



Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

Serveis Territorials
GAT | Gabinet d'Acció Territorial

PE-149

GENER 2008

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de **27 MARÇ 2008**
La secretària

Mercè Albiol i Núñez

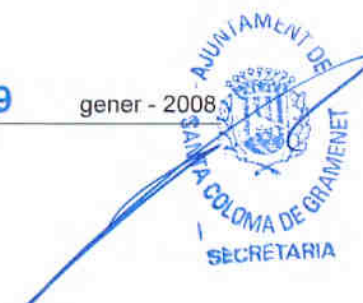
DILIGENCIA
Aprobat pel Ple Municipal, el dia
17 GEN 2008
AJUNTAMENT DE
SANTA COLOMA DE GRAMENET
El Secretari General,

SECRETARIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLIN
AL CARRER SANTIAGO RUSIÑOL, 36-40 I AV. CATALUNYA, 75-79

TEXT REFÓS





ÍNDEX

El present exemplar es compona dels següents documents:

MEMÒRIA

- 1.- Introducció
- 2.- Àmbit
- 3.- Planejament Vigent
- 4.- Estat actual
- 5.- Proposta
- 6.- Gestió
- 7.- Resum numèric
- 8.- Estudi econòmic

PLÀNOLS

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| 1.- Situació..... | 1/10.000 |
| 2.- Reportatge fotogràfic | 1/1.000 |
| 3.- Parcel·lari | 1/500 |
| 4.- Planejament Vigent | 1/500 |
| 5.- Planejament Proposat-Gestió | 1/500 |
| 6.- Imatge..... | 1/500 |

ANNEX - Valoració econòmica

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



1.- INTRODUCCIÓ

El carrer Santiago Rusiñol forma part de l'anella viària de Santa Coloma. Aquesta anella viària està formada per una sèrie de carrers que envolten el centre de la ciutat, formant un anell que millora la connectivitat entre els diferents barris.

A les previsions del PGM, el carrer Santiago Rusiñol ja tenia el traçat propi d'un eix viari principal, amb una certa importància estructuradora dins del sector Singuerlin, ja que facilita la distribució del trànsit a les zones pitjor comunicades de la ciutat.

Tot i travessar diferents zones de la ciutat, aquest sistema viari intenta mantenir constant la seva amplada en tot el seu recorregut, ajudant a cohesionar una ciutat amb desequilibris en el seu teixit urbà.

L'amplada de vial, d'uns 20 metres, permet una distribució de la circulació que reserva gran espai pel vianant, potenciant els recorreguts peatonals i l'activitat comercial que es genera a les plantes baixes.

En tot el seu recorregut, l'anella viària enllaça amb diferents espais públics, places, equipaments, serveis,... de manera que es converteix en un eix important, no només des del punt de vista de la circulació rodada, si no també des del punt de vista del vianant.

La importància d'aquest eix es veu reforçada pel fet que la futura línia 9 de Metro tindrà diverses estacions que estaran directament connectades amb l'anella viària: Can Peixauet, Santa Rosa, Plaça de l'Església, Mercat de Singuerlin i Can Zam.

La millora de la connectivitat, fa que els voltants de les estacions del Metro es converteixen en un punt atractiu per a l'activitat socioeconòmica que no trobava un suport físic adequat dins d'aquest sector.

De tot el traçat de l'anella, la part més consolidada és la part inferior, corresponent a l'Avinguda de Santa Coloma i Avinguda de Francesc Macià, on s'ha aconseguit executar la major part de les afectacions de vial, obtenint l'amplada de vial contínua.

En canvi, hi ha punts on encara no s'ha aconseguit, que estan pendents d'estudi.

És el cas del carrer Santiago Rusiñol núm.36-40, on trobem una vorera d'aproximadament mig metre d'amplada, molt estreta, que representa un perill pel pas de vianants, per la seva proximitat a la calçada.

Per aquest motiu, es planteja la redacció d'aquest document.

2.- ÀMBIT

L'àmbit objecte d'aquesta modificació puntual està format per quatre parcel·les, amb referència cadastral 3604709, 3604710, 3604711 i 3604712.

3.- PLANEJAMENT VIGENT

L'instrument de referència del planejament urbanístic a Santa Coloma de Gramenet és el Pla General d'Ordenació Urbana de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (PGM), aprovat per la Corporació Metropolitana de Barcelona el 14 de Juliol de 1.976, amb el seu desplegament posterior:

La Modificació de PGM a l'àmbit del Pla Especial dels Barris del Sector Singuerlin, en endavant PEBSS, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, el 25 de Novembre de 1.997. Aquest document es va redactar per la necessitat de dotar d'un planejament especial que desenvolupés el planejament general, PGM.

A les previsions del PGM, el carrer Santiago Rusiñol ja tenia el traçat propi d'un eix viari principal, amb una certa importància estructuradora dins del sector Singuerlin. Mantenint la continuïtat, enllaça amb el carrer Balears, que travessa la franja ocupada per la B-20 i es torna a immersir dins la trama urbana de la ciutat.

