

ACORD DEL CONSELL METROPOLITÀ DE 21 DE DESEMBRE DE 1981.

Aprovar definitivament el Pla Especial de l'illa con-  
formada pels carrers Avgda. de Catalunya, Passatge Sedó, Sin-  
guerlín, i Aragó de Santa Coloma de Gramenet, aprovat inicial-  
ment i provisional per l'Ajuntament Plè de l'esmentada locali-  
tat en sessió celebrada el 25 de maig de 1981.

-----

(Aquest acord ha estat comunicat a l'Ajuntament en ofici S-232/14,  
de 15 de gener de 1982 i publicat en el Butlletí Oficial de la -  
Província nº. 24, de 27 de gener de 1982).



F. E. de l'illa conformada pels carrers Avda Catalunya, Pasatge Sedó, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA

### PROYECTE:

Objecte: Pla Especial de l'illa conformada pels carrers Avda Catalunya, Pasatge Sedó, Singuerlin i Aragó.

Promotor: Excm. Ajuntament de Santa Coloma de Gramanet.

Població: Santa Coloma de Gramanet.

### SOLAR:

Situació: Ambit delimitat pels carrers Avda Catalunya, Pasatge Sedó, Singuerlin i Aragó.

Superfície: Els plànols b.1. escala 1: 10.000 del P.G.M. defineix l'area com a unitat d'actuació.

Aquesta unitat d'actuació compren una superfície de  
≠ 13.585,79 m. ≠

Degut als estudis realitzats sobre l'ambit es respecta l'entitat de l'unitat d'actuació, d'acord amb les seves característiques morfològiques, tipològiques i topogràfiques del territori a més de la problemàtica actual de les edificacions que hi ha implantades, els usos que s'hi desenvolupen i el procés de petició de llicències i de reivindicació sociològica per a equipaments dels terrenys.

Relleu: Es inclinat. La part més alta es la situada al llarg del carrer del Pasatge Sedó. La part més baixa es la localitzada a l'encreuament de l'Avda Catalunya i carrer Singuerlin.

Condicions Mecàniques: En general bones.

Qualificació del Sòl : Sòl Urbà.

Zones: Zona subjecta a anterior ordenació volumètrica específica (18) i a Equipaments Comunitaris i Dotacions Actuals (7a).



Aprobado definitivamente por el Consejo Metropolitano en sesión de 21.12.81  
Acuerdo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 23, de fecha 27.1.82

EL SECRETARIO



P. E. de l'illa conformada pels carrers Avda Catalunya, Pasatge Sedó, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA



### INDEX GENERAL.-

#### 1) DOCUMENTACIÓ ESCRITA.

##### a) MEMORIA INFORMATIVA.

###### a.1. Base legal del present Pla Especial.

a.1.1. Esquema del P.G.M, dins l'àmbit municipal i el seu entorn.

a.1.2. Justificació de la procedència de la seva redacció en relació amb el Programa d'Actuació del P.G.M.

###### a.2. Promotor.

###### a.3. Informació Urbanística.

a.3.1. Característiques naturals del territori: geològiques, geotècniques i topogràfiques.

a.3.2. Descripció dels terrenys.

a.3.3. Estudi de l'estructura de la propietat del Sòl.

a.3.4. Usos, edificacions i infraestructures existents.

a.3.5. Procés històric de poblament.

a.3.6. Resultat del procés d'informació pública.

##### b) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

###### b.1. Justificació de la necessitat del planejament.

b.1.1. Anàlisi de l'àmbit a nivell del Pla General.

b.1.2. Anàlisi locacional.

b.1.3. Justificació de la solució adoptada.

- 1.- Espais verds, dotacions i sistemes.
- 2.- Xarxa Viària.

b.1.4. Justificació de la seva unitat funcional d'acord amb la seva estructura urbana.

###### b.2. Objectius i criteris de l'ordenació del territori en funció de:

b.2.1. Determinacions del P.G.M., Llei del Sòl, Reglament de Planejament.

b.2.2. Informació Urbanística.

b.2.3. Estudis complementaris.

b.3. Anàlisi de les diferents alternatives que es planteixen degut a l'extensió i entitat del Pla.



P.E. de l'illa conformada pels carrers Avda Catalunya, Pasatge Sedó, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA

### c) MEMORIA DESCRIPTIVA.

#### c.1. Planteig legal.

- c.1.1. Generalitats.
- c.1.2. Relació de propietaris.
- c.1.3. Marc legal.
- c.1.4. Marc Urbanístic.
- c.1.5. Condicions Urbanístiques.
- c.1.6. Reserves per a dotacions, etc..
- c.1.7. Documents que formen el Pla Especial.
- c.1.8. Sistema d'Actuació.
- c.1.9. Gestió del Pla.
- c.1.10 Pla d'etapes.



#### c.2. Planteig urbanístic.

- c.2.1. Estructura urbanística.
- c.2.2. Distribució del Sòl. Standards Urbanístics.

#### c.3. Projectes d'Urbanització.

#### c.4. Planteig econòmic - financer.

- c.4.1. Etapes Financeres.
- c.4.2. Avaluació econòmica de l'actuació. Valoració dels terrenys.
- c.4.3. Fonts de Financiació.

## 2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.

### a) Plànols d'informació urbanística.

Núm. 0: Situació en relació amb l'estructura orgànica del P.G.M. que desenvolupa el Pla Especial  
1: 10.000.

Núm. 1: Dóndenació establerta en el P.G.M. per l'àmbit territorial inclòs en el P. E i el seu entorn 1: 500.

Núm. 2: Accessibilitat. 1: 2.000



P.E. de l'illa conformada pels carrers Avda Catalunya, Pasatge Sedó, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA



b) Plànols d'informació de l'estat dels terrenys

Núm. 3: Catastral. Parcel·lari. E 1: 500.

Núm. 4: Estat actual: Edificacions, Usos, Infraestructures, Vegetació existent, Topografia. E 1:500

Núm. 5: Procés històric d'ocupació.

c) Plànols d'ordenació.

Núm. 6: Zonificació, amb assignació i situació, d'usos, sistemes i dotacions.

Xarxa viària i aliniacions E. 1:500.

Núm. 7: Fases d'actuació o Pla d'Etapes i Expropiació E. 1:500



P.E. de l'illa conformada pels carrers Avda Catalunya, Pasatge Sedó, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA



### a) MEMORIA INFORMATIVA.

#### a.1. Base legal del present Pla Especial.

##### a.1.1. Esquema del P.G.M. dins l'àmbit municipal i el seu entorn.

El Pla Comarcal d'Ordenació Urbana de Barcelona de 3 de desembre de 1.953 va qualificar aquests terrenys de zona, de Ciutat Jardí intensiva (9)

El P.G.M. de juliol de 1.976 va ~~em~~marcar aquests terrenys dins una zona subjecta a anterior ordenació volumètrica específica (18) i a Equipaments Comunitaris i Dotacions Actuals (7.a)

Amb aquest canvi qualitatiu es donava el primer pas per a poder assolir una transformació urbanística de l'àrea.

Sembla convenient senyalar com fet enclavat en el àmbit històric de aquest planejament que la C.M.B. havia aprovat de forma definitiva en la Sesió Plenària del seu Consell de data 19 de Novembre de 1.974, una modificació del Pla Parcial de la Zona Nord-oest de la nostra ciutat, referida a l'illa que ens ocupa. Dita modificació contemplava ja la ubicació d'un Mercat en el sector d'illa que posteriorment qualifica de 7.a., el P.G.M., Aquest sector era de cessió gratuïta així com els terrenys destinats a espais lliures.

