



Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

Serveis Territorials
Gabinet d'Acció Territorial



ABRIL 2007



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

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM ALS ÀMBITS A L'ENTORN IES NUMÀNCIA I PARC SANDINO

ANNEX 1 _ MEMÒRIA SOCIAL

MEMÒRIA SOCIAL

D'acord amb l'article 59.1.h) del vigent Text Refós de la Llei d'Urbanisme, els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incorporar

"la memòria social, que contingui la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3 (reserves per a habitatges dotacionals públics), cal justificar-ho en la memòria social."

L'objectiu fonamental de la Modificació puntual de PGM als àmbits a l'entorn de l'IES Numància i del Parc Sandino és ordenar uns territoris fronterers de la ciutat urbanitzada amb els parcs metropolitans, generant nous habitatges, de tipologies diverses, d'acord amb la nova legislació d'Habitatge i Urbanisme a Catalunya, i a més a més, garantint el conjunt de la seva urbanització.

Això implica, entre d'altres, la creació d'un nou sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics que s'identifica amb la clau HD/7 i que integra, en una primera instància, els habitatges per a joves (HD/7-j) i els habitatges tutelats per a gent gran (HD/7-g), d'acord amb l'article 34.3 de la Llei d'Urbanisme:

"El planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic."

La dotació d'habitatges dotacionals atén, doncs, requeriments de col·lectius específics, les necessitats dels quals no poden ésser menystingudes ni diluïdes en la global previsió i provisió d'habitatge en règim de protecció pública.

Els diversos col·lectius que constitueixen la població de Santa Coloma de Gramenet han de poder participar tots de les dinàmiques de revitalització i millora de la qualitat de vida que la Modificació de PGM pretén impulsar, i la política d'habitatge social és una eina fonamental per aconseguir-ho.

D'aquesta manera, la Modificació de PGM s'insereix plenament en l'esperit i el contingut del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, el qual té entre les seves principals raons de ser, la voluntat d'impulsar les polítiques d'habitatge social.

L'habitatge

Santa Coloma de Gramenet és una ciutat que es caracteritza territorialment per la falta de sòl. El seu territori urbà potencialment edificable (excloent la Serralada de Marina i la Llera del riu) gairebé no arriba als 5,5 km². Aquest escàs territori urbà està des de fa anys, totalment colmatat. Aquesta manca de sòl incideix directament i de manera intensa en el preu de l'habitatge.

La seva situació en l'àrea metropolitana, amb una excel·lent comunicació amb la ciutat central de Barcelona i la seva sobredensitat poblacional afavoreixen que l'evolució dels preus de l'habitatge a Santa Coloma de Gramenet segueixi en els darrers anys la tendència a l'alça de l'àrea metropolitana.

Els agents de la propietat immobiliària han determinat la mateixa jerarquia per als diferents factors que poden limitar el mercat residencial en l'àrea metropolitana de Barcelona: els preus massa elevats dels habitatges, la manca d'una oferta d'habitatges prou diversificada, la feblesa de la demanda d'habitatges i els pocs incentius fiscals a l'adquisició de l'habitatge.

El preu mitjà de venda de l'habitatge de nova construcció a Santa Coloma, (2004 respecte al 2003) ha sofert un augment del 38%, molt superior als augments que han patit els municipis propers com Badalona (23%) o fins i tot Barcelona (21%), situant-se en 2.890 €/m², la qual cosa suposa un increment del 73% en el període 2000-2004.

Evolució dels preus mitjans de l'habitatge de nova construcció ⁽¹⁾

Preu mitjà €/m ²	2000	2001	2002	2003	2004	
Badalona	1.610	1.906	2.130	2.373	2.922	23,13%
Barcelona	2.165	2.500	2.931	3.476	4.193	20,63%
l'Hospitalet de Llobregat	1.798	2.101	2.299	2.858	3.304	15,60%
Santa Coloma de Gramenet	1.665	1.755	2.052	2.091	2.890	38,21%

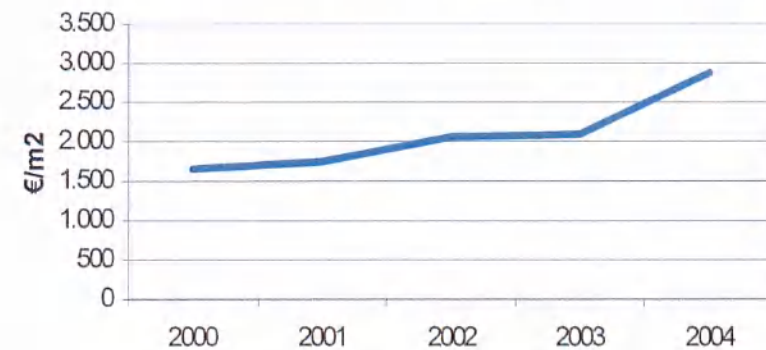
(1) Font: Direcció General d'Habitatge amb les dades de TECNIGRAMA



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Preu mitjà de venda de l'habitatge a Santa Coloma



Segons les mateixes dades, el preu mitjà del mercat de segona mà als municipis de l'entorn de Barcelona s'ha multiplicat per 2,8 entre els anys 1998 i 2004, i en el darrer any ha pujat un 22,6%, fins a situar-se en els 2.111 euros/m².

L'impacte sobre la demanda d'aquesta situació, és a dir, que en un termini relativament curt de temps els col·lectius que queden fora del mercat residencial es faci voluminós, comporta la necessitat que el desenvolupament del planejament urbanístic doni resposta a aquesta situació.

La població

A Santa Coloma, la població entre 25 i 34 anys supera les 23.000 persones, essent la franja d'edat més important de la piràmide poblacional, representant al 20% de la població de la ciutat. Aquesta població està demandant, amb urgència, poder tenir accés a un habitatge en condicions assequibles a la seva ciutat.

Per altra banda, la immigració ja té un pes important en l'evolució demogràfica de la ciutat en els darrers anys, en els quals l'increment de població es deu bàsicament a un saldo migratori positiu i la previsió és que segueixi essent el principal factor del creixement de població en les properes dècades.

Al mateix temps, les dades sobre l'origen de la població resident a Santa Coloma posen de manifest l'increment continuat de la població nascuda a l'estranger, de manera que la major part de la immigració que arriba a la ciutat prové d'altres països, mentre que el saldo migratori negatiu es deu en gran mesura als habitants de la ciutat que es desplacen a altres municipis per què a la ciutat no troben l'oferta que demanden.

Població segons edat i lloc de naixement. ANY 2004 ⁽²⁾

EDAT	Catalunya	%	resta de l'Estat	%	Estranger	%	TOTAL
0 a 4 anys	4.780	93,78	47	0,92	270	5,30	5.097
5 a 9 anys	3.762	85,23	76	1,72	576	13,05	4.414
10 a 14 anys	4.163	83,56	97	1,95	722	14,49	4.982
15 a 19 anys	4.912	84,60	139	2,39	755	13,00	5.806
20 a 24 anys	7.241	80,72	260	2,90	1.470	16,39	8.971
25 a 29 anys	9.576	77,86	443	3,60	2.280	18,54	12.299
30 a 34 anys	7.631	69,95	948	8,69	2.331	21,37	10.910
35 a 39 anys	5.596	60,34	1.852	19,97	1.826	19,69	9.274
40 a 44 anys	3.081	41,25	3.184	42,63	1.204	16,12	7.469
45 a 49 anys	1.994	28,82	4.269	61,71	655	9,47	6.918
50 a 54 anys	1.501	20,90	5.312	73,97	368	5,12	7.181
55 a 59 anys	1.265	14,88	7.043	82,82	196	2,30	8.504
60 a 64 anys	851	12,11	6.045	86,01	132	1,88	7.028
65 a 69 anys	805	13,62	5.020	84,94	85	1,44	5.910
70 a 74 anys	819	17,49	3.777	80,67	86	1,84	4.682
75 a 79 anys	635	18,98	2.654	79,32	57	1,70	3.346
80 a 84 anys	352	17,00	1.686	81,45	32	1,55	2.070
85 anys i més	265	16,14	1.344	81,85	33	2,01	1.642
TOTAL	59.229	50,84	44.196	37,94	13.078	11,23	116.503

(2) Font: Idescat. Banc d'estadístiques de municipis i comarques

Variacions de Població segons lloc de naixement. (2000 - 2004) ⁽³⁾

	Catalunya	%	resta de l'Estat	%	Estranger	%	TOTAL	%
any 2000	63.721		49.943		3.463		117.127	
any 2001	62.752	-1,52	48.541	-2,81	4.771	37,77	116.064	-0,91
any 2002	61.587	-1,86	47.140	-2,89	6.841	43,39	115.568	-0,43
any 2003	60.277	-2,13	45.633	-3,20	10.102	47,67	116.012	0,38
any 2004	59.229	-1,74	44.196	-3,15	13.078	29,46	116.503	0,42

(3) Font: Idescat. Banc d'estadístiques de municipis i comarques



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Objectius

Un objectiu prioritari d'aquesta modificació de PGM als àmbits a l'entorn de l'IES Numància i del parc Sandino és el de garantir, en la mesura de les possibilitats, una oferta diversificada d'habitatges, en concordància amb la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament:

"Les reserves per a la construcció d'habitatges d'protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, d'acord amb el que estableix l'article 3.2, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda".

