativa exigència de majors reserves per a sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris d'acord amb l'article 100.4 del TRLU.

En les actuacions de dotació, les persones propietàries han de complir amb les obligacions urbanístiques de les actuacions de dotació: cedir el sòl amb aprofitament urbanístic i el sòl destinat a majors reserves de sistemes urbanístics d'acord amb l'article 100.4 del TRLU. El compliment d'aquests deures es substituirà pel seu valor en metàl·lic amb destinació a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Les càrregues a aplicar en la gestió urbanística de les actuacions de dotació dependrà del tipus de cada actuació edificatòria i dels nous usos que la propietat proposa consolidar, segons el següent:

- a. En relació als nous sistemes urbanístics requerits per l'article 100.4 del DL 1/2010 TRLUC, es preveu que el nou sostre establert a la present MPGM ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.
- b. En relació a la cessió de sòl corresponent a l'increment d'aprofitament, en compliment de l'article 43.1.b) es liquidarà en metàl·lic el valor del sòl equivalent al 15% de l'increment d'aprofitament que es generi amb la nova actuació edificatòria en funció del sostre que es proposa consolidar respecte el major dels supòsits següents:
 - I. el sostre potencial del planejament anterior; o
 - II. el sostre efectivament materialitzat actualment.

article 7. AA 01/242 - Finca del carrer Ramon Berenguer IV, núm. 103

Es delimita una actuació aïllada de dotació per a fer front a les càrregues urbanístiques relacionades amb el nou aprofitament i monetaritzar la cessió de sistema corresponent.

D'acord amb la Disposició Addicional segona del TRLUC, no és necessària la determinació del sistema d'actuació i, per tant, no es delimita cap polígon d'actuació. Es farà front a les càrregues urbanístiques en el seu equivalent econòmic i es liquidaran en caràcter previ a l'atorgament de la llicència urbanística d'obra nova. Per això caldrà avaluar l'increment de sostre i de dotació corresponent.

El promotor, d'acord amb l'Ajuntament, presentarà el projecte d'adequació de les obres del vial de cessió obligatòria i gratuïta conjuntament amb la llicència d'obres i les executarà directament, condició necessària per a l'obtenció de la llicència de primera ocupació.

Totes les càrregues descrites en aquest article es liquiden en metàl·lic, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència urbanística corresponent que habiliti l'increment d'aprofitament pel qual es demana llicència urbanística, (igual o inferior a l'atribuït per la nova ordenació), d'acord amb els articles anteriorment esmentats del DL 1/2010 TRLUC.

- Adreça: av. Ramon Berenguer IV, 103
- Ref. Cadastral: 3803605DF3930D
- Sup. finca: 1.170 m²sòl

- PLANEJAMENT VIGENT:

Clau 20a9m:
Superfície: 836 m²sòl
Edificabilitat: 836 m²st
Clau vial: 334 m²sòl

- PLANEJAMENT PROPOSAT:

Clau 20a9m:
Superfície: 1.043 m²sòl
Edificabilitat: 1.043 m²st
Clau vial: 100 m²sòl
Clau Ra:
Superfície: 27 m²sòl
Edificabilitat: 20 m²st

article 8. AA 02/242 - Finca del carrer Galícia, 31

Es delimita una Actuació Aïllada de Dotació (AA) a executar conjuntament amb el tràmit de llicència urbanística per a fer front a les càrregues urbanístiques relacionades amb el nou aprofitament i monetaritzar la cessió de sistema corresponent.

D'acord amb la Disposició Addicional segona del TRLUC, no és necessària la determinació del sistema d'actuació i, per tant, no es delimita cap polígon d'actuació. Es farà front a les càrregues urbanístiques, d'acord amb l'aprofitament que es pretén materialitzar, en el seu equivalent econòmic i es liquidaran en efectiu en paral·lel al tràmit de la llicència urbanística d'obra nova.

- Adreça: c. Galícia, 31
- Ref. Cadastral: 3903934DF3930B
- Sup. finca: 340 m²sòl

- PLANEJAMENT VIGENT:

Clau vial: 340 m²sòl
Edificabilitat: 0 m²st

- PLANEJAMENT PROPOSAT:

Clau Ra: 340 m²sòl
Edificabilitat: 255 m²st

article 9. Modificació del Polígon de Cessió Obligatòria CO 16/196

Es tracta de l'espai intersticial resultant entre els blocs de Can Calvet que, havent esgotat l'edificabilitat, van quedar propietat del promotor que va segregar els terrenys a ocupar per les edificacions, deixant aquesta resta en la finca matriu.

La reparcel·lació, en el supòsit que el propietari d'aquests espais sigui el promotor inicial o els seus causahavents, resulta improcedent ja que suposaria un enriquiment injust del titular, doncs el terreny lliure d'edificació ja es va beneficiar amb la construcció de les parcel·les edificables i l'obtenció ara d'una compensació mitjançant reparcel·lació seria contrari a Dret.

8.- AGENDA

S'estableix una única etapa quadriennal per a dur a terme la totalitat de les actuacions previstes en aquest document, des de l'entrada en vigor de la seva aprovació definitiva.

9.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

El Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (art. 96). Pel que fa a l'estudi econòmic de l'operació, formen part de la documentació del planejament l'avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat econòmica.

L'article 59 especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans generals el següents documents de contingut econòmic. Concretament especifica:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Art. 59 3.d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que 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.

D'altra banda el RLU, detalla la documentació necessària del planejament general i especifica a l'article 76.3 les característiques de l'avaluació econòmica financera.

76.3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

La modificació de PGM té entre els seus principals objectius la revisió del sistema de vies cíviques de Can Calvet que després de trenta anys encara no s'han realitzat, valorant la validesa de les antigues propostes en el context actual i modificant els sistemes que han perdut el seu sentit.

Pel que fa a la viabilitat global de la modificació de planejament, cal tenir en compte que l'objectiu econòmic del planejament consistirà en reduir en la mesura del possible la càrrega que suposa pel municipi l'obtenció de

les vies cíviques pel sistema d'expropiació i la seva urbanització (molt costosa donada la topografia), si bé el balanç econòmic seguirà sent negatiu, ja que s'hauran de disposar els costos d'urbanització i manteniment dels espais lliures previstos.

Finalment, l'article 99.1.c del TRLU, disposa que les modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació d'usos, requereixen una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'inclou en l'informe de sostenibilitat econòmica com annex 1.

10.- IMPACTE SOCIAL I DE GÈNERE

L'article 69 del reglament de la Llei d'Urbanisme, estableix que ha de formar part del Pla una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com els immigrants i la gent gran. L'objectiu és que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com a afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció.

El gènere és un element organitzatiu de la societat i afecta les nostres vides des del moment de néixer. La transversalitat de gènere reconeix la diversitat entre els gèneres i ens recorda que el gènere també té un paper en altres diferències, com l'edat, la cultura, la formació, l'estatus social, la salut i la capacitat física o mental. Per això, aquest punt de vista ha esdevingut un factor ineludible en el procés de planejament.

En el cas concret d'aquesta modificació de planejament es proposen les següents actuacions, encaminades a millorar l'accessibilitat i seguretat de les veïnes i veïns del barri:

- Aconseguir un espai públic el més acollidor possible i en continuïtat. Aquests espais lliures compliran amb el veure i ser vist sense elements que obstaculitzin visuals en aquests i afavoreixin les relacions visuals transversals. Per afavorir aquesta relació es recomana mantenir els espais el més buits possibles, minimitzant el nombre d'elements urbans, i afavorint la transparència entre els cossos construïts.
- Eliminar unes vies cíviques previstes pel planejament vigent que no milloren l'accessibilitat, ja que els pendants són excessius i s'han de resoldre sempre amb escales.
- Els recorreguts d'aquestes vies cíviques previstos no serveixen a noves finques, en la seva majoria hi donen darreres de finques, la qual cosa no afavoreix la seguretat i tranquil·litat al pas dels vianants per aquestes hipotètiques vies cíviques.

11.- AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, determina en quines figures d'ordenació territorial i urbanística cal contemplar un estudi d'avaluació de mobilitat generada. El punt 1 de l'article 3 assenyala que cal disposar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en els plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis; en el planejament urbanístic general i llurs revisions i modificacions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable; i en el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions que tinguin per objectiu la implantació de nous usos i activitats.

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

En aquest cas, ni el petit increment d'aprofitament ni l'increment de sòl destinat a espai lliure ha de comportar un increment de la mobilitat prevista pel planejament vigent, ja que es tracta únicament d'ajustos en la delimitació de les qualificacions, no obstant, s'inclou com annex 2 l'Informe de Mobilitat redactat per l'enginyer de mobilitat del servei de manteniment de via pública de l'ajuntament que analitza les previsions de les tres vies cíviques que fa el planejament vigent i en conclou que no suposa un inconvenient eliminar-les a nivell de mobilitat urbana, donades les circumstàncies i condicionants existents.

12.- INFORMACIÓ AMBIENTAL

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

Els ajustos en la qualificació vigent implica la inexistència de transformacions físiques en el context urbà i tampoc es preveuen nous usos que hagin de comportar cap transcendència en les condicions mediambientals preexistents.

Santa Coloma de Gramenet, juny de 2025

La tècnica de planejament

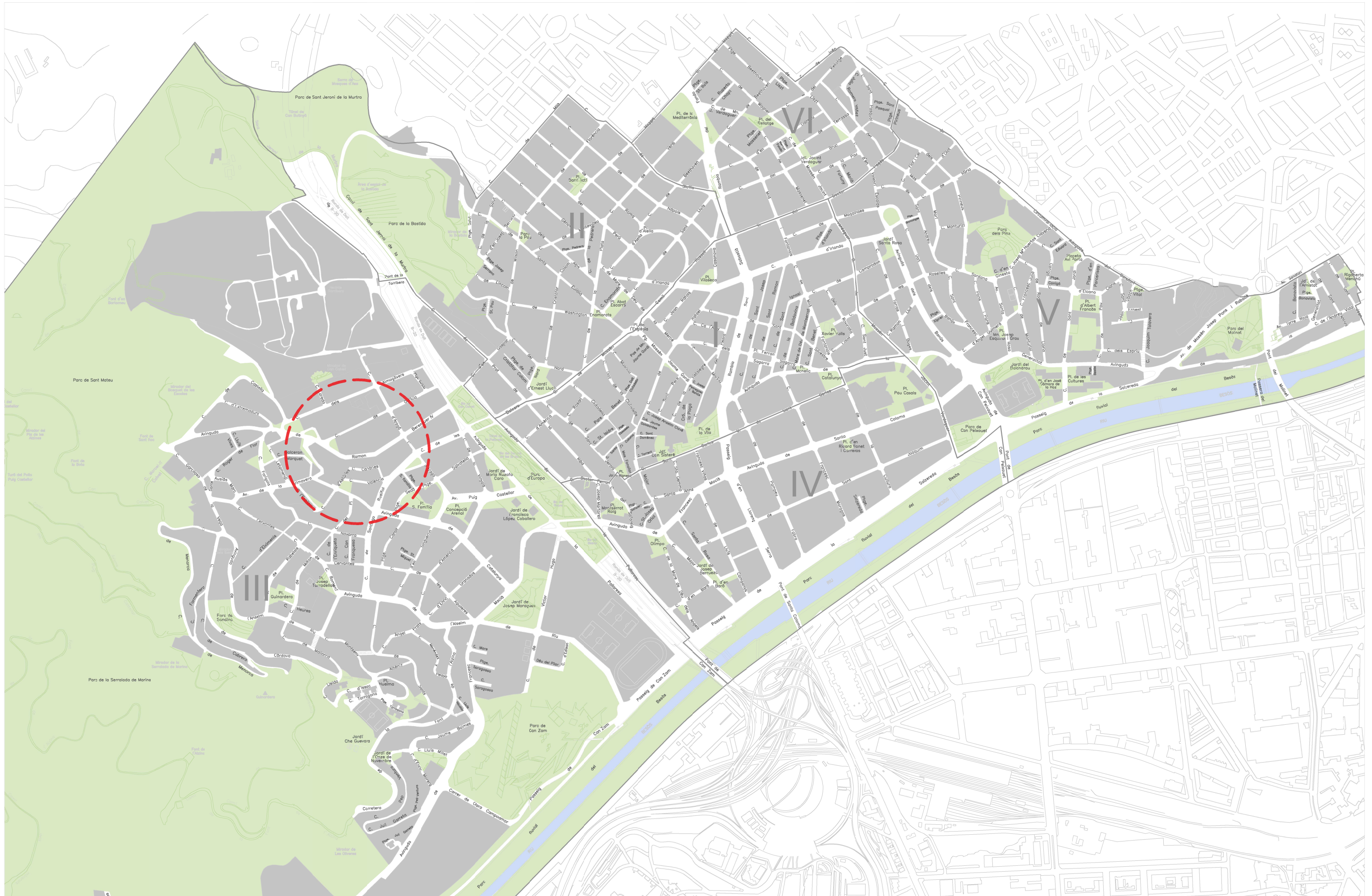
Firmado digitalmente por Elisenda Brugada Bonet - DNI 35026889M (TCAT) Fecha: 2025.06.18 13:38:53 +02'00'