En contrapartida es projectaven dos edificis d'utilització particular que esgotaven pràcticament la totalitat de l'edificabilitat de l'illa. No obstant la Sala de lo Contencios de l'Audiència Territorial de Barcelona, per Sentència de 5 de Juny de 1.975 declarava la nul·litat de ple dret del referit Pla Parcial del Nord-oest i les seves modificacions, ja que d'acord amb la esmentada Llei de Zones Verdes de 1.963 hauria d'haver sigut aprovat per el Consell de Ministres a proposta del Ministeri de la Vivenda previ informe favorable del Consell d'Estat, per haver-se transformat zones qualificades en el Pla Comarcal de 1.953 com de parc urbà i agrícola permanent en Mitjana Indústria i Suburbana Semiintensiva.

Aquesta aprovació ni tan sols va ésser iniciada a tramit, raó per la que fou anulat el Pla.

Aquesta nul·litat del planejament existent en el moment de l'aprovació del P.G.M. queda implícitament recollida, al quedar compres el sector que ens ocupa dins la relació del Annex III de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació, en el que s'enumeren les unitats de zona subjecta a anterior ordenació volumètrica específica, que no tenen planejament anterior aprovat, posterior al Pla Comarcal de 1.953.



P.E. de l'illa conformada pels carrers Avda. Catalunya, Pasatge Sedó, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA



a.1.2. Justificació de la procedència de la seva redacció d'acord amb el Programa d'Actuació del P.G.M.

El Programa d'actuació del P.G.M. ens diu:

- a) "El Programa té una estreta relació amb els demés documents del Pla General. Així doncs el Programa es justifica a la Memòria, es projecta territorialment sobre els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori, té el seu propi marc jurídic en les Normes Urbanístiques i té la seva apoiatura a través de l'Estudi Econòmic-Financer". La redacció del P. E. s'ajusta a tots els documents del Pla General.
- b) "L'Administració asumeix un cert protagonisme quan l'activitat dels particulars no serveix per a complir els objectius necessaris, i això passa normalment en la realització dels elements determinants del desenvolupament urbà i que configuren l'estructura general de l'ordenació urbanística de l'àmbit metropolita". Protagonisme que es concreta amb la promoció i gestió del Pla.
- c) "L'execució del Pla es desenvolupa en dos categories econòmiques de bens: adquisició de sòl i realització d'obres i instal·lacions.

Els objectius del Pla són l'adquisició de sòl edificable i dotacions comunitàries.

### a.2. Promotor.

La promoció d'aquest Pla es deguda a l'Excm. Ajuntament de Santa Coloma de Gramanet, motivada per una banda per la falta d'iniciativa de la promoció privada i per l'altra per poder protegir, preservar i dotar a la població dels corresponents ambients d'esbarjo i equipament i així com revaloritzar el patrimoni cultural de la població.

### a.3. Informació Urbanística.

a.3.1. Característiques naturals del territori: geològiques, geotècniques i topogràfiques.

Topogràfiques: L'unitat d'actuació abarca un àrea incluída en direcció al Riu Besos i recull els terrenys històricament aïllats de les avingudes del riu, de les seves sedimentacions i són els terrenys que històricament han tingut característiques agrícoles menys bones.



P.E. de l'illa conformada pels carrers Avda. Catalunya, Pasatge Sedó, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA

Geològiques i  
Geotèrmiques.

a) Part Qualificada de 18 i 7a.

Unitat : Quaternari Antic.  
Gruix Superior a 12 metres.

Litologia: Argiles vermelles, llims i graves.

Característiques.

Geotècniques: Carga admissible mitja a elevada.  
Tal·lusos fins alçades de 2 soterranis.  
Terrenys sensibles a la humitat.



a.3.2. Descripció dels terrenys.

El lloc a on s'ubica aquest P.E., està situat al final de l'avinguda Puig Castellar i al voltant dels carrers esmentats en apartats anteriors.

a.3.3. Estudi de l'estructura de la propietat del Sòl.

La propietat del Sòl es troba per la banda de l'Avda. Catalunya molt compartimentada, degut a les diferents segregacions, ocupacions i edificacions que ha sofert aquest indret. Per la banda dels carrers a obrir de Pasatge Sedó, Aragó i Singuerlin hi ha uns terrenys lliures, sense edificar i ocupats en l'actualitat per zones d'esbarjo, parcs i espai obert natural.

La majoria de les finques edificades tenen accessibilitat a través de l'Avda. de Catalunya.

a.3.4. Usos, edificacions i infraestructures existents.

Les edificacions són de diferent grandària i qualitat.

La majoria d'edificis estan destinats a habitatges, però hi ha destinats a magatzems i algun taller.

Hi ha també solars lliures destinats a jocs, cultiu agrícola privat i a abocadors.

La zona té accés rodat fàcil, xarxa d'enllumenat, energia elèctrica i clavegueram.

a.3.5. Resultat del procés històric de poblament.

La gràfica evolutiva a on es detecta el grau d'ocupació del Sòl en extensió i en densitat, clarificada al plànol núm. 5. d'aquest projecte, ens indica el procés de densificació paulatina que ha experimentat aquesta illa. El criteri ha estat la parcel·lació i segregació contínua de les finques agrícoles originals sense més constant que el major rendiment possible.



13 8  
P. E. de l'illa conformada pels carrer Avda, Catalunya, Pasatge  
Sedó, Singuerlin. i Aragó.

## MEMORIA



El resultat de tota aquesta suma de factors ha donat lloc a diferents grand'aries de parcel·les en relació a les èpoques en què s'anaven construïnt, o bé quedaven hipotecades en relació amb problemes familiars, personals i hereditaris.

Les diferents parts ofereixen un aspecte poc unitari quant a les alçades que trobem a la unitat de l'illa en estudi i, per tant, denoten també la necessitat de clarificar a través del Pla Especial els volums edificatoris dels espais lliures existents.



P. E. de l'illa conformada pels carrers Avda. Catalunya, Pasatge Sedó, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA



### b) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

#### b.1. Justificació de la necessitat del Planejament.

##### b.1.1. Anàlisis de l'àmbit a nivell del Pla General.

El territori de la Corporació Metropolitana es veu afectat per la localització d'infinidat d'actuacions: construccions, parcel·lacions, moviments de terres, etc., totes elles tendents a configurar un continuu edificat.

El procés d'ocupació immobiliària dins d'aquest àmbit d'estudi s'ha palesat com a especulatiu. En aquesta zona les edificacions i el sòl existent ha sofert un procés de transformació notable al llarg dels anys.

El Pla General Metropolita deix oberta l'actuació sobre l'àrea a través d'un Pla Especial al definir una Unitat d'Actuació a efectes edificatoris.

Aquesta Unitat d'Actuació permet reordenar tots els espais de l'àrea de forma que els volums resultants siguin armònics amb els existents a les rodalies i adaptats a les necessitats actuals.

##### b.1.2. Anàlisis locacional.

La població de Santa Coloma de Gramanet, en estat actual deterioradíssima i amb una imatge urbana totalment degradada necessita d'accions de millorament puntual per centres i barris, per que d'ací puguin seguir accions que revitalitzin tota la resta de la població. Son necessàries operacions de recerca de l'identitat històrica i equilibri actual que siguin referència i elements orientadors de la població. Així doncs la construcció del "Mercat de Singuerlin" i la creació d'una ampla zona de jardí urbà fins primordials de la realització d'aquest Pla Especial, representarà la creació d'un focus revitalitzador per a tot el barri i part del territori de Sta. Coloma.

La necessitat del planejament de la zona es indubtable i bé justificada per a poder obtenir i restituir tot aquell seguit de valors ambientals i dotacionals dels quals es nodreix qual sevol població.