"La localització de les reserves per a habitatge amb protecció oficial, com a regla general, ha de ser uniforme per a tots els àmbits d'actuació En tot cas s'ha d'acreditar la inexistència de concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatge i la no generació de segregació espacial. S'ha de procurar sempre la barreja de l'habitatge amb protecció oficial i el lliure, i a ser possible fer coexistir ambdós tipus d'habitatge en el territori."

La modificació de planejament es planteja la construcció de 69 nous habitatges, dels quals el 65% es destina a habitatge dotacional de lloguer per a joves, el 10% a habitatge protegit i, el 25% restant a habitatge de renda lliure.

Alhora també s'amplia l'oferta tipològica dels habitatges, de tal manera que el 65% responen a habitatges de dos dormitoris, i el 35% restant a habitatges de 3 dormitoris.

Amb aquestes mesures es pretén aprofitar el poc sòl del qual la ciutat disposa per a fomentar la producció d'un habitatge assequible que faciliti l'accés a l'habitatge i que ofereixi als joves millors possibilitats d'emancipació dins la mateixa ciutat de Santa Coloma.

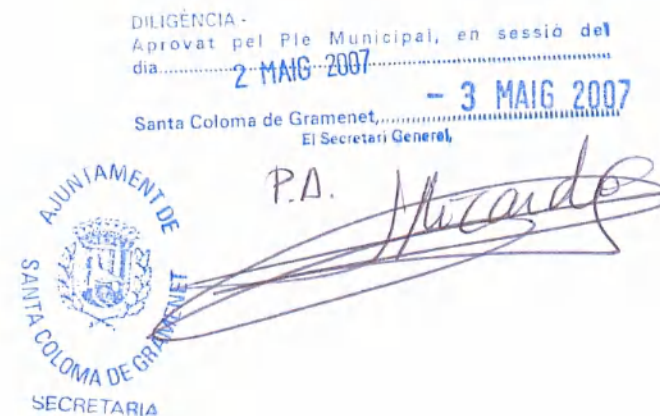
Santa Coloma de Gramenet, abril de 2007

El coordinador del
Gabinet d'Acció Territorial

Miquel Roig i Roch

Vist i plau
el director de projectes d'Alcaldia

Lluís Falcón i Gonzalvo



DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 de juliol de 2007, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha adoptat la resolució següent:

APROVAR DEFINITIVAMENT, a l'efecte de l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, la modificació puntual del Pla general metropolità als àmbits a l'entorn de l'IES Numància i Parc Sandino, de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, amb el benentès que la referència que l'article 2.2 de la normativa urbanística del document fa a l'article 3.1, ha de ser feta a l'article 2.1.

La secretària de la Comissió
d'Urbanisme de Catalunya

Merce Albiol i Núñez



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

Serveis Territorials
Gabinet d'Acció Territorial

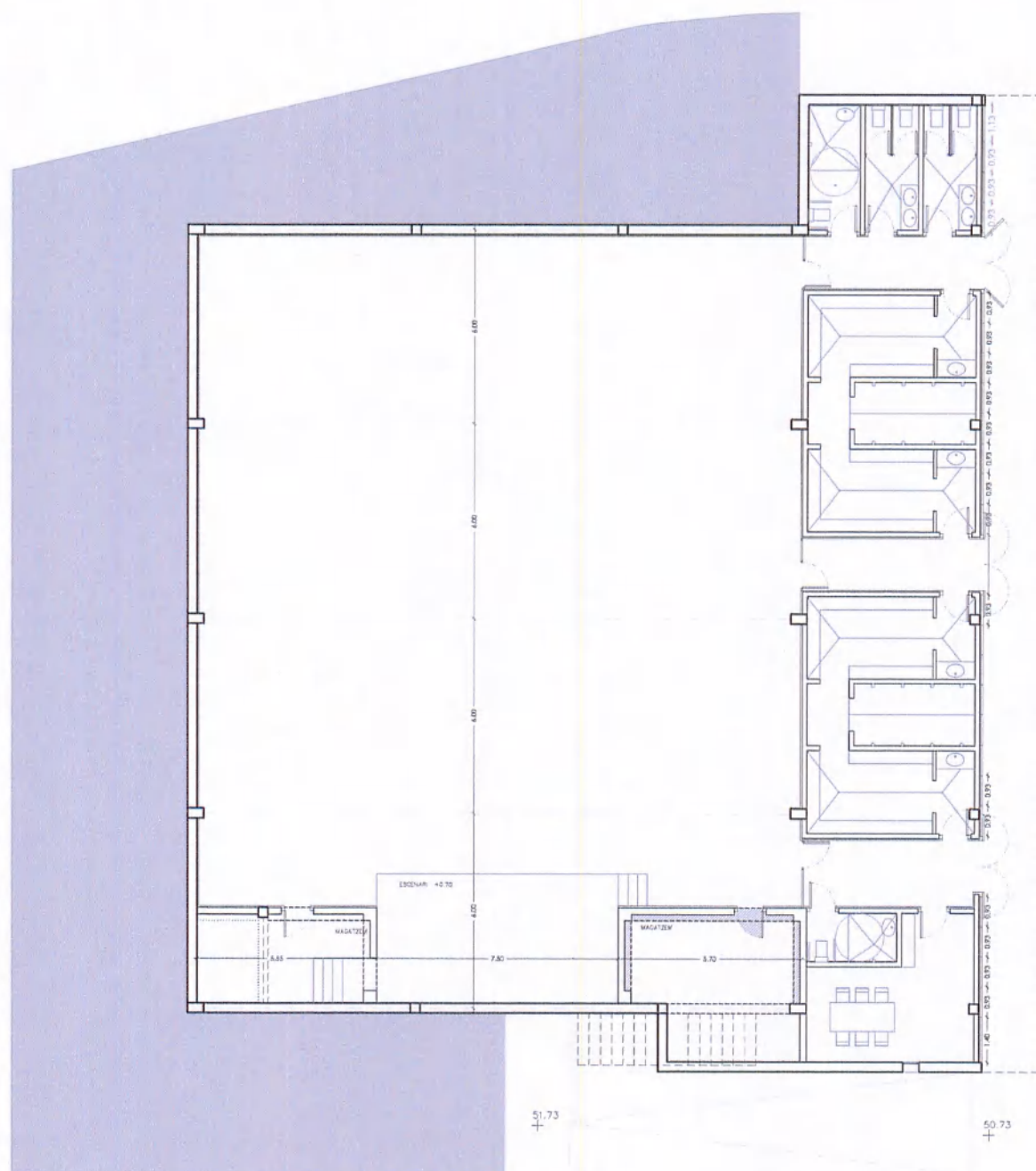
ABRIL 2007



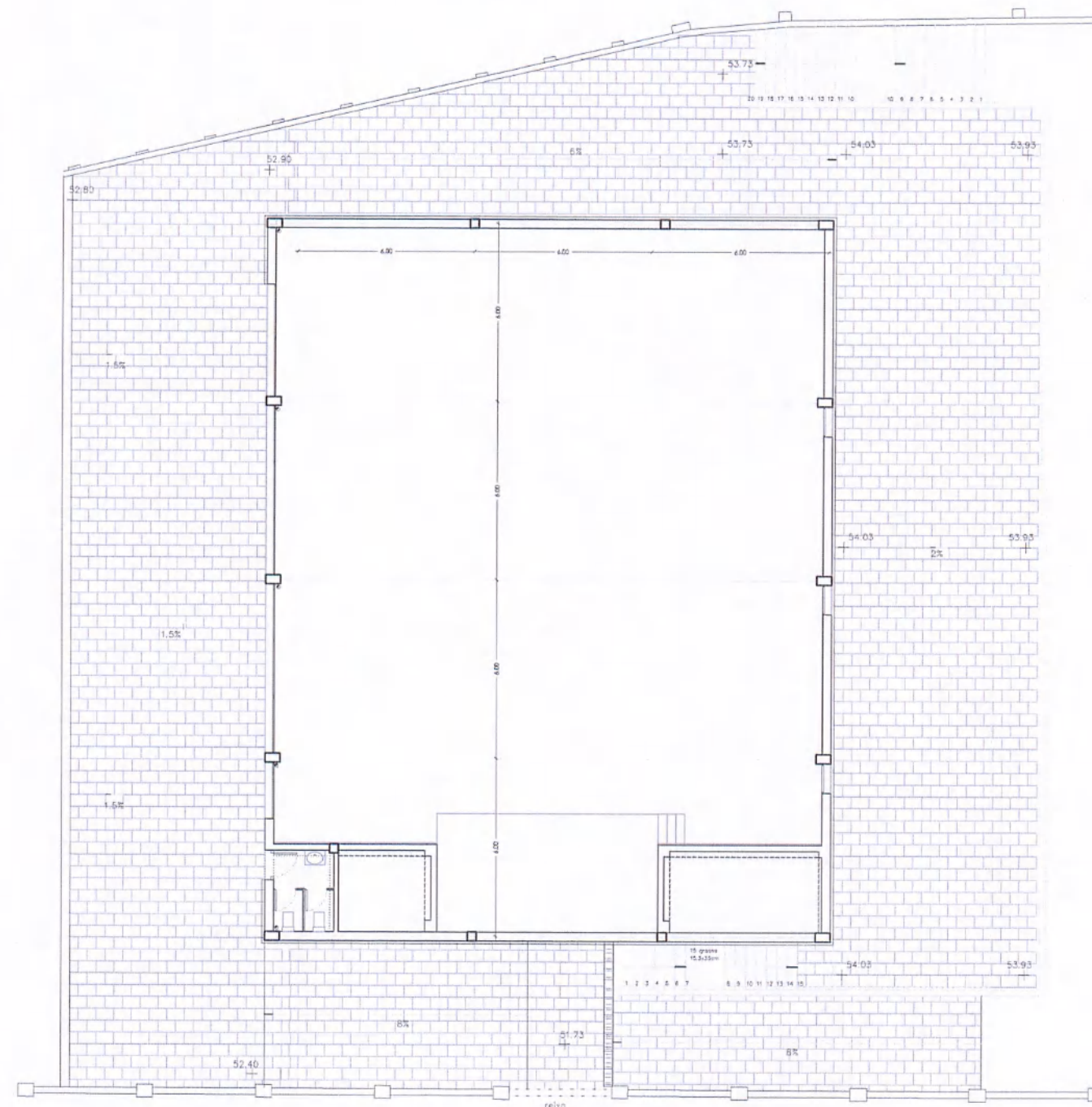
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM ALS ÀMBITS A L'ENTORN IES NUMÀNCIA I PARC SANDINO