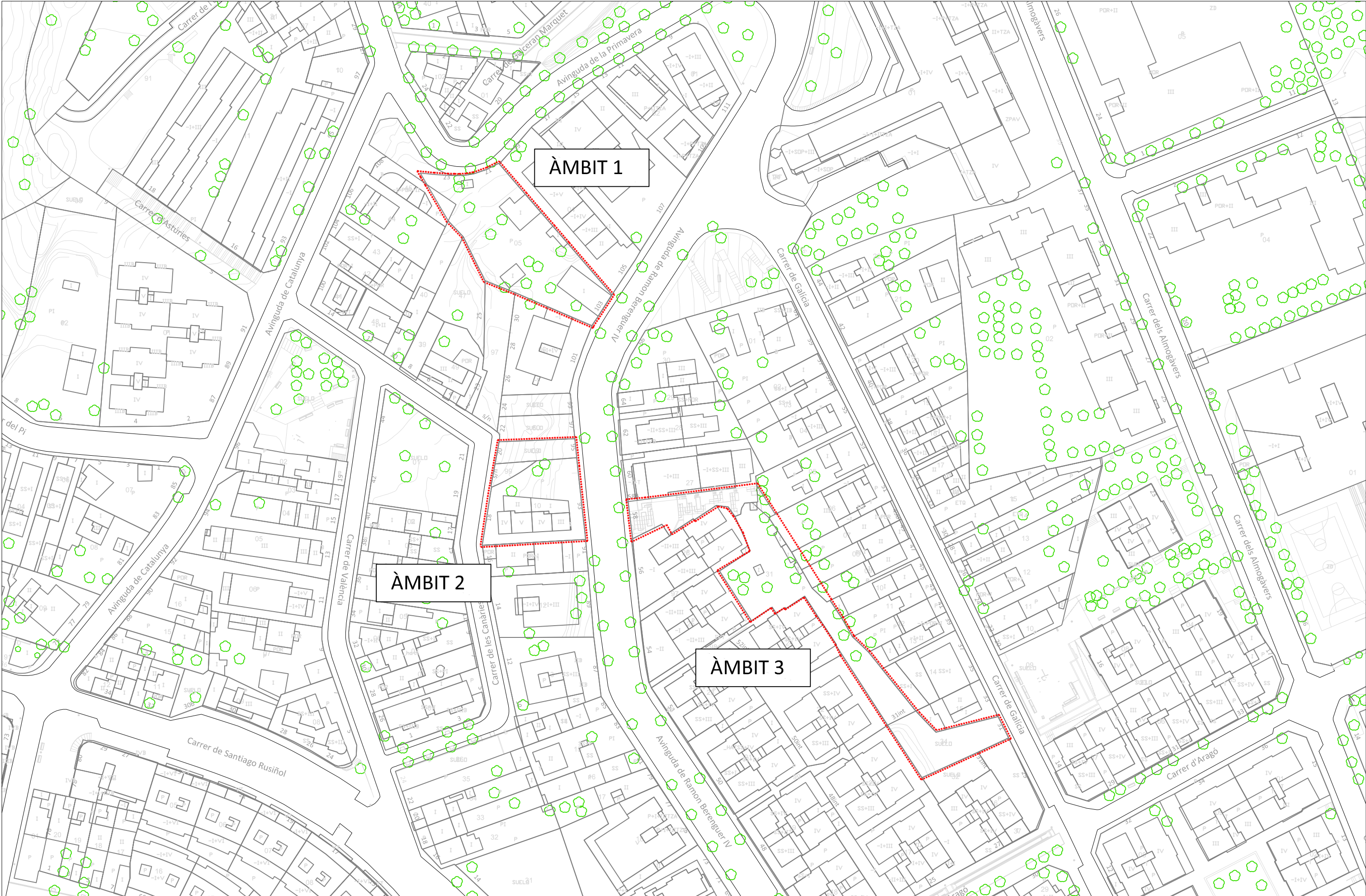
Elisenda Brugada Bonet

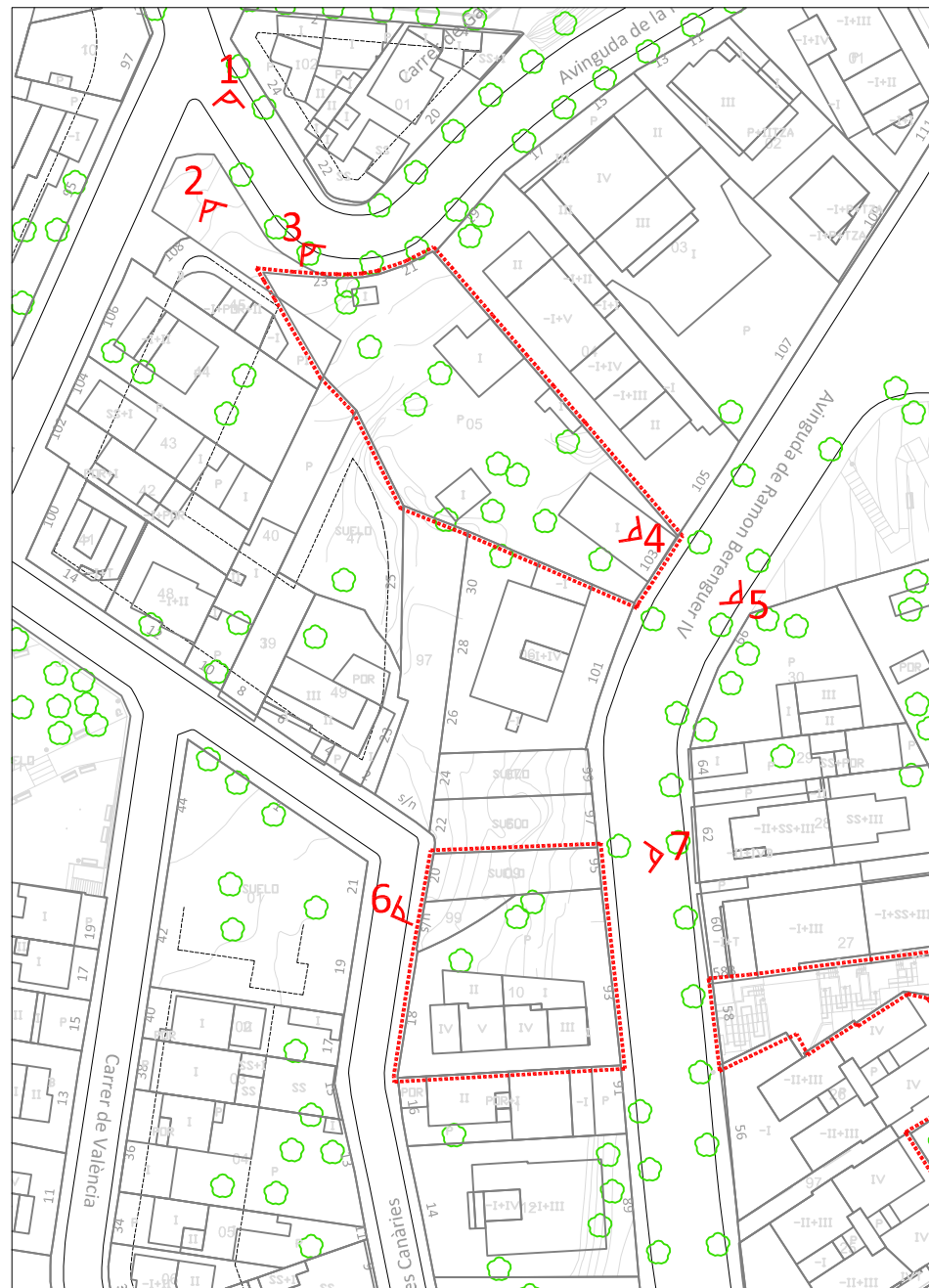
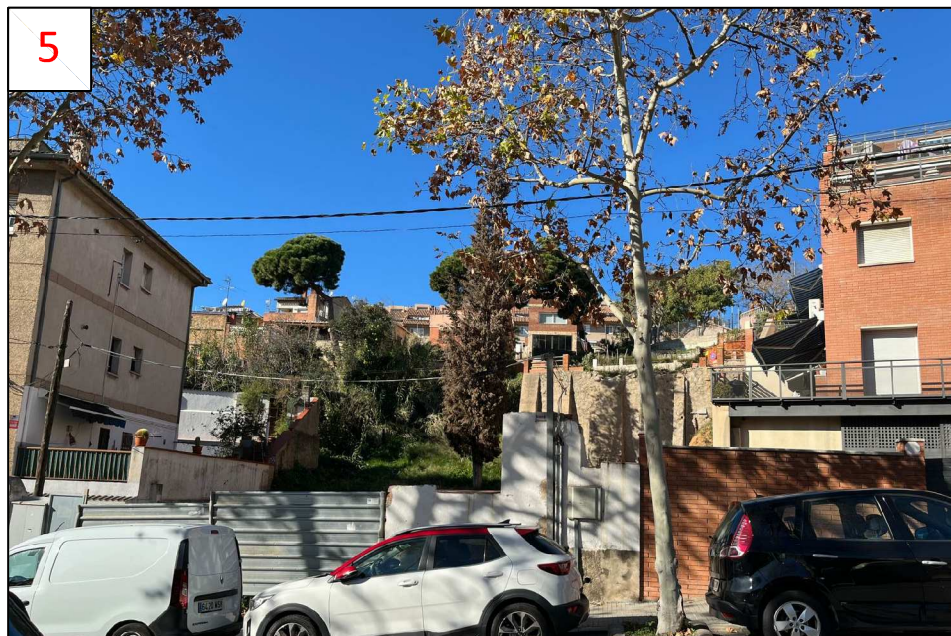
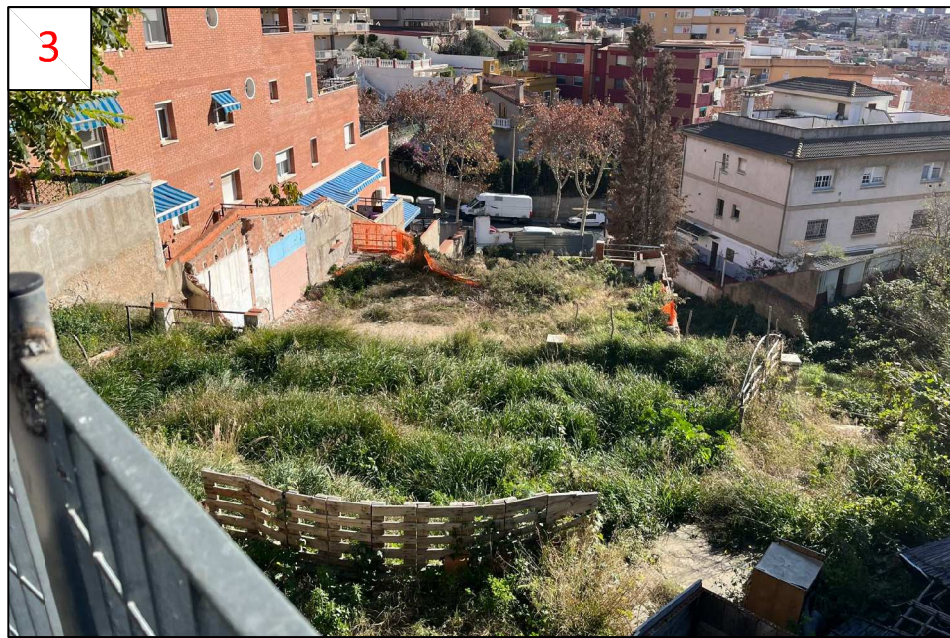
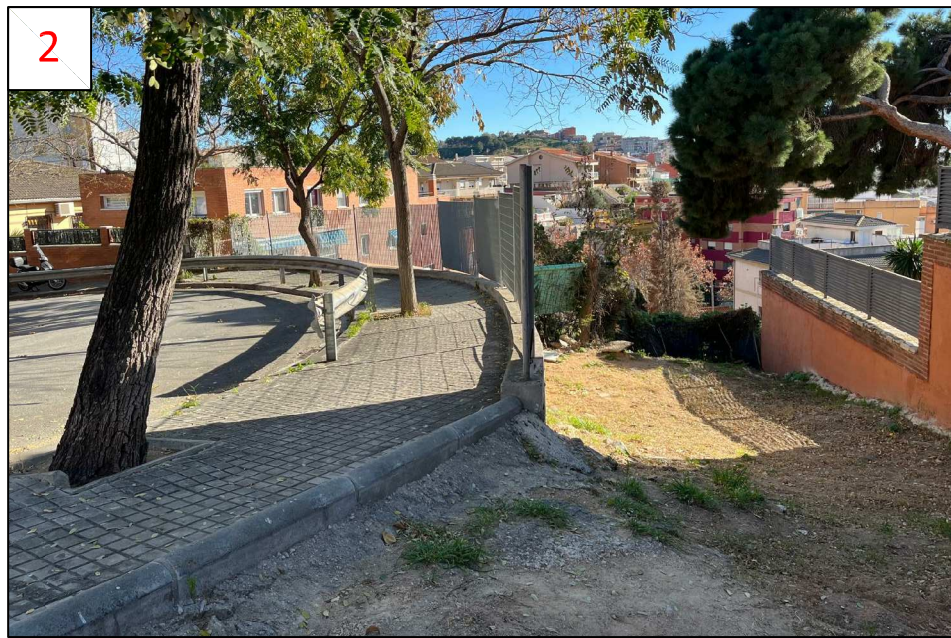
El cap del Departament de Planejament Urbanístic

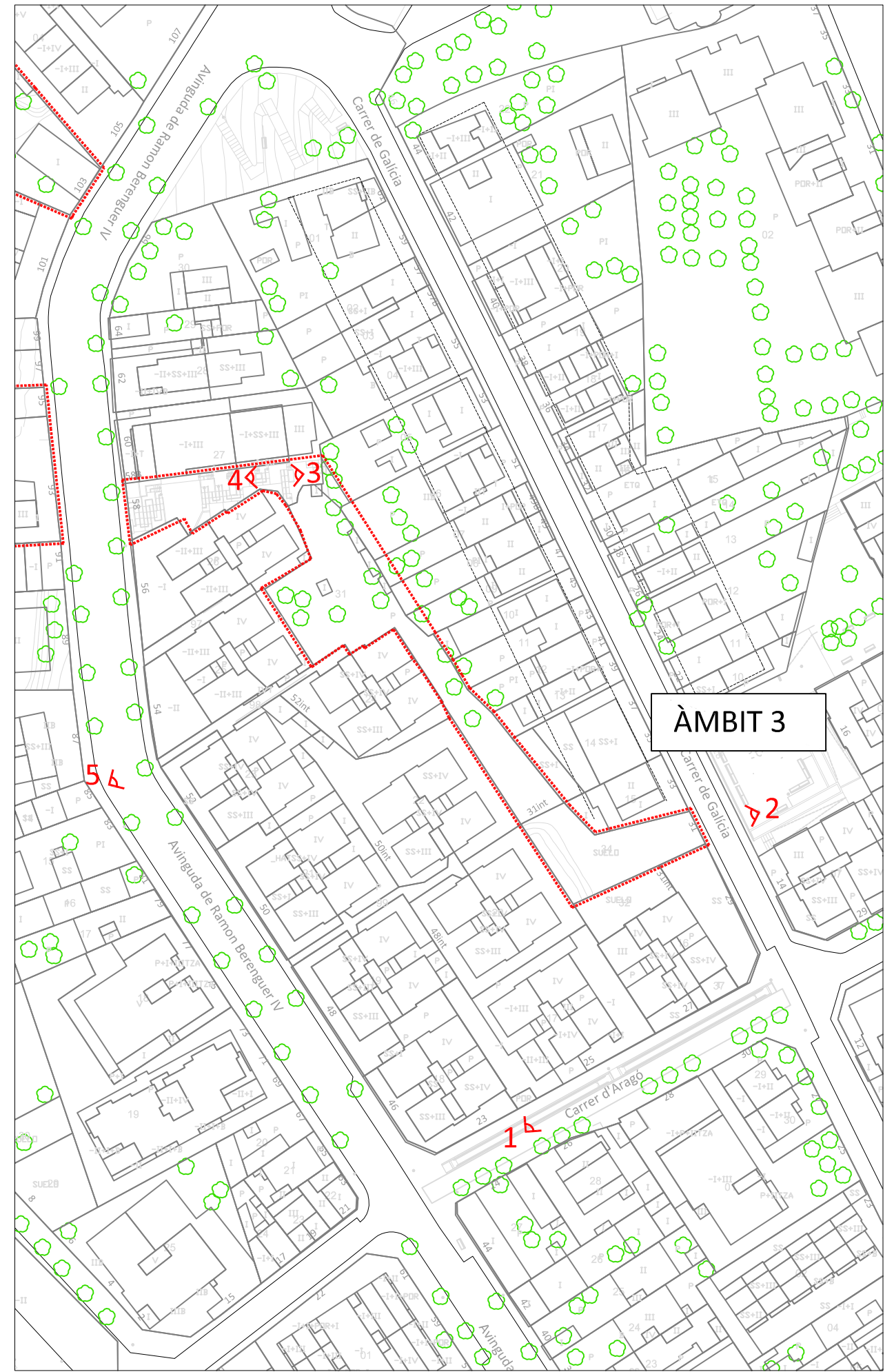
Firmado digitalmente por José Luis Lara Benjumea - DNI 38146400A (TCAT) Fecha: 2025.06.18 13:44:25 +02'00'