##### b.1.3. Justificació de la sol·lució adoptada.

El P.G.M. qualifica l'àmbit de la zona de subjecta a anterior ordenació volumètrica específica (18) i a equipaments comunitaris i dotacions actuals (7a)



P. E. de l'illa conformada pels carrers Avda. Catalunya, Pasatge Sedó, Singuerlin i Araó.

## MEMORIA



Compren la zona 18, les arees de sòl urbà, urbanitzades o en procés d'urbanització amb elements suficients per la qualificació de sòl urbà en que l'edificació correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica, segons concreció de volum indeterminat d'acord amb el contingut de l'Annexe III de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació.

Compren els sistemes generals i locals (7a) els elements de l'estructura general i organica del territori destinats a equipaments comunitaris.

El P.G.M.-76 planteja, dins la seva documentació, que qualsevol mesura a desenvolupar dins d'aquesta area abarqui l'unitat d'actuació que compren la totalitat de l'illa.

Segons la Llei del Sòl i el P.G.M.-76 tenim que entendre que:

L'unitat d'actuació es la definició d'un ambit minim per a realitzar accions dins del sòl urbà que permetin almenys la distribució "justa" entre els propietaris dels beneficis i charges derivats del planejament.

Les unitats d'actuació no necessiten abarcar una unitat de zona segons interpretació de l'art 117,3 amb referencia a l'art 117,2 de la Llei del Sòl.

L'art 83,3 de la Llei del Sòl ens diu que:

Els propietaris de sòl urbà tindran que.

- 1) Cedir gratuïtament a l'Ajuntament els terrenys destinats a vials, parcs, jardins públics i centres d'E.G.B. al servei de l'unitat d'actuació.
- 2) Costejar l'urbanització.
- 3) Edificar el solars quan el Pla ho estableixi dins del termini que senyali.
- 4) Repartir equitativament les charges que es derivin de l'aplicació del planejament. Segons al P.G.M.-76 el sistema d'actuació en sòl urbà a traves de Plans Especials, mitjançant unitats d'actuació serà el de compensació però l'Ajuntament podrà acordar, d'acord amb l'art 119-2 de la Llei del Sòl, el fer servir el sistema de cooperació o el d'expropiació segons les seves necessitats, medis economics-financers, col.laboració amb l'iniciativa privada i altres circumstàncies com ara les d'urgències o necessitats que aconsellen emprar el sistema d'expropiació.



16  
P. E. de l'illa conformada pels carrers Avda. Catalunya, Pasatge  
sedò, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA



Després de totes aquestes consideracions d'ordenament del  
tema que ens ocupa, cal fer incís especial en el tema del con-  
tingut de l'unitat d'actuació per aconseguir la distribució  
justa dels beneficis i charges del Planejament. Per això  
la sol·lució adoptada en el Pla Especial es unidireccional en  
aquest sentit i pretèn a través de la definició específica de  
cadascun dels paràmetres d'edificació aconseguir aquesta fita.

El Pla Especial defineix exactament els paràmetres de la zona  
subjecta a anterior ordenació volumètrica específica i els del  
sistema general d'equipaments comunitaris i dotacions que en  
aquest cas es concreta a l'ús de "Mercat Municipal" de Merca-  
deries.

També cal dir que dins d'aquest àmbit, la xarxa viària propo-  
sada es practicaentment idèntica a la definida pel P.G.M. Les  
actuacions planejades tendeixen a oferir una superfície supe-  
rior al vianant a base de zones exentes de trànsit ó sia a les  
zones de joc i jardins urbans i xarxa viària.

### b.1.4. Justificació de la seva unitat funcional d'acord amb la seva estructura urbana.

La dimensió de l'àmbit d'actuació no comporta una unitat auto-  
noma i autosuficient del territori, per això s'ha projectat  
el P. E. com un element complementari de l'estructura urbana del  
del P.G.M. en el sentit de què els serveis i elements tècnics  
necessaris per al funcionament del territori són un entrelli-  
gat amb altres àrees pròximes.

La seva unitat funcional ve determinada per l'estudi específic  
de les condicions vigents dins d'aquest àmbit territorial.

L'unitat d'actuació queda perfectament delimitada en la docu-  
mentació gràfica d'aquest projecte.



P. E. de l'illa conformada pels carrers Avda. Catalunya, Pasatge Sedó, Singuerlin, i Aragó.

## MEMORIA



b.2. Objectius i criteris de l'ordenació del territori en funció de:

b.2.1. Determinacions del P.G.M.

Aquest apartat defineix fins a nivells suficients la concreció específica dels paràmetres de cadascun dels usos del Sòl situats, dins l'àmbit del P.E. segons les directrius del P. G. M.

Zona 18: Zona subjecta a anterior ordenació volumètrica específica.

Edificabilitat: L'edificació es regira per l'indicat als Plans Parciais ó Ordenacions d'illa.

Les questions que no siguin definides en aquests plans seran concretades per la normativa del P.G.M. i en especial les definides en els art. 225,4 - 229 - 23, 234 i 262, 2º c, i els articles 256 a 264, que regulen el tipus d'ordenació segons volumetria específica.

Ara bé, en aquest cas els terrenys estan inclosos dins l'Anexe III, de l'art 188 de les Ordenances Metropolitanes ó sia sectors no inclosos dins dels grups que es defineixin dins de l'Anexe I. (Sectors amb planejament aprovat) i dins l'Anexe II (Polígons d'Actuació Pública).

L'art 189 de les Ordenances Metropolitanes, ens indica que dins dels sectors de l'Anexe III. serà preceptiu aprovar-se el corresponent Pla Especial.

La Normativa aplicable serà la referenciada a l'Art 191 (O.O.M.M.) ja que en aquest cas existeix indeterminació dins la normativa anterior perquè no es va aprovar el Pla, ordenança ó disposició municipal ó otorgament de llicència ó autorització d'edificació preexistent que senyali amb suficient precisió els elements bàsics de l'ordenació amb caracter subsidiari s'aplicarà la normativa definida a l'art 191,c (O.O.M.M.) ja que fa referència a la reglamentació específica de la anterior ordenació es a dir el Pla Comarcal de 1.953, i segons l'art 192, a les zones d'edificació aïllada s'aplicarà les normes del Pla General referents al tipus d'ordenació segons edificació aïllada.

Si mes no, d'acord amb l'art 192,2 es podrà autoritzar l'aplicació de qualsevol tipus d'ordenació previst al Pla General.

Els Plans Especials no podran augmentar els paràmetres definits a l'art 191.de les Ordenance Metropolitanes



P.E. de l'illa conformada pels carrers Avda. Catalunya, Pasatge Sedò, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA



Aquest paràmetres son els següents:

Zona suburbana i de ciutat jardí  
Edificabilitat neta.....0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.  
Densitat màxima.....50 viv/hab,  
Ocupació màxima.....30%  
Alçada màxima.....11 mt.  
Nombre màxim de plantes.....P.B. + 2.P.  
Alçada mínima sostres.....2,75 mt.

Els usos admesos d'acord amb l'article 306,2 de les Normes Urbanístiques del P.G.M.-76 seràn els següents:

Vivenda Unifamiliar i Plurifamiliar.

Indústria: Indústries de categoria 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> en situacions 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> (P-53)

1<sup>a</sup> Categoria: Sense molestia per la vivenda.

2<sup>a</sup> Categoria: Compatible amb la vivenda.

1<sup>a</sup> Situació : A edificis de vivendes, en planta pis.

2<sup>a</sup> Situació : A edificis de vivendes, en planta baixa i annexes a vivenda unifamiliar.