ANNEX 2 _ PROJECTE AMPLIACIÓ IES NUMÀNCIA

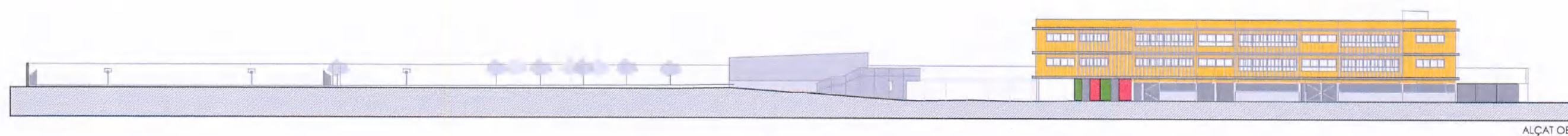
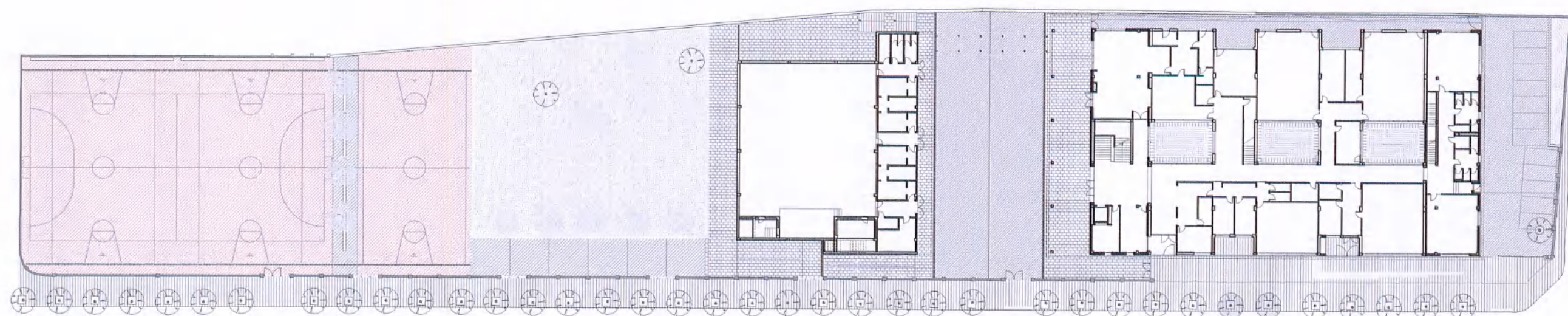


SALA+ESCENARI	38.0 + 30.0=410
MAGATZEMS	34.4
ACCESSOS	28.5
VESTIDORS +BANYS+DEP	118
BANYA PATI	6
TOTAL OTEL GIMNAS	566,9
TOTAL CONSTRUIDA GIMNAS	645.72

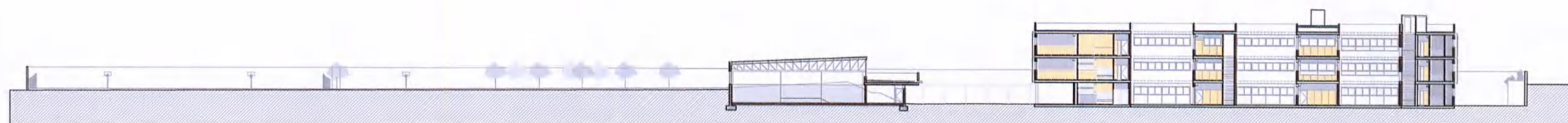



 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya





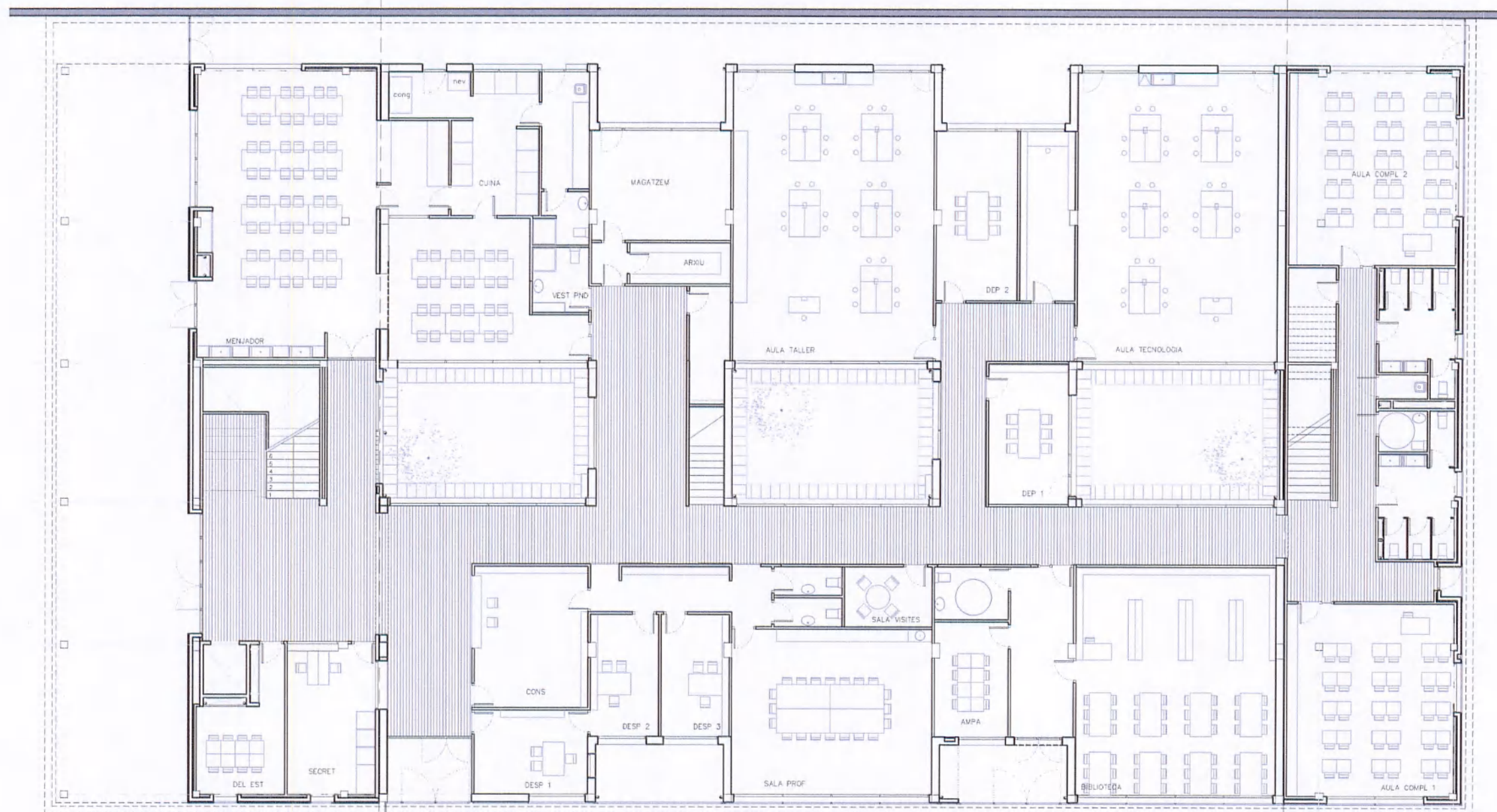
ALÇAT OEST



SECCIÓ GENERAL



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

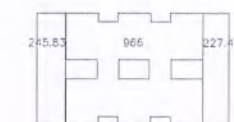


PLANTA BAIXA

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

AULA TECNOLOGIA	99.90 + 16.15	MENJADOR	87.05 + 39.55
AULA TALLER	99.90	CUINA	51.75
AULA COMPL 1	55.70	VESTIDOR PND	6.40
AULA COMPL 2	55.55	MAGATZEM	26.30
BIBLIOTECA	79.00	ARXIU	11.85
SALA PROF	57.25	MAGATZEMS AUX.	8.00 + 7.85
DEP. 1	19.55	BANYS PROF.	6.80
DEP. 2	23.75	BANYS MINUS. BIBL.	6.80
DESPATX 1 (secretari-adm)	16.60	BANYS	14.95 + 15.70
DESPATX 2 (director)	14.30	BANYS MINUS.	3.45
DESPATX 3 (cap d'estuda)	14.30	ABOCADOR	2.05
SECRETARIA	23.00	CIRCULACIO	305.85
CONSERGE	27.85		
DELEGACIO ESTUDIANTS	16.20		
AMPA	14.55		
SALA VISITES	9.15		