José Luis Lara Benjumea

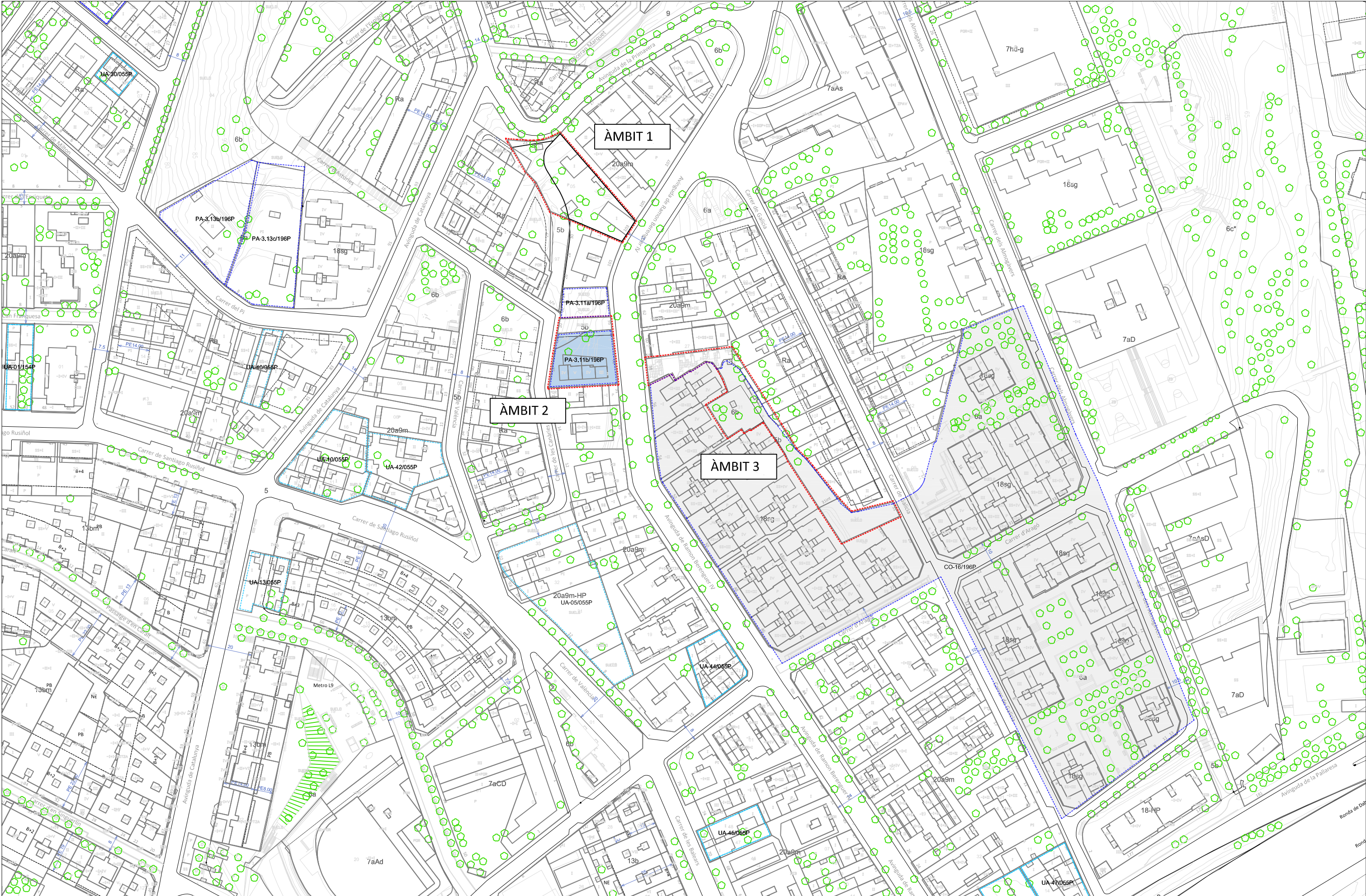


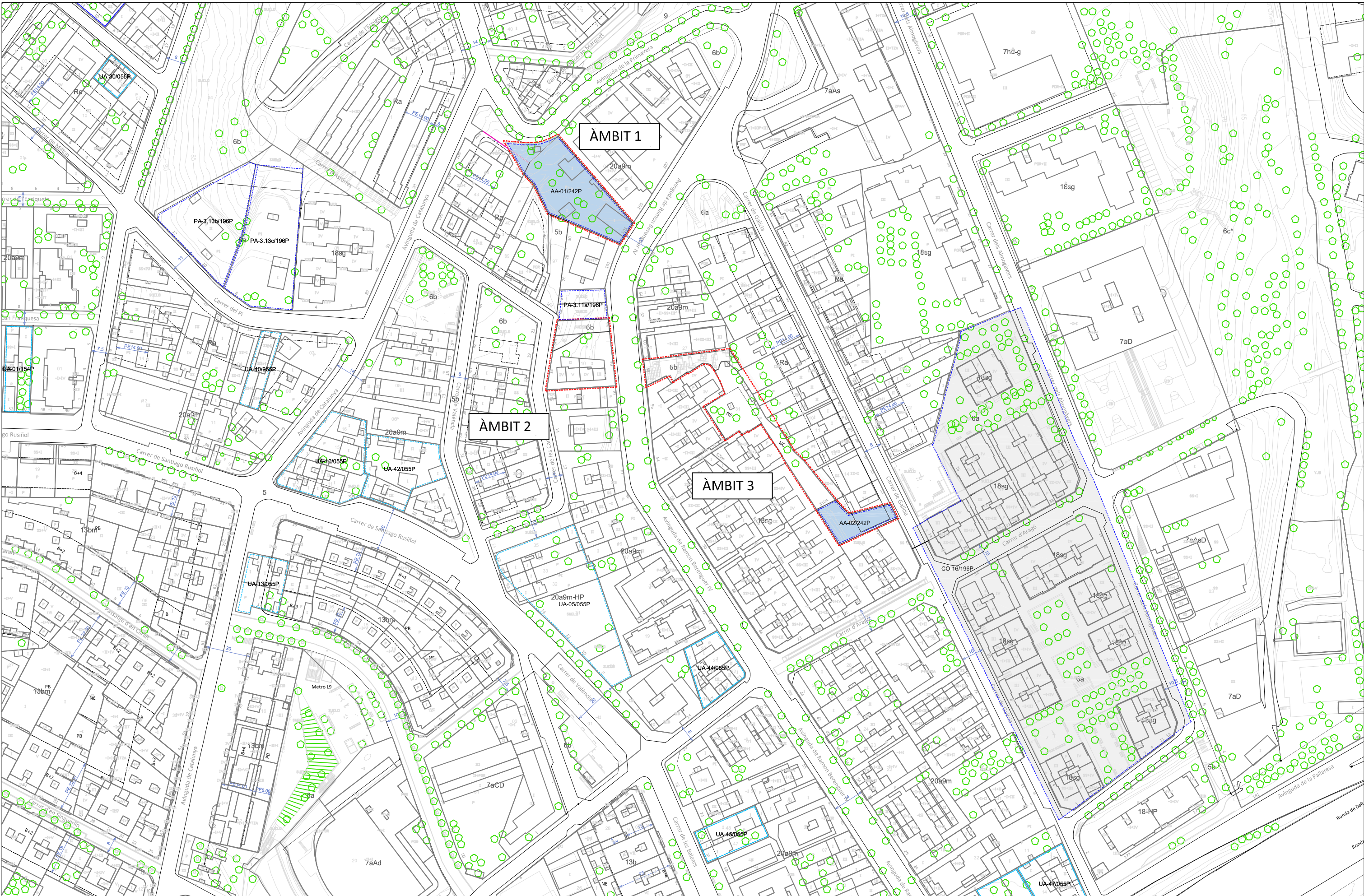


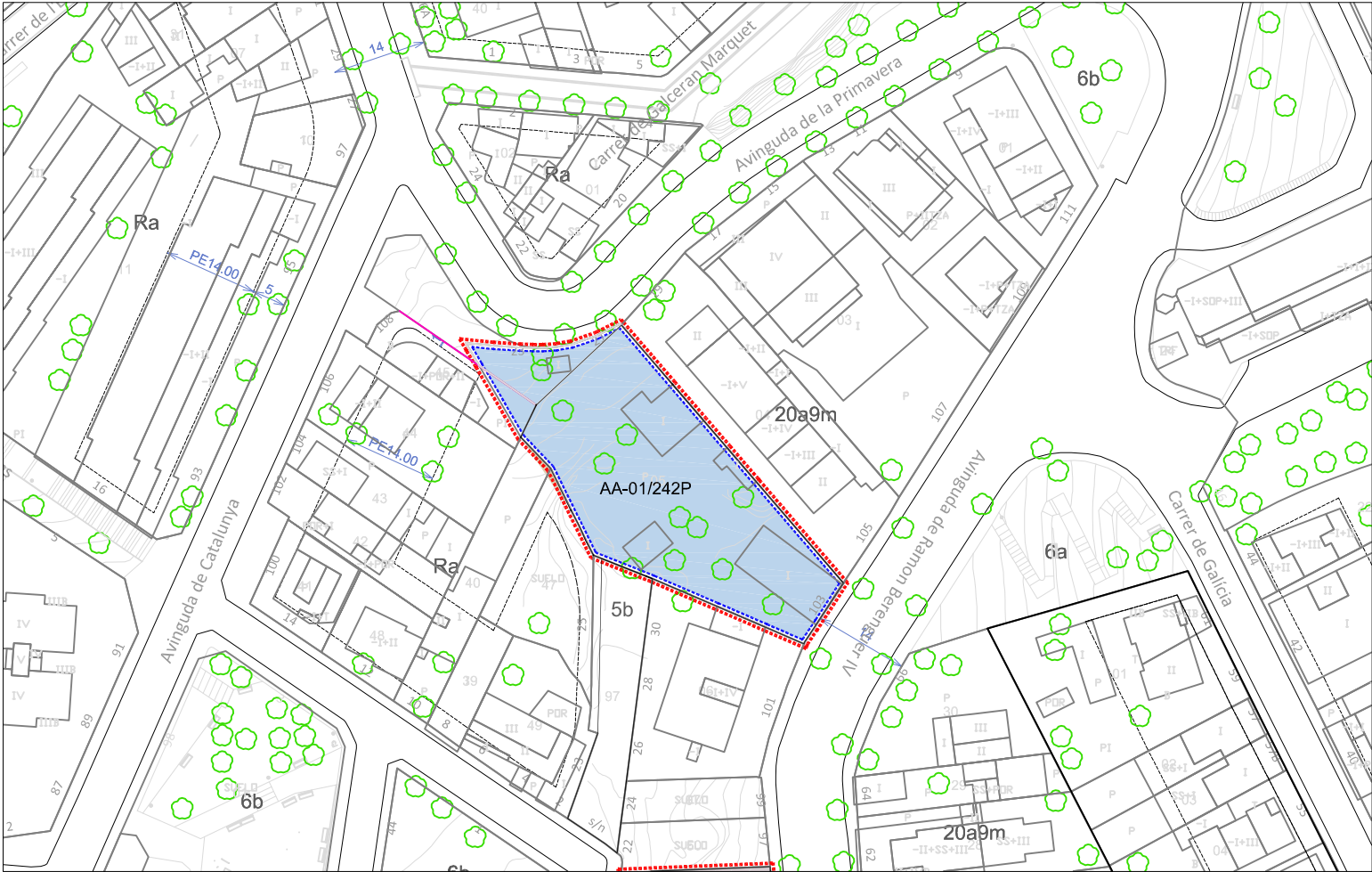
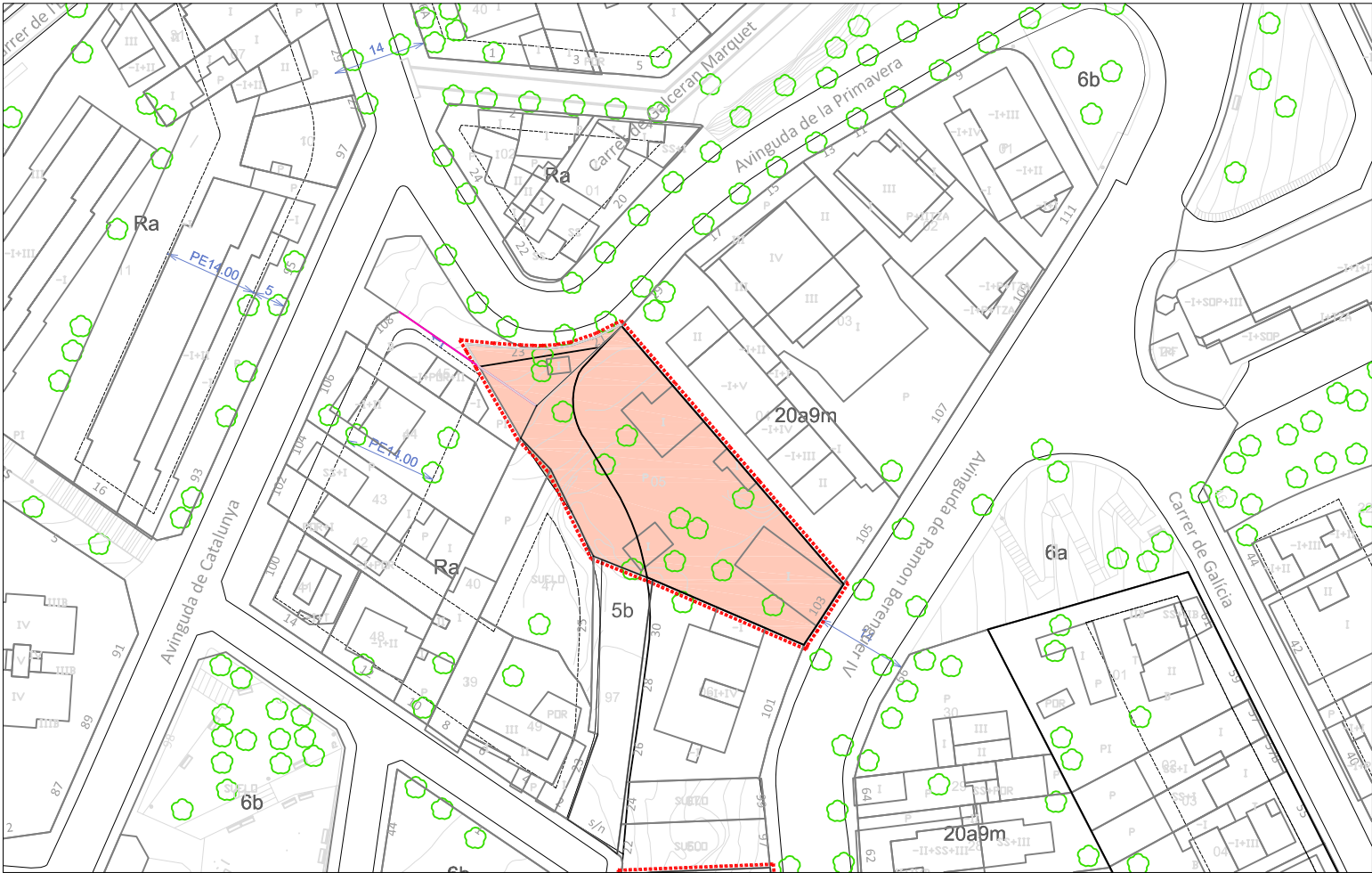












ESTAT ACTUAL (dades cadastrals)

UTM	ADREÇA	SUP. SÒL	SUP.CONST HABITATGE	SUP.CONST ALTRES USOS	NºHAB
3803605	av. Ramon Berenguer IV, 103	1.170 m²	- m²st	- m²st	
TOTAL		1.170 m²	- m²st	- m²st	

ÀMBIT 1

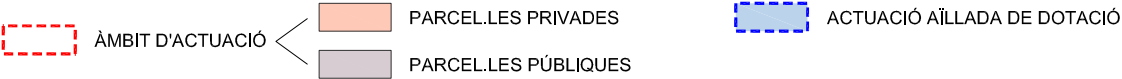
PLANEJAMENT VIGENT			
Superfície de sòl residencial		Superfície de sòl de sistemes	
20a9m	836 m2	vial	334 m2
Superfície de sostre residencial			
20a9m	836 m2		
SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA			
Tipus de sistema			
		Sòl públic	
		Sòl privat	