Garatges i magatzems: Construcció de Garatge de tipus particular a la zona destinada a construccions auxiliars i les d'ús públic en situació 5<sup>a</sup>, es a dir sales de reunió.

Públic: No s'admeten els espectacles i l'ús militar. S'admet l'ús Residencial, Oficines, Religios i Cultural, Esportiu i el Comercial restringit a les necessitats del barri.

Sistemes 7a: Equipaments Comunitaris i Dotacions Actuals.

Tipus: Els sols destinats a equipaments comunitaris, amb les edificacions, instal·lacions i demes accions i serveis sobre els mateixos, es clasifiquen amb els següents tipus:

a) Docents.

b) Sanitario-Asistencials.

c) Culturals i Religiosos.

d) Esportius i Recreatius.

e) Abasteixements i Suministres: Escorxadors, Mercats i altres Centres d'Abasteixement, sempre de titularitat pública, encara que de possible gestió privada i àrees de servei.



P.E. de l'illa conformada pels carrers Avda, Catalunya , Pasatge Sedó, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA



d) Técnico-Administratiu i de Secretat. \*

### Determinació de l'emplaçament dels equipaments.-

La determinació dels tipus d'equipaments es farà en el corresponent Pla Especial.

La determinació del tipus d'equipament per un Pla Especial, legitima la seva expropiació per l'Administració pública Actuant , conforme a l'art 65-3 de la Llei del Sòl.

Quant un equipament no fos necessari i el sòl no s'afectes a un altre tipus d'equipaments comunitari aquest sòl serà destinat a parc i jardí públic.

### Condicions d'edificació:

L'edificació a les àrees d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments al paisatge i a les condicions ambientals i a l'integració dins el sector a on s'ubiquin.

A tal fi es terminaran les diferents condicions urbanístiques en un Pla Especial.

#### b.2.2. Informació dels Serveis Urbanístics.

Els serveis tècnics urbanístics al llarg de l'Avda Catalunya son:

Xarxa d'Energia Elèctrica.

Xarxa d'Aigua.

Xarxa de Telefonia.

Xarxa de Clavegueres,

Xarxa de distribució de Gas.

Xarxa viària, pavimentada i amb voravies.

Els demes carrers estan per obrir.

#### b.2.3. Estudis Complementaris.

L'execució dels Projectes d'Urbanització que desenvolupin aquest P.E. s'ajustarà a les seves directrius.

#### b.3. Anàlisi de les diferents alternatives que es planteijen degut a l'extensió i entitat del Pla.

Tal com s'indicava a l'apartat b.1.3. la proposta transforma l'ordenació establerta pel P.G.M. en un tipus d'ordenació acusada i de planteig cultural, que preten rescatar el màxim nombre d'elements generadors del barri.



20  
P. E. de l'illa conformada pels carrers Avda. Catalunya, Pastege Sedó, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA



La situació de les zones verdes locals es fa en ~~els~~ llocs reivindicats per la població, en els llocs que son interiors d'illes, patis o solars buits i en llocs excedents de vial i totes elles amb la característica comuna de la centralitat.

Les zones de dotacions comunitàries s'ubiquen en llocs ó edificis que per llurs característiques històriques, poden ésser els elements aglutinadors del sector.

Els vials locals es situen en coincidència amb la xarxa viària existent i executant les operacions de rebuidat necessaries per a arribar a les condicions de salubritat i standars adients a la proposta del P.G.M.



P.E. de l'illa conformada pels carrers Avda. Catalunya, Pasatge Sedò, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA

### c) MEMORIA DESCRIPTIVA.

#### c.1. Planteig legal.-

##### c.1.1. Generalitats.

El present projecte té per objecte la redacció d'un P.E. d'acord amb la legislació vigent, encara que amb la proposta d'introducció de les variacions necessàries en els plànols d'ordenació del P.G.M.

El pla abarca tot un seguit de finques i propietaris situades a l'illa conformada pels vials Avda. Catalunya, carrer Singuerlin, Aragó, i Pasatge Sedò.

##### c.1.2. Relació de propietaris.

| <u>nº Finca.</u> | <u>Propietari</u>           | <u>Adreça</u>                                |
|------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|
| 11 - 9.....      | Josep sedó i Pascual.....   | Avda/ Catalunya, s/n. (Sta C.)               |
| 11 - 8.....      | Joan Hernandez i Sabate.... | c/ Provenza, 155, E.2ª (B)                   |
| 11 - 7.....      | Guitart Arnau Gonzalez..... | Avda/ Sant Antoni Mª Claret, 213, 5ª, 4ª (B) |
| 11 - 6.....      | Guitart Arnau Gonzalez..... | C/Baluart, 62, 4ª, 2ª (B)                    |
| 11 - 5.....      | Josefa Artiges Sociello.... | Avda/ Catalunya, 66 (Sta C.)                 |
| 11 - 4.....      | Rita Riera i Riera.....     |                                              |
| 11 - 3.....      | Sra. Conesa.....            | Avda/ Calvo Sotela, 246 (B)                  |
| 11 - 2.....      | Rosa Llaujer i Faura.....   | Alta de Sant Pedro, 68 (B)                   |
| 11 - 1.....      | Enriqueta Camps i Vives...  | Avda/ Catalunya, 58 (Sta C.)                 |
| 16 -10 .....     | Josep Sierra Mocenta.....   | C/ Ramon y Cajal, 4ª, 1ª (B)                 |
| 11 - A.....      | Gonzalez Mozo "la Caixa"... | Paseo Pintor Rosales, 18 (M)                 |
| 16 - 9.....      | Josep Mª Barbera i Picó...  | Avda/ Catalunya, 54 (Sta C.)                 |
| 11 - B.....      | Motserrat Bertoma.....      | Avda/ Catalunya, 66 (Sta C.)                 |



P. E. de l'illa conformada pels carrers Avda Catalunya, Pasatge Sedó, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA



### c.1.3. Marc legal.

El terme Municipal de Santa Coloma de Gramanet està inclòs dins l'àmbit de la Corporació Metropolitana.

La Corporació Metropolitana va aprovar definitivament el Juliol de 1.976 el Pla General Metropolità. A partir de aquell moment totes les actuacions en matèria de planejament i edificació s'ajustaran a les determinacions d'aquest Pla.

### c.1.4. Marc Urbanístic.

Segons el P.G.M. els terrenys objecte d'estudi estan inclosos dins les zones 18 i sistemes 7a definides en el terme municipal de Santa Coloma de Gramanet.

### c.1.5. Condicions Urbanístiques.

Ha estat esmentades a l'apartat b.2.1. d'aquest document.

### c.1.6. Reserves per a dotacions, zones verdes, etc.

A continuació descriurem els standars urbanístics, tipus d'ordenació i index d'edificabilitat que afecten a la proposta d'actuació i que no han estat descrites anteriorment.

Sistemes: Equipaments Comunitaris i Dotacions Actuals d'Abasteixements i Suministres: Mercat Municipal de Singuerlin (7a).

L'edificació a les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents cossos edificats, al paisatge i a les condicions ambientals i a la integració amb el sector dels seus entorns.

En aquest àmbit, el destí assignat serà el de Equipaments Comunitaris Públics: Mercat de Singuerlin.

Les necessitats funcionals d'aquest equipament i l'ordenació establerta en aquest Pla Especial faran possible establir instal·lacions annexes per a vestuaris, aparcaments i altres dependències.



23 18  
P.E. de l'illa conformada pels carrers Avda. Catalunya, Pasadís de Sedò, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA



Xarxa viària bàsica (5a).

