

022

98/1861 4-100



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA
EN SESSIÓ **20 SET. 2000**

LA SECRETÀRIA,

DILIGÈNCIA./

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia **25 OCT. 1999** - **2 NOV. 1999**
Santa Coloma de Gramenet,

El Secretari General,

Adrià Eix



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet
Servei d'Urbanisme
Departament de Planejament i Gestió

PLA ESPECIAL REFORMA INTERIOR
SANTA COLOMA VELLA II

TEXT REFÓS		
ESTUDI ECONÒMIC		
ABRIL 1999		



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA
EN SESSIÓ **20 SET. 2000**

LA SECRETÀRIA,

DILIGÈNCIA./

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia **25 OCT. 1999**

Santa Coloma de Gramenet, **- 2 NOV. 1999**

El Secretari General,

Adrià Eix



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet
Servei d'Urbanisme
Departament de Planejament i Gestió

PLA ESPECIAL REFORMA INTERIOR
SANTA COLOMA VELLA II

TEXT REFÓS		
ESTUDI ECONÒMIC		
ABRIL 1999		

INDEX

ESTUDI ECONÒMIC

1. Criteris de Valoració	1
2. Fitxes de les Actuacions	2
1. Ordenació especial cruïlla	3
2. Edifici administratiu plaça	5
3. Centre assistencial Pedró.....	6
4. Equipament docent/cultural	7
5. Masia carrer Marina.....	8
6. Centre d'atenció social	9
7. Jardins Marina.....	10
8. Centre de serveis	11
9. Jardins interiors carrer Masnou	12
10. Prolongació carrer Masnou.....	13
11. Habitatge protegit (annex Can Roig i Torres).....	14
12. Habitatge protegit Masnou.....	15
13. Verd Can Roig i Torres.....	16
3. Finançament.....	17



1. CRITERIS DE VALORACIÓ

L'estudi econòmic que acompanya el PERI fa referència bàsicament a les actuacions programades en el període de 10 anys que s'ha pres com el seu termini d'execució.

L'estudi econòmic es planteja sobre la base de la inversió necessària per aconseguir sòl urbanitzat on realitzar les operacions de reequipament, condicionament d'espais lliures, nou habitatge públic i aparcament.

En conseqüència l'estimació de costos es fa sobre els conceptes de:

- a) Adquisició de sòl i edificació
- b) Desnonaments
- c) Enderrocs
- d) Urbanització
- e) Despeses pel real·lotjament dels afectats

El valor del solar s'ha calculat en funció del seu valor urbanístic, aquest es determina en funció de l'aprofitament què correspon als terrenys segons la seva situació, d'acord amb els criteris establerts al Real Decret 1020/1993 de 25 de juny, en el què s'aproven les normes tècniques de valoració i el quadre marc de valors de sòl i de les construccions.

L'edificació existent es valora en funció de la seva antiguitat i del seu estat de conservació.

Pel que fa als costos d'enderroc es situa a un mínim de 10.000 ptes./m². en Pb ó Pb+1 ó Pb+2

Les indemnitzacions als residents o comerciants no propietaris, es fixaran en funció del seu dret a ser real·lotjats o no i en qualsevol cas les indemnitzacions cobriran les despeses de trasllat, arranament del nou local i el lucre cessant per un període d'un any, etc.

Els costos d'urbanització es valoren en funció de cada actuació, partint del cost actual d'aquest tipus d'obres realitzades actualment per l'Ajuntament a diversos indrets de la ciutat.

Les obres de vialitat es valoren a 15.000 ptes./m². de mitja, incrementant-se als casos especials on es preveu la creació de nova infraestructura.

El cost mitjà estimat per la urbanització de les zones verdes, es situa a l'ordre de les 20.000 ptes./m².


Pel que fa als preus unitaris de construcció de l'habitatge s'han considerat els costos actuals d'execució de material de les promocions precises en aquest PE oscil.larien sobre les 75.000 ptes./m². per les edificacions de nova planta.

El cost dels equipaments s'ha estimat en una mitja de 120.000 ptes./m² en el cas dels de nova planta.

2. FITXES DE LES ACTUACIONS

En els quadres de las pàgines següents es defineix les fitxes de les Actuacions Aïllades i la Unitat d'Actuació.

Fitxa d'actuació: 1

IDENTIFICACIÓ: Ordenació Especial Cruïlla (PERI)

Situació: cruïlla passeig de l'Església / plaça de la Vila

Gestió: Unitat d'Actuació - Cooperació

Eta: 1a.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

(sòl/edificació/usos)

Entorn: OP-1/OP-2/OP-3 Ordenació Volumètrica Especial. Ordenació passeig

Edificabilitat: assignada a cada zona

Sistemes: 5 Vial, 6b Verd

Zona: OP-1/OP-2/OP-3 Ordenació Volumètrica Especial

Àmbit actuació: 5.739,09 m².

Sòl públic existent: 826,45 m².