En el seu moment, el PEBSS va delimitar una sèrie de figures de gestió per l'execució de les propostes. Hi havia unitats d'actuació gestionades pel sistema de compensació o cooperació i polígons d'expropiació.

Les unitats d'actuació tenien com a finalitat bàsica la cessió gratuïta del sòl qualificat com a sistemes, la urbanització dels mateixos amb càrrec a la Junta de Compensació i, a través d'aquesta, la distribució proporcional de les càrregues i beneficis de l'execució del planejament entre els propietaris inclosos dintre de la unitat.

El PEBSS defineix tres tipus d'Unitats d'Actuació:

-tipus I : les UA que abarquen l'àmbit territorial a base de polígons de vivendes existents i que tenen com a objectiu fer efectiva la cessió de terrenys no realitzada en el seu dia.

-tipus II : les UA que comporten cessió de terrenys i urbanització.

-tipus III : les UA per l'agrupació obligatòria de parcel·les.



4.- ESTAT ACTUAL

Ens trobem al barri de Singuerlin, concretament al carrer Santiago Rusiñol núm. 36-40 i a l'Avinguda Catalunya 75-79.

El carrer Santiago Rusiñol, està a cavall entre l'estructura d'eixample, a la seva façana sud, amb illes tancades i edificació en alineació de vial, i l'estructura d'edificació aïllada plurifamiliar, localitzada al llarg de la façana nord.

Aquesta diferenciació de les dues bandes del carrer, prové del PGM, i és una constant en tot el traçat superior de l'anella viària, des de l'Avinguda Anselm de Riu fins al Carrer Mossèn Camil Rossell.

La façana que queda a l'interior de l'anella, segueix una estructura homogènia d'illes tancades amb alineació de vial, responent a un entorn més urbà i densificat, que correspon alhora amb una topografia més suau.

En canvi, la part exterior de l'anella, més en contacte amb els límits de la ciutat, té com a tret característic l'estructura d'edificació aïllada, ja sigui plurifamiliar o unifamiliar, per tal d'aconseguir una millor adaptació topogràfica, en aquest cas, més accidentada.

Dins l'àmbit d'estudi, trobem dues unitats d'actuació delimitades al PEBSS, totes dues fent front a Santiago Rusiñol: la UA-11 i la UA-39.

-La UA-11 correspon al tipus II i està formada per dues parcel·les, amb referència cadastral: 3604709 i 3604710

-La UA-39 és del tipus III i també està formada per dues parcel·les, amb referència cadastral: 3604711 i 3604712.

Totes dues Unitats d'Actuació presenten una problemàtica similar: tenen una baixa edificabilitat, ja que estan qualificades amb un 20a9m, per tant els hi correspon 1m2st / 1m2 sòl.

En cas d'executar les dues unitats, no s'aconseguirien en tots dos casos més nombre d'habitatges, respecte als que hi ha actualment.

Per tant, es planteja que per elles mateixes serà difícil el seu desenvolupament, perquè els m2 de sostre que guanyarien seria 29, en el cas de la UA-11, i 76 en el cas de la UA-39.

El següent quadre reflexa el difícil desenvolupament de les mateixes.

UA-11

UTM	PROPIETARI	SUP. SÒL	SUP. SÒL AFECTAT PER VIAL	ESTAT ACTUAL		P.VIGENT	
				M2 SST	NUM. HAB.	M2 SST	NUM. HAB.
3604709	Comunitat de propietaris	440,35	0,00	294	4	507,85	5
3604710	Huerta Gelabert, Joaquina	189,06	121,56	184	1 local		
TOTAL		629,41	121,56	478	4+1 local		

UA-39

UTM	PROPIETARI	SUP. SÒL	SUP. SÒL AFECTAT PER VIAL	ESTAT ACTUAL		P.VIGENT	
				M2 SST	NUM. HAB.	M2 SST	NUM. HAB.
3604711	Comunitat de propietaris	381,34	69,29	310	5	453,76	4
3604712	Bañuls Fabregat, Susana	181,33	39,62	67	1		
TOTAL		562,67	108,91	377	6		

Dels quadres anteriors se'n desprenen les següents conclusions:

- És gairebé inexistent la possibilitat que qualsevol de les dues unitats d'actuació es desenvolupi per si mateixa.



5.- PROPOSTA

L'Objectiu de la proposta és desfer les dues unitats d'actuació delimitades al PEBSS, degut a la dificultat que representa la seva execució. Com ja s'ha comentat anteriorment, les dues unitats ja tenen gairebé esgotat el seu aprofitament urbanístic, de manera que és bastant difícil que es desenvolupin per si mateixes.

Es planteja delimitar un polígon d'expropiació englobant part de les tres parcel·les que fan front a Santiago Rusiñol, per poder portar a terme l'afectació de vial i aconseguir d'aquesta manera l'amplada contínua en aquest tram del carrer, millorant la qualitat del recorregut peatonal.