Seràn vàlides les indicacions del P.G.M. tant a la seva part escrita com a la gràfica, referents a traçat i caracterització de la xarxa viària.

Segons el Pla General Metropolità l'Avda de Catalunya, el carrer Singuerlin, el carrer Aragó i l'Avda de Puig Castellar son Arteries urbanes d'interès metropolità fundamentals per l'estructura urbana, en funció de la seva posició, de les activitats que localitza i dels sectors urbans que relaciona.

Així doncs en el cas de l'Avda de Puig Castellar constituirà un passeig de vint- i cinc metres d'amplada rodejat de Parcs Urbans locals i es convertirà amb l'implantació del Mercat de Singuerlin d'una via de primera magnitud per a la població de Santa Coloma de Gramanet.

L'Avda de Catalunya es convertirà amb una via de 20 metres d'amplada que connectarà l'actual Carretera de la Roca a Sant Adrià, amb l'eix direccional transversal, constituït pels carrers Santiago Rusinyol, Balears, Camil Rossell i Irlanda, a nivell de la ciutat.

L'execució de l'unitat d'actuació tant amb la seva totalitat com parcialment permetrà realitzar la corresponent urbanització dels carrers inclosos dins l'unitat d'actuació.

Els terrenys destinats a xarxa viària no seràn edificables.

Aquest P.E. precisa la forma dels encreuaments i alineacions de la xarxa viària.

L'última precisió definitiva de la xarxa viària es podrà fer quant sigui efectiva la seva realització pràctica d'acord amb els projectes d'edificació pertinents de realització del Mercat Municipal i les edificacions particulars.

c.1.7. Documents que formen el P.E.

Són els indicats a l'índex general d'aquest document.

c.1.8. Sistema d'Actuació.

Les actuacions encaminades a obtenir els sòls de titularitat pública s'executaràn pel sistema d'expropiació, sempre i quan no hi hagi una altra mesura o sistema substitutori —◆



24  
P.E. de l'illa conformada pels carrers Avda Catalunya, Pasatge Sedó, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA



que en el procés de gestió d'aquest Pla puguin sorgir i sense perjudici de la corresponent repercussió per Contribucions Especials.

La cessió de terrenys de la xarxa viària i els destinats a espais lliures es produirà d'acord amb el Reglament i l'art 83,3 de la Llei del Sòl i els art 97,2 i 117,3, en quant als aspectes de repartiment equitatiu de les càrreges del Planejament de la mateixa Llei. Les actuacions privades es faran pel sistema de compensació.

### c.1.9. Gestió del Pla.

La gestió del Pla serà realitzada per l'Ajuntament o Organisme en qui delegui, mitjançant els seus serveis tècnics.

### c.1.10. Pla d'Etapes.

El Pla d'Etapes vindrà marcat pel procés que porti el corresponent sistema d'Actuació.

L'adequació urbana de l'àmbit es realitzarà en paral·lel a mida que es vagin obtenint els sòls necessaris per a poder realitzar el Pla.

Quan sigui necessari s'admetrà una alteració de les previsions temporals sempre que es mantingui la coherència del Pla en les determinacions que estableix i es garantitzi l'execució i finançament del conjunt de previsions.

Com a etapa prioritària es considera l'adquisició dels terrenys qualificats pel Pla General Metropolita com a (7a) que faran possible la construcció del Mercat de Singuerlin i els espais lliures annexes.

En el plànol corresponent de la documentació gràfica del projecte, indica les diferents fases d'execució del Pla.

## c.2. Planteig Urbanístic.

### c.2.1. Estructura Urbanística.

Es pretén aconseguir una zona urbana totalment millorada on es resaltin els valors tradicionals i populars de la població a través del respecte màxim de les edificacions existents de qualitat reconeguda i a través d'actuacions decidides de creació de pulmons d'esbarjo per a la població que puguin oferir de bell nou la imatge de centre cívic que necessita la població.

L'actuació a la zona es farà prèvia la presentació i aprovació del corresponent projecte de reparcel·lació i d'urbanització, en el cas que així sigui necessari.



P. E. de l'illa conformada pels carrers Avda Catalunya, Pasatge Sedò, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA



Aquesta actuació ha de servir de centre aglutinador d'altres sectors i barris de la població.

L'imatge formal resultant del procés d'edificació de l'àrea serà un conjunt espaiós envoltat d'espais lliures a on es combinaran harmònicament les edificacions públiques amb les privades evitant tot tipus d'interferències entre els diferents usos previstos.

### c.2.2. Distribució del Sòl. Standards Urbanístics.

La relació de superfícies destinades a les diferents qualificacions serà:

Zona 1.- Zona d'ordenació en edificació aïllada.

Zona 2.- Sistema de Parcs Urbans de sostre Transferible.

Zona 3.- Sistema d'Equipaments Comunitaris de Mercaderies.

#### Standards Urbanístics.

- Zona 1.- Zona d'ordenació en edificació aïllada.

Tipus d'Ordenació: Edificació aïllada unifamiliar i plurifamiliar.

Ocupació màxima de la parcel·la a les plantes sobre rasant i soterrànies: 30% de la superfície de parcel·la qualificada pel P.G.M. de 18 acumulada dins d'una franja de 23 m. d'amplada comptabilitzada a partir de l'alineació definitiva de l'Avda Catalunya, indicada pel present Pla Especial, d'acord amb el P.G.M.

Sostre de les parcel·les edificables:  $0,5 \text{ m}^2 \text{ s} / \text{m}^2 \text{ s} \times \text{sup zona 1.}$

Es el resultat de multiplicar l'índex d'edificabilitat de la zona 18, igual a  $0,5 \text{ m}^2 \text{ s} / \text{m}^2 \text{ s}$  per la superfície. Total de la Zona 1.

#### Índex d'edificació zonal:

$$0,39 \text{ m}^2 \text{ s} / \text{m}^2 \text{ s} = \frac{\text{Sostre Parcel·les edificació}}{\text{Sup. Orig. Total}}$$

S'enten per índex d'edificació zonal a la relació entre el sostre de les parcel·les de la Zona 1 i la superfície original Total d'aquestes parcel·les incluint la part afectada, per la xarxa viària segons el P.G.M. al llarg de l'Avda Catalunya.

#### Edificabilitat singular de cada parcel·la:

$\text{Índex d'edificabilitat zonal} \times \text{Sup original de la parcel·la.}$

A fi d'assolir un repartiment just de les carregues i beneficis entre les parcel·les →



96  
P.E. de l'illa conformada pels carrers Avgda Catalunya, Pasatge Sedó, Singuerlin, i Aragó.

## MEMORIA



edificables, el sostre edificable de cadascuna d'elles vindrà en funció d'aplicar a cadascuna l'index d'edificabilitat zonal sobre la superfície inicial de cada parcel·la prèvia a les cessions d'afectació de vial i franja posterior excedent del referits 23 metres de fondària.

| Finca | Superfície Original i e2 |      | Edificabilitat singular |
|-------|--------------------------|------|-------------------------|
| 11- 3 | 439,60                   | 0,39 | 171,45 m2.              |
| 11- 4 | 585,00                   | 0,39 | 228,15 m2.              |
| 11- 5 | 1787,17                  | 0,39 | 697,00 m2.              |
| 11- 6 | 513,78                   | 0,39 | 200,40 m2.              |
| 11- 7 | 212,22                   | 0,39 | 82,75 m2.               |
| 11- 8 | 626,46                   | 0,39 | 244,30 m2.              |

nº màxim de Plantes: P.B. + 2.P.

Alçada màxima: 10 metres.

Parcel·la mínima : 350 m2.

Longitud mínima de façana : 15 metres.