Sòl verd PERI: cessió 1.006,87 + existent 134,70 = 1.141,57 m²

Sòl vials PERI: cessió 1.450,87 + existent 691,75 = 2.142,62 m²

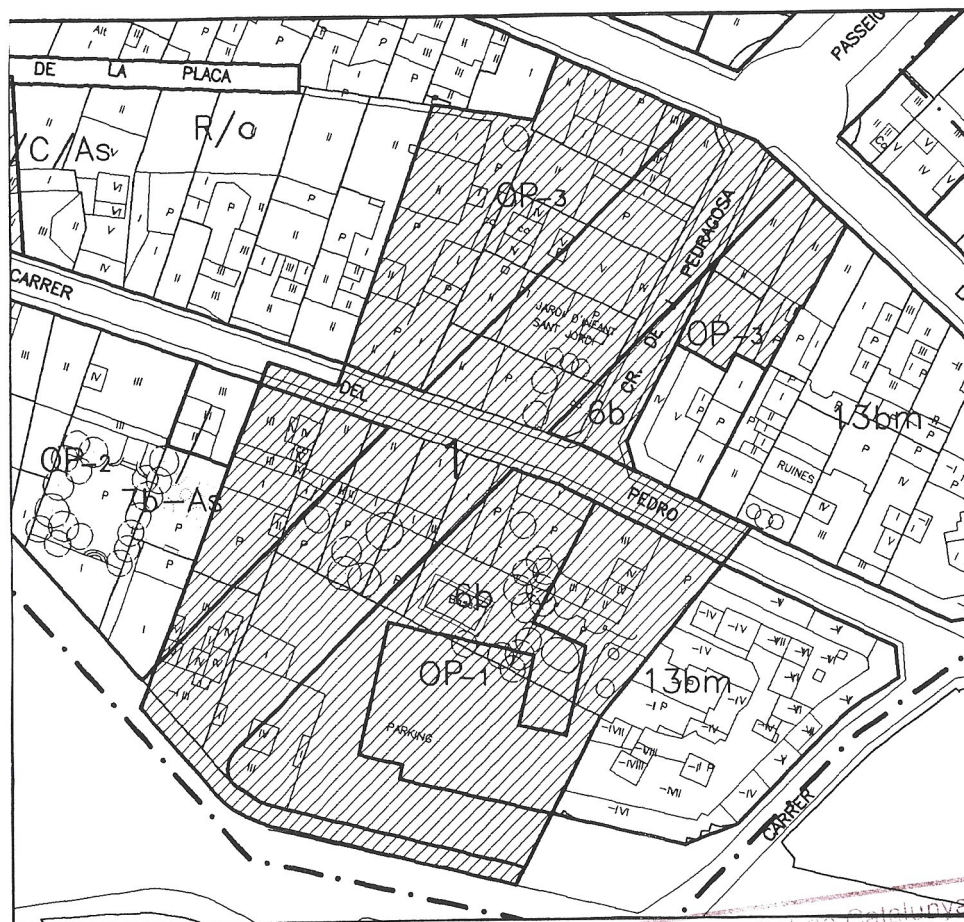
Sòl privat PERI: 2.454,90 m²

DADES URBANÍSTIQUES

Parcel·les: 17 ut.

Habitatges existents: 24 ut.

Locals existents: 19 ut.





SUPERFÍCIES. EDIFICABILITATS

SITUACIÓ	PERI	Sup. cons. actual	Sup. sòl	Edific.	Sup. cons. PERI	Sup. resid.	Sup. comerc.
1. C. Pedragosa Banús	OP-3	2.255,50	947,45	3,51	3.324,06	2.580,91	743,15
2. C. Vistalegre	OP-3	495,00	293,91	3,76	1.104,32	828,24	276,08
3. Plaça de la Vila	OP-2	1.386,26	367,49	2,00	736,37	367,49	367,49
4. S. Sebastià / Pedró	OP-1	1.120,32	846,05	7,56	6.396,48	5.550,43	846,05
5. Vial existent	5	0,00	691,75	0,00	0,00		
6. Vial a cedir	5	0,00	1.450,87	0,00	0,00		
7. Zona verda	6	0,00	134,70	0,00	0,00		
8. Zona verda a cedir	6b		1.006,87				
TOTALS		5.257,08	5.739,09		11.561,23	9.328,46	2.232,77

Fitxa d'actuació: 2

IDENTIFICACIÓ: Edifici Administratiu Plaça

Situació: plaça de la Vila, 3

Gestió: Actuació Aïllada - Expropiació

Eta: 2a.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

(sòl/edificació/usos)

Entorn: R/c Residencial

Edificabilitat: Pb + 2

Sistemes: 7bAdCAs Equipament administratiu / cultural / assistencial

Zona: R/c

Àmbit actuació: 339,41 m².

Sòl públic existent:

Sòl cessió:

Sòl expropiació: 339,41 m².

Sòl privat:

DADES URBANÍSTIQUES

Parcel·les: 2 ut.

Habitatges existents:

Locals existents: 2 ut.

PREVISIÓ COST EXPROPIACIÓ 30.000.000 ptes.