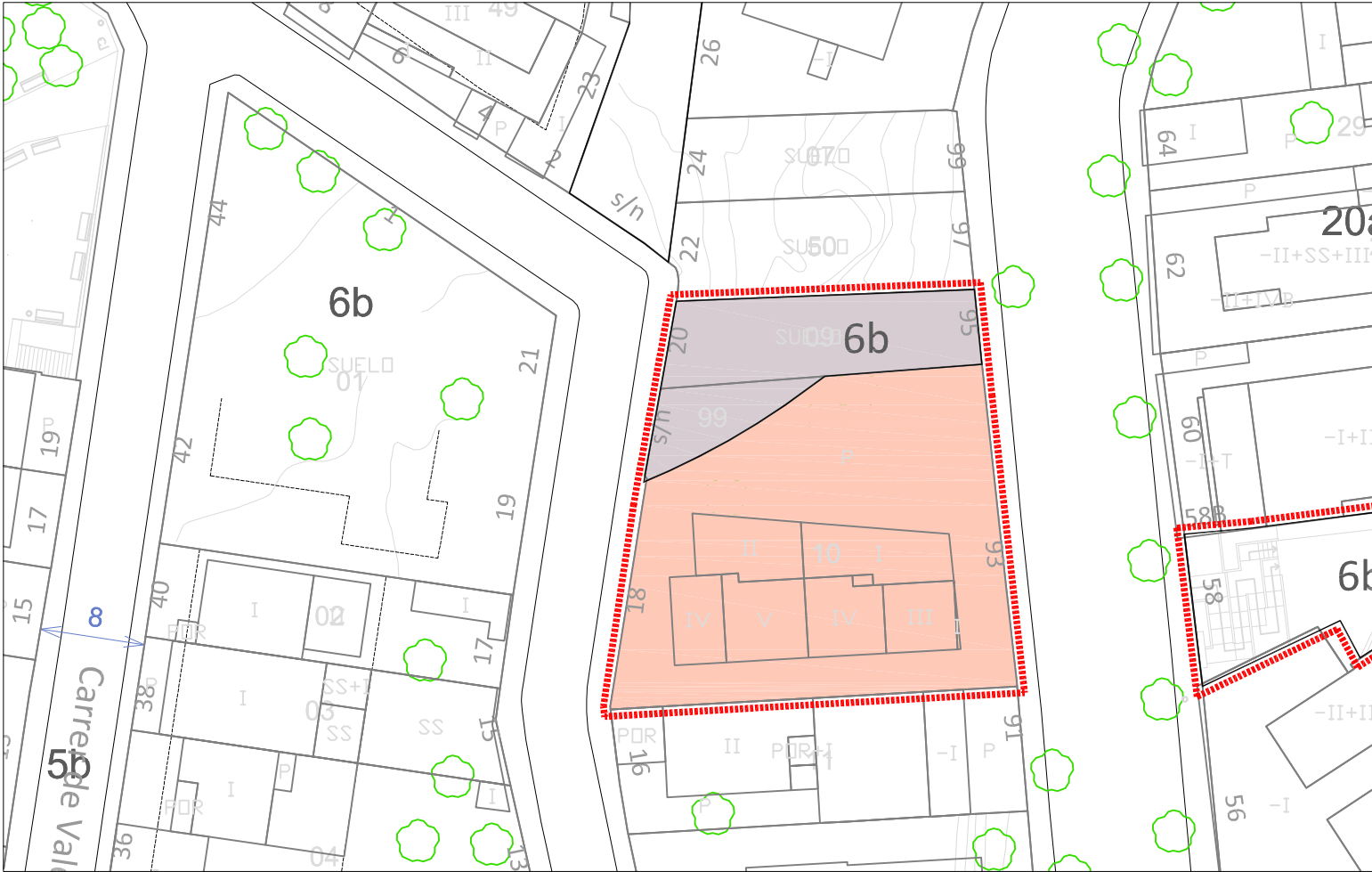
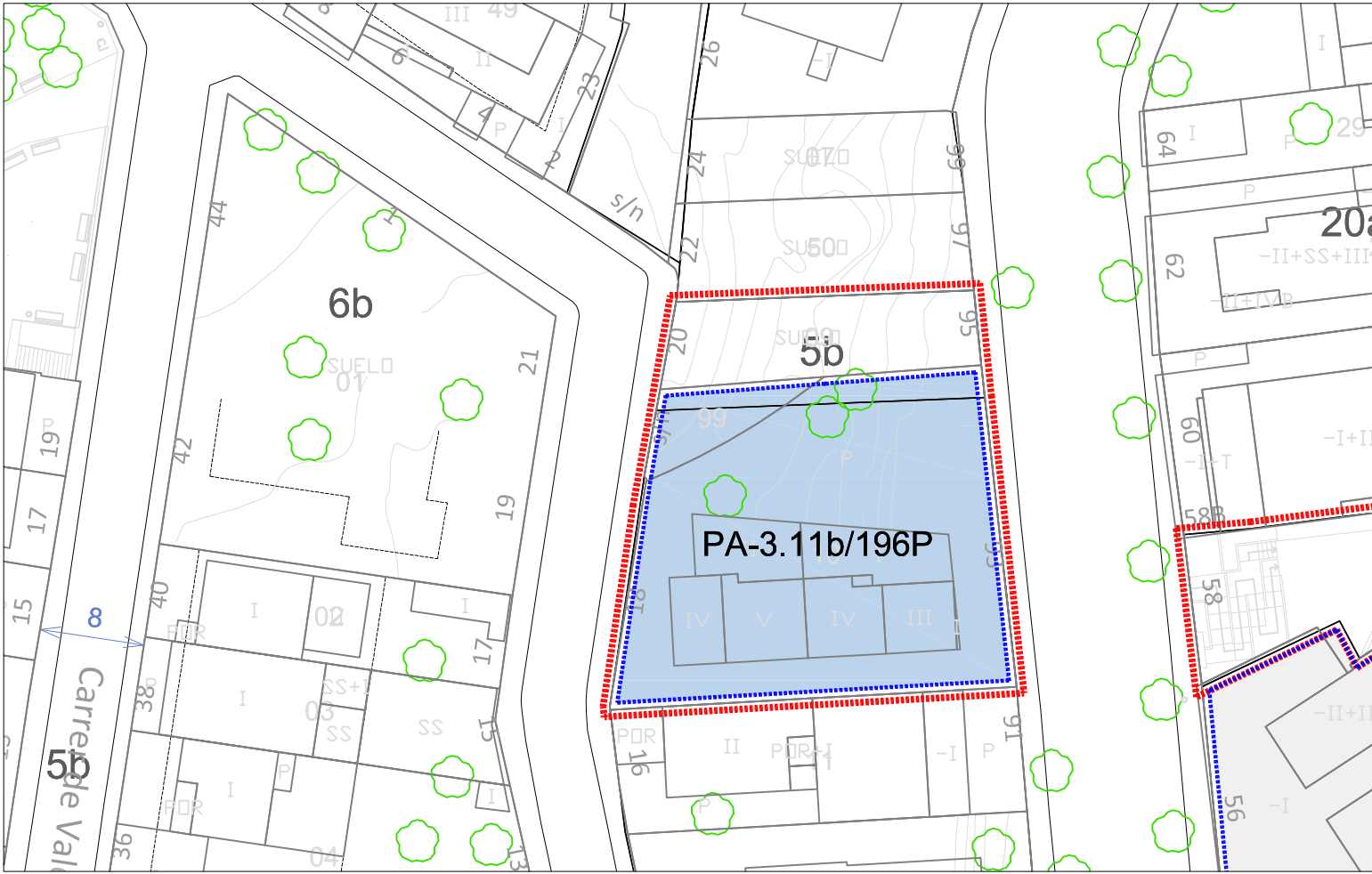
PROPOSTA

PLANEJAMENT PROPOSAT			
Superfície de sòl residencial		Superfície de sòl de sistemes	
20a9m / Ra	1.070 m2	vial	100 m2
SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA			
Tipus de sistema			
Actuació Aïllada de Dotació			
SÒL INICIAL		SÒL RESULTANT	
Sòl privat	1.170 m2 (100 %)	Sòl privat	1.070 m2 (91,45 %)
Sòl públic	—	Sòl de cessió	100 m2 (8,55 %)

APROFITAMENT PRIVAT

Superfície de sòl residencial		Sostre	
20a9m	1.043 m2 (98,12 %)	Residencial	1.063 m2st
Ra	20 m2 (1,88 %)	Activitat	—
CÀRREGUES URBANÍSTIQUES			
Cessió de sòl de sistemes		100 m2	
Cessió de sòl de sistemes en econòmic		—	
Cessió de sòl amb aprofitament		15% increment (sostre p. proposat - sostre p. vigent) en econòmic	





ESTAT ACTUAL (dades cadastrals)

UTM	ADREÇA	SUP. SÒL	SUP.CONST HABITATGE	SUP.CONST ALTRES USOS	NºHAB
3803609	C. de les Canàries, 20	139 m²	---	---	0
3803610	av. Ramon Berenguer IV, 93	582 m²	315 m²	299 m²	6
3803698	C. de les Canàries	47 m²	---	---	0
TOTAL		768 m²	315 m²	299 m²	0

ÀMBIT 2

PLANEJAMENT VIGENT			
Superfície de sòl residencial		Superfície de sòl de sistemes	
20a9m	582 m2	5b	186 m2
Superfície de sostre			
20a9m	582 m2st		
SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA			
Tipus de sistema			
Polígon de reparcel·lació en compensació		Sòl públic	47 m2 (7,47 %)
		Sòl privat	582 m2 (92,53 %)

Els béns de domini públic no participen en el repartiment de repartiment de beneficis ni càrregues

PROPOSTA

PLANEJAMENT PROPOSAT			
Superfície de sòl residencial		Superfície de sòl de sistemes	
20a9m	582 m2	6b	186 m2

APROFITAMENT PRIVAT

Superfície de sòl residencial		Sostre	
20a9m	582 m2	Residencial	582 m2st
		Activitat	---
CÀRREGUES URBANÍSTIQUES			
Cessió de sòl de sistemes			---
Increment de reserves per a sistemes urbanístics (art.100.1)			---
Cessió de sòl amb aprofitament (art.99.3)			---
....			

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

PARCEL·LES PRIVADES

PARCEL·LES PÚBLIQUES

POLÍGON D'ACTUACIÓ

ANNEX 1

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Gemma Sola Clua

Arquitecta

Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA MPGM A L'ENTORN DE RAMON BERENGUER IV

El present informe es redacta d'acord als continguts exigits a les modificacions de planejament general.

Marc legal

L'art. 96 del DL 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLUC) estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'art. 59.3.d) del TRLUC estableix la necessitat d'incloure l'informe de sostenibilitat econòmica, que 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.

Objectius i proposta de la MPGM

Es proposa analitzar la viabilitat de l'eliminació d'un conjunt de vies cíviques previstes pel planejament vigent des de l'any 1986, però que no s'han arribat a executar, que plantegen la connexió entre l'avinguda de la Primavera i el carrer de Galícia, passant per l'antiga riera (el torrent de les Bruixes) ara avinguda de Ramon Berenguer IV.

Àmbit 1:

Es proposa eliminar la via cívica prevista en la finca de l'avinguda Ramon Berenguer IV, número 103, de tal manera que es qualifica amb la clau urbanística 20a/9m (edificació plurifamiliar aïllada), en part amb la clau urbanística de 5 (vial), i una petita part de Ra (edificació unifamiliar aïllada), per a regularitzar les finques.

Això suposa un increment del sòl edificable i una reducció de la superfície de cessió. Motiu pel qual es delimita una actuació aïllada de dotació per tal de fer efectives les càrregues urbanístiques corresponents a l'increment de l'aprofitament.

Àmbit 2:

Es proposa qualificar les finques municipals d'espai lliure, formalitzant la connexió del parc dels 3 pins amb l'av. Ramon Berenguer IV i amb l'espai lliure proposat a l'àmbit 3.

Qualificant la propietat pública en espai lliure, es suprimeix el Polígon d'actuació urbanística vigent que s'havia delimitat per la MPGM de la Pinta Verda, que sense càrregues urbanístiques es delimitava únicament amb la finalitat de regularitzar les finques.

V:\SSTT Planejament Gestió urbanística i Habitatge\GUH\0 MEMBRES EQUIPA GEMMA SOLA\0 INFORMES\TOT MUNICIPI\250318 MPGM ENTORN RAMON BERENGUER IV\250616 MPGM ENTORN RAMON BERENGUER IV - annex informe sostenibilitat econòmica.docx

Àmbit 3:

Es proposa eliminar la via cívica prevista a l'interior d'illa qualificant-la amb la clau residencial existent a la resta de finques (assenyalant que aquesta superfície no és computable a efectes d'edificabilitat – NC), ja que la urbanització de Saga va esgotar amb escreix l'edificabilitat màxima prevista. Això comporta eliminar el sòcol previst en les edificacions unifamiliars amb façana al carrer Galícia.

Únicament la finca del carrer Galícia, núm. 31, que ara no és edificable veu incrementada la seva edificabilitat, per aquest motiu es delimita en aquesta finca una actuació aïllada de dotació que té per objecte fer efectives les càrregues urbanístiques.

Es modifica la delimitació del Polígon de cessió obligatòria CO-16/PE196 que afecta la clau 18sg de les tres illes que conformen la urbanització dels blocs de la Saga, delimitat per cessions d'espai lliure no materialitzades en el moment de la construcció dels edificis.

Alhora, es proposa qualificar d'espai lliure la finca de propietat municipal situada a l'avinguda de Ramon Berenguer IV, núm. 58, reconeixent l'ús existent de plaça i donant continuïtat al corredor verd perpendicular a l'avinguda de Ramon Berenguer IV.

Justificació de l'art. 59.3.d) del TRLUC

En el context de la present MPGM, no es preveu la creació de sòl destinat a usos productius, per la qual cosa no es considera necessari justificar la seva suficiència i adequació.

Pel que fa a la ponderació de l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances públiques, es considerarà l'impacte que generen les següents actuacions:

- Costos d'urbanització:
 - o àmbit 1: es considera que no representarà cap cost per aquest concepte, ja que la petita porció de sòl qualificat de vial que resta a l'àmbit haurà de cedir-se urbanitzada en el tràmit de la llicència d'edificació.
 - o àmbit 2: s'estima, aproximadament, entorn a 110.000 €
 - o àmbit 3: aquest àmbit ja es troba urbanitzat, tot i així es considera que caldria fer-hi alguns repassos d'acabats i actualització, per un import aproximat, entorn a 40.000 €
- Total costos d'urbanització: s'estima, aproximadament, entorn a 150.000 €

- Manteniment de la urbanització: s'estima, aproximadament, entorn a 29.400 €

Aquests valors es consideren assumibles per la iniciativa municipal en el marc dels pressupostos habituals.

V:\SSTT Planejament Gestió urbanística i Habitatge\GUH\0 MEMBRES EQUIPA GEMMA SOLA\0 INFORMES\TOT MUNICIPI\250318 MPGM ENTORN RAMON BERENGUER IV\250616 MPGM ENTORN RAMON BERENGUER IV - annex informe sostenibilitat econòmica.docx

Consideracions en relació als ingressos derivats de la MPGM

La present MPGM incorpora ajustos de qualificació i condicions d'edificació que impliquen un increment d'aprofitament en dos àmbits (àmbit 1 i àmbit 3 - veure plànol de gestió), que canvien la seva qualificació de vialitat a aprofitament privat. Aquestes modificacions es consideren actuacions de dotació.

Les actuacions de dotació establertes en la present MPGM estan sotmeses, segons la legislació vigent, a la cessió de part de l'increment d'aprofitament, i de les corresponents reserves per zones verdes i equipaments, en econòmic.

La materialització dels increments d'aprofitament previstos, així com les cessions corresponents, no es troben vinculades, en el marc de la present modificació del PGM, a un termini concret ni a un procediment unitari de gestió. S'estableix, en canvi, que aquestes es gestionaran de forma individualitzada, en el moment en què es sol·licitin les llicències urbanístiques corresponents a cada finca afectada.

Serà en aquest moment quan els titulars hauran de complir amb l'obligació de cedir el percentatge d'aprofitament que correspongui, així com de satisfer, mitjançant la seva monetarització, les reserves de sòl destinades a sistemes urbanístics locals, com ara zones verdes i equipaments.

Així doncs, el valor econòmic substitutori d'aquestes cessions serà el resultat d'aplicar els aspectes següents:

- El valor econòmic del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.
- El valor econòmic d'una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial.

La modificació contempla 2 actuacions de dotació que es valoraran en funció del sostre que atorga el nou planejament proposat respecte el major dels supòsits següents:

- el sostre potencial del planejament anterior; o
- el sostre efectivament materialitzat actualment.

Tenint en compte aquest criteri, aquestes 2 actuacions de dotació suposen un increment de sostre total de 464 m²st sobre el que s'hauran de calcular els valors econòmics substituïdors corresponents.

Valor econòmic del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic

El valor equivalent al 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic (€) es calcularà aplicant el valor de repercussió de sòl corresponent (VRS), en €/m²st i calculat segons l'establert a la normativa vigent en matèria de valoracions en el moment de la monetarització, al 15% de l'increment de sostre (Δst), segons la fórmula següent:

$$V_c = VRS \times \Delta st \times 15 \%$$

Valor econòmic de la reserva per a zones verdes i espais lliures públics

El valor econòmic equivalent a la reserva per a zones verdes i espais lliures públics (€) es calcularà aplicant el valor de repercussió de sòl de l'habitatge lliure (VRS), en €/m²st i calculat segons l'establert a la normativa vigent en matèria de valoracions en el moment de la monetarització, al 20% de l'increment de sostre (Δst), i tenint en compte l'edificabilitat ponderada (E) de la present MPGM (0,73 m²st/m²s); segons la fórmula següent:

$$V_r = VRS \times \Delta st \times 20\% \times E$$

L'edificabilitat ponderada de referència a emprar per al càlcul de l'equivalent econòmic de la reserva per a zones verdes i espais lliures públics en la present MPGM és de 0,73 m²st/m²sòl.

