

83/672

AJUNTAMENT
DE SANTA COLOMA DE GRAMENET



Serveis Tècnics

98



PROJECTE

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA ILLA CONFORMADA PELS CARRERS REV. PARE BENET, SANT JERONI, ROSARI I CIUTADELLA BAIXA.

Nº 90-05

Data: JUNY

Comprobat:

Dibuat: XRD



EQUIP FACULTATIU

JOSEP MARÍA MASCARÓ

CMS

BATLLE

MIGUEL HERNANDEZ

CONSELLERIA

ADM. I TARRASSA



MEMORIA



PROJECTE

Objecte: Pla Especial de Reforma interior per a dotar d'equipaments i jardins urbans la zona del Barri del Centre, es a dir qualificar de 7 i 6 la part de --- l'illa (formada pels carrers Rvdo. Pare Benet, Sant Jeroni, Rosari i Ciutadella Baixa, gràfiada als plànols d'aquest document).

Promotor: Excm. Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

Població: Santa Coloma de Gramenet.

SOLAR

Situació: Menys delimitats pels carrers Rvd. Pare Benet, Sant Jeroni, Rosari i Ciutadella Baixa.

Superficie: L'àmbit del Pla abarca una superficie de 5.369,20 m².

Relleu: El terreny es desnivellat el carrer de la Ciutadella Baixa és el més alt i el carrer de Sant Jeroni el més baix. La pendent del terreny, per tant, és en direcció al carrer Sant Jeroni.

Condiciones

Económicas: En general bones.

Qualificació: SBI Urbà. En l'actualitat part de l'illa està qualificada de (12) Zona de Casco Antic i (13b) Zona en densificació urbana subzona II, semi-intensiva.



Aprobado definitivamente por el Consejo Metropolitano en sesión de 23.6.82
Acuerdo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 175, de
fecha 23.7.82

EL SECRETARIO



MEMORIA



INDEX GENERAL

1) DOCUMENTACIO 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'Acció 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.

b) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

b.1. Justificació de la necessitat del planejament.

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

b.1.2. Anàlisis locacional.

b.1.3. Justificació de la solució adoptada.

1. Espais verds, dotacions i sistemes.

2. Xarxa Viaria.

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. Petits suports del P.G.M., llei del sòl, planejament de Planejament, etc.



MEMORIA



- b.2.2. Informació Urbanística.
- b.2.3. Estudis Complementaris.
- b.3. Anàlisi de les diferents alternatives que es planteien degut a l'extensió i entitat del Pla.

c) MEMORIA DESCRIPTIVA.

c.1. Planteix legal.

- c.1.1. Generalitats.
- c.1.2. Relació de propietaris i superfícies.
- 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.1.11. Valoració econòmica de l'actuació

c.2. Planteix urbanistic.

- c.2.1. Estructura urbanística.
- c.2.2. Distribució del sòl, Standards Urbanistics.
- c.2.3. Volums dificables.
- c.2.4. Adecuació de mitgeres.

c.3. Projectes d'Urbanització.

c.4. Planteix Econòmic-Financer.

- c.4.1. Etapes Financieres.
- c.4.2. Fonts de finaciació

3. DOCUMENTACIÓ GRAFICA.

1.-Plànols d'informació Urbanística.

- nº 0. Situació en relació amb l'estructura orgànica del P.G.M. que desenvolupa el P.E., 1:10.000
- nº 1. D'ordenació establerta en el P.G.M. per l'àmbit territorial inclos en el P.E. i el seu entorn 1: 5.000.
- nº 2. Accesibilitat 1:2000.



MEMORIA



2.-Plànols d'Informació de l'estat dels terrenys.

nº 3. Cadastral Parcel.lari.

nº 4. Estat actual (Edificacions, Usos, Infraestructures, vegetació existent, etc.) i Topogràfic.

nº 5. Procés històric d'ocupació.

3.-Plànols d'Ordenació.

nº 6. Zonificació amb assignació i situació d'usos, sistemes i dotacions. Xarxa viaria: alineacions i rasants.

nº 7. Fases d'Actuació o Pla d'Etapes.