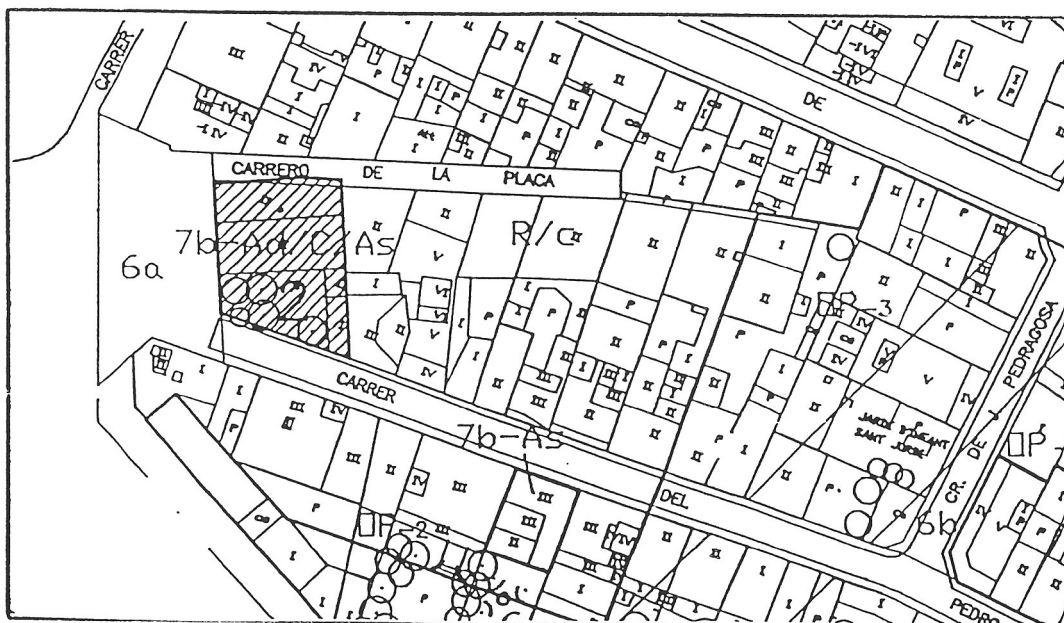
NORMATIVA I EDIFICABILITAT

ARM i núm. plantes: 10,60 m. Pb+2

PE: Totalment edificable

M2. edificables: 1.018,23 m².

PREVISIÓ COST CONSTRUCCIÓ 150.000.000 ptes.



Fitxa d'actuació: 3

IDENTIFICACIÓ: Centre Assistencial Pedró

Situació: carrer del Pedró, 14

Gestió: Actuació Aïllada - Expropiació

Eta: 1a.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

(sòl/edificació/usos)

Entorn: Ordenació Especial Cruïlla

Edificabilitat: Pb + 2

Sistemes: 7bAs Equipament assistencial

Zona: OP-3

Àmbit actuació: 106,11 m².

Sòl públic existent:

Sòl cessió:

Sòl expropiació: 106,11 m².

Sòl privat:

DADES URBANÍSTIQUES

Parcel·les: 1 ut.

Habitatges existents:

Locals existents: 1 ut.

PREVISIÓ COST EXPROPIACIÓ 21.000.000 ptes.

NORMATIVA I EDIFICABILITAT

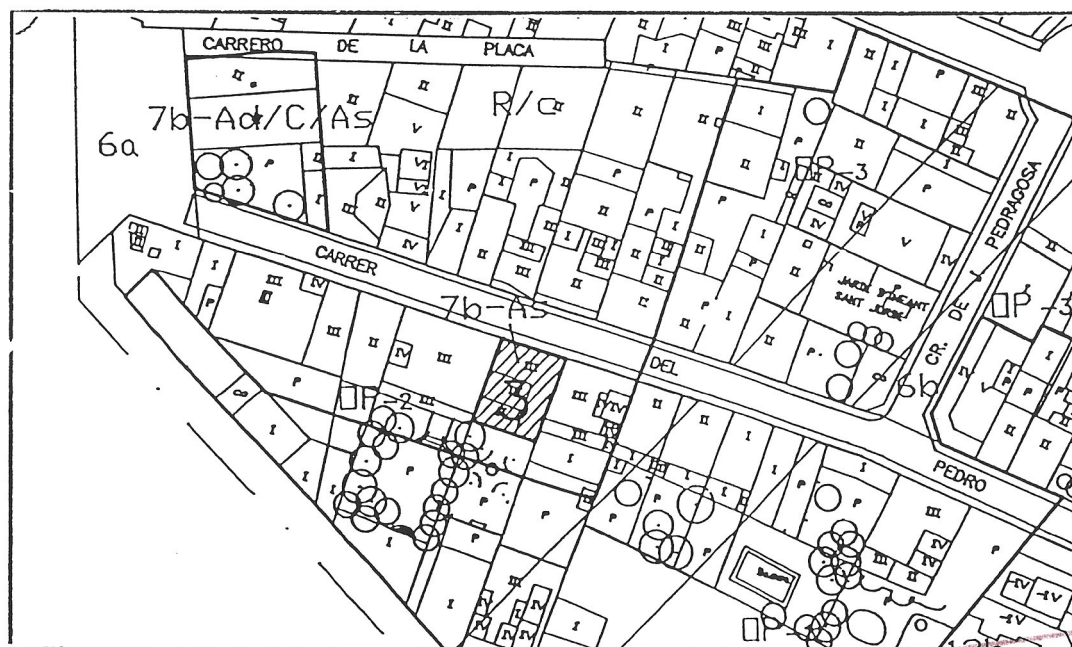
ARM i núm. plantes: Existent Pb+2

PE: 12 m.

M2. edificables: 318,33 m².

PREVISIÓ COST CONSTRUCCIÓ

Cost adequació 15.000.000 ptes.



Fitxa d'actuació: 4

IDENTIFICACIÓ: Equipament docent/cultural

Situació: passeig de l'Església, 7-11

Gestió: Actuació Aïllada - Expropiació

Eta: 1a.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

(sòl/edificació/usos)

Entorn: Ordenació Especial Passeig

Edificabilitat: Pb + 2

Sistemes: 7bDC Equipament docent / cultural

Zona: OP-3

Àmbit actuació: 571,84 m².