En el cas de la parcel·la 09, que dona façana a l'Avinguda Catalunya, no està afectada per vialitat, per tant no varia la seva superfície i queda exclosa del polígon.

6.- GESTIÓ

En tractar-se de sòl de titularitat privada, i per a obtenir el vial, es fa necessari la delimitació d'un polígon d'expropiació per a la gestió del planejament.

Aquest polígon inclou part de les parcel·les amb referència cadastral 3604711, 3604712 i la totalitat de la 3604710 i queda definit al plànol núm. 5-*Planejament Proposat - Gestió*.

Per executar l'expropiació apareixen diferents casuístiques: una per parcel·la.

-La parcel·la 10 actualment té una superfície de 189 m² i queda afectada en un 64 % per vialitat, de manera que la superfície que quedaria no té les dimensions mínimes per ser edificable. Actualment hi ha situada una edificació de planta baixa que s'utilitza de magatzem.

Així, aquesta parcel·la s'expropiaria en la seva totalitat.

-El cas de la parcel·la 11 és diferent. El projecte d'obra major d'aquesta parcel·la data de l'any 1955, i es compon d'un volum aïllat de dues plantes amb un annex de planta baixa fent front al vial. El volum de dues plantes, que queda al fons de la parcel·la, en realitat agafa l'alçada de tres plantes, ja que degut al desnivell del terreny es va fer un mur de contenció i es va situar una planta per sobre. De manera que per arribar al primer pis, s'ha de salvar una alçada aproximada de 3,80 m.

El volum principal consta de dos vivendes per planta, simètriques, a les quals s'accedeix des de les respectives escales exteriors situades als laterals de l'edificació.

En canvi l'annex de planta baixa, utilitzat també com a vivenda, és accessible des de la cota del carrer.

Per tant tenim tres portes d'accés des del carrer: una que serveix l'escala de les dues vivendes de la banda esquerra, la porta central que dona accés a l'annex de planta baixa i la porta de l'escala de les vivendes de la part dreta.

En aquest cas, la part afectada de vial es concentra en el cos de planta baixa i en els diferents trams d'escala. Es proposa eliminar l'edificació de planta baixa i mantenir un sòl punt d'entrada. El volum principal quedaria separat de la tanca alineada a vial mitjançant un pati, des d'on sortirien els dos trams d'escala.

Per tal de tornar a col·locar l'escala que dona accés a les vivendes de la part dreta, es planteja regularitzar la parcel·la 11, incrementant la seva superfície en 12,08 m² (procedents de la parcel·la 10) i augmentant la longitud de façana.

-A la parcel·la 12, l'afectació de vial no varia la configuració de l'edificació existent, per tant no modifica la seva superfície edificable, però sí que perd superfície de parcel·la, que en l'actualitat s'utilitza com a pati.

D'acord amb la proposta, la relació de finques afectades es detalla en el quadre següent:

UTM	ADREÇA	PROPIETARI	SUP. SÒL	SUP. SÒL AFECTAT
3604710	Cr. Santiago Rusiñol, 36	Huerta Gelabert, Joaquina	189,06	189,06
3604711	Cr. Santiago Rusiñol, 38	Comunitat de propietaris	381,34	57,21
3604712	Cr. Santiago Rusiñol, 40	Baños Fabregat, Susana	181,33	39,62
TOTAL			751,73	285,89

7.- RESUM NUMÈRIC

Pel què fa al conjunt de l'illa, la distribució de superfície de terreny que es destina a cada ús en comparació al vigent, no s'ha modificat, només canvia la manera de gestionar-ho. Per tant, tampoc ha variat l'edificabilitat del conjunt.

SÒL	P. VIGENT	P. PROPOSAT	diferència
Zona R/a	3.948,51	3.948,51	0,00
Zona 20a9m	1.863,42	1.863,42	0,00
TOTAL zones	5.811,93	5.811,93	0,00
zona 5	231,98	231,98	0,00
TOTAL sistemes	231,98	231,98	0,00

8.- ESTUDI ECONÒMIC

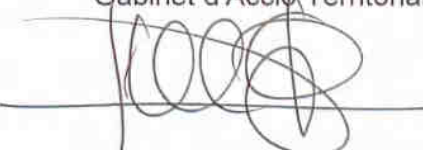
Pel que fa a l'estudi econòmic de l'actuació, queda detallat en el següent quadre:

COSTOS		
Expropiació	(veure annex)	304.093,00 euros
Enderroc		8.814,00 euros
Urbanització		
	superfície: 285,53 m ²	
	cost urbanització:	71.382,50 euros
Construcció	Refer escales i mur exterior	25.560,00 euros
TOTAL COSTOS		409.849,50 euros

Al tractar-se d'un Polígon d'Expropiació, els costos aniran a càrrec de l'Ajuntament. Aquests consisteixen en l'expropiació, l'enderroc, la construcció i la urbanització del vial, amb un cost total de **409.849,50 euros**.