MEMORIA



1) MEMORIA.

a) 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 General Metropolità de Juliol de --- 1976 va enmarcar els terrenys dins del sòl urbà.

Els terrenys estan qualificats com a (12) - Zona de Casc Antic i (13b) Zona en densificació Urbana- Subzona II semintensiva.

a.1.2. Justificació de la procedència de la seva redacció en relació 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 darrers documents del Pla General. Així doncs el Programa es justifica a la Memoria, és - projecta territorialment sobre els plànols d'informació i d'ordenació urbanístiques i té la seva apoiatura a través de l'Estudi Econòmic-Financer". La redacció del Pla Especial s'ajusta a tots els documents del -- Pla General.

b) "A través de l'actuació Urbanística es persegueix controlar la forma i progresiva transformació dels terrenys de sòl urbà" Objectius que asumeix el Pla Especial.

c) "L'Administració assumirà un cert protagonisme quan a l'activitat dels particulars no serveixi 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 metropolità". Protagonisme que es concreta amb la promoció i gestió del Pla.

d) "L'execució del Pla es desenvolupa en dos categories econòmiques de bens: adquisició de sòl i realització d'obres i instal·lacions



MEMORIA



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 privada de reconvertir terrenys edificables en equipaments i espais lliures verds i per l'altra per la manca efectiva d'equipaments i espais verds dins d'aquest barri de Santa Coloma de Gramanet.

a.3. Informació Urbanística.

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

Topogràfiques: L'unitat d'actuació abarca un area inclinada en direcció al Riu Besos i recull els terrenys historicament afiliats de les avingudes del riu, de les seves sedimentacions i són els terrenys que històricamente han tingut característiques agrícoles menys bones.

Geològiques i

Geotècniques: Part Qualificada de 13b i 12

Unitat: Sustrat Aflorant

Litologia: Granit

Característiques

Geotècniques: Capacitat de carga elevada. Problemes de tipus morfològic.

a.3.2. Descripció dels terrenys.

El lloc on s'ubica el Pla Especial està situat al barri del Centre de Santa Coloma de Gramanet Barri situat dins l'àmbit de les edificacions més antigues de la població.

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



MEMORIA



La propietat del Sòl es troba molt compartimentada degut a les diferents segregacions i ocupacions que ha sofert aquest indret.

Totes les finques tenen accesibilitat des dels carrers circundants.

El tamany de les parcel·les existents oscil·la entre 1804,50 i 234 m².

La majoria de les finques estan edificades.

Les finques que s'affecten a equipaments i espais verds, tenen molt poc volum edificat.

a.3.4. Usos, edificacions i infraestructures existents.

Les edificacions són de diferent tamany i qualitat. Hi ha edificis destinats a magatzems, tendes, escoles, vivendes, hi ha també algun solar destinat a l'ús agricola.

L'estat de les edificacions es

- a) Edificacions de nova construcció.
- b) Edificacions antigues.

b) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

b.1. Justificació de la necessitat del planejament.

b.1.1. Anàlisi a nivell de Pla General.

El territori de la Corporació Metropolitana és veu afectat per la localització d'actuacions: -constuccions, parcel·lacions, moviments de terres, etc. totes elles tendents a configurar un contingut edificat sense jerarquies.

L'impliació pretén actuar sobre una area densificada que permetrà fer pòls d'esponjament i dotacions per a millorar l'immatge urbana.

b.1.2. Anàlisi locacional.

Urbanísticament la zona és idònia a l'ubicació de les funcions previstes dins d'aquest projecte, donada la seva situació central i estratègica tant a nivell de la Població com a nivell del Barri del Centre.

b.1.3. Justificació de la solució adoptada.

1.- Espais verds i dotacions.

S'afeccionen a dotacions els espais que



MEMORIA



moment ja fan aquest paper. S'affecten a espais verds els espais estratègics que formen esponjaments puntuals de la xarxa viaria.