Sòl públic existent: 159,84 m².

Sòl cessió:

Sòl expropiació: 412,00 m².

Sòl privat:

DADES URBANÍSTIQUES

Parcel·les: 2 ut.

Habitatges existents:

Locals existents: 1 ut.

PREVISIÓ COST EXPROPIACIÓ 25.000.000 ptes.

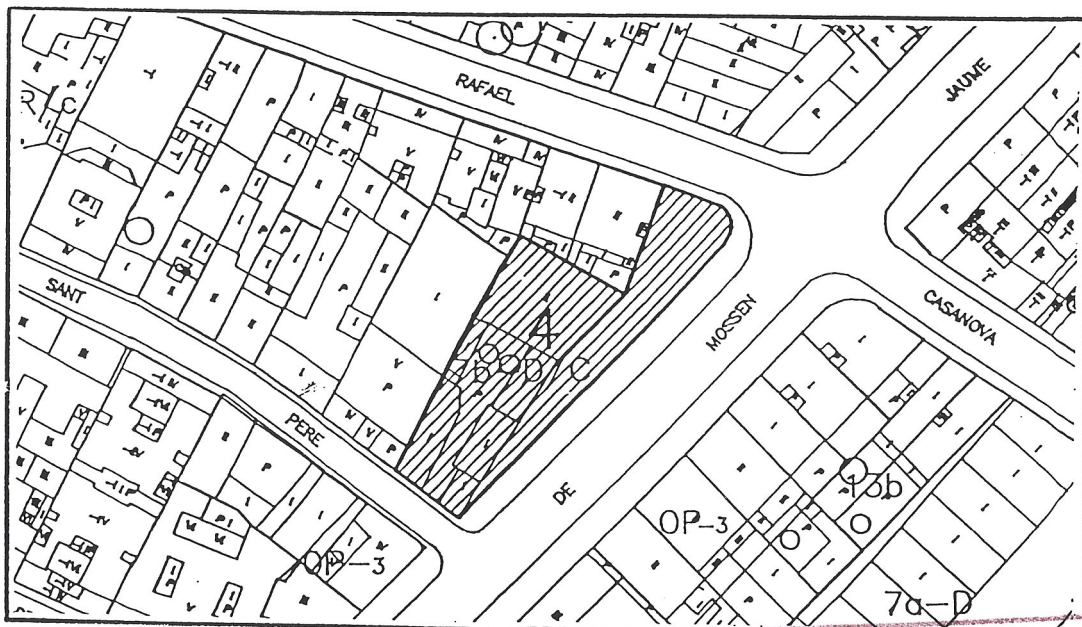
NORMATIVA I EDIFICABILITAT

ARM i núm. plantes: 12,60/9,50 m. Pb+2

PE: 12 m.

M2. edificables: 1715,52 m².

PREVISIÓ COST CONSTRUCCIÓ 275.000.000 ptes.



Fitxa d'actuació: 5

IDENTIFICACIÓ: Masia carrer Marina

Situació: carrer Marina, 25

Gestió: Actuació Aïllada - Expropiació

*Eta*pa: 1a.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

(sòl/edificació/usos)

Entorn: Equipament i 5b

Edificabilitat:

Sistemes: 5 i 5b Vial

Zona:

Àmbit actuació: 112 m² (59,55 m². 5 vial + 52,45 m². 5b)

Sòl públic existent:

Sòl cessió:

Sòl expropiació: 112 m².

Sòl privat:

DADES URBANÍSTIQUES

Parcel·les: 1 ut.

Habitatges existents: 1 ut.

Locals existents:

PREVISIÓ COST EXPROPIACIÓ 11.000.000 ptes.

NORMATIVA I EDIFICABILITAT

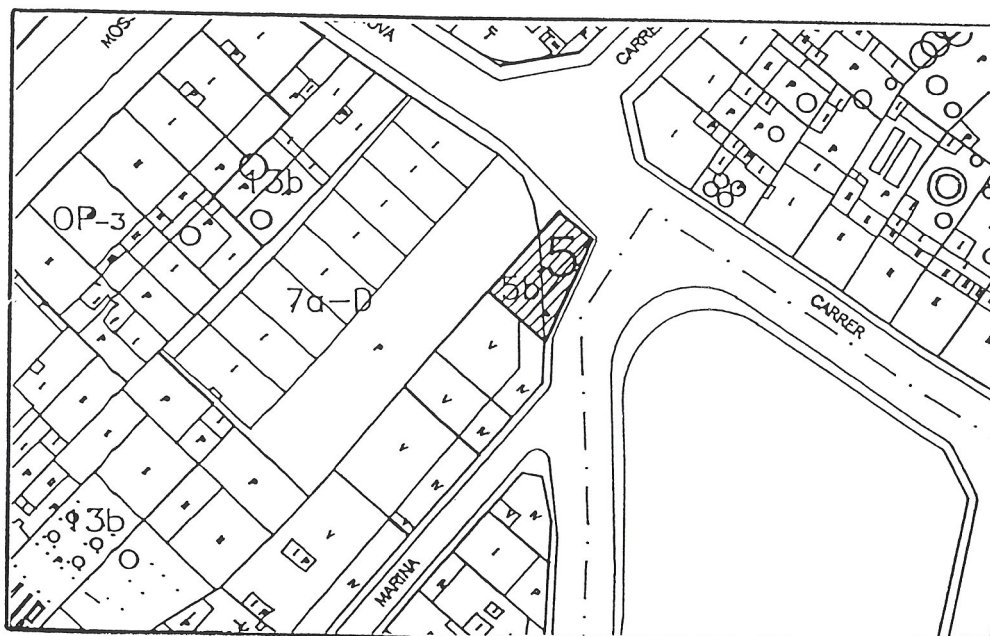
ARM i núm. plantes: No edificable

PE: No edificable

M2. edificables: No edificable

PREVISIÓ COST CONSTRUCCIÓ

Cost adequació 3.000.000 ptes.