TOTAL ÚTIL PB 1237.05



TOTAL SUP CONSTRUÏDA: 1439.30



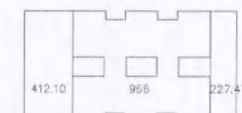
PLANTA PRIMERA



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

AULA 1	55.45	AULA PG	30.95
AULA 2	56.05	DEP. 3	18.30
AULA 3	50.30	DEP. 4	18.30
AULA 4	50.80	DEP. 5	18.30
AULA 5	49.60	BANYS	14.95 + 15.70
AULA 6	50.80	BANYS MNUS.	3.50
AULA 7	49.60	ABOCADOR	2.05
AULA 8	49.50		
LABORATORI 1	74.00	CIRCULACIÓ	440.00
LABORATORI 2	74.00		
AULA MÚSICA-IDIOMES	64.35		
AULA PLÀSTICA-AUDIOVISUALS	55.50		
AULA INFORMÀTICA 1	56.05		
AULA INFORMÀTICA 2	54.50 + 2.40		
AULA DIBUIX	74.00 + 18.65		

TOTAL QTL P1 1455.60



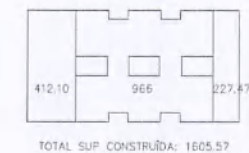
TOTAL SUP. CONSTRUÏDA: 1605.57



PLANTA SEGONA

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

AULA 09 (BATX)	56.05	AULA PG	38.95
AULA 10 (BATX)	55.45	TUT 1	12.05
AULA 11 (BATX)	56.05	TUT 2	12.55
AULA 12 (BATX)	57.25	TUT 3	8.40
AULA 13	49.55	TUT 4	8.50
AULA 14	50.80	DEP 6	19.30
AULA 15	49.75	DEP 7	20.55
AULA 16	49.55	DEP 8	20.20
AULA 17	49.50	DEP 9	20.55
AULA 18	49.75		
AULA 19	49.55	BANYS	14.95 + 15.70
AULA 20	50.50	BANYS MINUS	3.50
		ABOCADOR	2.05
LABORATORI 3	67.20		
AULA MÚSICA-IDIOMES	56.35 + 5.05	PASSADIS	448.50
AULA PLÀSTICA-AUDIOVISUALS	55.50		
		TOTAL ÚTIL P2	1482.60





Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

Serveis Territorials
Gabinet d'Acció Territorial



ABRIL 2007



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM ALS ÀMBITS A L'ENTORN IES NUMÀNCIA I PARC SANDINO

ANNEX 3 _ INFORME DEL SERVEI DE GESTIÓ URBANÍSTICA I HABITATGE



Referència cadastral : 4200614DF3940A0001 - 4200615DF3940A0001
Assumpte : estimació d'un futur full d'apreupament municipal
Informe

ESTIMACIÓ DE FUTUR FULL D'APREUAMENT PER EXPROPIACIÓ

Descripció del bé objecte de valoració.-

Ref. Cad.: 4200614DF3940A0001 - 4200615DF3940A0001
Dades registrals : R.P.Sta.Coloma,T 186, L 147, FI 137, Fi 7637
T 1357, L 1195, F 156, Fi 6164
Situació: C/ Sant Pau, s/n de Santa Coloma de Gramenet
Propietari: Antonio Saló Tejedor i 3
Domicili fiscal: C/ Museu, 32 1r 2a de Badalona
Sup. sòl afectat: 3.065,62 m2 m2
Sup. construïda: -
Antiguitat: -
Conservació: -
Altres drets: -

Antecedents.-

El 12 de març de 2003, a l'empara de l'article 103 del DL 1/1990 i en relació a l'article 108 de la L 2/2002 d'Urbanisme de Catalunya, la propietat va advertir de la seva intenció d'iniciar l'expropiació per ministeri de la Llei.

El 2 de març de 2006 la propietat va presentar una valoració signada per l'arquitecte Pere González Nebreda amb una valor total per a les dues finques de 5.022.351,84 €, inclòs el 5% com a premi d'afecció. A aquesta valoració, cal fer les següents consideracions:

1. Malgrat reconèixer que l'informe està ben estructurat també s'ha de dir que inclou consideracions errònies o difícilment justificables.
Per una part quan considera que la finca està situada dins un entorn totalment consolidat, no té en compte que s'està valorant unes finques amb més de 3.000,00 m2 de superfície, que el planejament preveu l'existència d'un vial, perllongació del carrer Nord, que travessa la finca i un altre, perllongació del carrer Josep Serrano, així com la urbanització de importants zones verdes.
2. Oblida fer una descripció de les característiques de les finques, tant pel que fa a la seva configuració com a la seva topografia. Aquesta descripció posaria de manifest les dificultats existents per a l'obtenció d'un suposat aprofitament urbanístic, derivades de les característiques del terreny. També oblida manifestar que dins del pla especial existeixen altres zones amb diferents edificabilitats i usos que cal homogeneïtzar.



3. Confor ús predominat amb edificabilitat predominant. A més a més oblida manifestar que l'edificabilitat d'1,00 m2st/m2s per a la zona R/b, el planejament la fixa com a màxima, en la major part dels casos. També oblida que les edificabilitats consolidades no incrementen l'edificabilitat mitja permesa ja que han de ser considerades com edificabilitats disconformes amb l'ordenació.
4. Si 1,00 m2st/m2s és l'edificabilitat màxima, forçosament la mitja ponderada ha de ser inferior, mitja ponderada que ni tant sols ha intentat calcular i molt menys homogeneïtzar els diferents aprofitaments. Efectivament, l'ús residencial pot ser considerat com a predominant, però pel mateix motiu els aprofitaments destinats a altres usos han de ser ponderats.
5. És totalment discutible la interpretació de l'arquitecte Sr. González respecte a quin mètode residual es refereix la LS/98, ja que els criteris de valoració de la Llei estan basats en l'objectivitat que se li suposa a la ponència de valors, mentre aquesta estigui vigent. Per la qual cosa, quan aquesta ha perdut la seva vigència, és perfectament congruent interpretar que la Llei vol que sigui aplicat el mètode residual del RD 1020/93. Nogensmenys, si el mètode residual estigués ben aplicat, els resultats haurien de ser els mateixos o molt propers. El cert és que l'aplicació de l'Ordre ECO/805/2003 obliga a estimar els diferents costos de construcció i les despeses necessàries per a realitzar la promoció immobiliària, la qual cosa, i malgrat la seva pretesa exactitud front l'aplicació del coeficient 1.40 del mètode residual del Decret 1020/93, introdueix importants elements de subjectivitat, que és el que precisament la Llei vol evitar.
6. Pel que fa a les referències de mercat utilitzades en l'aplicació del mètode residual, aquestes han de ser homogeneïtzables i això difícilment es pot aconseguir amb les referències aportades, que varien entre els 1.788,00 €/m2st i els 4.327,00 €/m2st, valors que resulten de les grans diferències de tipologia, situació, superfície, etc. d'aquestes referències. Per molt que s'intenti justificar els coeficients d'homogeneïtzació, aquesta serà impossible d'aconseguir amb les referències considerades. Això es demostra precisament amb els valors homogeneïtzats obtinguts que, malgrat forçar els coeficients d'homogeneïtzació, encara varien entre els 2.635,39 €/m2st i els 4.048,85 €/m2; independentment de que tampoc quadrin els paràmetres d'homogeneïtzació amb els coeficients adjudicats.
7. L'aplicació del mètode residual sobre uns valors en venda irregularment homogeneïtzats encara es distorsiona més al estimar uns costos de construcció no adients. Així, a l'informe s'estima com a cost de construcció el reflectit a la revista Construc del 4t T/2005 per a una tipologia d'habitatges plurifamiliars entre mitjaneres dins una promoció de 4.218,00 m2, quan en realitat les promocions d'habitatges a la zona (PB + PP) difícilment superarien els 500,00 m2st.