2.-Xarxa Viaria.

Es dona predominància a la situació actual i s'actua simplement sobre aquells llocs que actuuen en contra de tal ordenació.

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 autònoma i autosuficient del territori, per això s'ha projectat el P.E. com un element complementari de l'estructura urbana - del P.G.M. en el sentit de que els serveis i elements tècnics necessaris pel funcionament - del territori són un entrelligat amb altres areas pròximes .

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

L'unitat funcional s'ha determinat per la delimitació imposta per la xarxa viaria actual i per l'estat actual de l'edificació i usos de l'illa a estudi.

El polígon d'actuació queda perfectament delimitat en la documentació gràfica d'aquest projecte.

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

b.2.1. Determinacions de P.G.M.

Aquest estudi preten definir fins a nivells suficients de concreció cadascun dels usos del sòl situats, dins l'àmbit del P.E. segons les directrius del P.G.M.

Zones: Dins l'àmbit del sector a desenvolupar a través d'aquest P.E. hi trobem.

Zona 12: Subzona I. De substitució de l'edificació antiga. Comprén part del nucli o barri antic del municipi de Santa Coloma de Gramanet.



MEMORIA



Zona 13: Subzona II, Zona d'eixamples semiintensius urbans d'ús prioritari -- d'habitatge i amb necessitats de millora urbana per corregir la densificació congestiva i augmentar els nivells de dotacions, serveis i espais verds locals.

Sistemes 5b: Sistema viari secundari.

La xarxa viaria secundaria i local té la missió principal de donar accés a les edificacions i d'enllaçar amb les vies bàsiques.

b.2.2. Informació Urbanística.

Els serveis tècnics de l'unitat d'actuació són:

Xarxa d'Energia Elèctrica

Xarxa d'Aigua.

Xarxa de Telefonia.

Xarxa de Clavegueres.

Xarxa de distribució de Gas.

Xarxa viaria, pavimentada i amb voravies.

b.2.3. Estudis Complementaris.

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

b.3. Anàlisi de les diferents alternatives que es plantejen degut a l'estensió i entitat del Pla. Tal com s'indica a l'apartat b.1.3. la proposta transforma l'ordenació estableguda pel P.G.M. per un tipus d'ordenació acusada i de planteig cultural, que pretén rescatar tot el màxim nombre d'elements generadors del barri.

La situació de les Zones verdes locals es fa en els llocs reivindicats per la població, en els llocs que són inferiors d'illes, patis o solars buits i en llocs excedents de vials i totes elles amb la característica comuna de la centralitat.

Les zones de dotacions comunitàries s'ubiquen en llocs o edificis que per les seves característiques històriques, poden ésser els elements del sector.

Els vials locals es situen amb coincidència amb la xarxa viaria existent i executant les operacions



MEMORIA



de rebuidat necessaries per arribar a les condicions de salubritat i standars adients a la proposta del P.G.M.

c) MEMORIA DESCRIPTIVA.

c.1. Planteix legal.

c.1.1. Generalitats.

La tramitació del Present P.E.P.I. s'apoia amb l'art. 38 del Reglament de Gestió de la vigent Llei del Sòl.

c.1.2. Relació de superfícies.

Superficie de l'illa: 5869,20
 Superficie de (13b): 1862 m²
 Superficie de (12): 777,7 m².
 Superficie de 7b: 2038,5 m²
 Superficie de 6b: 1191,- m²

Relació de propietaris.-

CARRER SANT JERONI.-

Nº 32-34 Comunitat propietaris.	333,75 m ²
Nº 36 " "	351,86 m ²
Nº 38 Domingo Fernández Navarro.	930,12 m ²
Nº 40 Juan Grau Puig.	388,12 m ²
Nº 42 Ana Saladrigas Bordas.	61,75 m ²

CARRER ROSARI.-

Nº 2 Ana Saladrigas Bordas.	54,37 m ²
Nº 4-6 " " "	276,56 m ²
Nº 8-10 " " "	283,12 m ²
Nº 12-14 " " "	227,50 m ²
Nº 16 " " "	274,87 m ²
Nº 18 " " "	243,75 m ²