El caràcter individualitzat, el caràcter d'indeterminació temporal, amb les fluctuacions de mercat i dels valors d'aprofitament que això comporta, unit el fet que per a calcular l'augment d'aprofitament sigui necessari una anàlisi més acurada de la preexistència construïda, fan que sigui de difícil determinació a dia d'avui, amb les dades disponibles, estimar un valor exacte en aquests conceptes. Tot i això, s'ha realitzat una estimació del valor econòmic total resultant de les 2 actuacions de dotació, per un import aproximat de 146.000 €.

D'altra banda, cal tenir present que, a mesura que els increments d'aprofitament urbanístic es vagin materialitzant en forma de noves edificacions, l'Ajuntament també percebrà majors ingressos derivats de tributs vinculats directament a aquestes actuacions, com ara l'Impost sobre Béns Immobles (IBI), les taxes d'activitats econòmiques, les llicències d'obres, entre d'altres. Tanmateix, la previsió d'aquests ingressos resulta complexa en l'actualitat, degut principalment a la incertesa en els terminis i a la seva variabilitat temporal.

Amb tot, el fet que el conjunt de despeses estimades es consideri assumible en relació amb la capacitat inversora de la hisenda municipal es valora com a suficient per garantir la sostenibilitat econòmica de l'actuació a llarg termini. Els ingressos potencials que es puguin generar en el futur actuaran com a elements de reequilibri que, si es materialitzen de manera progressiva, permetran anticipar o accelerar el ritme d'inversió previst a l'àmbit.

Santa Coloma de Gramenet, a la data de la signatura electrònica.

Gemma Sola
Clua - DNI
47755306S
(TCAT)

Firmado digitalmente
por Gemma Sola Clua
- DNI 47755306S
(TCAT)
Fecha: 2025.06.18
13:36:14 +02'00'

Gemma Sola Clua
Arquitecta del Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge

ANNEX 2

INFORME DE MOBILITAT

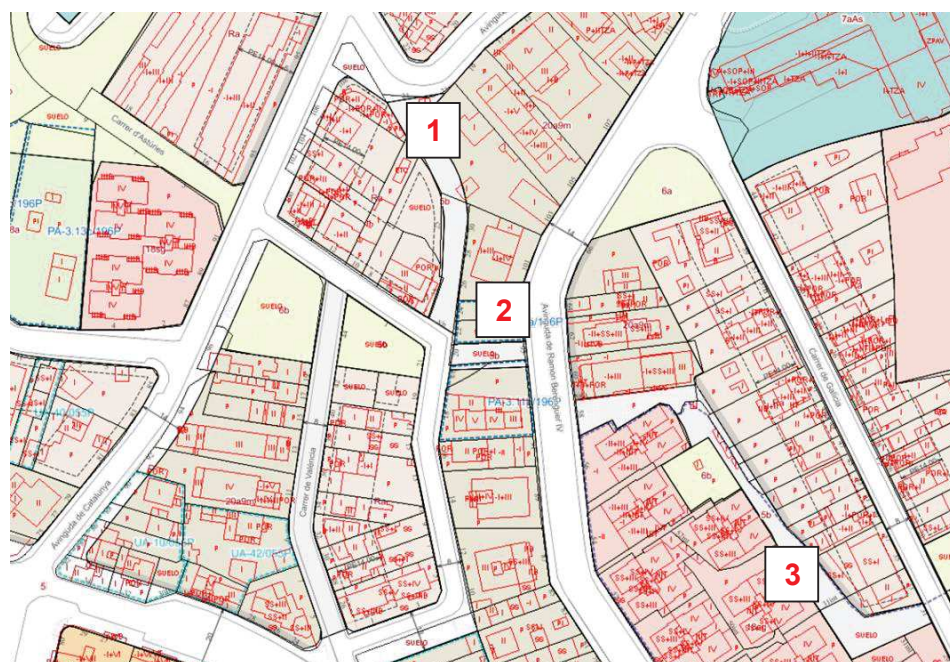
Jordi Plumed Méndez

Enginyer de mobilitat

Servei de Manteniment de Via Pública

**INFORME SOBRE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM A
L'ENTORN DE L'AVINGUDA RAMÓN BERENGUER IV****ANTECEDENTS**

El present informe es redacta a sol·licitud de la Directora d'Espai Públic, Serveis Urbans i Llicències de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet amb l'objecte d'analitzar la següent proposta de modificació puntual del Pla General Metropolità (PGM) a l'entorn de l'avinguda Ramón Berenguer IV que està redactant el Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge:



Entorn de l'Av. Ramón Berenguer IV en el que es troben els 3 àmbits en el que es proposa modificar puntualment el PGM (Font: Geoportal urbanístic de Santa Coloma de Gramenet)

**ANÀLISI DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM A 3 ÀMBITS A
L'ENTORN DE L'AV. RAMÓN BERENGUER IV**

Els tres àmbits en els que es proposa realitzar una modificació del planejament urbanístic vigent, es regeixen per una planificació aprovada l'any 1976 (Pla General Metropolità) i l'any 1997 (PERI barris Singuerlin).

El Pla General Metropolità (1976) es va redactar en una època en la que la planificació de la mobilitat es reduïa a garantir l'accessibilitat màxima i al màxim directe dels vials destinats a la circulació de vehicles a motor, en plena expansió i universalització de l'ús del turisme i els vehicles a motor per part de la població espanyola. En conseqüència, aquesta planificació urbanística s'articula en base a la circulació del vehicle privat per l'espai públic i en l'accessibilitat als aparcaments situats als habitatges.

La situació l'any 1997, no era molt diferent a la de l'any 1976, amb la diferència que en aquest lapse de temps es va començar a treballar també en la millora i extensió de la xarxa de transport públic a nivell urbà i metropolità al voltant de la ciutat de Barcelona (metro, bus i ferroviària).

No és fins l'any 2003 quan el Parlament de Catalunya aprova la Llei 9/2003, de 13 de juny de la mobilitat, que suposa la primera llei de mobilitat a tota Espanya. A través d'aquesta llei de mobilitat, s'articula tota la planificació de la mobilitat a nivell català, i s'estableixen les prioritats en la mobilitat a nivell autonòmic.

A nivell de la planificació de la mobilitat urbana a la ciutat de Santa Coloma de Gramenet, trobem diversos plans que marquen les prioritats a nivell sectorial:

- Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de Santa Coloma de Gramenet (PMUS) 2017-2023, aprovat definitivament el 27 de novembre de 2017 en sessió ordinària del Ple.

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins

- Pla de Metropolità de Mobilitat Urbana 2019-2024, instrument de planificació de mobilitat urbana a nivell metropolità (Àrea Metropolitana de Barcelona)
- Pla Director de Mobilitat (PdM 2020-2025) de l'Autoritat del Transport Metropolità de l'Àrea de Barcelona

Aquests instruments de planificació de la mobilitat urbana que existeixen en l'actualitat no existien ni estaven vigents en el moment en el que es van aprovar els instruments de planejament urbanístic que actualment es troben en vigor. En conseqüència, a nivell sectorial, el planejament urbanístic vigent no es troba alineat amb la planificació de la mobilitat que regeix actualment, donat que aquesta ha estat definida i aprovada amb posterioritat a aquell.

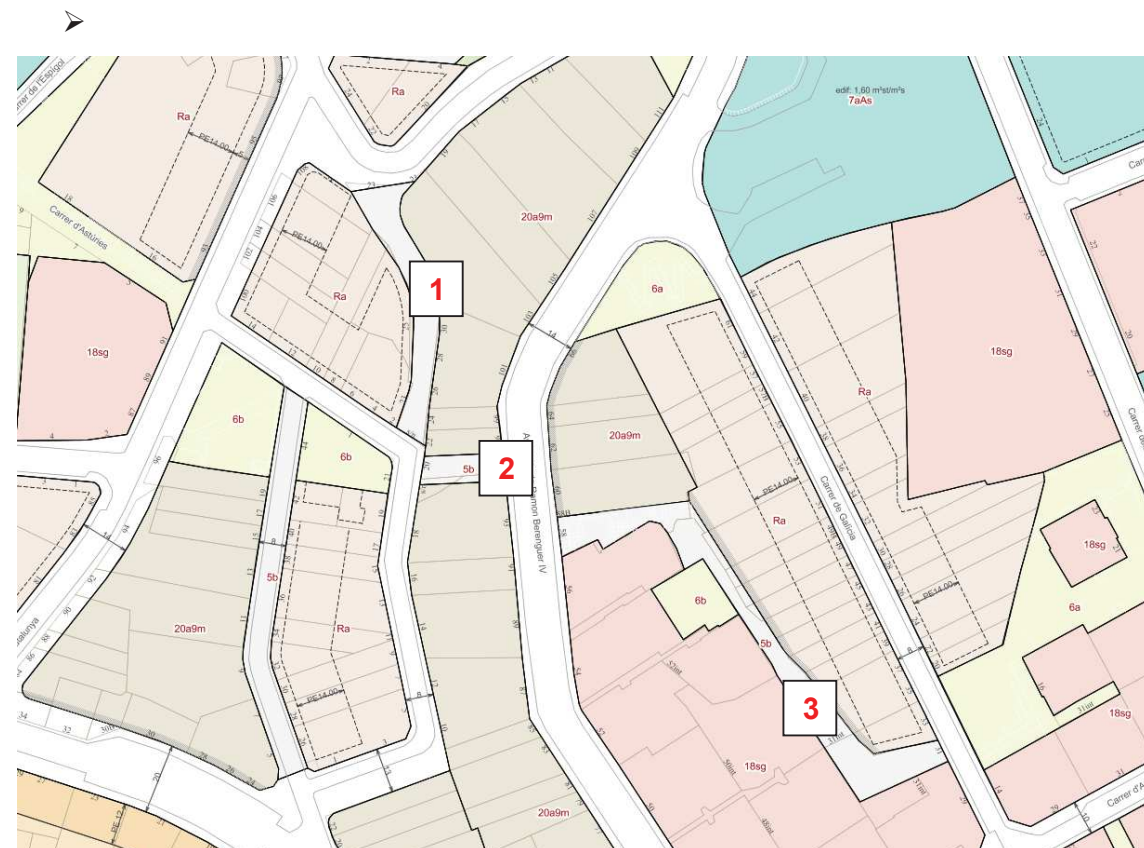
Pel que fa a l'accessibilitat als espais públics, ens trobem amb que, de la mateixa manera que amb la planificació de la mobilitat, la normativa vigent en matèria d'accessibilitat ha evolucionat els darrers anys, i és un fet que potser no va ser suficientment contemplant en la redacció i definició del planejament urbanístic vigent, ja que en alguns casos ens trobem davant de propostes de vials de connexió amb uns pendents longitudinals molt per sobre dels màxims establerts per a classificar un via urbana com a accessible des del punt de vista de la mobilitat a peu.

Actualment, a nivell de Catalunya, la normativa vigent a nivell d'accessibilitat és la següent:

- Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat
 - DECRET 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 537/2019, de 20 de septiembre, por el que se modifica el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins

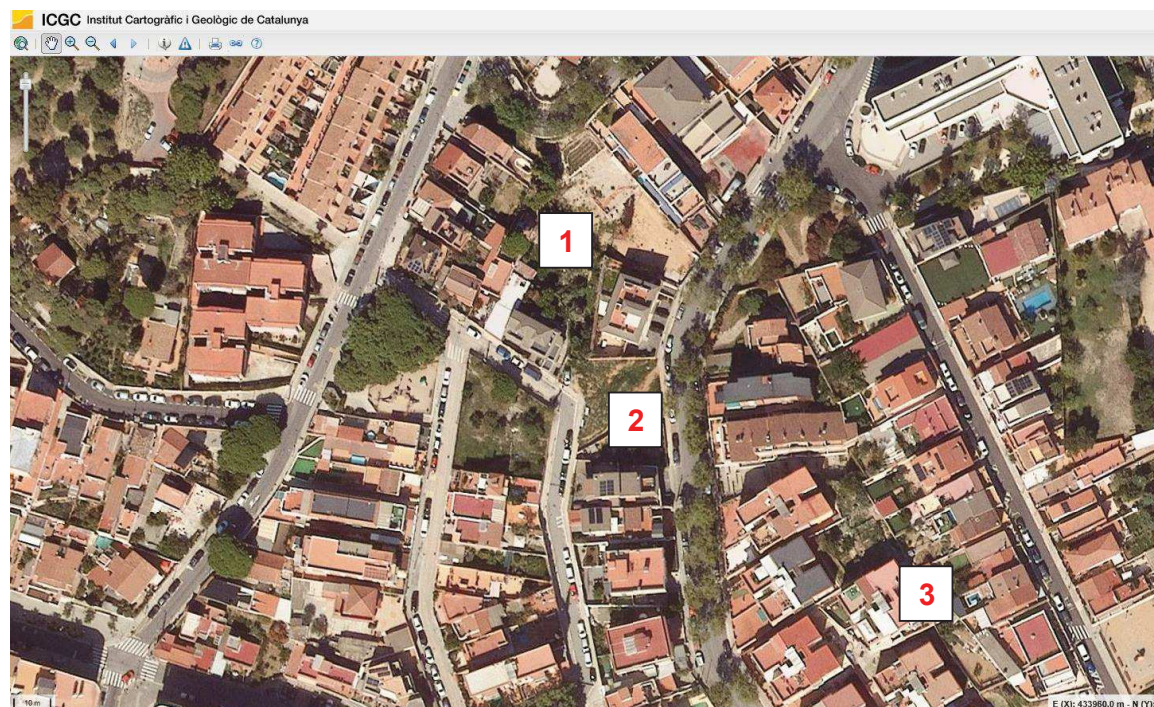
básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.



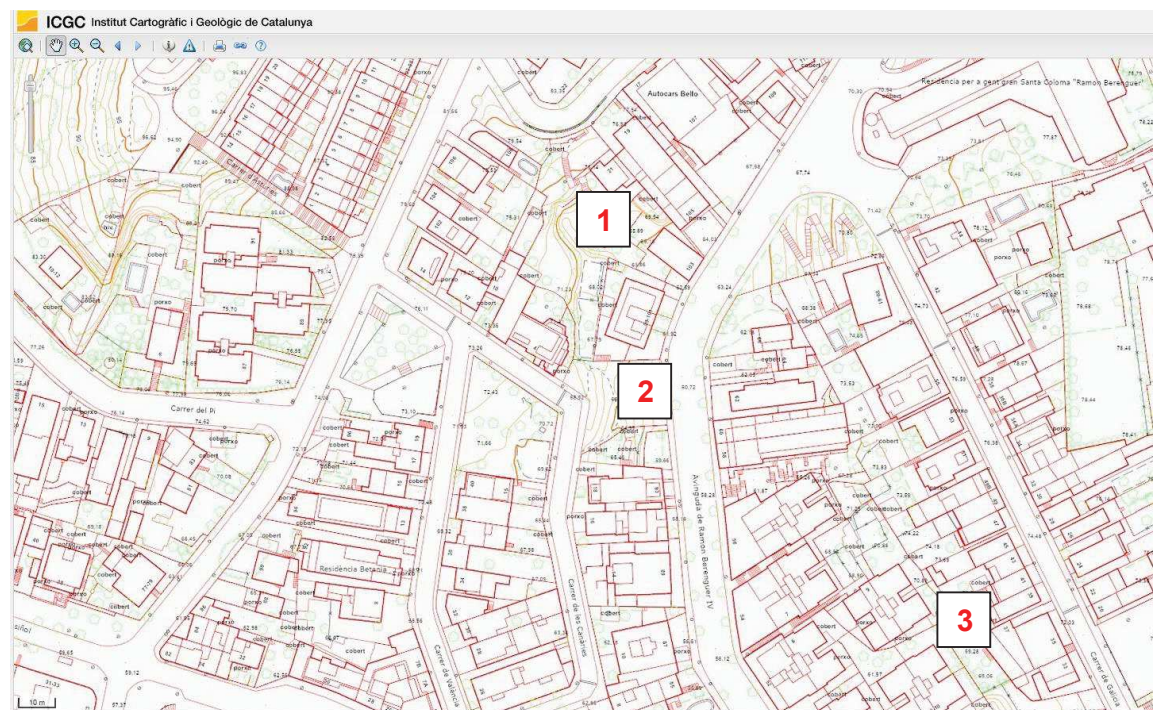
Planejament urbanístic vigent a l'entorn dels 3 àmbits [1), 2) i 3)] de vies cíviques clau 5b analitzades (Font: Geoportal urbanístic de Santa Coloma de Gramenet)

La urbanització de nous espais urbans, especialment de vials destinats a la circulació de vehicles a motor i vianants, realitzada majoritàriament amb materials impermeables (aglomerat asfàltic, formigó, panot, etc.) ocasiona un increment important de l'escolament superficial a nivell de drenatge urbà, especialment si es realitza urbanitzant espais naturals o naturalitzats (sòls naturals que tenen una major permeabilitat i capacitat d'absorbir i retenir l'aigua de pluja), de manera que l'increment de l'escolament, especialment en terrenys amb un pendent important, pot agreujar l'efecte de l'aigua superficial sobre el territori en cas d'episodis de fortes i/o intenses pluges amb una major velocitat i força de l'aigua que circula en superfície.