Si a tot això s'afegeix el fet que s'utilitza un marge de benefici del 18%, que és el mínim al que obliga l'aplicació de l'Orde ECO/805/2003, un benefici industrial

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

RC/AGR/ Gestió Urbanística i Habitatge • c.Dr.Ferran, núm. 24 (2ª.Planta) • ☎ 93-462.40.00 Ext.2523
C:\MEUS DOCUMENTS\Mis documentos 2007\Mis Doc Word 07Taxacions\Expropiacions\Saló Tejedor-
GAT.doc

RC/AGR/ Gestió Urbanística i Habitatge • c.Dr.Ferran, núm. 24 (2ª.Planta) • ☎ 93-462.40.00 Ext.2523
C:\MEUS DOCUMENTS\Mis documentos 2007\Mis Doc Word 07Taxacions\Expropiacions\Saló Tejedor-
GAT.doc



de sols el 6%, unes despeses per seguretat i salut, honoraris tècnics, llicències i taxes de sols el 10% (quan els honoraris tècnics per redacció de projecte i direcció d'obres ja superen aquesta quantitat) i unes despeses d'administració-gestió, control tècnic, assegurances, impostos, notaries, etc. del 8%, s'entén l'obtenció del exagerat valor de repercussió de 1.602,39 €/m²st.

Per tot això, si s'hagués de portar a terme l'expropiació, caldria rebutjar la valoració presentada i emetre un full d'apreuament municipal:

Data a la que s'hauria de referir la valoració.-

D'acord amb l'article 36 de la LEF la valoració s'entendrà referida al moment de l'hipotètic l'inici de l'expedient d'apreuament individualitzat. Aquest és produiria el 2 de març de 2006, amb la presentació del full d'apreuament particular.

Criteris que s'haurien de tenir en compte a la valoració.-

La valoració dels bens a expropiar seria determinada d'acord amb el Títol III de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim de Sòl i Valoracions, el Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i les disposicions encara vigents del TRLS 1/1992.

Valor del sòl.-

D'acord amb l'article 28.2 de la Llei 6/1998 sobre règim del sòl i valoracions, l'aprofitament de referència de cada parcel·la, als sols efectes de la seva valoració, seria el que resulti del planejament o el de l'edificació existent, si aquest fos major. Segons l'article 29 de la Llei 6/1998 quan no s'atribueixi cap aprofitament lucratiu al terreny, l'aprofitament que s'ha de tenir en compte, a l'únic efecte de la seva valoració, és el que resulta de la mitja ponderada dels aprofitaments, referits a l'ús predominant, del polígon fiscal en què aquest estigui inclòs, a l'efecte cadastral.

El terreny està inclòs dins l'àmbit de la modificació del Pla Especial de reforma interior de Riera Alta, Cementiri Vell i Llatí, i la seva modificació i text refós aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 17 d'octubre de 1997; dins el polígon fiscal nº 14.

Cal dir que aquestes finques formen part de l'anomenada antiga urbanització La Riera: La finca registral núm. 7.637 segregada de la major finca (registral núm. 6.463) i la registral núm. 6.464 com el resta de la finca també segregada de la mateixa major finca. Aquestes dues finques amb una superfície inicial de 19.442,40 m² van ser parcel·lades i venudes; en la seva totalitat la part ocupada per la finca registral núm. 6.464 i finalment pendent de parcel·lar la registral núm. 7.637. D'aquesta urbanització sols consta la cessió de la superfície destinada a vialitat inclosa dins la finca núm. 6.464 i no s'ha realitzat cap tipus de cessió destinada a espais lliures públics, equipaments o altres dotacions públiques.

- Valor de repercussió:



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



La Ponència de Valors fou aprovada l'any 1995 amb efectivitat per a l'any 1996, per la qual cosa és, d'acord amb l'article 28.3.a del RDL 1/2004, encara vigent en el temps. El Valor Bàsic de Repercussió predominant del polígon per a l'ús d'habitatge, fixat a la vigent Ponència Tècnica de valors cadastrals de Santa Coloma de Gramenet i actualitzat a l'any 2005 segons l'índex de preus al consum corresponent a l'habitatge, és de 221,93 €/m²st. (158,18 €/m²st x 1,403) i el valor unitari que la mateixa ponència atribueix a la finca, un cop actualitzat, és de 39,69 €/m²s (la qual cosa suposa atorgar-li, als efectes de la seva valoració cadastral, una edificabilitat de 0,18 m²st/m²s de l'ús residencial) i per aquest valor tributa o hauria de tributar.

Malgrat això i en consideració a l'evolució del mercat immobiliari s'estima prudent considerar l'aplicació del mètode residual establert a la norma 16 del Real Decret 1020/1993.

$$V_v = 1,40 (V_r + V_c) F_i$$

L'aplicació d'aquest mètode residual ho ve realitzant el Jurat d'Expropiació en les darreres resolucions.

En lloc d'estimar diferents valors en venda i costos de construcció difícilment objectivables i, tenint en compte la presumpció de veracitat, imparcialitat i objectivitat de les resolucions del Jurat d'Expropiació, es considera que el més just és considerar aquestes resolucions com a dades fiables per tal de valorar el sòl de la finca afectada.

Les darreres resolucions del Jurat valorant finques del municipi de Santa Coloma de Gramenet fan referència a expedients iniciats entre el mes de març i el mes de juny de l'any 2004 i els valors de repercussió varien entre els 532,26 €/m²st i els 713,07 €/m²st.

El cost d'urbanització pendent serà proporcional a la seva superfície en relació a la total del Pla especial.

El cost d'urbanització pendent previst en el Pla Especial, (deduïts els corresponents al cost de les expropiacions) és de 2.944.378,78 € (489.903.408,00 pts) de l'any 1997. Aquest cost actualitzat a l'any 2006 seria com a mínim el resultat d'aplicar l'IPC corresponent a l'import inicialment previst = 2.944.378,78 € + IPC 1997-2006 = 2.944.378,78 € x 1,335 = 3.930.745,67 €.

El cost unitari aplicable a la superfície total del sòl privat del Pla Especial és de = 3.930.745,67 € / 265.993,12 m²s = 14,78 €/m²s.

- Aprofitament urbanístic:

D'acord amb el càlcul realitzat per al polígon fiscal nº 14, l'aprofitament mig ponderat, referit a l'ús residencial predominant al polígon, és de 0,608 m²st/m²s (veure documentació annexa).

- Característiques de la finca:



Terreny de forma irregular, majoritàriament destinat a verd públic, travessat per un vial en projecte. Enfronta per davant, part amb terrenys del municipi i part amb terrenys de la Caixa; per darrera enfronta amb les edificacions del carrer de Washington; a la dreta amb un altre vial també en projecte; i a l'esquerre amb les escales que comuniquen el carrer del Nord amb el carrer de Washington. Té un desnivell de entre 15,00 i 9,00 m, amb una pendent aproximada de entre el 40,00 % i el 35 % aproximadament.

La superfície afectada correspon a la totalitat de les dues finques registrals, atès que tota està qualificada de sistemes, ja que existeix un error en la interpretació que fa el full d'apreupament particular dels límits entre la delimitació de la clau 6b i la R/b.

Per la situació de la finca afectada dins del municipi en relació a les finques objecte de les resolucions preses, per la topografia i per la configuració del terreny, s'estima que el valor de repercussió a aplicar al sòl de la finca afectada serà igual al menor dels valors anteriors. En consideració a l'evolució dels preus entre l'any 2004 i l'any 2005 s'actualitza amb l'IPC des de l'any 2004 fins l'any 2006 (1,084) = $532,26 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s} \times 1,084 = 576,97 \text{ €/m}^2\text{st}$.

La superfície del sòl a valorar (3.065,62 m²), malgrat estar situada dins l'àmbit del sòl urbà, és clar que no té la condició de solar per manca-li com a mínim tota la urbanització interior i el desenvolupament de les infraestructures (clavegueram, enllumenat, subministrament d'aigua, etc.) imprescindibles, així com la urbanització de la vialitat peatonal o rodada, pública o privada. Aquest sòl, si el planejament no l'hagués destinat a sistemes, hauria sigut motiu d'una delimitació per tal de poder-lo desenvolupar, bé mitjançant la seva classificació com a urbanitzable programat, sotmès a una posterior redacció del corresponent Pla Parcial, o bé mantenint la classificació de sòl urbà però inclòs dins una unitat d'actuació subjecte a les corresponents cessions.

Com a mínim s'hauria de realitzar la cessió obligatòria del vial necessari per a que aquest sòl pogués adquirir la condició de solar (art. 44.2 de DL 1/2005 de 26 de juliol).