Separacions mínimes a veïns i vial : 3 metres.

Separació màxima a vial: 5 metres.

Densitat màxima d'habitatges: 50 viv/has.

Cessio de Terrenys: Els propietaris que vulguin edificar en aquest solars hauran de cedir a l'Ajuntament la franja de 10 metres de l'Avgda de Catalunya afectada de xarxa viària i la franja posterior excedent dels vint-i-tres d'amplada esmentats anteriorment.

Tanques: Seràn d'un metre d'alçada opaques i realitzades amb formigó treballat.

A partir d'aquest metre d'alçada es disposaràn reixes metal·liques fins a 2 metres d'alçada total.

Usos: Vivenda plurifamiliar i unifamiliar.

Indústria: 1ª Categoria: Sense molestia per la vivenda.

2ª Categoria: Compatibles amb la vivenda.

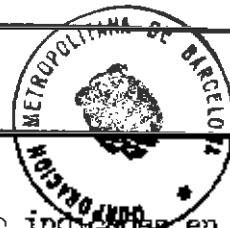
1ª Situació : A edificis de vivendes a planta pis

2ª Situació : A edificis de vivendes en planta baixa i annexes a vivenda unifamiliar.

Garatges i magatzems: De tipus particular.



## MEMORIA



Ordenances d'edificació: Totes les qüestions no indicades en els apartats anteriors es regiran per les Normes i Ordenances Metropolitanes aplicables al tipus d'ordenació amb edificació.

Aliniació Pge. Sedó: Si per qüestions d'accessibilitat al futur Mercat de Singuerlín, fora necessari variar l'actual límit de la Zona 1, que conforma la parcel·la 11-8, aquest podrà desplaçar-se en un màxim de 3 metres cap a l'interior de l'esmentada parcel·la, sempre i quan romanguí suficientment explicitat en el projecte constructiu del Mercat de Singuerlín. Atès que l'edificabilitat singular de la parcel·la no variarà, aquesta superfície seria de cessió.

Zona 2) Sistema de Parc Urbà de sostre Transferible.

(1).- Són els terrenys indicats en els plànols d'ordenació i ocupats en la actualitat pel Parc de la Sagrada Família.

En un futur formaran part d'aquest espai els terrenys residuals integrats en la construcció del Mercat de Singuerlín i tots els espais que s'alliberaran per l'acció de l'activitat constructiva en el moment de la nova edificació de les parcel·les de la Zona 1.

Les condicions edificatòries d'aquesta zona s'identifiquen amb les que el P. G. M. defineix per a les àrees de sistemes generals de parc urbà. Dintre aquesta àrea només s'admeten les activitats de lleure i esbarjo a l'aire lliure, a nivell de la cota natural del terreny, a més dels possibles accessos al Mercat.

D'altra banda, per sota d'aquesta cota natural del terreny, es podrà destinar a qualsevol de les activitats i edificacions complementàries auxiliars o necessàries per al desenvolupament de les activitats i edificacions previstes a la Zona 3.

(2).- Aquesta zona no ve delimitada totalment en aquest Pla Especial, ja que anirà ampliant-se a mesura que es vagi realitzant l'edificació de la zona 1, d'acord amb la normativa d'aquest Pla.

(3).- El sostre corresponent a aquesta zona d'acord amb el que estableix el P. G. M. per a la zona 18 (0'5 m<sup>2</sup>.s/m<sup>2</sup>.s) serà acumulat al sostre de la zona 3.

Zona 3.- Sistema d'Equipament Comunitari de Mercaderies.

L'edificació prevista en aquest espai serà la destinada a la ubicació del "Mercat de Singuerlín" i els seus serveis annexes, llargament reivindicats per la població.

Tipus d'ordenació: Volumètrica Específica.

Modalitats d'ordenació: Configuració flexible o variable.

Paràmetres específics: Perímetre regulador:

Perfil regulador:

Cota de referència de la Planta Baixa.

Cota de referència de la planta baixa.

a) moviments de terres.

El procés d'urbanització i edificació de la zona 3 donarà les directrius necessàries per a poder adequar el conjunt al seu entorn.

Els moviments de terres que s'hagin de dur a terme



P.E. de l'illa conformada pels carrers Avgda Catalunya , Pasatge Sedó, Singuerlin, i Aragó.

## MEMORIA



en aquesta area seguiran aquest criteri anterior i amb el concepte de realitzar solsament desmunts per tal de rebaixar la cota natural del terreny.

b) Cotes de referència dels planols de nivellació.-

Els planols d'anivellació i aterrossament es definiran als projectes d'urbanització i edificació, complint en qualsevol cas que les cotes definitives estiguin situades per sota de la cota natural del terreny actual.

c) Cotes de referència de l'alçada de l'edifici.-

La cota de referència de l'alçada de l'edifici serà la definitiva que tingui el carrer Pasatge Sedó al seu entroncament amb el Pasatge de la Sagrada Família. Sobre aquesta cota de referència s'agafara una alçada reguladora màxima de 10 metres.

Quant les rasants dels carrers produeixin desnivells superiors a 3 metres a partir del punt abans esmentat es pendrà de nou la rasant d'aquest punt com a cota de referència de l'alçada reguladora màxima. De tota forma es permeterà per damunt d'aquesta cota l'ubiquació d'elements simbòlics i instal·lacions necessaries.

Si la relació del projecte exigeix alguna modificació dels criteris esmentats en aquest Pla Especial se seguiran les indicacions establertes a l'art 261,2 de les Normes Urbanístiques del P.G.M.

### -Perímetre regulador.

El perímetre regulador de l'edificació coincideix amb els límits de la zona 3.

Respecte a l'ocupació de l'edificació en P.B. es respectarà el 80% que fixa l'art 263,2 N.U. del P.G.M.

### -Perfil regulador.

Al marge de respectar els planols horitzontals definits anteriorment d'alçades màximes i a fi d'homogeneitzar l'aprofitament d'aquesta zona amb la zona 1, s'establirà com a limitació màxima de volum edificat per sobre de la cota del terreny el resultat d'aplicar un índex de  $2\text{ m}^3/\text{m}^2$ , equivalent a una planta de quatre metres d'alçada per un aprofitament de  $0,5\text{ m}^2/\text{s.}$



P.E. de l'illa conformada pels carrers Avda. Catalunya , Pasatge Sedó, Singuerlin i Aragò.

## MEMORIA



### c.3. Projectes d'Urbanització.

Aquests projectes es realitzaran conjuntament amb l'execució de projectes d'edificació del Mercat de Singuerlin.

S'admetran varies fases d'urbanització de l'àrea.

### c.4. Planteig Econòmic-Financer.

#### c.4.1. Etapes Financeres.

Les etapes financeres del Pla s'estableixen d'acord amb el Pla d'Etapes d'Actuació i les fases d'expropiació esmentades anteriorment.

#### c.4.2. Avaluació econòmica de l'actuació. Valoració dels terrenys.

##### - Expropiacions.

1ª ETAPA: Comprèn les parcel·les, porció de major restants, denominades com A i B de l'illa cadastral nº 11, la parcel·la 9 d'aquesta mateixa illa (Avda Catalunya nº 76) i les parcel·les 9 i 10 de l'illa cadastral nº 16, (Avda Catalunya nº 54 i 56).

2ª ETAPA: Comprèn les finques 1 i 2 de l'illa cadastral nº 11, (Avda Catalunya nº 58 i 60).

3ª ETAPA: En aquesta, no es realitzara ninguna expropiació donat que els terrenys que la componen son de simple cessió gratuïta.