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins



Ortofoto de l'entorn dels 3 àmbits [1), 2) i 3)] de vies cíviqes clau 5b analitzades (Font: Google Earth)



Plànol topogràfic de l'entorn dels 3 àmbits [1), 2) i 3)] de vies cíviqes clau 5b analitzades (Font: Visor VISSIR 3 de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, ICGC)

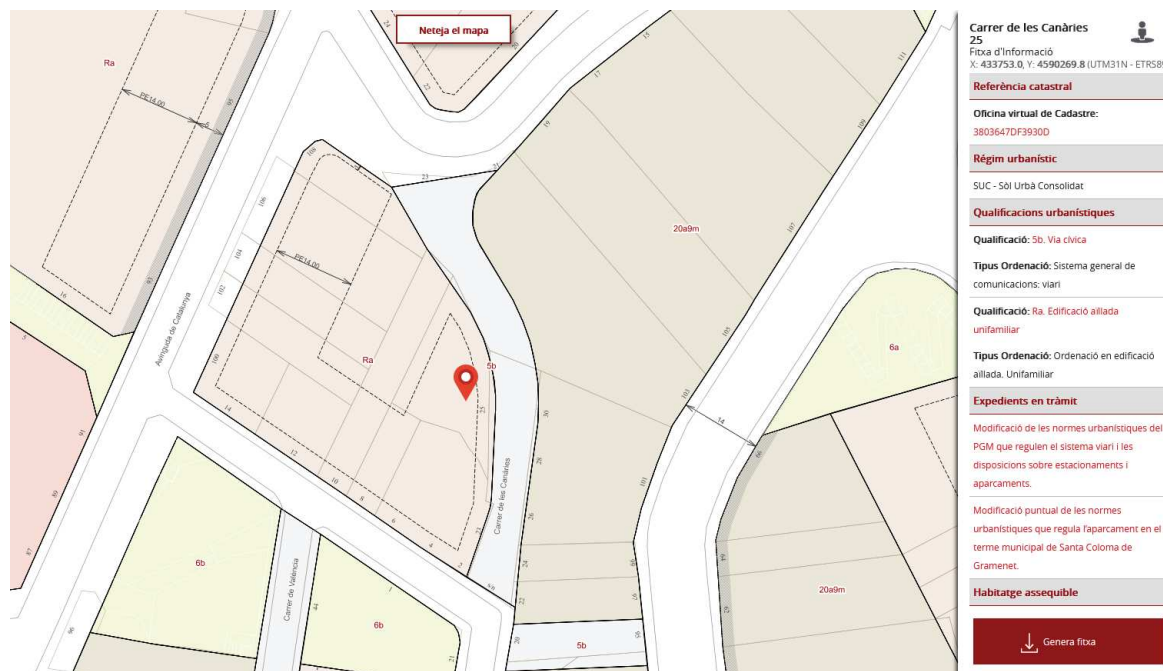
Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins

❖ Àmbit 1) parcel·la del c. Ramon Berenguer IV, 103

En l'anàlisi de la peça qualificada com a 5b via cívica situada annexa a la parcel·la de l'Avinguda Ramón Berenguer IV número 103, trobem els següents condicionants a nivell de mobilitat:

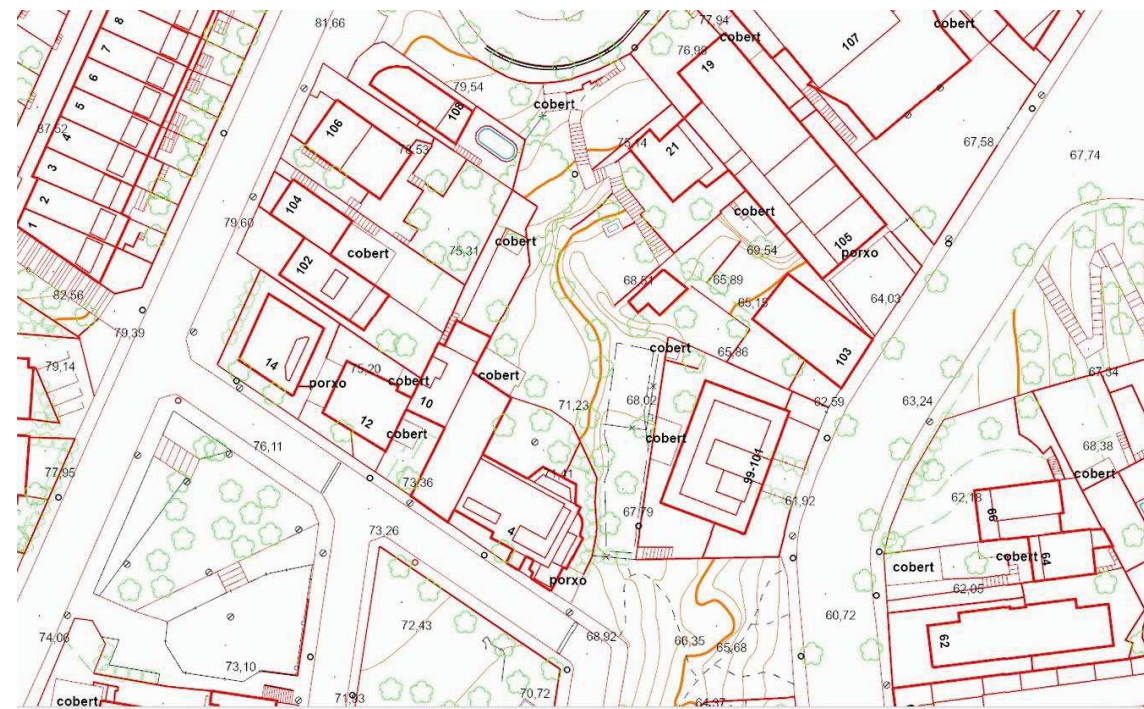
- Es tracta d'un vial curt amb una longitud aproximada de 75 ml que connecta el C. Astúries amb C. Canàries amb l'Av. Primavera.
- La diferència de cotes entre els extrems del vial planificat seria, aproximadament de 12 ml (cota 69 m al C. Astúries / cota 81 m a l'Av. Primavera)
- El pendent longitudinal mig del vial planificat seria del 16%
- Aquest futur vial planificat es pot subdividir en 2 trams diferenciats:
 - Un primer tram d'uns 25 ml de longitud en el que el pendent natural és relativament suau i en el que es troba una parcel·la pendent de desenvolupament urbanístic, situada al C. Canàries, 25 [referència cadastral 3803647DF3930D], que no disposaria d'un altre accés que a través del C. Canàries i per a la que caldria reservar accés públic des del viari planificat.
 - Un segon tram d'uns 50 ml de longitud en el que el pendent natural és molt gran i en el que no existeixen accessos per part de parcel·les annexes, de manera que les parcel·les circumdants desenvolupades o pendents de desenvolupament urbanístic ja disposen d'accés públic bé des del C. Astúries, bé des de l'Av. Primavera o bé des de l'Av. Ramón Berenguer IV.

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins

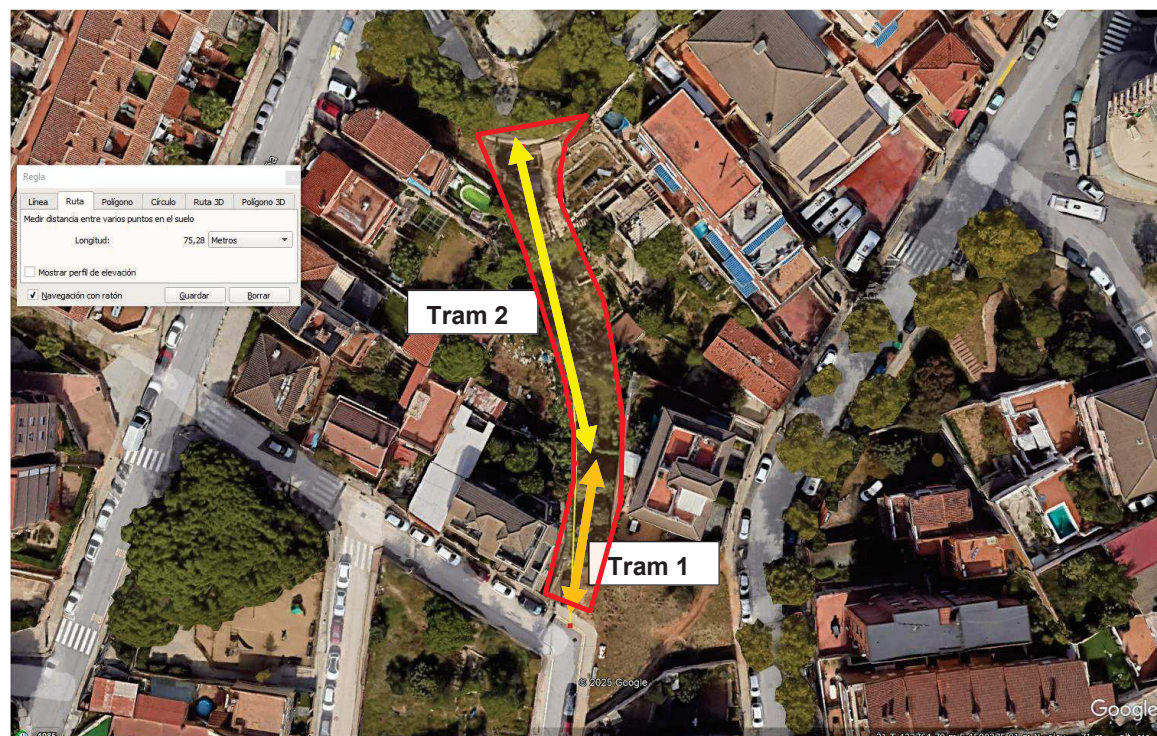


Planejament urbanístic vigent a l'entorn de l'àmbit 1) i fitxa urbanística de la parcel·la C. Canàries, 25 (Font: Geoportal urbanístic de Santa Coloma de Gramenet)

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins



Plànol topogràfic de l'entorn de l'àmbit 1) (Font: Visor VISSIR 3 de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, ICGC)



Ortofoto de l'entorn de l'àmbit 1), divisió en 2 trams (Font: Google Earth)

En relació a les característiques de la via cívica planificada en aquest àmbit, es tracta d'una via molt curta i amb una enorme pendent longitudinal mitja del 16%, molt per sobre del pendent longitudinal accessible a la via pública segons la normativa vigent (establert en el 6%). En el tram 2, el pendent seria molt superior al 16%, pel que es tractaria d'un nou viari amb un enorme pendent longitudinal que implicaria que no seria accessible per a la mobilitat a peu i en bicicleta, a banda de ser perillós per a la circulació de vehicles a motor.

Existeixen alternatives en l'actualitat per connectar de manera eficient i amb una pendent més suau els extrems del futur vial planificat, tant per a la mobilitat a peu com per a la mobilitat amb vehicle a motor:

A peu, a través del C. Astúries, l'Av. Catalunya i l'Av. Primavera, desenvolupant un trajecte per carrers ja urbanitzats d'un total aproximat de 169 ml, per salvar el pendent

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins

existent. En realitat el pendent longitudinal existent entre la cruïlla d'Av Primavera amb Av. Catalunya (cota 83 m aproximadament) i el punt de partida (cruïlla entre C. Astúries i C. Canàries cota 69 aproximadament) en una longitud total de 135 m, ens donaria aproximadament un 10%, molt per sota del 16% que tindria el futur vial planificat.



Ortofoto de l'entorn de l'àmbit 1), recorregut alternatiu existent circulació a peu (Font: Google Earth)

Pel que fa a la connectivitat entre els extrems del futur vial plantejat, existeix una connectivitat a través de vial de circulació pel circuit: C. Canàries, C. València, C. Aragó, Av. Ramón Berenguer IV i Av. Primavera. La diferència de cotes existent se salvaria amb una menor pendent longitudinal, com en el cas de la mobilitat a peu.

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins



Ortofoto de l'entorn de l'àmbit 1), recorregut alternatiu existent circulació a motor (Font: Google Earth)

❖ Àmbit 2) C. Canàries

En l'anàlisi de la peça qualificada com a 5b via cívica situada a la parcel·la del C. Canàries, 20 i Avinguda Ramón Berenguer IV, 95, trobem els següents condicionants a nivell de mobilitat:

- Es tracta d'un vial molt curt amb una longitud aproximada de 27 m que connecta el C. Astúries amb l'Av. Ramón Berenguer IV, i que donaria connectivitat, enllaçant amb el vial previst annex a la parcel·la d'Av Ramón Berenguer IV, 103 [àmbit a) analitzat abans], amb l'Av Primavera.

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins

- La diferència de cotes entre els extrems del vial planificat seria, aproximadament de 12 ml (cota 69 m al C. Astúries, 20 / cota 60 m a l'Av Ramón Berenguer IV, 95)
- El pendent longitudinal mig del vial planificat seria del 33%. El pendent natural longitudinal de la parcel·la és molt gran, clarament inaccessible.
- Aquest futur vial planificat es un vial amb un únic tram rectilini i lineal
- Les parcel·les situades a banda i banda del vial previst, desenvolupades o pendents de desenvolupament urbanístic, ja disposen d'accés a la via pública, com a mínim des de l'Av Ramón Berenguer IV, però també des del C. Canàries. En aquest sentit, no seria necessari habilitar accés des del futur vial per a garantir accés des de la parcel·la edificable al viari públic.

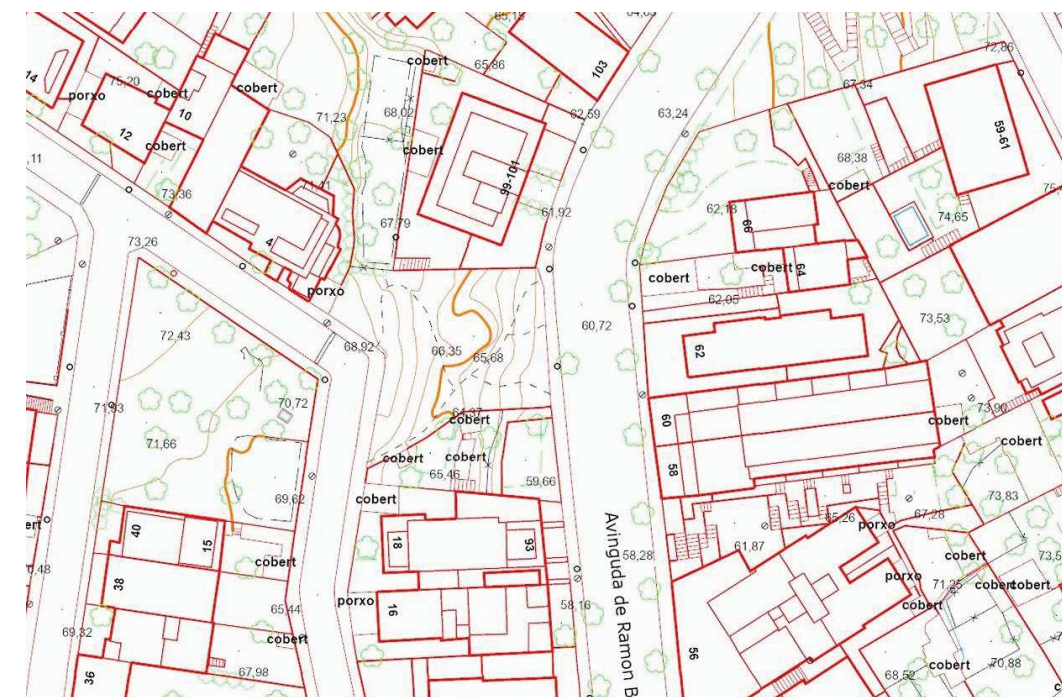


Planejament urbanístic vigent a l'entorn de l'àmbit 2) (Font: Geoportal urbanístic de Santa Coloma de Gramenet)

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins



Ortofoto de l'entorn de l'àmbit 2) (Font: Google Earth)



Plànol topogràfic de l'entorn de l'àmbit 2) (Font: Visor VISSIR 3 de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, ICGC)

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins



Imatge des de l'Av. Ramón Berenguer IV de l'entorn de l'àmbit 2) (Font: Google Street View)

En relació a les característiques de la via cívica amb clau 5b planificada en aquest àmbit 2), es tracta d'una via molt i molt curta (27 ml) i amb una enorme pendent longitudinal mitja del 33%, molt per sobre del pendent longitudinal accessible a la via pública segons la normativa vigent (establert en el 6%). Es tractaria d'un nou viari amb un enorme pendent longitudinal que implicaria que no seria accessible per a la mobilitat a peu i en bicicleta, a banda de ser molt perillós per a la circulació de vehicles a motor.