CARRER CIUTADELLA BAIXA.-

Nº 11 Fernando Pérez Ballester	92 m ²
Nº 13-15-17 Comunitat de propietaris.	744 m ²
Nº 19 " " "	319 m ²
Nº 21 " " "	330 m ²
Nº 23 " " "	277,75 m ²
Nº 25 " " "	243,75 m ²



MEMORIA



CARRER REVEREND PARA BENET.-

Nº 1 Comunitat de Propietaris.	333,75 m ²
Nº 3 Juan Pons Brugada.	121,50 m ²
Nº 5-7 Comunitat de propietaris.	42087 m ²
Nº 9 Marcelino Gordi Comas.	258,75 m ²
Nº 15 " " "	229,12 m ²
Nº 17-19 Fernando Perez Ballester.	92 m ²

c.1.3. Marc Legal.

El terme Municipal de Santa Coloma de Gramenet, està inclosos dins l'àmbit de la Corporació Metropolitana.

La Corporació Metropolitana va aprovar definitivament el Juliol de 1976 el Pla Gral. Metropolità. A partir d'aquell moment totes les actuacions en matèria de planejament i edificació s'ajustaran a aquest Pla.

Aquest P.E. s'ajustarà a les determinaciones del Pla General Metropolità.

c.1.4. Marc Urbanístic.-

Segons del P.G.M. els terrenys objecte d'estudi estan inclosos dins d'una illa amb dues qualificacions, per una banda 13b Zona en densificació urbana semiintensiva i per l'altra 12. Zona de barri antic. Subzona I de substitució de l'edificació antiga.

c.1.5. Condicions Urbanistiques

Zona 12: Subzona I

Índex d'edificabilitat, entre alineacions vigents: - 1,40 m²st/m²s.

Tipus d'ordenació: Edificació segons alineacions del vial vigents.

Condiciones d'edificació:

Alineacions: No es obligatori que l'edificació ocupa tot el front de parcel·la, podent-se recular part de la façana o separar-se l'edificació de la paret mitjera.

Les reculades no podran incomplir quan a separació de paraments les dimensions mínimes estableties per als celoberts i patis de ventilació.

Les parets mitgeries al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana. Es prohibeixen els acabament



MEMORIA



en envà pluvial i els els enlluis i revestiments superficials de mal comportament a la intemperie.

En aquelles mitgeres que limiten directament amb la zona 6 es podran obrir forats en totes les plantes a partir de la planta baixa, sempre i quan es faci mitjançant un projecte global per tota la façana.

Profunditat edificable:

La profunditat edificable resultarà d'una ocupació a l'alçada reguladora, del seixanta per cent (60%) de la superficie de l'illa.

L'espai lliure interior d'illa no serà edificable a planta baixa. Es permetrà la construcció de soterranis per a aparcaments, sempre que s'asseguri la possibilitat d'enjardinament sobre la coberta d'aquest.

Alçades:

La alçada reguladora màxima i el nombre de plantes és determinen en funció de l'amplada del vial al qual dona façana l'edificació.

Amplada vial	Alçada reguladora màxima metres.	Nombre límit. plantes.
De 8 a menys de 12 m.	7,55	PB más 1 P.

L'alçada mínima del sostre de la planta baixa serà de 4 metres.

Façana mínima.

La longitud mínima de façana serà de 6,50 m.

Cossos i elements sortints.

Solsament s'admeten:

- Els balcons que no sobresurten més de quarante cinc centímetres (45).
- Els sortints de cornises i de volades de coberta amb un vol màxim de 45 cm.
- Els sortints de terrats i cobertes planes amb vol màxim de 15 mts.



MEMORIA



En projecció horitzontal, amb el fi que ~~s'ajunten miradors,~~ no ocuparan en la seva amplada total més de la meitat de la llargaria de la façana ni cada un dels cossos sortints tindrà una amplada superior a 3,60 mets.