Tots els terrenys descrits qualificats originalment en el P.G.M., com de 18, 7a i 5 (xarxa viària) es troven ubicats en sòl urbà, per lo que d'acord amb l'establert en la Llei del Sòl (art 108) hauran de tractar-se el seu import d'acord al valor urbanístic sempre que aquest no sigui inferior al valor inicial tal i com es defineix en el Art 105 de la referida Llei.

D'acord amb l'art 217 de les Normes Urbanístiques del P.G.M. l'edificabilitat del terreny qualificat com 7a, haurà d'identificar-se amb la de la zona urbana contigua que en aquest cas es trata de la zona 18 subjecta a anterior ordenació volumètrica específica. L'art 191, apartat "C" ens fixa l'aprofitament urbanístic d'aquesta zona en 0,5 m<sup>2</sup>s/ m<sup>2</sup>s. El rendiment econòmic a aplicar al aprofitament resultant de cadascuna de les parcel·les corresponent al termini actual en aquesta zona es fixa en 3.000 ptes/m<sup>2</sup>.



P.E. de l'ila conformada pels carrers Avda Catalunya, Pasatge Sedó. Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA



Finalment s'haurà de considerar la minoració proposada per graus d'urbanització incompleta i particularitats específiques del terreny, percentatge que pot arribar al 15%, i que s'anallitza en cada parcel·la d'acord amb l'establert en el art 105.3 de la Llei del Sòl.

### VALOR URBANÍSTIC dels TERRENYS.

#### -Porció Parcel·la "A", illa 11.-

La superfície qualificada de 18 i 7a d'aquesta parcel·la es de 4.356,70 m<sup>2</sup>.

El seu aprofitament edificatori es pertant de 4.356'70 m<sup>2</sup> x 0'5 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s = 2.178,35 m<sup>2</sup>.

Valor resultant = 2.178,35 x 3.500 = 7.624.225 ptes.

Ja que la finca li falta tots els elements d'urbanització (paviment, obertura de carrer, voravies, xarxa de sanejament alluminat, etc), la minoració definida anteriorment es considera que haurà de ésser en el seu major grau (15%).

Valor urbanístic 7.624.225 ptes - 15% = 6.480.591 ptes

Comprobem finalment que aquest valor sigui superior al valor resultant d'aplicar el preu de la relació municipal d'index de plus-vàlua a la totalitat de terrenys afectats (incluida zona afectada per vial).

Superfície incluída zona vial = 5.572 m<sup>2</sup>.

Preu de plus-vàlua per el trieni actual 30 ptes /pam.

Valor plus-vàlua = 5.573 m<sup>2</sup> x (30 x 26.468) ptes /m<sup>2</sup> =  
" " " = 4.425.185 ptes.

Per no haber-hi edificació alguna el preu d'expropiació es limita al valor urbanístic descrit.

Preu expropiació = 6.480.591 ptes.

#### - Porció parcel·la "B", illa 11.

Superfície qualificada de 18 i 7a = 2.039,90 m<sup>2</sup>.

Valor resultant aprofitament: 2.039,90 m<sup>2</sup> x 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x 3.500 ptes = 3.569.825 ptes.

Donat que les característiques urbanístiques son tan deficitaries com en la parcel·la "A", la relació corresponent sera també del 15%.

Valor urbanístic = 3.569.825 - 15% = 3.034.351 ptes.



P.E. de l'illa conformada pels carrers Avda Catalunya, Pasatge Sedó, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA



Superficie afectada, incluída afectació  $2.614 \text{ m}^2$ .

Valor plus-vàlua:  $2.614 \text{ m}^2 \times (1.794,05) \text{ ptes /m}^2 =$   
" " " "  $= 2.075.602 \text{ ptes.}$

No hi ha edificacions a la parcel·la

Preu expropiació = Valor urbanístic =  $3.034.351 \text{ ptes.}$

### - Parcel·la 9. illa 11.-

Ocupada de fet ja que en l'actualitat, quasi en la seva totalitat per el traçat vial del Pasatge Sedó.

Té una superfície total de  $208,55 \text{ m}^2$  dels quals  $51,24 \text{ m}^2$  estan qualificats originalment de zona 18 i la resta com de zona viària.

El valor urbanístic corresponent seria:

$51,24 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ mt/ms} \times 3.500 \text{ ptes} = 89.670 \text{ ptes}$ , mancant en un 5% per urbanització incompleta al igual que s'aplicara en les demes finques amb front a aquest carrer. Aquest 5% corresponent a la pavimentació i ——— que falta per realitzar (50%) així com a la xarxa de clavegueres i enllumenat bastant deficitaries.

$89.670 \text{ ptes} - 5\% = 85.186 \text{ ptes.}$

Valor de plus-vàlua

La franja de 20 m. linials de profunditat amb respecte a l'anterior alineació de la Avda de Catalunya, te assignat un valor per el trieni en curs de  $170 \text{ ptes/pam}^2$ .

En el resta de l'illa esta valorada a  $30 \text{ ptes/ pam}^2$ .

Aquest index dona uns valors resultants per el  $\text{m}^2$  de  $4.499,60 \text{ ptes}$  i  $794,05 \text{ ptes}$ , respectivament.

El solar en qüestió te una superfície de  $189,05 \text{ m}^2$  dins de la franja de  $4.499,60 \text{ ptes/m}^2$ . i els  $19,50$  restants en la zona de valor mes baix.

Així doncs el seu valor sera:

$(189,05 \text{ m}^2 \times 4.499,6 \text{ ptes/m}^2) + (19,50 \text{ m}^2 \times 794,05 \text{ ptes /m}^2)$   
 $850.649,40 + 15.484 = 866.133,40 \text{ ptes.}$

Donat que aquest import es superior al valor urbanístic del terreny en virtut del Art 108 de la Llei de Sol, es prendra aquest com valor d'expropiació.

Preu expropiació =  $866.133,40 \text{ ptes.}$



P.E. de l'illa conformada pels carrers Avgda Catalunya, Pasatge Sedó, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA



### - Parcel·la 9, illa 16.

Senyalada amb el nº 54 de la Avgda de Catalunya.

Té una superfície de 258,4 m<sup>2</sup>.

Esta totalment afectada segons el P.G.M.-76 de xarxa-viaria basica, i no té pertant, aprofitament ni valor urbanistic.

Esta ocupada parcialment per una edificació de planta baixa entre mitjaneres de baixa qualitat i deficient estat de conservació, amb una superfície total edificada de 57,20 m<sup>2</sup>.

El valor d'aquesta es pot estimar en 8000 ptes/m<sup>2</sup>.

Valor edificació = 57,20 m<sup>2</sup> x 8.000 ptes/m<sup>2</sup> = 457.600 ptes.

Dels 258,40 m<sup>2</sup> de superfície del terreny, 139,05 es troba dins de la franja de 4.490,60 ptes /m<sup>2</sup>, i els 119,35 m<sup>2</sup> restants en la d'inferior valor.

Valor plus-vàlua = (139,05 m<sup>2</sup> x 4.499,60 ptes/m<sup>2</sup>) + (119,35 m<sup>2</sup> x 794,05 ptes/m<sup>2</sup>). = 625.669,40 + 94.770 = 720.439,40 ptes

Preu expropiació = 457.600 + 720.439,40 = 1.178.038,40 ptes.

### - Parcel·la 10 . illa 16.

Senyalada amb el nº 56 de la Avgda de Catalunya.

té una superfície de 189,54 m<sup>2</sup>.

Esta practicamente afectada en la totalitat per el P.G.M.-76 com xarxa viaria basica, i no té practicamente aprofitament i valor urbanistic que es pugui tenir en compte.