Santa Coloma de Gramenet, gener de 2008

El coordinador del
Gabinet d'Acció Territorial

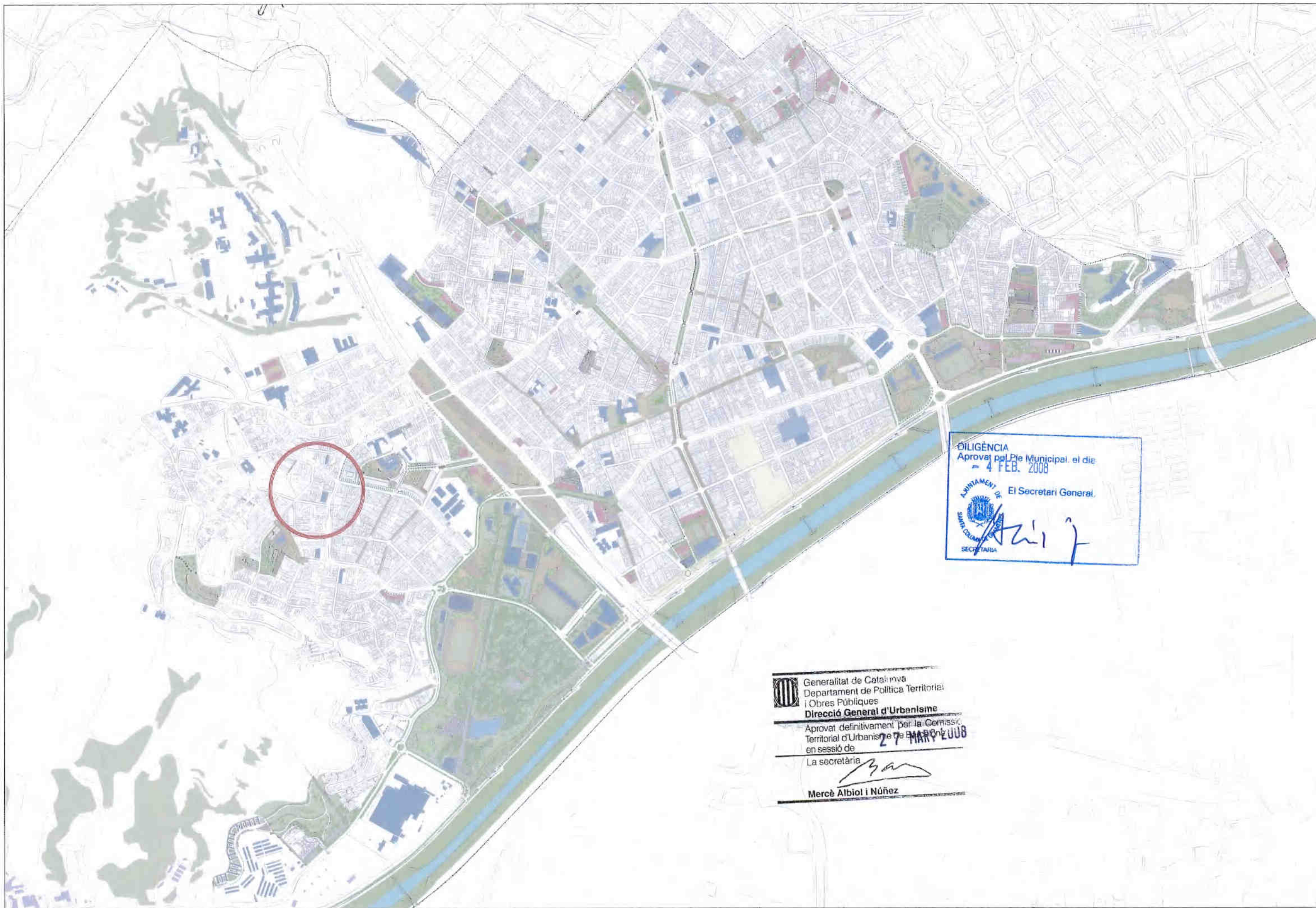

Miquel Roig i Roch

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 Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