Per tot això:

1. D'acord amb l'article 43 del DL 1/2005, l'aprofitament atribuïble a la finca serà el 90 % del aprofitament calculat = $0,608 \times 90\% = 0,55 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$
2. Per la configuració irregular del terreny s'haurà d'aplicar el coeficient C de la norma 10 del Decret 1020/93

El cost de la urbanització pendent, respecte a l'aprofitament adjudicat a la finca serà =

$$\frac{14,78 \text{ €/m}^2\text{s}}{0,55 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}} = 26,87 \text{ €/m}^2\text{st}$$

El valor de repercussió del sòl expropiat un cop deduïts els costos d'urbanització pendents serà de:



$$576,97 \text{ €/m}^2\text{st} - 26,87 \text{ €/m}^2\text{s} = 550,10 \text{ €/m}^2\text{st}$$

A la superfície a valorar se li aplicarà la mitja ponderada dels aprofitaments del polígon fiscal (0,608 m²st/m²s), així com el coeficient del 90% per la cessió del 10% de l'aprofitament mig, el valor de repercussió calculat i el coeficient C (forma irregular) de la norma 10 del Decret 1020/1993.

Coeficient C = 0,85

$$3.065,62 \text{ m}^2\text{s} \times 0,608 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s} \times 0,90 \times 550,10 \text{ €/m}^2\text{st} \times 0,85 = 784.377,23 \text{ €}$$

A aquest valor se l'hi afegirà el 5% com a premi d'afecció a abonar a l'expropiat d'acord amb l'article 47 de la Llei d'Expropiació Forçosa = $784.377,23 \text{ €} \times 0,05 = 39.218,86 \text{ €}$.

$$\text{Total valor sòl} = 784.377,23 \text{ €} + 39.218,86 \text{ €} = 823.596,09 \text{ €}$$

VALORACIÓ PREVISTA.-

El valor total de dels bens, en el seu cas subjectes a expropiació, de la finca situada al carrer de la Pau, s/n, de 3.065,62 m², s'estima que s'eleva en el full d'areuament municipal, a 823.596,09 € (**VUIT-CENTS VINT-I-TRES MIL CINC-CENTS NORANTA SIS EUROS AMB NOU CÈNTIMS**).

Santa Coloma de Gramenet, 25 d'abril de 2007.

L'arquitecte del Servei de Gestió Urbanística i Habitatge i Sòl

Antoni Gallego Rosas



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



VISTA GENERAL DES DEL CARRER GASPAR



VISTA GENERAL DES DE LA FUTURA ZONA VERDA



VISTA GENERAL DES DE LES PISTES ESPORTIVES



VISTA GENERAL DES DEL FUTUR VIAL



VISTA DE DETALL



VISTA DE DETALL



VISTA DE DETALL DES DEL FUTUR VIAL



VISTA DE DETALL DES DEL FUTUR VIAL



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



DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 de juliol de 2007, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha adoptat la resolució següent:

APROVAR DEFINITIVAMENT, a l'efecte de l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, la modificació puntual del Pla general metropolità als àmbits a l'entorn de l'IES Numància i Parc Sandino, de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, amb el benentès que la referència que l'article 2.2 de la normativa urbanística del document fa a l'article 3.1, ha de ser feta a l'article 2.1.

La secretària de la Comissió
d'Urbanisme de Catalunya

Mercè Albiol i Núñez



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

DILIGÈNCIA -
Aprovat pel Ple Municipal, en sessió del
dia **2 MAIG 2007** - **4 MAIG 2007**
Santa Coloma de Gramenet,
El Secretari General,



P.A. *[Signature]*



ÍNDEX

El present exemplar es compona dels següents documents:

MEMÒRIA

- 1.- Introducció
- 2.- Àmbit
- 3.- Informació urbanística
- 4.- Planejament Vigent
- 5.- Tractament dels sistemes de zones verdes i dotacions
- 6.- Quadre comparatiu. Justificació numèrica

PLÀNOLS

- 1.- Situació 1/10.000
- 2.- Comparatiu zones verdes - àmbit IES Numància 1/1.000
- 3.- Comparatiu zones verdes - àmbit Parc Sandino 1/1.000



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

1.- INTRODUCCIÓ

El territori, al barri de Riera alta, es caracteritza fonamentalment per un relleu amb pendents molt forts. El carrer dels Alps constitueix la línia de carena del territori que baixa cap al nord fins a la riera de Can Zam i, cap al sud, fins al torrent del Fondo Sistrells. A la zona de contacte amb el parc de la Bastida i amb Badalona, els pendents són més importants que a la resta, essent en molts casos conflictiu l'acord dels carrers.

El barri es caracteritza per una ordenació urbana de carrers en eixample suburbà que defineix una tipologia d'habitatge aïllat de baixa densitat, malgrat que en el mateix sector hi conflueixen edificacions de major densitat plenament consolidades per substitució de l'edificació amb una forma urbana de passatge.

És en aquest punt, on la ciutat entra en contacte amb el parc de la Bastida, on apareixen els conflictes, ja que la ciutat es mostra inacabada, amb carrers en cul de sac, sense continuïtat ni regularitat urbana i amb pendents del territori que poden arribar al 50%, la qual cosa impossibilita la connexió transversal entre vials.

L'altre sector es situa al barri de Can Franquesa, també es tracta d'una zona fronterera de la ciutat amb, en aquest cas, el Parc de Sant Mateu i amb un teixit suburbà adaptat a la topografia molt accidentada, de pendents similars a l'anterior.

La franja d'estudi fa de frontissa entre la ciutat amb creixement de subeixample urbà amb edificacions entre mitgeres en alineació de vial del barri de la Guinardera i el creixement de tipus poligonal de volumetria específica dels anys 70, que ha caracteritzat la imatge del sector al barri de Can Franquesa.

2.- ÀMBIT

La zona d'estudi inclou dos àmbits discontinus:

El primer comprèn les parcel·les amb referència cadastral 4200611, 4200612, 4200613, 4200614, 4200615 i 4200616. Es tracta de l'IES Numància i les parcel·les situades entre l'institut, el carrer del Nord i els darreres de les edificacions del carrer Washington.

El segon comprèn la parcel·la amb referència cadastral 3407211, situada entre els carrers d'Anselm de Riu, 219 a 225 i de Còrdova, 27 a 31, situada al costat del Parc Sandino i de propietat municipal.

3.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA

L'IES Numància, actualment, no reuneix les condicions òptimes que hauria de gaudir un institut d'aquestes característiques. Ofereix, a més a més de l'educació secundària obligatòria, batxillerat en les modalitats de Ciències de la Naturalesa i la Salut, Tecnologia - Humanitats i Ciències socials. S'està elaborant, doncs, un projecte per a l'ampliació i renovació de les instal·lacions. Però el planejament vigent es mostra inadequat per a dur a terme aquesta ampliació de l'ocupació i el sostre que es requereix.

Una de les necessitats més importants de la societat és la creació d'habitatge per a joves, que el mercat immobiliari no ha sigut capaç de satisfer. Cal doncs una oferta que no té com a destinatària tota la població, si no uns determinats col·lectius. Les condicions d'accés als habitatges s'hauran de regular per paràmetres com l'edat dels usuaris, nivell màxim d'ingressos,... Per altra banda, la ciutat precisa, també, poder augmentar la seva oferta residencial, per tal de facilitar l'oportunitat de romandre aquí a les 125/150 parelles que anualment s'emancipen, el que porta a la necessitat de crear habitatge també de renda lliure. D'altra banda, el potencial i la qualitat del barri, permetria consolidar a la ciutat un segment de població que desitja una oferta residencial de més qualitat dins del mateix entorn.

Per aquestes raons i per les variables necessitats d'una societat dinàmica, es proposa la modificació del planejament d'aquest àmbit.

Paral·lelament, en el barri de Can Franquesa hi trobem un seguit de zones qualificades de 9 (protecció de sistemes generals) pel planejament vigent, una de les quals és susceptible de ser incorporada al parc de caràcter local existent, el parc Sandino.

4- PLANEJAMENT VIGENT

L'instrument de referència del planejament urbanístic a Santa Coloma és el Pla General d'Ordenació Urbana de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (PGM), aprovat per la Corporació Metropolitana de Barcelona el 14 de juliol de 1976, que garanteix l'equilibri d'usos privats i públics i els estàndards urbanístics del municipi els quals permeten dotar a la ciutat d'espais públics i comunitaris. Encara que el marc general de referència segueix essent el PGM, aquest ha estat modificat pels plans especials urbanístics del sector:

El Pla Especial de Reforma Interior dels barris de Riera Alta, Cementiri Vell i Llatí, aprovat el text refós per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 7 de març de 1990, que es redacta amb la finalitat de donar compliment a les previsions del PGM de la zona 16; ajustar els paràmetres d'edificació previstes per a les zones 20a/9 i 13b, de tal manera que aquells no siguin incompatibles amb l'estructura parcel·laria ni amb la topografia del territori; i dotar el sector d'una estructura pròpia quant a xarxa viària, espais públics i equipaments.



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

Posteriorment es redacta una Modificació de PGM a l'àmbit del PERI dels barris de Riera alta, Cementiri Vell i Llatí a les illes amb referència territorial 08052, 08063, 08064, 08065 i 13005, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat el 15 de juliol de 1.997 amb l'objectiu principal de possibilitar l'execució de l'equipament sanitari en la zona de major densitat del districte com és el barri Llatí; reconeixement de la plaça pública ja urbanitzada a l'antiga fàbrica Vilaseca i desafectació de diversos interiors d'illa.