Zona 13: Subzona II- semiintensiva (13b)

Edificabilitat: Es defineix per l'envoltant màxima de volum que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació en aquesta zona i dels paràmetres del tipus d'ordenació segons alineacions del vial.

Index d'edificabilitat:

L'index d'edificabilitat net per a les actuacions en aquesta zona mitjançant Plans Especials de Reforma Interior o Estudis de Detall d'ordenació de volums es fixa a 1,80 m²st/m²s.

L'index d'edificabilitat zonal és de 1,00 m²st/m²s.

Nombre màxim d'habitatge per parcel.la:

Les edificacions que s'aixequin a la subzona 13b no ultrapassaran per parcel.la un nombre d'habitacions igual a aquell que resulti per excés d'aplicar el límit de 250 habitatges per hectàrea de sòl, o part proporcional, edificable a l'alçada reguladora corresponent.

Aquest límit referent a la porció de parcel.la inclos dins la profunditat edificable de la respectiva illa es transforma en 358 habitatges per hectàrea.

El nombre màxim de vivendes que es pugui construir en una determinada parcel.la no serà superior al que resulti de dividir la total superfície construïda de l'edifici pel mòdul de cent metres quadrats (100 m²).

Tipus d'ordenació: Serà el de edificacions segons alineacions de vial. - **Condicions d'edificació:** Alineacions: No s'admet la reculada a l'alineació vial (a planta pis) regulat d'acord amb les condicions generals del tipus d'ordenació segons alineacions de vial. En aquelles mitgeres que limiten directament amb la zone 6 es podrán obrir forats en totes les plantes a partir de la planta 1a. sempre i quan es faci mitjançant en projecte global per tota la façana.



MEMORIA



Alçades: L'alçada reguladora màxima i el de plan tes es determina en funció de l'amplada de vial al qual doni façana l'edificació, d'acord amb

Amplada de vial	Alçada màxima	Nombré límit de plan tes.-
-----------------	---------------	----------------------------

De menys de 8 m.	7,55 m.	PB + 1P
De 8 a menys de 11 m.	10,60 m.	PB + 2P

L'alçada total mínima, inclos forjat, serà de 2,75-metres per planta pis.

Façana mínima: La mínima amplada de façana permesa serà de 6,50 m.

Cossos Sorius: No s'hi podran fer.

Espai lliure interior d'illa: L'edificació a interior d'illa quan fos permés en les condicions general del tipus d'ordenació segons, alineacions de vial no ultrapassaran l'alçada lliure de 3,30 metres.

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

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

SISTEMES:

Equipaments comunitàris de nova creació a nivell local (7).

L'edificació a les arees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals, que caldrà respectar, i a la integració en el sector a on s'implacina.

En aquest àmbit el destí assignat serà el de Equipaments docents ja sia centres docents, públics o privats i anexos esportius. Les necessitats funcionals d'aquest equipament exigeix la localització específica i en terreny propi de arees de joc per a situar els standars de pistes atlètiques necessaries.



MEMORIA



la ubicació de tipologies edificaries de transició admet l'identificació de les noves construccions possibles a les condicions d'edificació de la subzona de subsituició de l'edificació antiga (12), i segons això les condicions de l'edificació seran les mateixes que les descrites per aquesta zona però preservant especialment l'existència del carreró sense sortida, ja que facilita l'accés a l'interior d'illa pel carrer de Sant Jeroni.

La distribució de l'espai a l'interior d'illa serà totalment lliure, habent-se de enderrocar paulatinament i amb el temps totes les edificacions que dificultin l'activitat esportiva i la connexió amb les zones laterals de 6.

En el cas de necessitar-se edificacions afins a l'ús esportiu es construiran com a edificis annexos als existents, de forma que no estorbin el procés de liberalització d'espai pretès.

La localització dels espais esportius es farà en planta baixa a nivell de terreny. S'admetrà la creació de mur de contenció sempre i quan sigui necessaris per la creació de superfícies totalment horitzontals.