Existeixen alternatives en l'actualitat per connectar de manera eficient i amb una pendent més suau els extrems del futur vial planificat, tant per a la mobilitat a peu com per a la mobilitat amb vehicle a motor:

A peu, tenim dues alternatives:

- i. a través del C. Astúries, C. València, C. Santiago Rusiñol, C. Aragó i l'Av. Ramón Berenguer IV, desenvolupant un trajecte per carrers ja urbanitzats d'un total

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins

aproximat de 464 ml, per salvar el pendent existent entre el punt de partida (cruïlla entre C. Astúries i C. Canàries cota 69 aproximadament) i el punt final situat a l'Av. Ramón Berenguer IV, núm. 95 (cota aproximada de 60 m), ens donaria aproximadament un 2% de mitjana, molt per sota del 33% que tindria el futur vial planificat.

- ii. a través del C. Astúries, l'Av. Catalunya, l'Av. Primavera i l'Av. Ramón Berenguer IV, desenvolupant un trajecte per carrers ja urbanitzats d'un total aproximat de 427 ml, per salvar el pendent existent. En realitat el pendent longitudinal existent entre la cruïlla d'Av Primavera amb Av. Catalunya (cota 83 m aproximadament) i el punt de partida (cruïlla entre C. Astúries i C. Canàries cota 69 aproximadament) en una longitud total de 135 m, ens donaria un pendent màxim aproximadament d'un 10%, molt per sota del 33% que tindria el futur vial planificat.



Ortofoto de l'entorn de l'àmbit 2) alternativa a peu i) (Font: Google Earth)

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins



Ortofoto de l'entorn de l'àmbit 2) alternativa a peu ii) (Font: Google Earth)

Pel que fa a la connectivitat entre els extrems del futur vial plantejat, existeix una connectivitat a través de vial de circulació pel circuit: C. Astúries, C. València, C. Santiago Rusiñol, C. Aragón i l'Av. Ramón Berenguer IV. La diferència de cotes existent se salvaria amb una menor pendent longitudinal mitjana (2%), com en el cas de la mobilitat a peu a través de l'alternativa plantejada i).

❖ Àmbit 3) interior d'illa Ramon Berenguer-Galícia-Aragó

En l'anàlisi de la peça qualificada com a 5b via cívica situada entre els C. Galícia, 31 i Av. Ramón Berenguer IV, 58, trobem els següents condicionants a nivell de mobilitat:

- Es tracta d'un vial en forma de Z amb una longitud aproximada de 150 ml que connecta el C. Galícia amb l'Av. Ramón Berenguer IV. Aquest vial planificat

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins

donaria connectivitat, enllaçant amb les vies cíviques previstes a l'àmbit c) i a l'àmbit a) analitzats al present informe, des del C. Galícia, passant per l'Av. Ramón Berenguer IV, el C. Astúries i fins a l'Av Primavera.

- La diferència de cotes entre els extrems del vial planificat seria, aproximadament de 12 ml (cota 70 m al C. Galícia, 31 / cota 58 m a l'Av. Ramón Berenguer IV, 58)
- El pendent longitudinal mig del vial planificat seria del 8%, tot i que, donades les característiques del vial planificat, el pendent mig no seria representatiu, ja que presenta dos trams molt diferenciats amb pendents molt diferents.
- Aquest futur vial planificat es pot subdividir en 2 trams diferenciats:
 - Un primer tram (Tram 1) d'uns 115 ml de longitud en el que el pendent natural és molt suau i planer (va entre la cota 70 m de l'extrem del C. Galícia, 31, i la cota 67 m al final amb el Tram 2).
 - Un segon tram (Tram 2) d'uns 35 ml de longitud en el que el pendent natural és molt pronunciat (va entre la cota 67 m al final amb el Tram 1 i la cota 58 m de l'extrem a l'Av. Ramón Berenguer IV, 58). En total hi ha un desnivell de 9 m. El pendent longitudinal de mitjana en aquest tram és del 26%. Aquest tram ja ha estat urbanitzat amb la construcció de diversos espais d'estada i escales d'accés als habitatges situats a la façana lateral sud de l'edifici construït a la parcel·la de l' a l'Av. Ramón Berenguer IV, 60. La urbanització no permet la circulació de vehicles a motor, només mobilitat i accessibilitat a peu.
- En relació a l'accés a l'espai i viari públic des de les parcel·les urbanístiques adjacents a la futura via cívica planificada, cal destacar que:
 - Les parcel·les situades a banda i banda del Tram 1 del vial previst, desenvolupades o pendents de desenvolupament urbanístic, ja disposen d'accés a la via pública, ja sigui des de l'Av Ramón Berenguer IV, des del C. Galícia, des del C. Aragón o bé a través dels passadissos per a mobilitat a peu existents entre els edificis d'habitatges de l'Av. Ramón Berenguer IV entre els números 46 al 56.

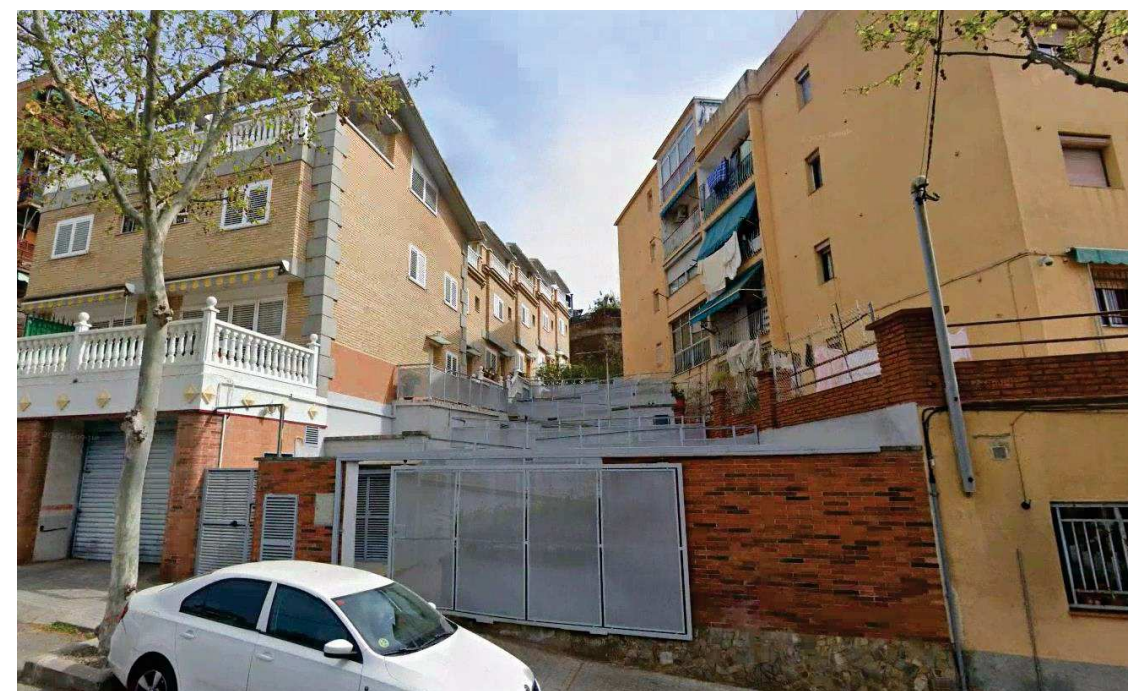
Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins

- Les parcel·les situades a banda i banda del Tram 2 del vial previst, desenvolupades o pendents de desenvolupament urbanístic, ja disposen d'accés a la via pública, ja sigui des de l'Av Ramón Berenguer IV o bé a través dels passadissos per a mobilitat a peu existents entre els edificis d'habitatges de l'Av. Ramón Berenguer IV entre els números 46 al 56. En relació a la parcel·la de l'Av. Ramón Berenguer IV, 60, aquesta presenta accessos laterals a peu, a través de l'escala construïda al Tram 2, cap a l'Av. Ramón Berenguer IV, 58.
- En aquest sentit, no seria necessari habilitar nous accessos des de la via cívica planificada per a garantir l'accés des de l'espai i via pública a les parcel·les annexes desenvolupades o pendents de desenvolupament urbanístic futur:
 - Tram 1, totes les parcel·les annexes disposen d'accés al viari públic des de C. Aragó, C. Galícia, Av Ramón Berenguer IV i passadissos interns comunicació edificis habitatges.
 - Tram 2, es va desenvolupar, construir i urbanitzar amb diversos espais d'estada i escales que permeten l'accés des de l'Av. Ramón Berenguer IV, 58 cap als habitatges que disposen de façana lateral a la parcel·la situada a l'Av. Ramón Berenguer IV, 60.

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins

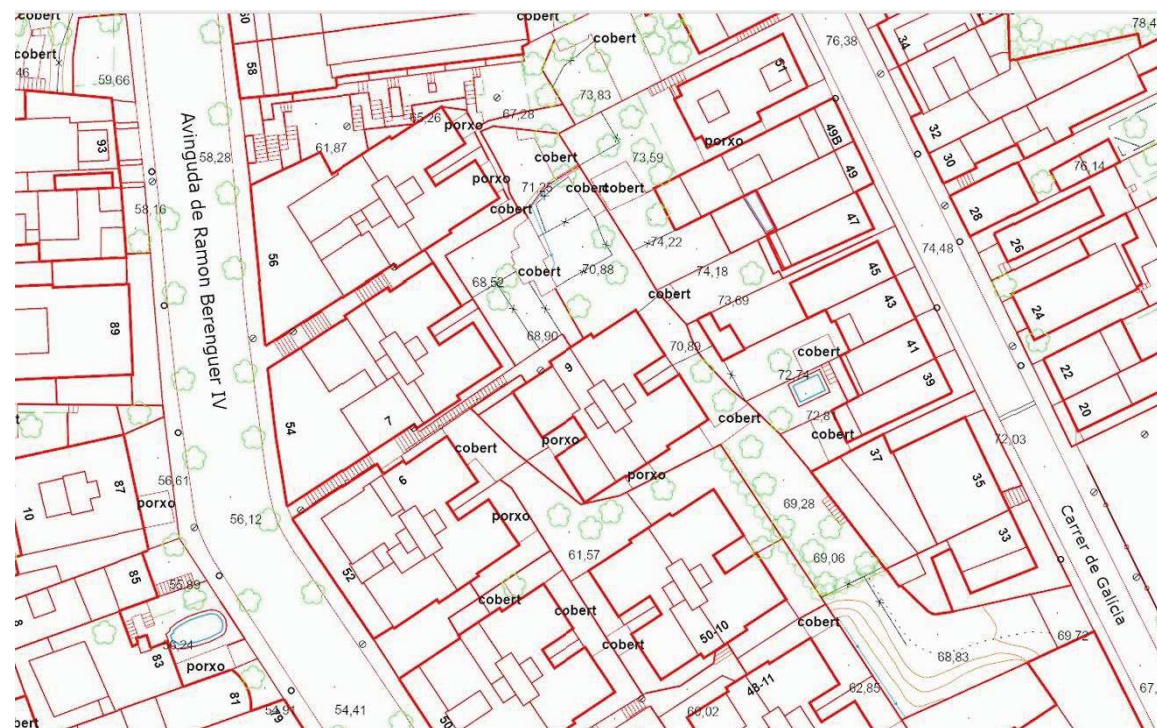


Ortofoto de l'entorn de l'àmbit 3), divisió en dos trams diferenciats (Font: Google Earth)

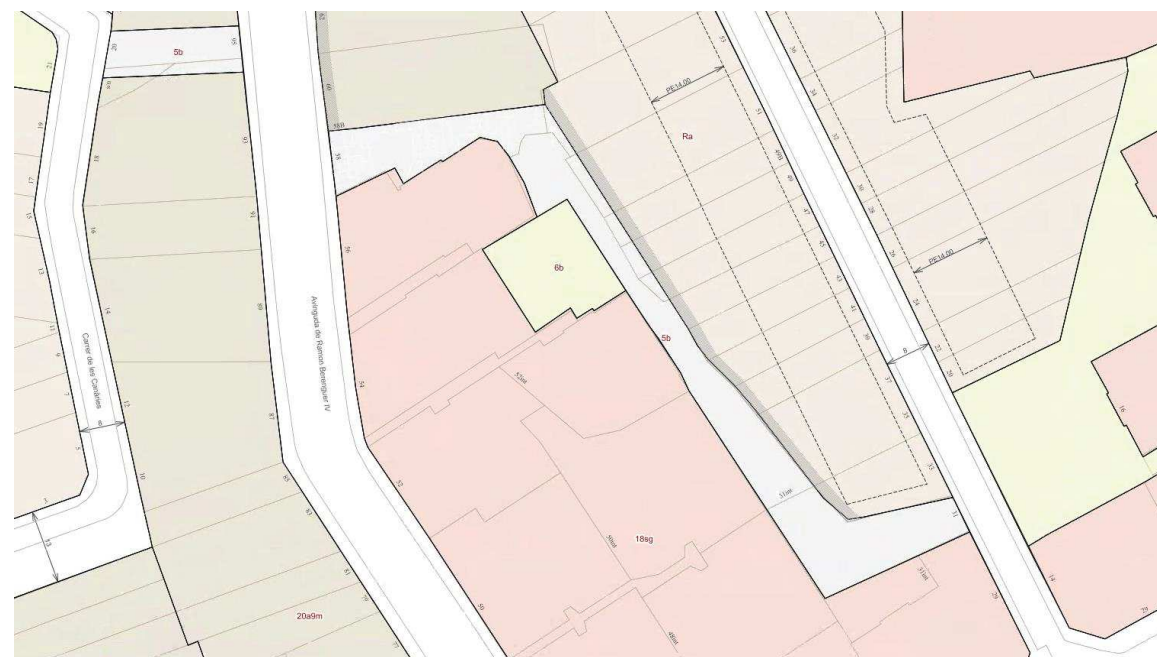


Imatge de l'escala i replans construïts al Tram 2 de la via cívica estudiada a l'àmbit 3), vista des de l'Av. Ramón Berenguer IV número 58 (Font: Google Street View)

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins



Plànol topogràfic de l'entorn de l'àmbit 3) (Font: Visor VISSIR 3 de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, ICGC)



Planejament urbanístic vigent a l'entorn de l'àmbit 3) (Font: Geoportal urbanístic de Santa Coloma de Gramenet)

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins

Pel que fa a les característiques de la via cívica amb clau 5b planificada en aquest àmbit 3), es tracta d'una via amb dos trams molt diferenciats:

- Un primer tram (Tram 1) d'uns 115 ml de longitud en el que el pendent natural és molt suau i planer i està pendent de reurbanitzar (terreny natural en l'actualitat).
- Un segon tram (Tram 2) d'uns 35 ml de longitud amb una inclinació o pendent molt elevat, que presenta un desnivell de 9 m (pendent longitudinal mig del 26%). Aquest tram està urbanitzat amb zones d'estada i accés a edificacions annexes.