Mes endavant, es redacta una Modificació del PERI dels barris de Riera alta, Cementiri Vell i Llatí, aprovat definitivament el 17 d'octubre de 1.997, pel Govern de la Generalitat, amb la mateixa finalitat que el PERI, però amb la voluntat de modificar algunes de les determinacions que s'havien demostrat inadequades o millorables.

El Pla Especial dels barris del sector Singuerlin, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, el 17 de desembre de 1997, es redacta amb els següents objectius: Reestructuració general de la xarxa viària rodada i adaptació de la xarxa a la circulació de vianants i organització d'una xarxa peatonal alternativa; Definició d'usos concrets de les reserves del PGM en funció de la demanda actual i de la prevista segons la població potencial i equilibrar, dins del que és possible, la seva distribució en el sector; Obtenció de sòl per a la promoció d'habitatge públic; i delimitació de zones que fixin les condicions edificatòries i d'us de l'edificació privada.

Aquest planejament mantenia la qualificació de "protecció de sistemes" (clau 9) que va determinar el PGM o el qualificava "d'espai lliure" (clau 6), en funció de la seva adequació a un tractament com a jardí o parc, o el fet que ja existia un enjardinament executat.

5.- TRACTAMENT DELS SISTEMES DE ZONES VERDES I DOTACIONS

En el sector de Riera Alta es proposa la modificació de les condicions edificatòries de l'equipament educatiu existent, per tal de fer compatible amb el planejament les necessitats reals d'ampliació de l'Institut d'Ensenyament de Secundària Numància, la qual cosa comporta un augment de l'edificabilitat que passaria dels $0,50 \text{ m}^2_{\text{st}}/\text{m}^2_{\text{sòl}}$ del planejament vigent als $0,80 \text{ m}^2_{\text{st}}/\text{m}^2_{\text{sòl}}$.

Per altra banda, per tal d'ordenar el contacte de la ciutat amb el parc de la Bastida, es proposa cobrir dues de les necessitats que tenen els habitants de la ciutat de Santa Coloma: la d'obtenir habitatge per a les noves famílies que es creen a la ciutat i la d'oferir habitatges de lloguer per a joves. Alhora, es busca afavorir la continuïtat viària, amb la prolongació del carrer del Nord, seguint la traça del camí existent, fins anar a trobar el carrer Prat de la Riba, a l'alçada de l'accés a la Clínica Mental. Aquests objectius comporten, però, la disminució de zona verda prevista pel planejament, que es proposa compensar en un altre barri de la ciutat: A Can Franquesa, on es proposa l'ampliació de l'actual parc Sandino amb la parcel·la de propietat municipal, que inclou la connexió peatonal entre els carrers de Rabelais i de Formentera.

6.- QUADRE COMPARATIU. JUSTIFICACIÓ NUMÈRICA

A continuació es presenta el quadre comparatiu entre el planejament vigent i la proposta de planejament de la modificació, només pel què fa referència a les zones verdes i esportives, per a cada un dels àmbits.

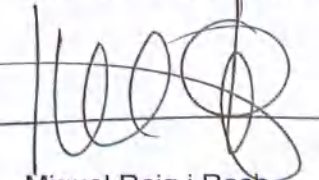
ÀMBITS D'ACTUACIÓ	QUADRE COMPARATIU DE ZONES VERDES					
	Planejament Vigent		Proposta Modificació		Diferència Modificació - Vigent	
	Superfícies (m ²)	(%) total sòl	Superfícies (m ²)	(%) total sòl	(m ²)	(%)
IES NUMÀNCIA 6b	7.107,22	36,05	4.778,44	24,24	- 2.328,78	
PARC SANDINO 6b	0	0,00	3.137,31	15,92	3.137,31	
TOTAL	7.107,22	36,05	7.915,75	40,16	808,53	11,38

Del quadre anterior se'n desprenen les següents conclusions:

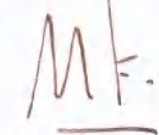
- S'augmenta el sòl destinat a espais lliures (808 m²) la qual cosa representa un augment dels espais lliures de més del 10% respecte als existents.
- Es garanteix el compliment de l'art. 94.2 del Decret Legislatiu 1/2005, ja que l'augment de zones verdes (808 m² de sòl) cobreix amb escreix el necessari per a fer front a l'augment d'edificabilitat residencial. Els 1.809 m² d'augment de sostre reclamen una reserva de sòl per a espais lliures de 362 m² ($1.809 \text{ m}^2 / 100 \times 20 \text{ m}^2$).

Santa Coloma de Gramenet, abril de 2007

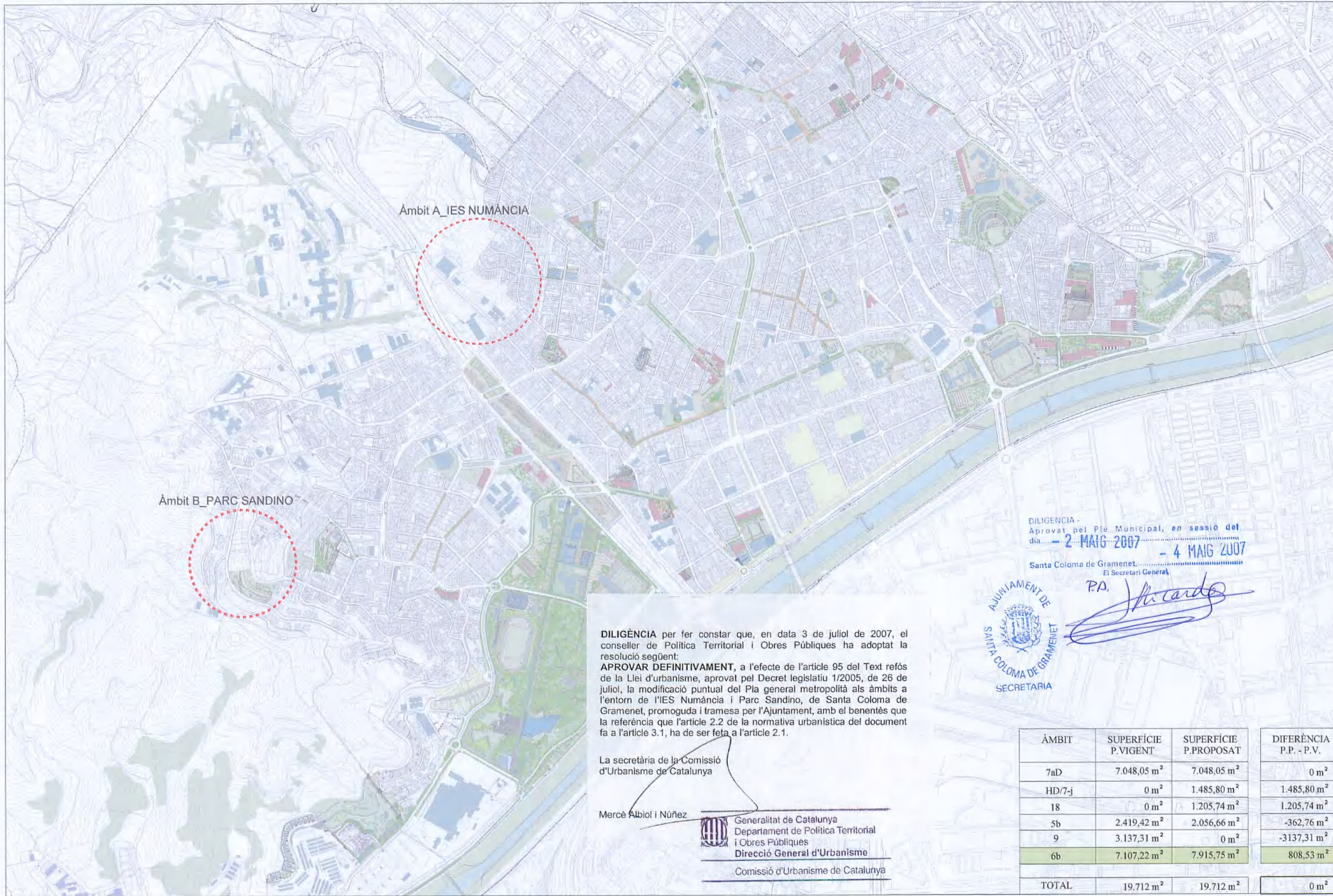
El coordinador del
Gabinet d'Acció Territorial


Miquel Roig i Roch

Vist i plau
el director de projectes d'Alcaldia


Lluís Falcón i Gonzalvo

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



DILIGÈNCIA -
Aprobat pel Ple Municipal, en sessió del
dia **2 MAIG 2007** - **4 MAIG 2007**

Santa Coloma de Gramenet,
El Secretari General,



PA. *[Signature]*

DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 3 de juliol de 2007, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha adoptat la resolució següent:

APROVAR DEFINITIVAMENT, a l'efecte de l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, la modificació puntual del Pla general metropolità als àmbits a l'entorn de l'IES Numància i Parc Sandino, de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, amb el benentès que la referència que l'article 2.2 de la normativa urbanística del document fa a l'article 3.1, ha de ser feta a l'article 2.1.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Mercè Albiol i Núñez