Esta ocupada parcialment per una edificació de planta baixa entre mitjaneres, de baixa qualitat i deficient estat de conservació, amb una superfície total edificable de 46,20 m<sup>2</sup>.

El valor d'aquesta es pot estimar en 8000 ptes /m<sup>2</sup>.

Valor edificable = 46,20 m<sup>2</sup> x 8000 ptes/m<sup>2</sup>. = 369.600 ptes.

Dels 189,54 m<sup>2</sup> de superfície del terreny, 121m. es troben dins de la franja de 4.499,60 ptes /m<sup>2</sup>. i els 68,54 m<sup>2</sup> restants en la zona d'inferior valor.

Valor plus-vàlua

(121, x 4.499.60) + (68,54 m<sup>2</sup> x 794,05 ptes/m<sup>2</sup>) =

544.451,60 + 54.424,20 = 598.875,80

Preu expropiació = 598.875,80 + 369.600 = 968.475,80 ptes.



P.E. de l'illa conformada pels carrer Avgda Catalunya, Pasatge Sedó, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA



En resum, l'import de les expropiacions de ETAPA  
puja a.....ptes.

Porció parcel·la "A", illa 11..... 6.480.591,00 ptes  
Porció parcel·la "B", illa 11..... 3.034.351,00 ptes  
Porció parcel·la "9", illa 11..... 866.133,40 ptes  
Porció parcel·la "9", illa 16 i edificació 1.178.039,40 ptes  
Porció parcel·la "10" illa 16 i edificació 968.475,80 ptes

T O T A L.....12.527.590,60 ptes

### - Parcel·la 1. illa 11.-

Senyalada amb el nº 58 de la Avgda de Catalunya.

Té una superfície de 373,89 m<sup>2</sup>.

Esta afectada parcialment per el P.G.M. -76 de xarxa-viària  
basica qualificada com de 18 i 7a, en una superfície de  
169,58 m<sup>2</sup>.

El valor d'aprofitament sera:

$$169,58 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s} \times 3.500 \text{ ptes}/\text{m}^2 = \underline{296.765 \text{ ptes}}$$

El seu valor urbanistic resultant, despres de deduit el 5%  
definit anteriorment per urbanització incompleta es:

$$\text{Valor urbanistic} = 296.765 \text{ ptes} - 5\% = 281.926 \text{ ptes.}$$

Comparant amb el valor de plus-vàlua tenint en compte que  
dels 373,89 m<sup>2</sup>, originals del terreny 241 m<sup>2</sup> estan compresos  
en la franja d'index alta i els 132,89 restants en la zona  
de 794,05 ptes/m<sup>2</sup>.

$$\begin{aligned} \text{Valor plus-vàlua terreny} &= (241 \text{ m}^2 \times 4.499,60 \text{ ptes}/\text{m}^2) + \\ &132,89 \text{ m}^2 \times 794,05 \text{ ptes}/\text{m}^2 = 1.084.403,60 + 105.521,30 = \\ &= \underline{1.189.924.90 \text{ ptes.}} \end{aligned}$$

Aquest doncs es el preu d'expropiació del terreny.

Per altre part, aquest está parcialment ocupat per una edi-  
ficació entre mitjaneres de planta baixa i dos pisos de mit-  
jana qualitat, estat de conservació tambe mig, d'una superfície  
total edificada de 471,87 m<sup>2</sup>. Existeix tambe un garatge de  
20 m<sup>2</sup> de superfície de les mateixes caracteristiques de  
qualitat i conservació. Els preus unitaris que s'adopten son  
de 10.000 ptes/m<sup>2</sup>. per l'edifici principal i de 9000 ptes/m<sup>2</sup>  
per el garatge.

$$\begin{aligned} \text{Valor edificació} &= (471,87 \text{ m}^2 \times 10.000 \text{ ptes}/\text{m}^2) + (20 \text{ m}^2 + \\ &9.000 \text{ ptes}/\text{m}^2) = 4.718.700 + 180.000 = \underline{4.898.700 \text{ ptes.}} \end{aligned}$$

Axi doncs el preu d'expropiació total de la finca sera:



P.E. de l'illa conformada pels carrers Avgda Catalunya, Pasatge Sedó, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA



Preu d'expropiació = 1.189.924,90 ptes + 4.898.700 = 6.088.624,90 ptes.

### - Parcel·la 2, illa 11.

Senyalada amb el nº 60 de la Avgda de Catalunya.

Té una superfície total de 204,18 m<sup>2</sup>. dels quals 139,27 m<sup>2</sup> estan qualificats per el P.G.M. -76 de zona 18, i els 64,91 m<sup>2</sup> restants estant afectats per xarxa viària bàsica.

El valor d'aprofitament serà:

$139,27 \times 0,5 \times 3.500 = 243.722$  ptes.

El valor urbanístic aplicant el 5% esmentat reiteradament de reducció serà:

$243.722 \text{ ptes} - 5\% = 231.535,90$  ptes..

tenint en compte que dels 204,18 m<sup>2</sup>, 118,60 m. estan continguts dins de la franja de 4.499,60 ptes/m<sup>2</sup>. i els 85,58 m<sup>2</sup> restants en la zona de 794,05 ptes/m<sup>2</sup> resultant un valor de plus-vàlua de:

Valor de plus-vàlua =  $(118,60 \text{ m}^2 \times 4.499,60 \text{ ptes/m}^2) + (85,58 \times 790,05 \text{ ptes/m}^2) = 533.652,60 + 67.954,80 = 601.607,40$  ptes

Aquest sera el preu d'expropiació del terreny.

Per altre part, existeix una edificació entre mitjaneres de planta baixa amb una superfície total de 69,02 m<sup>2</sup>, i una qualitat i estat de conservació de tipus mig.

Aplicant els valors esmentats anteriorment el seu preu d'expropiació sera:  $69,02 \text{ m}^2 \times 10.000 = 690.200$  ptes.

Axi doncs el preu d'expropiació de la finca sera:  
 $601.607,40 + 690.200 = 1.291.807,40$  ptes.

L'import de les expropiacions de la 2ª fase puja doncs a ptes.

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| parcel·la 1, illa 11..... | 6.088.624,90 ptes        |
| parcel·la 2, illa 11..... | <u>1.291.807,40 ptes</u> |
| T O T A L.....            | 7.380.432,30 ptes        |

Finalment cal senyalar que l'import total de les expropiacions a realitzar en la totalitat del Pla Especial puja a ptes.

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Expropiació 1ª ETAPA..... | 12.527.590,60 ptes       |
| Expropiació 2ª ETAPA..... | <u>7.380.432,30 ptes</u> |
| T O T A L .....           | 19.988.022,90 ptes       |



P.E. de l'illa conformada pels carrers Avgda Catalunya, Pasatge Sedó, Singuerlin i Aragó.

## MEMORIA



### c.4.3. Fonts de finançament.

Les fonts de finançament seran els diners que recauix i disposi l'Ajuntament per aquests fins urbanístics.

Santa Coloma de Gramenet, 3 d'Abril de 1.981

CONFORME:

L'ARQUITECTE (S)

REGIDOR  
D'URBANISME:

L'ALCALDE.

St:  
Josep M<sup>e</sup> Miro  
Jordi Nadal.

St.  
Jaume P. Sayrach.

St.  
Lluís Hernández.

### DILIGENCIA./

Aprobado por el Ayuntamiento  
Pleno, en sesión celebrada el  
día... de ... de 19...  
Santa Coloma de Gramenet,  
El Secretario,

Aprobado con caracter *previsional*  
por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada  
el día **25** Mayo 1981

Santa Coloma de Gramenet, a

El Secretario,



*[Firma]*