Fitxa d'actuació: 6

IDENTIFICACIÓ: Centre d'Atenció Social

Situació: carrer Marina, 6-8

Gestió: Actuació Aïllada - Expropiació

Etapas: 2a.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

(sòl/edificació/usos)

Entorn: 13b/ 5b

Edificabilitat: neta sobre sòl assignat 4m2s/m2s.

Sistemes: 7bAs Equipament assistencial

Zona:

Àmbit actuació: 188,24 m².

Sòl públic existent:

Sòl cessió:

Sòl expropiació: 188,24 m².

Sòl privat:

DADES URBANÍSTIQUES

Parcel·les: 1 ut.

Habitatges existents: 1 ut.

Locals existents: 1 ut.

PREVISIÓ COST EXPROPIACIÓ 33.000.000 ptes.

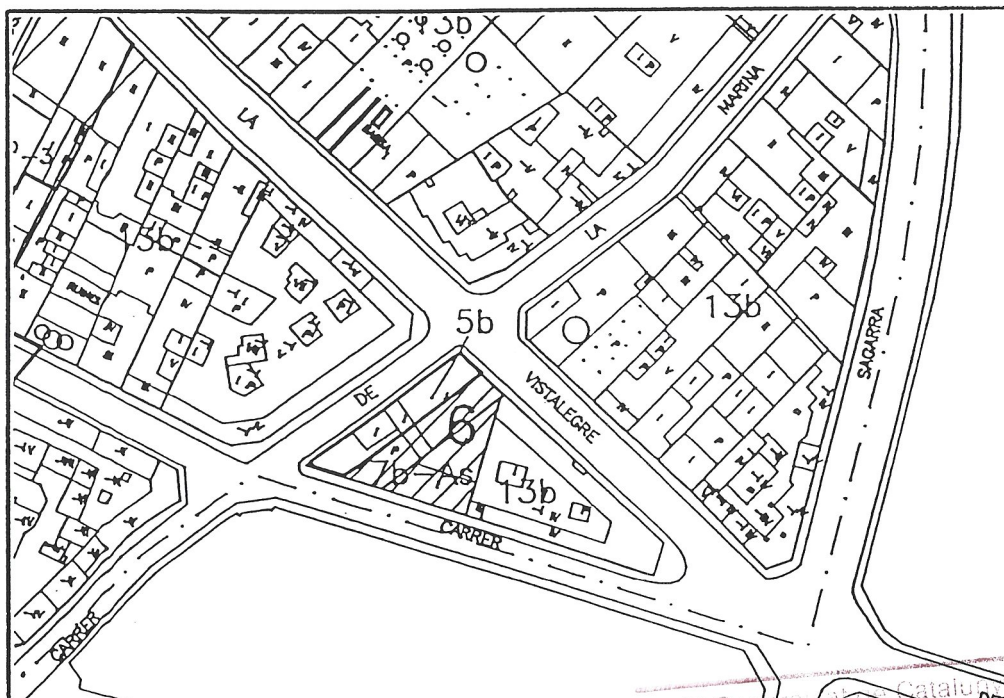
NORMATIVA I EDIFICABILITAT

ARM i núm. plantes: Especial Pb+2

PE: Totalment edificable

M2. edificables: 564,75 m².

PREVISIÓ COST CONSTRUCCIÓ 85.000.000 ptes.



Fitxa d'actuació: 7

IDENTIFICACIÓ: Jardins Marina

Situació: carrer Marina, 6-8

Gestió: Actuació Aïllada - Expropiació

Etapas: 2a.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

(sòl/edificació/usos)

Entorn: 13b

Edificabilitat:

Sistemes: 5b Vial ajardinat

Zona:

Àmbit actuació: 95,58 m².

Sòl públic existent:

Sòl cessió:

Sòl expropiació: 95,58 m².

Sòl privat:

DADES URBANÍSTIQUES

Parcel·les: 1 ut. (Comptabilitzat fitxa 6)

Habitatges existents: 1 ut. " "

Locals existents: 1 ut. " "

PREVISIÓ COST EXPROPIACIÓ

5.000.000 ptes.

(Complementari amb fitxa 6)