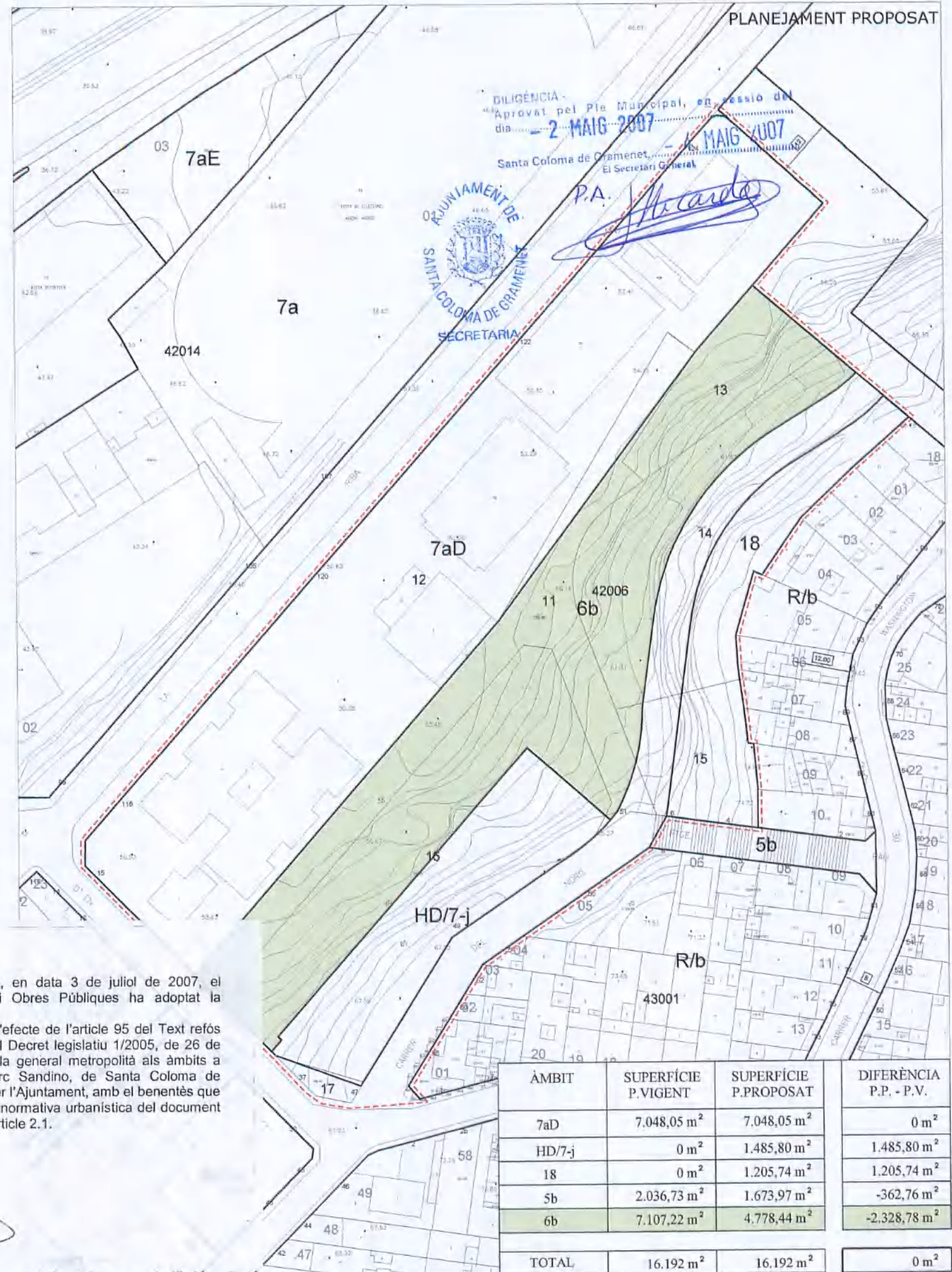
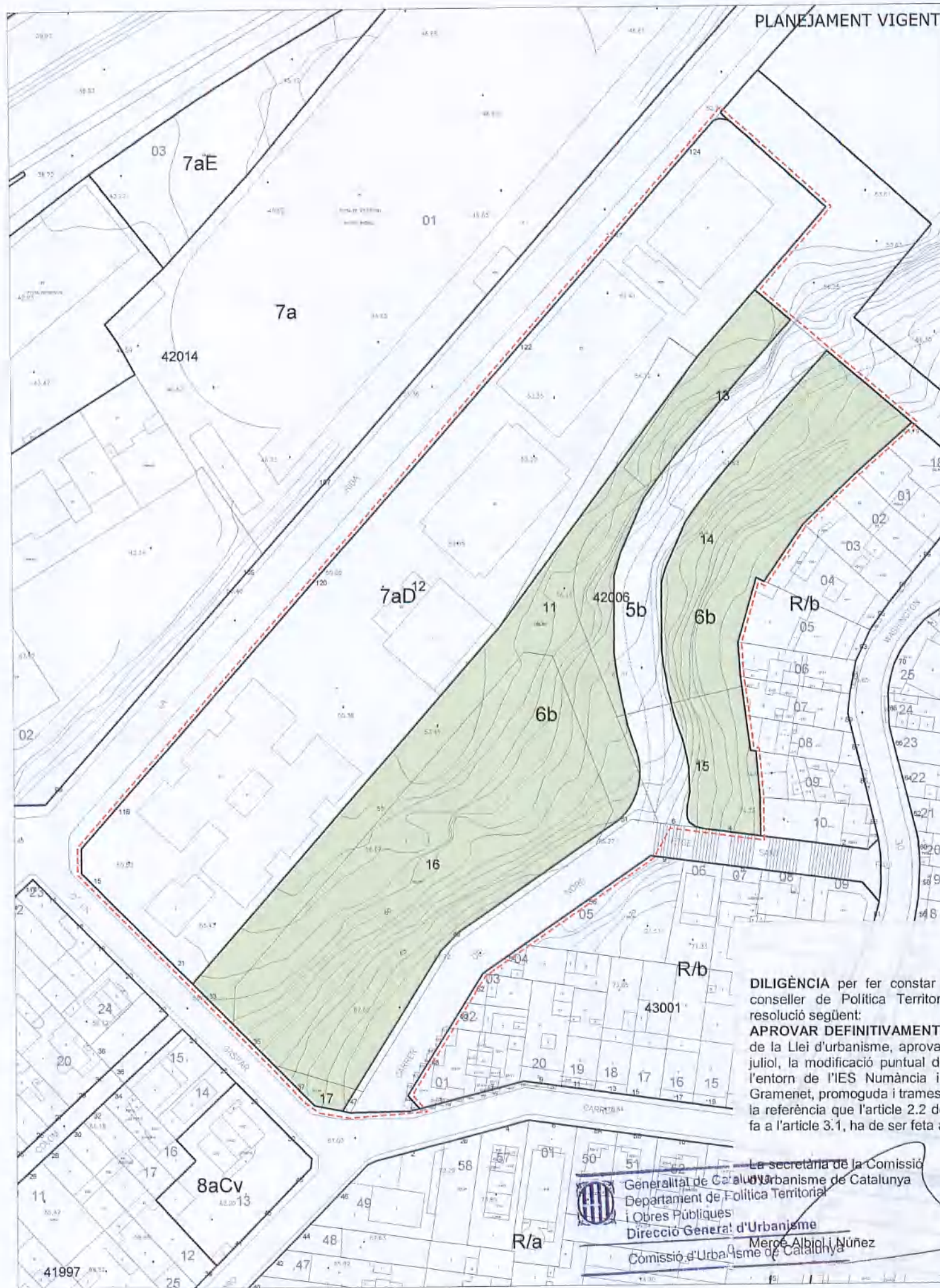


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

ÀMBIT	SUPERFÍCIE P.VIGENT	SUPERFÍCIE P.PROPOSAT	DIFERÈNCIA P.P. - P.V.
7aD	7.048,05 m ²	7.048,05 m ²	0 m ²
HD/7-j	0 m ²	1.485,80 m ²	1.485,80 m ²
18	0 m ²	1.205,74 m ²	1.205,74 m ²
5b	2.419,42 m ²	2.056,66 m ²	-362,76 m ²
9	3.137,31 m ²	0 m ²	-3137,31 m ²
6b	7.107,22 m ²	7.915,75 m ²	808,53 m ²
TOTAL	19.712 m ²	19.712 m ²	0 m ²





La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

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

Merce Abiol i Núñez

ÀMBIT	SUPERFÍCIE P.VIGENT	SUPERFÍCIE P.PROPOSAT	DIFERÈNCIA P.P. - P.V.
5b	382,69 m ²	382,69 m ²	0 m ²
9	3.137,31 m ²	0 m ²	-3.137,31 m ²
6b	0 m ²	3.137,31 m ²	3.137,31 m ²
TOTAL	3.520 m ²	3.520 m ²	0 m ²