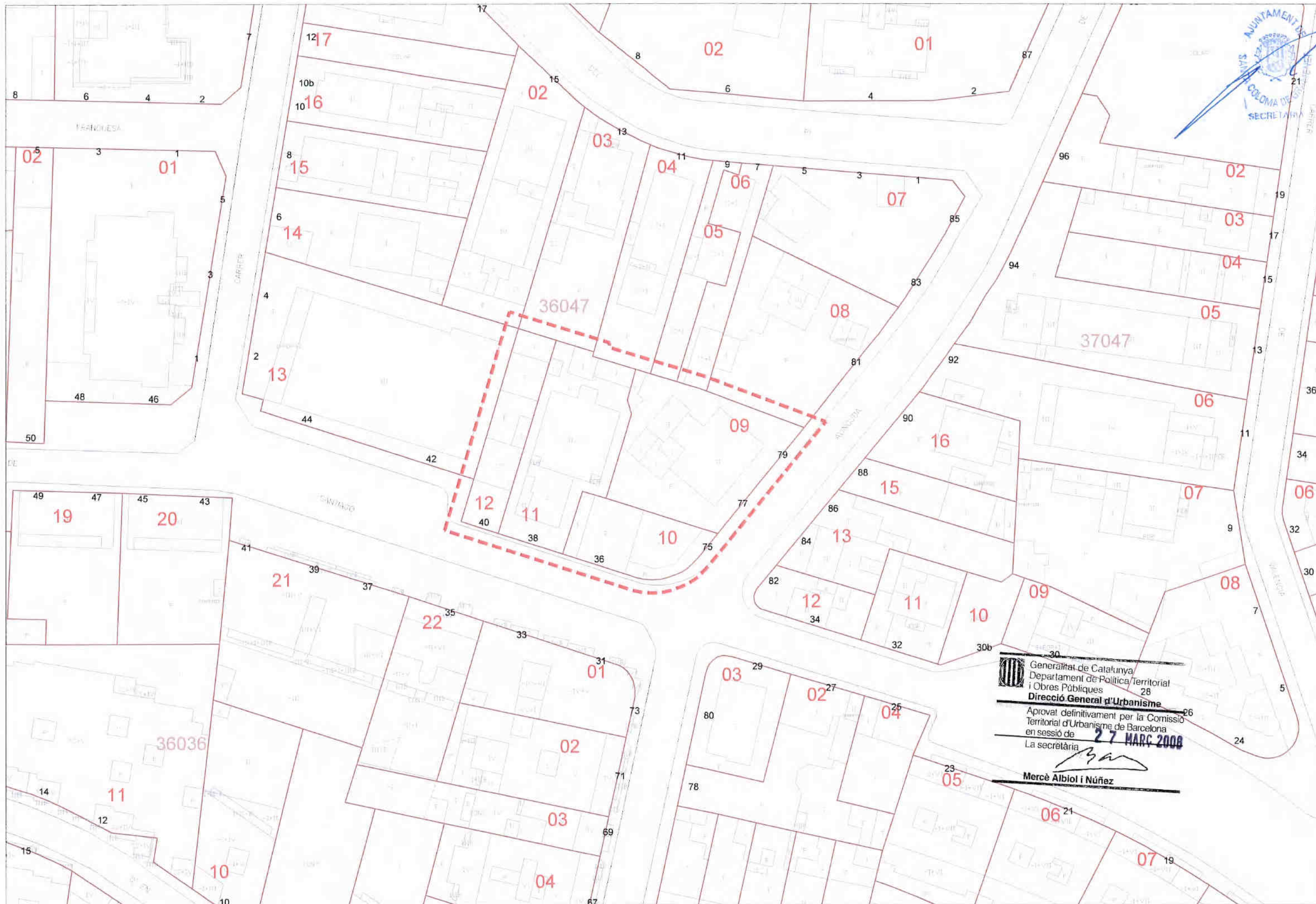


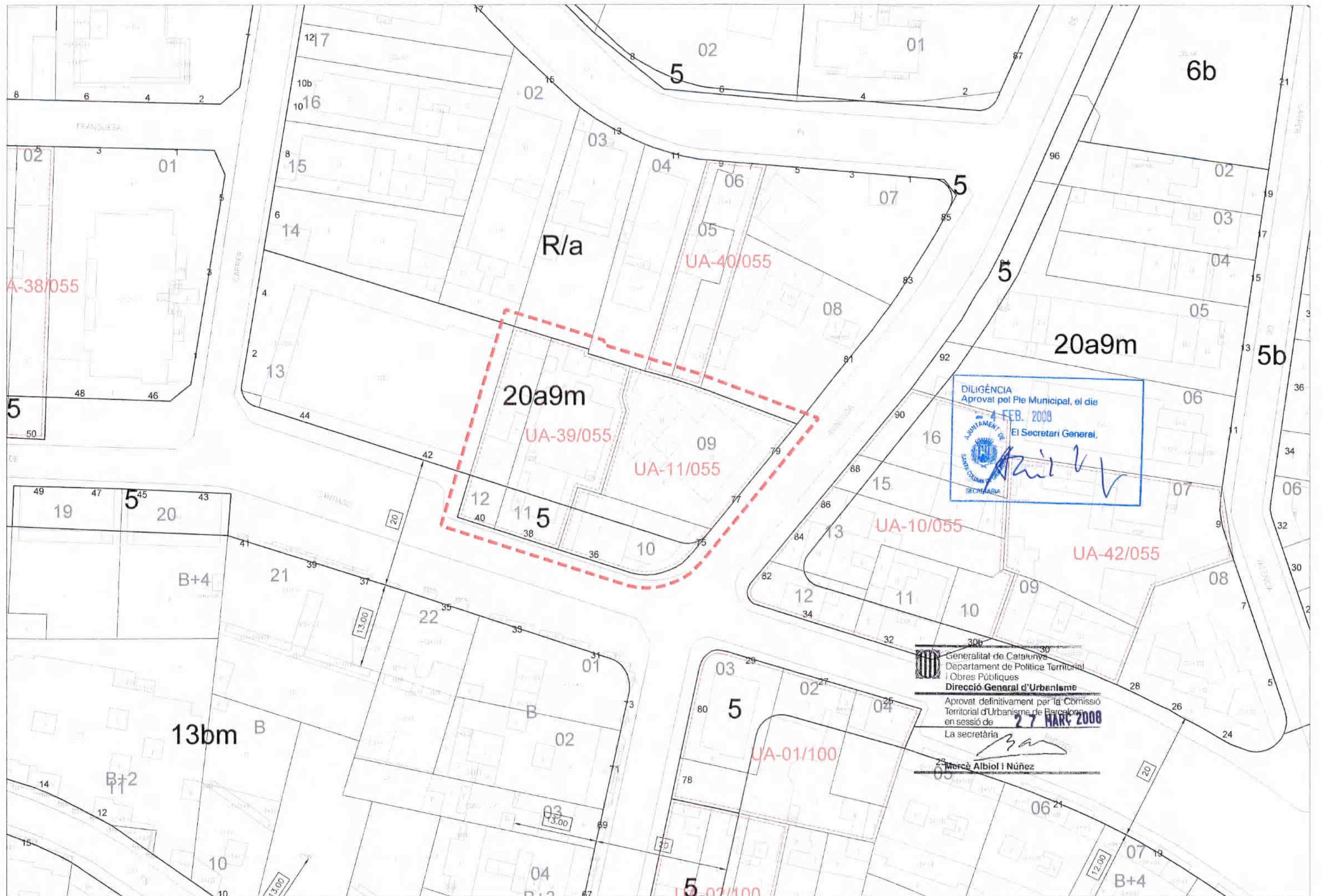
DILIGÈNCIA
Aprovat pel Ple Municipal, el dia
4 FEB. 2008
El Secretari General
[Signature]
SECRETARIA

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de 27 MARÇ 2008
La secretària
[Signature]
Mercè Albiol i Núñez