NORMATIVA I EDIFICABILITAT

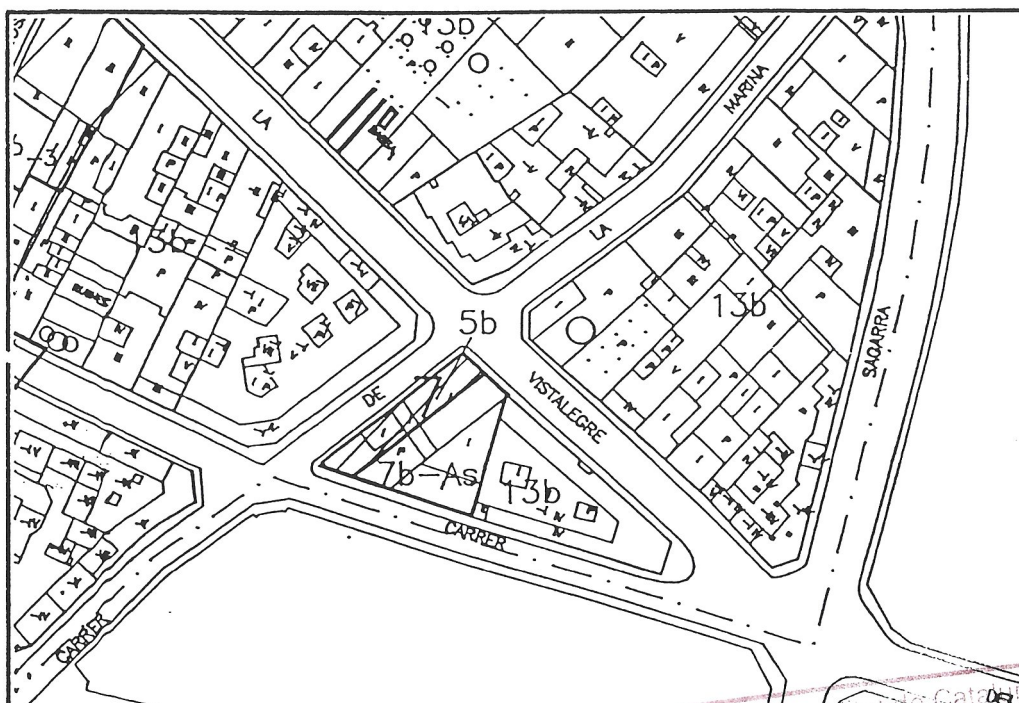
ARM i núm. plantes: No edificable

PE: No edificable

M2. edificables: No edificable

PREVISIÓ COST CONSTRUCCIÓ

Cost adequació 2.000.000 ptes.



Fitxa d'actuació: 8

IDENTIFICACIÓ: Centre de Serveis

Situació: carrer Masnou-interior illa psg. de l'Església

Gestió: Sector 1er. Actuació Aïllada-Expropiació

*Eta*pa: 2a.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

(sòl/edificació/usos)

Entorn: R/c -6b

Edificabilitat: neta 4m²s/m²s

Sistemes: 7bAd Equipament Administratiu

Zona:

Àmbit actuació: 161,50 m².

Sòl públic existent:

Sòl cessió:

Sòl expropiació: 161,50 m².

Sòl privat:

DADES URBANÍSTIQUES

Parcel·les: 1 ut.

Habitatges existents:

Locals existents:

PREVISIÓ COST EXPROPIACIÓ 3.500.000 ptes.

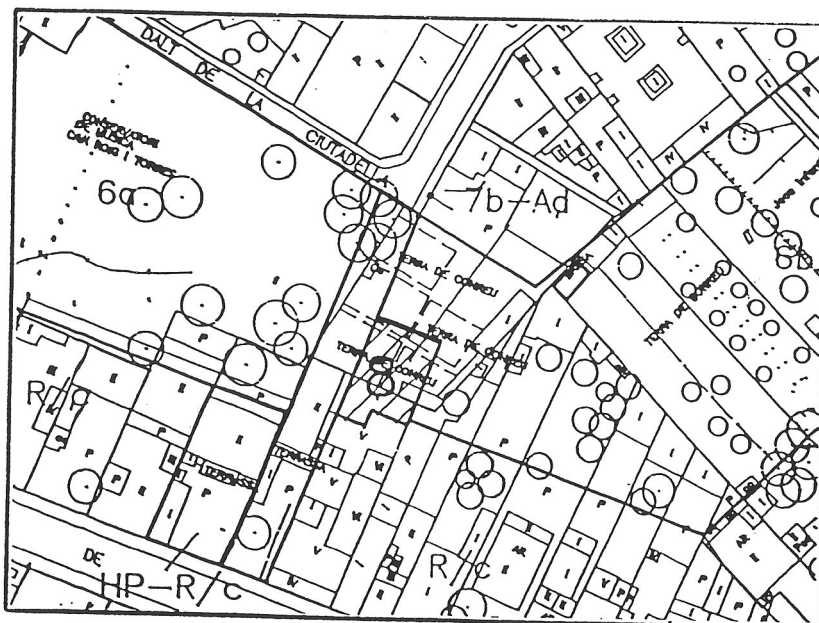
NORMATIVA I EDIFICABILITAT

ARM i núm. plantes: Especial Pb+2

PE: Grafiada en plànol

M2. edificables: 352,17 m².

PREVISIÓ COST CONSTRUCCIÓ 55.000.000 ptes.



Fitxa d'actuació: 9

IDENTIFICACIÓ: Jardins interiors carrer Masnou

Situació: interior carrer Masnou-psg. de l'Església

Gestió: Sector 1er. Actuació Aïllada - Expropiació

*Eta*pa: 2a.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

(sòl/edificació/usos)

Entorn: R/c - Rp

Edificabilitat:

Sistemes: 6b Verd públic

Zona:

Àmbit actuació: 3.586,82 m².

Sòl públic existent:

Sòl cessió:

Sòl expropiació: 3.586,82 m².

Sòl privat:

DADES URBANÍSTIQUES

Parcel·les: 21 ut.

Habitatges existents: 6 ut.

Locals existents:

PREVISIÓ COST EXPROPIACIÓ 125.000.000 ptes.