Els solaris qualificats com a 7 i amb front al carrer Rosselló són totalment lliures d'edificacions, anejats a l'espai esportiu central.

Espais llibres: Parcs Urbans de nova creació de caràcter local (6)

Aquest sols es destina a la ubicació i usos com jardins urbans que per eten la descongestió de l'àrea en estudi i zones d'influència.

Aquestes àrees seràn de domini públic i no es'hí admeten usos tòpics i comunitàris, activitats de relació i esplai.

Les edificacions no ultrapassaran l'ocupació d'un 1 per cent (1%) de la superficie dels jardins. Aquesta edificació es col·locarà al costat del col·legi existent i dins la propietat edificable de la zona 12.



MEMORIA



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

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

c.1.8. Sistema d'actuació. Es divideix el Pla en tres Polígons.

Polígon 1 - Zona calificada de 12.

Polígon 2 - Zona calificada de 13 b.

En aquests dos polígons el sistema d'actuació serà el de compensació però no caldrà fer cap actuació degut a què estan totalment edificats i en certa forma ja s'ha produït de fet la compensació...

Polígon 3 - Zona calificada de 6 i 7. En aquest polígon, degut a l'initiativa que per l'Administració el sistema d'actuació serà el d'expropiació. El present projecte estudia diferents fases per dur a terme aquest sistema.

c.1.9. Gestió del Pla.

La gestió del Pla serà realitzada per l'Administració a través dels seus Serveis Tècnics.

c.1.10. Pla d'Etapes.

El Pla d'Etapes ve marcat pel procés que porta el corresponent sistema d'Actuació.

L'actuació urbana a nivell de disseny de l'àmbit es realitzarà en paral·lela medida que es vagin obtenint els sols 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 garantizzi l'execució i finançament del conjunt de previsions.

Com a etapes prioritaries es considera l'adquisició dels solars al front al carrer del Rosari o Pvd. Pau Benet i que en l'actualitat són lliures, i que es corresponen amb els solars 1 i 2 marcats en el plànol nº 7 i que són solars reivindicats en l'actualitat per la població. Aquesta etapa es realitzarà en el termini màxim de 2 anys a partir de l'aprovació d'aquest pla.

El termini per l'execució de les altres tres etapes dependrà de la decisió de l'Ajuntament d'acord amb el seu presupost d'inversions.



MEMORIA



VALORACION FASES D'EXPROPIACIO.

Havent-se examinat la situació i altres característiques dels terrenys que formen part de l'illa conformada pels carrers: Rvdo. Pare Benet, Sant Jeroni, Rosari i Ciutadella Baixa, amb una superfície de 3.222,5 m² qualificat urbanísticamente de 12 (casc antic), segons el Pla General Metropolità, es pot fixar a efectes de valoració amb respecte a l'any 1980 en els següents termes:

-El terreny descrit calificat de zona 12 (Casc antic), es troba ubicat en sòl urbà, per això d'acord amb l'establert en la Llei del Sòl (1346/76 artº 108) deurà tractar-se d'acord al valor urbanístic tal i com es defineix a l'article 105 de la mateixa Llei.

-Les condicions de volum i us aplicables a la zona 12, quedan regulades pels articles 315 al 320 de les Normes Urbanístiques del P.G.M.

-A efectes de valoració són d'aplicació els següents index variables.

a) Aprofitament permès pel Pla.

Carrer més petit de 8 m. (ROSARI): P.B.+ 1P.
Carrer de 8 a menys de 12 m.: P.B. + 2 P.

Profunditat edificable: 14,50 m.

b) El rendiment econòmic a aplicar al aprofitament resultant a l'any 1980 (preu de reacció) no superior al 25% del valor unitari de la construcció, s'estima en 3.750 pts/m².

D'acord amb tot el que s'ha exposat, s'estableix la següent valoració:

SOLAR 1

Superficie del terreny: 374 m².

Superficie d'aprofitament: 319 m².

P.B. + 1P (2 x 319 m²) = 638 m² t.