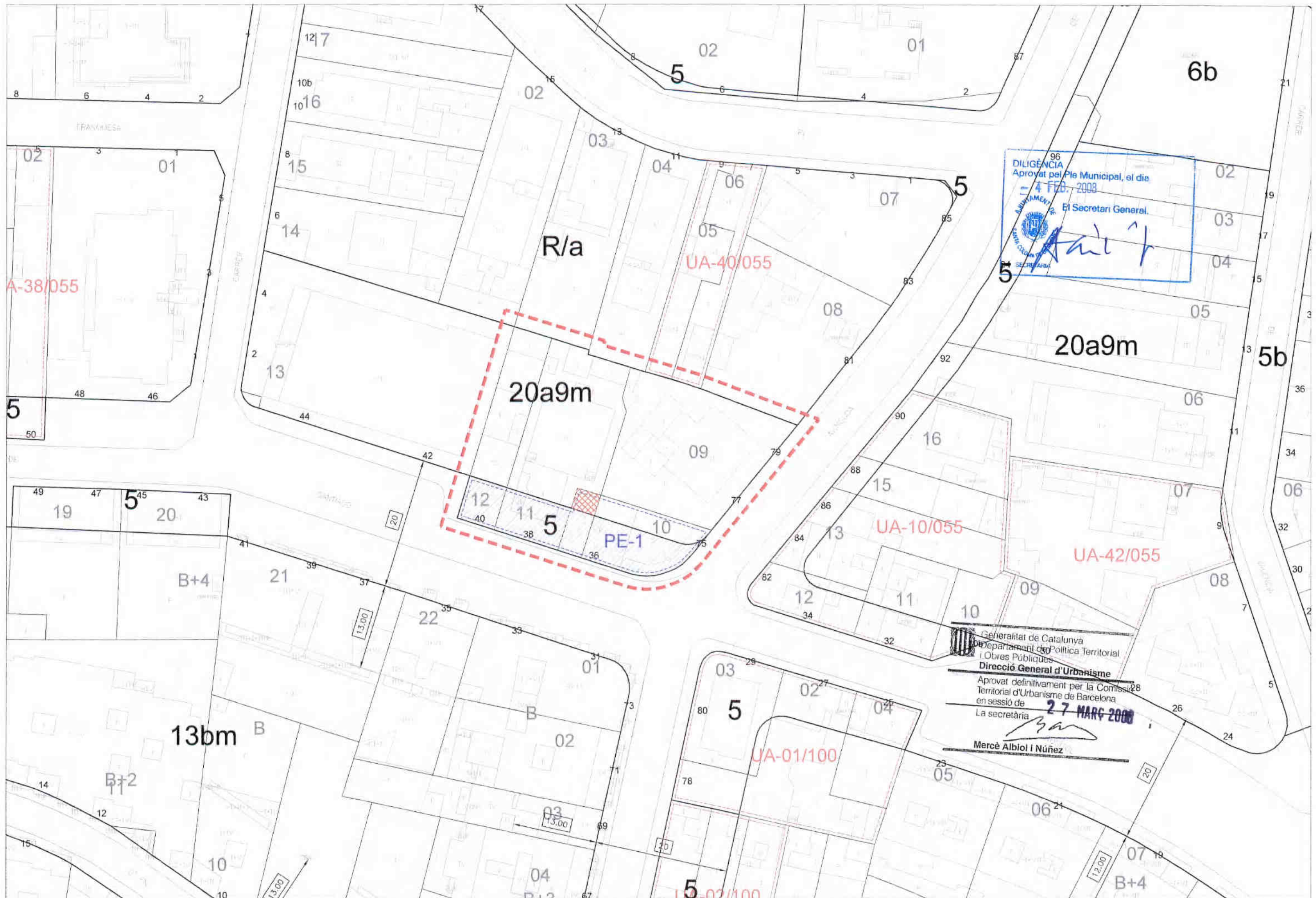


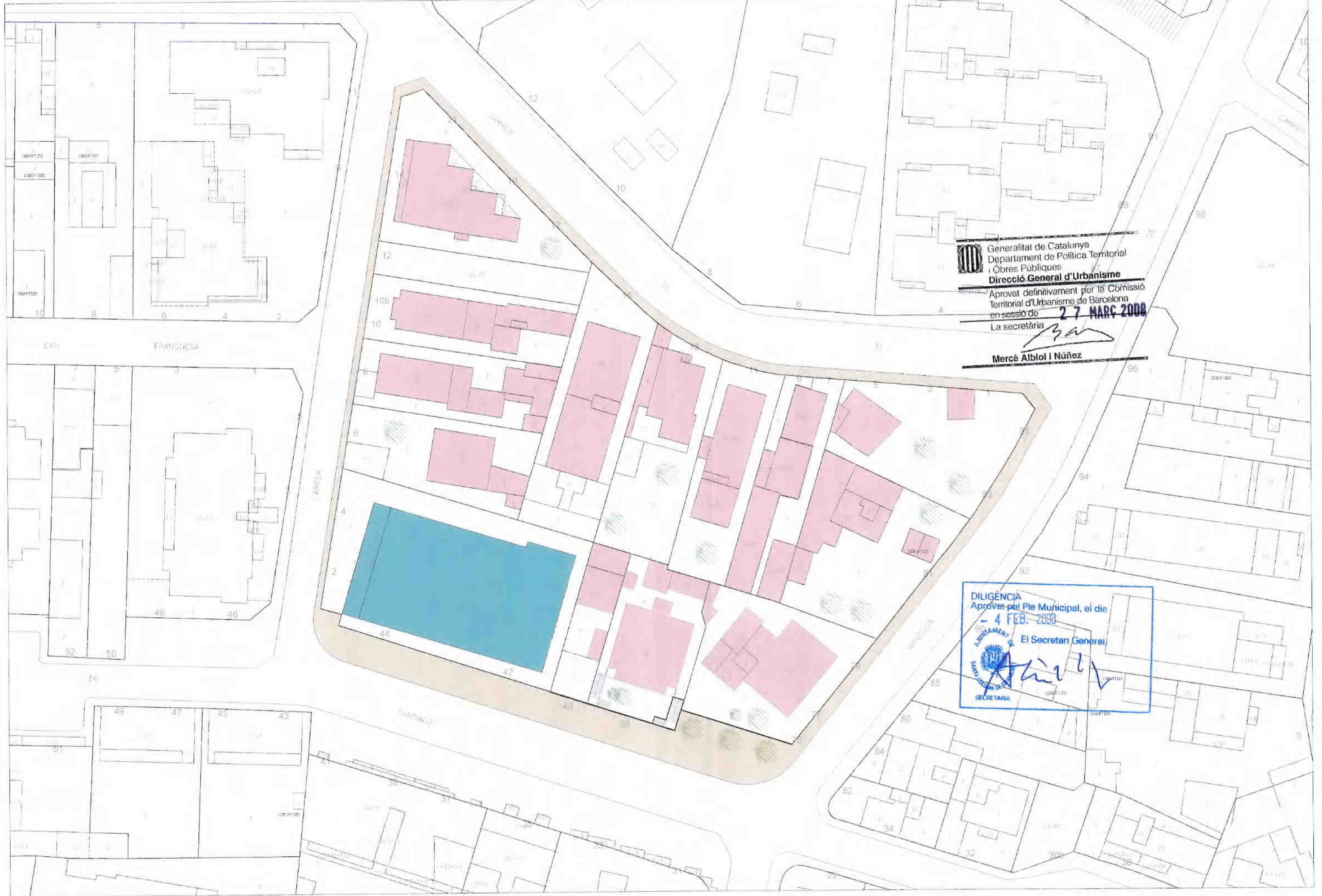


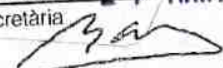


DILIGÈNCIA
Aprobat pel Ple Municipal, el dia
4 FEB. 2008
El Secretari General,
[Signature]
SECRETARIA