NORMATIVA I EDIFICABILITAT

ARM i núm. plantes: No edificable

PE: No edificable

M2. edificables: No edificable

PREVISIÓ COST CONSTRUCCIÓ

Cost enjardinament 75.000.000 ptes.



Fitxa d'actuació: 11

IDENTIFICACIÓ: Habitatge protegit, annex CAN ROIG I TORRES

Situació: Rafael de Casanova, núm. 5

Gestió: Promoció pública

Etapas: 1a.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

(sòl/edificació/usos)

Entorn: R/c Residencial casc antic - 6b verd

Edificabilitat: assignada a cada zona

Sistemes: la planta baixa es destinarà a equipament

Zona: HP-R/c Residencial casc antic

Àmbit actuació: 214,16 m².

Sòl públic existent: 214,16 m².

Sòl cessió:

Sòl cessió:

Sòl expropiació:

Sòl privat:

DADES URBANÍSTIQUES

Parcel·les: 1ut.

Habitatges existents:

Locals existents:

PREVISIÓ COST EXPROPIACIÓ 0 ptes.

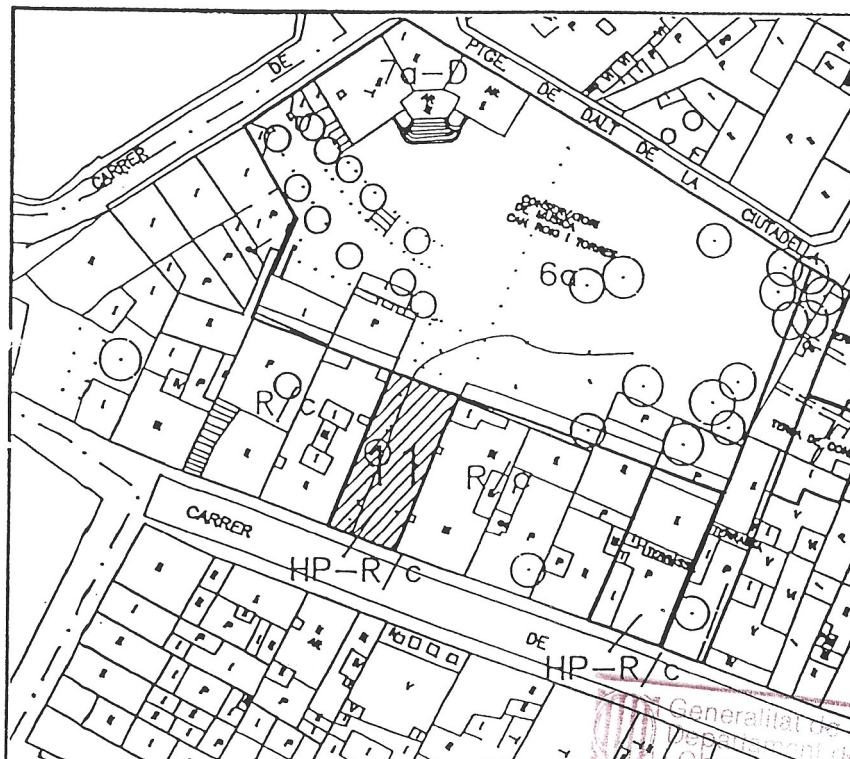
NORMATIVA I EDIFICABILITAT

ARM i núm. plantes: 9,15/10,60 m. Pb+2

PE: 22 m.

M2. edificables: 642,48 m².

PREVISIÓ COST CONSTRUCCIÓ 50.000.000 ptes.





SECRETARIA

Fitxa d'actuació: 12

IDENTIFICACIÓ: Habitatge protegit Masnou

Situació: Rafael de Casanova 13

Gestió: Actuació Aïllada - Expropiació

*Eta*pa: 1a.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

(sòl/edificació/usos)

Entorn: R/c Residencial Santa Coloma Vella

Edificabilitat: assignada a cada zona

Sistemes:

Zona: HP-R/c Residencial casc antic

Àmbit actuació: 248,88 m².

Sòl públic existent:

Sòl cessió:

Sòl cessió:

Sòl expropiació: 248,88 m².

Sòl privat:

DADES URBANÍSTIQUES

Parcel·les: 1 ut.

Habitatges existents: 2 ut.

Locals existents:

PREVISIÓ COST EXPROPIACIÓ 20.000.000 ptes.

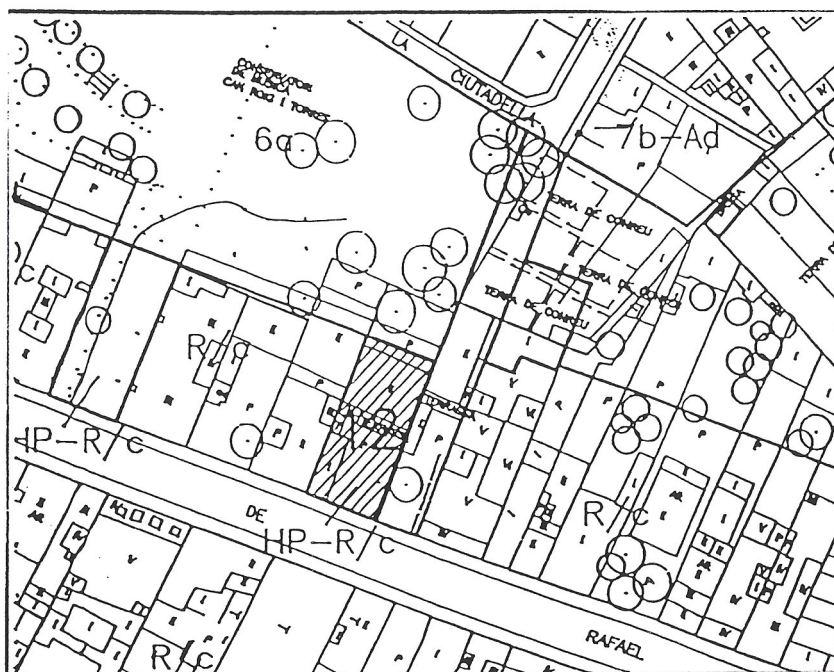
NORMATIVA I EDIFICABILITAT

ARM i núm. plantes: 9,15/10,60 m. Pb+2

PE: 22 m.