-Aplicació preu unitari:

638 m² x 3750 pts/m² = 2.392.500 pts.

VALOR URBANISTIC SOLAR 1 2.392.500. pts.



MEMORIA



SOLAR 2

- Superficie del terreny : 441 m².
- Superficie lliure d'aprofitament: 373,5 m².
- P.B. + 2P (3 x 373,5 m²) = 1.120,50 m² t.
- Aplicació preu unitari:
- 1.120,50 m² x 3750 pts/m² = 4.201.875 pts.

VALOR URBANISTIC SOLAR 2 = 4.201.875,-ptas.

SOLAR 3

- Superficie del terreny: 234 m².
- Superficie lliure d'aprofitament: 189 m².
- P.B.+ 1P (2 x 189 m²) = 378 m² t.
- Aplicació preu unitari:
- 378 m² x 3750 pts/m² = 1.417.500 pts.

VALOR URBANISTIC SOLAR 3 = 1.417.500 pts.

SOLAR 4

- Superficie del terreny: 376 m².
- Superficie lliure d'aprofitament: 367 m².
- P.B. + 2P (2 x 367 m²) = 1.101 m² t.
- Aplicació preu unitari:
- 1.101 m² x 3.750 pts/m² = 4.128.750 pts.

VALOR URBANISTIC SOLAR 4 = 4.128.750 pts.

SOLAR 5

- Superficie del terreny: 1804,5 m².
- Superficie lliure d'aprofitament:
- 279 m² en P.B. + 2P ; 279 m² x 3 = 837 m² t
- 1525,5 m² en P.B. = 1525,5 m² t.

TOTAL = 2372,5 m² t.

- Aplicació preu unitari.
- 2372,5 m² x 3750 pts/m² = 8.896.875 ptas.
- VALOR URBANISTIC SOLAR 5 = 8.896.875 ptas.



MEMORIA



VALOR URBANISTIC TOTAL DELS TERRENYS: 21.037.500 ptas.-

El que suposa sobre la superficie total del terreny (3.229,5 m²) un valor unitari de 6.514 ptas. el que equival a un preu unitari de 240 ptas/pla.² superior al fixat en la relació municipal de l'índex de Plus Valua pel trienio 1979-81 que està fixat en 140 pts/pla.²

VALORACIÓ EDIFICACIONS

- Solar 1

No existen.

- Solar 2

Edificacions antigas de planta baixa més p.p.

Superficie construïda - 328,- m².

preu unitari ... 7.000,- pts.

aplicació preu unitari:

328 m². x 7.000,- pts. = 2.296.000,- pts.

- Solar 3.

Edificacions antigas en planta baixa

Superficie construïda..... 234,- m².

preu unitari 9.000,- pts./m².

aplicació preu unitari:

234 m². x 9.000,- pts. = 2.106.000,- pts.

- Solar 4.

Edificacions antigas en planta baixa i planta pis.

Superficie construïda 529,5 m².

Preu unitari 9.000,- pts./m².

Aplicació preu unitari:

529,5 m². x 9.000,- pts. = 4.765.500 pts.

- Solar 5.

Edificacions antigas en planta baixa, planta pis i planta pis 2on.

Superficie construïda 977,- m².

preu unitari 9.000,- pts/m².

Aplicació preu unitari:

977,- m². x 9000,- pts. = 8.793.000,- pts.



MEMORIA



VALORACIO OBRES URBANITZACIO.

Solar 1.

Enderroc valla.....	20.000,- pts.
Execució ajardinament preu unitari 3.500,- pts/m ² . 374,- m ² . x 3.500,- pts.....	1.309.000,- "
TOTAL.....	1.329.000,- pts.

Solar 2.

Enderroc valla.....	20.000,- pts.
Enderroc edificacions preu unitari 400,- pts/m ² . 328,- m ² x 400,- pts.....	131.200,- pts.
Ejecució enjardinament. preu unitari 3.500,- pts./m ² . 441 m ² . x 3.500,- pts.....	1.543.500,- pts.
TOTAL....	1.694.700,- pts.