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de 27 MARÇ 2008
La secretària
[Signature]
Mercè Albiol i Núñez





 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
 Aprobat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona
 en sessió de **27 MARÇ 2008**
 La secretària 
Mercè Albiol i Núñez

DILIGÈNCIA
 Aprobada pel Ple Municipal, el dia
4 FEB. 2008
 **El Secretari General**

SECRETARIA





MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLIN AL CARRER SANTIAGO RUSIÑOL, 36-40 I AV. CATALUNYA, 75-79
ANNEX - VALORACIÓ ECONÒMICA



VALORACIÓ ECONÒMICA

1.- Antecedents.

Es tracta d'estimar la valoració econòmica de les finques afectades per la modificació puntual del pla especial dels Barris del Sector de Singuerlin, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 15 de novembre de 2007. La publicació en el DOGC d'aquesta aprovació i en conseqüència també la seva executivitat resta supeditada a completar el document amb una valoració econòmica de les finques afectades per part de l'actuació.

2.- Descripció de les zones afectades segons es fixa en el planejament aprovat.-

a) Parcel·la 3604710, situada al carrer Santiago Rusinyol 36.

Parcel·la que fa cantonada a amb l'avinguda de Catalunya 75, te una superfície cadastrada de 189,00 m2s i una construcció destinada a emmagatzematge de 184,00 m2st. Malgrat que l'afectació sols inclou un 64% de la seva superfície, es preveu l'expropiació total ja que la resta resultaria inedificable i així es delimita el polígon d'expropiació.

b) Parcel·la 3604711, situada al carrer Santiago Rusinyol 38

Aquesta parcel·la te una superfície de 381,34 m2s i una construcció de planta baixa i dues plantes. S'afecta una superfície de sòl de 57,21 m2s i la construcció en planta baixa de 62,00 m2st.

c) Parcel·la 3604712, situada al carrer Santiago Rusinyol 40

Aquesta parcel·la te una superfície de 181,33 m2s i una construcció de 67,00 m2st. S'afecta una superfície de sòl d 39,62 m2s sense variar la configuració de l'edificació existent.

3.- Criteris de valoració.-

Per tal de valorar aquestes porcions de terreny cal tenir en compte la legislació vigent que li afecta:

Llei del Sòl 8/2007

Text Refós de la Llei d'Urbanisme Llei 1/2005

Reglament de la Llei d'Urbanisme Decret 305/2006

Decret Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística

4.- Valoració.-

Els valors de les afectacions produïdes per la Modificació Puntual del Pla Especial dels Barris del Sector Singuerlin, d'acord amb l'aplicació dels criteris establerts a la " Ley 8/2007 del Suelo " s'estimen en:

a) Parcel·la 3604710, situada al carrer Santiago Rusinyol 36.

Parcel·la que fa cantonada amb l'avinguda de Catalunya 75, te una superfície cadastrada de 189,00 m2s i una construcció destinada a emmagatzematge de 184,00 m2st. Malgrat que l'afectació sols inclou un 64% de la seva superfície, es preveu l'expropiació total ja que la resta resultaria inedificable i per això la delimitació del polígon d'expropiació inclou la totalitat de la parcel·la.

Valor estimat de la part afectada = 144.771,00 €

b) Parcel·la 3604711, situada al carrer Santiago Rusinyol 38

Aquesta parcel·la te una superfície de 381,34 m2s i una construcció de planta baixa i due plantes. S'afecta una superfície de sòl de 57,21 m2s i la construcció en planta baixa de 62,00 m2st.

Per tal de calcular la indemnització de la part expropiable, s'estimarà per una part el valor de l'habitatge a enderrocar, per altre part el valor de la superfície de sòl afectada i lliure de construccions i finalment el valor de la superfície residual de sòl de la vivenda enderrocada.

Valor estimat de la part afectada = 144.870,00 €

c) Parcel·la 3604712, situada al carrer Santiago Rusinyol 40

Aquesta parcel·la te una superfície de 181,33 m2s i una construcció de 67,00 m2st. S'afecta una superfície de sòl d 39,62 m2s sense variar la configuració de l'edificació existent.

Aquest terreny no te la condició de solar i l'execució de la nova vialitat no alterarà aquest condició ja que ni la seva superfície (actual o restant) ni la seva façana permeten l'edificació. Per la qual cosa el seu aprofitament resta igual a ja existent i l'expropiació de la part afectada r l'incrementa ni el redueix.

Valor estimat de la part afectada = 14.452,00 €

Santa Coloma de Gramenet, 10 de gener de 2008

Antoni Gallego Rosas

Arquitecte del Servei de Gestió Urbanística i Habitatge



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