M2. edificables: 684,66 m².

PREVISIÓ COST CONSTRUCCIÓ 50.000.000 ptes.



Fitxa d'actuació: 13

IDENTIFICACIÓ: Verd Can Roig i Torres

Situació: interior mançana Can Roig i Torres

Gestió: Actuació Aïllada - Expropiació

Etapas: 1a.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

(sòl/edificació/usos)

Entorn: equipaments i habitatges

Edificabilitat:

Sistemes: 6b Verd públic

Zona:

Àmbit actuació: 2.128,24 m².

Sòl públic existent: 1.940,34 m².

Sòl cessió:

Sòl expropiació: 187,90 m².

Sòl privat:

DADES URBANÍSTIQUES

Parcel·les: 5 ut.(2 a efectes de vol)

Habitatges existents:

Locals existents:

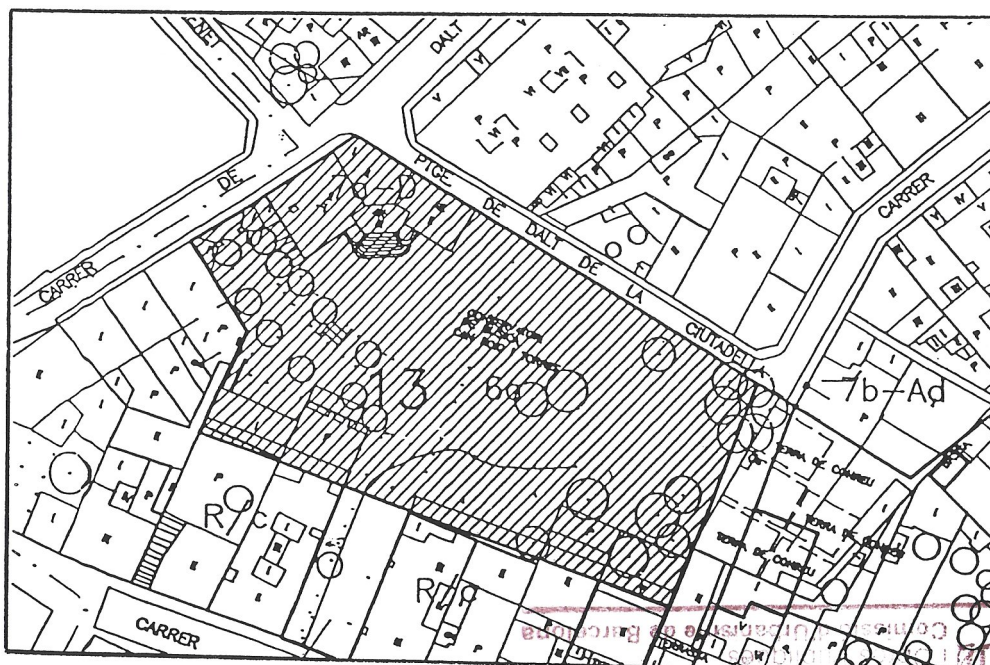
PREVISIÓ COST EXPROPIACIÓ 15.000.000 ptes.

NORMATIVA I EDIFICABILITAT

Es permet edificar en planta soterrani la superfície assenyalada en el plànol. Així també es permet un volum edificable sobre rasant, per a les connexions amb l'edifici de Can Roig i Torres, que no superi en cap cas la construcció existent i una ocupació en planta de 35 m².

PREVISIÓ COST CONSTRUCCIÓ

Adequació tanques i enjardinament 50.000.000 ptes.
 (No inclòs construccions sota rasant)



3. FINANÇAMENT

L'estudi econòmic del Pla i del Pla d'Etapes proposat constitueix una primera valoració de les inversions necessàries per a portar-ho endavant i una primera proposta de programació en el temps de les operacions que el componen.

La programació prevista en la primera fase i que s'assenyala en el pla d'etapes estableix les intervencions d'acord amb les seves prioritats. El cost estimat de les expropiacions, desnonaments, indemnitzacions per trasllat, enderrocs, nova urbanització i construcció dels equipaments assenyalats en aquesta primera etapa és de 650.000.000 ptes.

Per a la segona etapa el cost de totes les intervencions previstes s'estima en 750.000.000 ptes.

Santa Coloma de Gramenet, abril de 1999

El cap del Departament Tècnic de
Planejament i Gestió Urbanística



Ferran Solé i Sala, arquitecte

Vist i plau
El cap del Servei d'Urbanisme



Lluís Falcón i Gonzalvo, arquitecte

Vist i plau
El director de Serveis Territorials



Imanol Pujana i Fernández

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA
EN SESSIÓ 20 SET. 2000

LA SECRETÀRIA,