Solar 4.

Enderroc edificacions preu unitari 400,- pts/m ² . 529,5 m ² . x 400,- pts.....	211.800,- pts.
Execució enjardinament. preu unitari 3.500,- pts./m ² . execució enjardinament. preu unitari 376,- m ² . x 3.500,- pts.....	1.316.000,- pts.
TOTAL ...	1.527.800,- pts.

C.1.11 Valoració econòmica de l'actuació:

Solar 1.

Valoració terrenys.....	2.392.500,- pts.
Valoració obres d'urbanització... TOTAL	1.329.000,- " 3.721.500,- pts.

Solar 2.

Valoració terrenys	4.201.875,- pts.
Valoració edificacions ... Valoració obres d'urbanització.. TOTAL	2.296.000,- " 1.694.700,- " 8.192.575,- pts.

Solar 3.

Valoració terrenys.....	1.417.500,- pts.
Valoració edificacions.... TOTAL ...	2.106.000,- " 3.523.500,- pts.



MEMORIA



Solar 4 :

Valoració terrenys	4.128.
Valoració edificacions	4.765.500,
Valoració obres.....	1.527.800,- "
	10.422.050,- pts.

119

Solar 5 :

Valoració terrenys.....	8.896.875,- pts.
Valoració edificacions.....	8.793.000,- "
	17.689.875,- pts.

VALORACION TOTAL ACTUACIO... 43.549.500,- pesetes.

c.2.1. Estructura Urbanística.

Es preten millorar aquesta zona urbana a través de les zones d'esponjament i de dotacions previstes.

L'intent clarificador de la trama urbana a base d'operacions de separació de diferents qualificacions es realitza mitjançant zones de transició denominades neutres i positives que en aquest cas ens venen concretitzades per zones 6 i 7 respectivament.

L'actuació de la zona es farà en paral·lel a les accions d'expropiació previstes.

Aquesta actuació servirà com a rehabilitador puntual d'un sector de la població i com a aglutinador de les arees veïnes.

c.2.2. Distribució del sòl. Standars Urbanístics.

La relació de superfícies destinada a les diferents qualificacions sera:

Cerc antic: Substitució de l'edificació antiga (12)

D. classificació Urbana: Subzona II. semintensiva (13b)

Sistemes: Equipaments comunitàris de nova creació (7)

Sistemes: Espais lliures-Jardins Urbans de nova creació (6):

Els standars urbanístics van en funció de l'actuació aïllada que representa aquest Pla i no tenen cap tipus de relació amb els standars previstos per aquesta àrea si l'actuació hagués estat a nivell d'unitat d'actuació i a través d'un Pla Especial de Reforma Interior.



MEMORIA



c.2.3. Volums edificables.

Només s'admeten en el cas de l'area qualificada com a 7 com a continuació de la profunditat edificable de la zona 12, independent dels colums admesos a les zones 13b i 12.

c.2.4. Adecuació de mitgeres.

Dintre dels projectes de urbanització s'hauran de incluir l'adecuació de les mitgeres existents com afaçanes. Mitjançant un projecte per tot l'edifici els propietaris sollicitaran l'apertura de forats (finestres i balcons) en aquestes mitgeres, en aquest cas les despeses de adequació de les mitgeres com façanes serà a carrec dels propietaris.

c.3 Projectes d'Urbanització.

Aquests projectes es realitzaran, previ l'ús de l'area i després de l'obtenció dels terrenys per les àrees municipals.

c.4. Planteix econòmic-financer.

c.4.1. Etapes Financieres.

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. Fonts de finaciació.

Les fonts de finaciació seran els diners que recabdi i disposi l'Ajuntament per a fins urbanístics.

Aquestes fonts seran el pressupost extraordinari d'urbanisme i l'establiment de contribucions especials per l'area i àrees d'influència.

L'ARQUITECTE,

St.: Josep M. Miró

EL BATTLE,

St.: Lluís Hernández

EL REGIDOR
D'URBANISME,

St.: Jaume P.