Existeixen alternatives en l'actualitat per connectar de manera força directa i amb un pendent més suau els extrems del futur vial planificat, tant per a la mobilitat a peu com per a la mobilitat amb vehicle a motor.

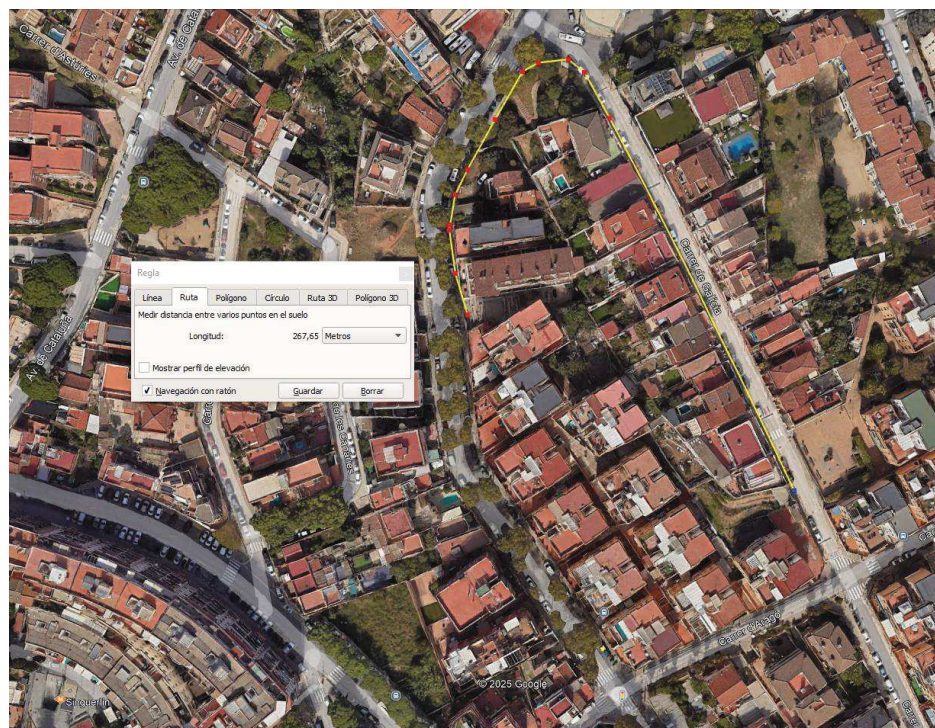
En la mobilitat a peu, existeixen dues opcions alternatives:

- a través de l'Av. Ramón Berenguer IV, el C. Aragó i el C. Galícia, desenvolupant un trajecte per carrers ja urbanitzats d'un total aproximat de 256 ml, per salvar el pendent existent entre el punt de partida (l'Av. Ramón Berenguer IV, 58 amb cota 58 aproximadament) i el punt final situat a C. Galícia, 31 (cota aproximada de 70 m), ens donaria aproximadament un 4,7% de mitjana, molt per sota del 26% que té el Tram 2 del futur vial planificat. Al tram del C. Aragó, que concentra la majoria del pendent a salvar en aquest recorregut alternatiu, existeixen dos tapisos rodants (rampes mecàniques) que faciliten molt la pujada per a les persones grans i amb dificultats de mobilitat).
- a través de l'Av. Ramón Berenguer IV i el C. Galícia, desenvolupant un trajecte per carrers ja urbanitzats d'un total aproximat de 267 ml, per salvar el pendent existent entre el punt de partida (l'Av. Ramón Berenguer IV, 58 amb cota 58 aproximadament) i el punt més alt situat a C. Galícia, 55 (cota aproximada de 77 m), en una longitud total de 165 ml, ens donaria aproximadament un 11,5% de mitjana, molt per sota del 26% que té el Tram 2 del futur vial planificat.

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins



Ortofoto de l'entorn de l'àmbit 3) alternativa a peu i) (Font: Google Earth)



Ortofoto de l'entorn de l'àmbit 3) alternativa a peu ii) (Font: Google Earth)

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins

En l'anàlisi de la connectivitat entre els punts dels extrems del futur vial planificat, existeix una continuïtat a través de la xarxa viària de circulació pel recorregut: l'Av. Ramón Berenguer IV i C. Galícia. La diferència de cotes existent se salvaria amb una menor pendent longitudinal mitjana (11,5%), com en el cas de la mobilitat a peu per a vianants contemplada a l'alternativa ii).

En base a l'anàlisi de la mobilitat i la planificació de la mobilitat en els 3 àmbits en els que es proposa la modificació del planejament urbanístic vigent a l'entorn de l'Avinguda Ramón Berenguer IV, s'arriba a les següents,

CONCLUSIONS

Per tot el que s'ha exposat amb anterioritat, des del punt de vista de la planificació de la mobilitat urbana municipal:

- No suposa un inconvenient modificar la clau urbanística dels àmbits d'estudi [1), 2) i 3)] objecte del present estudi a nivell de mobilitat urbana en l'àmbit municipal, donades les circumstàncies i condicionants existents, tal i com s'ha exposat amb anterioritat, a nivell d'accessibilitat, accés a l'espai públic (viari) i connectivitat modal des del punt de vista de la mobilitat dels diferents espais i entorns en els que es troben situats, sempre que les alternatives proposades a nivell de planificació urbanística contemplin:
 - afavorir, tal i com està planificat a nivell de mobilitat, la mobilitat urbana activa (a peu i en bicicleta) i en modes més sostenibles (transport públic) per davant de la mobilitat a motor en vehicle privat i l'estacionament a la via pública de vehicles a motor (ocupació de l'espai públic)

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai Públic i Neteja
Servei de Manteniment d'Espai Públic, Parcs i Jardins

- mantenir, sempre que sigui possible a nivell d'accessibilitat i seguretat viària en la mobilitat a peu, la connectivitat entre espais i entorns que plantejaven aquestes 3 peces qualificades urbanísticament com a vies cíviques amb clau 5b
- prioritzar la connectivitat entre àmbits més directa possible (línia el més rectilínia possible) per a la mobilitat a peu, a través d'itineraris amb la menor pendent longitudinal possible (per salvar les cotes del terreny natural), assumint que no es tractarà d'itineraris totalment accessibles per la impossibilitat física (diferència de cotes) existent en la majoria dels casos
- que els nous recorreguts per a vianants que es puguin derivar, siguin en tota la seva extensió, el màxim de segurs, accessibles i còmodes per a la mobilitat de les persones que els utilitzin
- mantenir i/o millorar les condicions urbanístiques existents en l'actualitat en els recorreguts o rutes alternatives que existeixen per connectar els diferents àmbits objecte d'estudi amb tots els modes de mobilitat (a peu, en vehicle privat a motor, en transport públic i en bicicleta).

Santa Coloma de Gramenet, a la data de la signatura electrònica

Jordi Plumed
Méndez - DNI
40993866T
(TCAT)

Firmado digitalmente
por Jordi Plumed
Méndez - DNI
40993866T (TCAT)
Fecha: 2025.05.23
14:35:15 +02'00'

Jorge Plumed Méndez

Enginyer de mobilitat
Servei de de Manteniment d'Espai Públic,
Parcs i Jardins

Vist i plau,

Mercedes
Bueno Serrano - DNI
380931905
(TCAT)

Firmado digitalmente
por Mercedes Bueno
Serrano - DNI
380931905 (TCAT)
Fecha: 2025.05.25
17:50:27 +02'00'

Mercè Bueno Serrano

Directora d'Espai Públic, Serveis
Urbans i Llicències

ANNEX 3

NOTES REGISTRALS



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO
DE SANTA COLOMA DE GRAMANET**

Pº Lorenzo Serra, nº 4, 2º

08921-Santa Coloma de Gramenet

Teléfono: 93 466 07 22

santacolomagramanet1@registrodelapropiedad.org

**SILVIA JIMENEZ ALCINA, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL REGISTRO NÚMERO UNO
DE SANTA COLOMA DE GRAMENET**

C E R T I F I C O: Que en vista de la instancia solicitada, suscrita por AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET, con C.I.F. número P0824500C, en la que se solicita se libre certificación acreditativa de los extremos a que dicha instancia alude, con referencia a **la finca registral número 3824** de Santa Coloma de Gramenet, que se cita en la misma instancia, HE EXAMINADO los libros correspondientes de este Registro, y de ellos resulta:

Primero.- La finca a que se refiere la precedente instancia, en el Registro figura con la siguiente descripción que resulta de la **inscripción 9ª de la citada finca registral número 3824:**

CRU: 08105000187965. REFERENCIA CATASTRAL 3803605DF3930D0001FL. URBANA.- Porción de terreno, edificable, con una CASA de bajos solamente, sita en Santa Coloma de Gramenet, **avenida Ramón Berenguer**, número ciento treinta y cinco, **hoy número ciento tres**. Mide una superficie de MIL CIENTO CUARENTA Y DOS METROS, NOVENTA Y CUATRO DECÍMETROS, CINCUENTA CENTÍMETROS CUADRADOS, equivalentes a treinta mil doscientos cincuenta y un palmos cuatrocientos setenta y siete milésimas de palmo cuadrado. LINDA: Por uno de sus frentes, con la avenida Primavera; por la izquierda entrando, Este, con finca de Benito Gironés; por el fondo, Sur, con la avenida de Ramón Berenguer; y por la derecha, Oeste, con terreno de la herencia de don Anselmo de Riu.

Segundo.- Según la instancia de expedición de certificación, presentada por el AYUNTAMIENTO DE SANTA COLOMA DE GRAMANET, con fecha 26 de mayo de 2025, solicita certificado de dominio para acreditar la propiedad de esta finca durante los **cinco últimos años**, por lo que consta en los libros del Registro y de ellos resulta lo siguiente:

Escritura otorgada en Santa Coloma de Gramanet, el día veintiuno de julio de mil novecientos noventa y cinco, ante la notaria doña María Inmaculada Domper Crespo, se inscribió el dominio de UNA CUARTA PARTE INDIVISA de esta finca, en cuanto al usufructo a favor de DOÑA MARÍA DE LA CRUZ SANZ GARCÍA, con DNI número 36.773.226-K y la nuda propiedad a sus hijos y herederos DOÑA NURIA y DON RODRIGO BARTOLOME SANZ, con DDNNII números 77.076.341-Y y 46.507.364-F, respectivamente, por mitades indivisas, por herencia intestada, con fecha catorce de septiembre de mil novecientos noventa y cinco, lo que motivó la inscripción 8ª.

Escritura otorgada en Santa Coloma de Gramanet, el día veintitrés de mayo de dos mil tres, ante la notaria doña María Paloma Zaldo Pérez, se inscribió el dominio de UNA CUARTA PARTE INDIVISA de esta finca, en cuanto al usufructo de una mitad a favor de DOÑA TRINIDAD MAÑES o MAÑEZ CAPILLA, con DNI número 37.481.581-E, y en cuanto a la nuda propiedad de dicha mitad



C.S.V. : 2081051235E7CB1C

y al pleno dominio de la restante mitad a favor de DOÑA PILAR BARTOLOME MAÑES o MAÑEZ y DON JUAN MANUEL BARTOLOME MAÑES, con DDNNII números 77.284.145-M y 33.911.220-C, respectivamente, por mitades indivisas, por herencia intestada, con fecha nueve de septiembre de dos mil tres, lo que motivó la inscripción 9ª.

Escritura otorgada en Santa Coloma de Gramanet, el día ocho de junio de dos mil diecisiete, ante el notario don Ignacio Díaz de Aguilar de Rois, se inscribió el dominio de UNA CUARTA PARTE INDIVISA de esta finca, a favor de DOÑA MARÍA ISABEL BARTOLOME CHECA, con DNI número 37.679.715-B, por herencia testada, con fecha cuatro de agosto de dos mil diecisiete, lo que motivó la inscripción 10ª.

Escritura otorgada en Barcelona, el día once de enero de dos mil dieciocho, ante el notario don Ginés José Sánchez Amorós, se inscribió el dominio de UNA OCTAVA PARTE INDIVISA de esta finca, a favor de DON VÍCTOR Y RUBEN BERMEJO RIVERA, con DDNNII números 53.079.092-Z y 53.079.091-J, respectivamente, por mitades indivisas, por herencia testada y UNA OCTAVA PARTE INDIVISA de esta finca, en cuanto al usufructo a favor de DOÑA MARÍA DOLORES IZQUIERDO PÉREZ, con DNI número 37.784.394-V y la nuda propiedad a favor de DON SERGIO y DON IVÁN BERMEJO IZQUIERDO, con DDNNII números 53.081.201-F y 53.081.202-P, respectivamente, por mitades indivisas, por herencia testada, con fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciocho, lo que motivó la inscripción 11ª.

NO hay documentos pendientes de despacho

TODO lo dicho está conforme con los asientos relacionados, **y no existiendo en el libro diario, asiento alguno pendiente de despacho**, relativo a la finca de que se certifica, expido la presente certificación que se refiere al día de emisión de la misma, antes de la apertura del diario, que firmo en Santa Coloma de Gramenet, a fecha de la firma.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las



C.S.V. : 2081051235E7CB1C

exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por SILVIA JIMÉNEZ ALCINA registrador/a titular de SANTA COLOMA DE GRAMENET NÚMERO UNO a día tres de junio del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 2081051235E7CB1C

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 2081051235E7CB1C



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO
DE SANTA COLOMA DE GRAMANET**

Pº Lorenzo Serra, nº 4, 2º
08921-Santa Coloma de Gramenet
Teléfono: 93 466 07 22
santacolomagramanet1@registrodelapropiedad.org

**SILVIA JIMENEZ ALCINA, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL REGISTRO NÚMERO UNO
DE SANTA COLOMA DE GRAMENET**

C E R T I F I C O: Que en vista de la instancia solicitada, suscrita por AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET, con C.I.F. número P0824500C, en la que se solicita se libre certificación acreditativa de los extremos a que dicha instancia alude, con referencia a **la finca registral número 52095** de Santa Coloma de Gramenet, que se cita en la misma instancia, HE EXAMINADO los libros correspondientes de este Registro, y de ellos resulta:

Primero.- La finca a que se refiere la precedente instancia, en el Registro figura con la siguiente descripción que resulta de la **inscripción 1ª de la citada finca registral número 52095:**

CRU: 08105000003333. REFERENCIA CATASTRAL NO CONSTA. URBANA.- Porción de terreno no edificable, situada en la **calle Galicia, número treinta y uno**, de Santa Coloma de Gramenet, de superficie aproximada TRESCIENTOS CUARENTA METROS TREINTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS. LINDA: Norte, parte con Juan Talavera Jiménez y finca de Rafael Guitart Solervicens; Sur, con finca de Amelia González Ocaña; Este, con la calle Galicia y Oeste, con finca de que se segrega.

Segundo.- Según la instancia de expedición de certificación, presentada por el AYUNTAMIENTO DE SANTA COLOMA DE GRAMENET, con fecha 26 de mayo de 2025, solicita certificado de dominio para acreditar la propiedad de esta finca durante los **cinco últimos años**, por lo que consta en los libros del Registro y de ellos resulta lo siguiente:

Escritura otorgada en Santa Coloma de Gramenet, el día veintiocho de junio de mil novecientos noventa y cinco, ante la notaria doña María Inmaculada Domper Crespo, se inscribió el dominio de esta finca a favor de DOÑA CARMEN TAMAYO GONZÁLEZ, con DNI número 77.274.753-C, por donación, con fecha dieciocho de septiembre de mil novecientos noventa y cinco, lo que motivó la inscripción 2ª.

NO hay documentos pendientes de despacho

TODO lo dicho está conforme con los asientos relacionados, y no existiendo en el libro diario, asiento alguno pendiente de despacho, relativo a la finca de que se certifica, expido la presente certificación que se refiere al día de emisión de la misma, antes de la apertura del diario, que firmo en Santa Coloma de Gramenet, a fecha de la firma.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el



C.S.V. : 20810512D82AE1A2

encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por SILVIA JIMÉNEZ ALCINA registrador/a titular de SANTA COLOMA DE GRAMENET NÚMERO UNO a día tres de junio del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 20810512D82AE1A2

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>



C.S.V. : 20810512D82AE1A2

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 20810512D82AE1A2