



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DELS BARRIS
DEL SECTOR SINGUERLIN AL CARRER SANTIAGO RUSIÑOL, 50-52



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.50-52, on trobem una vorera d'aproximadament 80 cm d'amplada, 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 dues parcel·les, amb referència cadastral 3604102 i 3604103.

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 immernir 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. 50-52.

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 la UA-38, una unitat d'actuació delimitada al PEBSS, fent front a Santiago Rusiñol i al carrer de Can Franquesa:

-correspon al tipus III i està formada per dues parcel·les, amb referència cadastral: 3604102 i 3604103.

Aquesta Unitat d'Actuació està qualificada amb un 20a9m, per tant els hi correspon 1m²st/m²sòl. S'obtindria, doncs, més sostre que el que té actualment.

UA-38

UTM	PROPIETARI	ESTAT ACTUAL			AFECTACIONS			P.VIGENT		
		SUP. SÒL	M ² ST	NUM HAB	SUP. SÒL	M ² ST	NUM HAB	SUP. SÒL	M ² ST	NUM HAB
3604102	González González, Jesús	257	0	0	37	0	0	453	453	4
3604103	Calzada Valentin, Petra	271	257	1	38	0	0			
TOTAL		528	257	1+1 local	75	0	1 local	453	453	4

Del quadre anterior se'n desprenen les següents conclusions:

- La possibilitat de desenvolupar la Unitat d'Actuació permetria ampliar el sostre actual en un 76%; passant de 257 m²st a 453 m²st.

5.- PROPOSTA

L'objectiu de la proposta és fer efectiva l'afectació de vial, per la urgència de posar fi a l'actual situació.

Es planteja delimitar un polígon d'expropiació englobant part de les dues parcel·les, 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.

La proposta no desfà la UA-38/055, sinó que la modifica excloent-hi la part afectada de vial, que ara forma el Polígon d'Expropiació.

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 3604102 i 3604103 i queda definit al plànol núm. 5-Planejament Proposat - Gestió.

Per executar l'expropiació apareixen dues casuístiques similars:

- La parcel·la 02 dóna façana a ambdós carrers i té la seva part edificada al fondo de la parcel·la, tocant al carrer de Can Franquesa, així la part afectada de vial (Santiago Rusiñol) correspon al pati de parcel·la, per tant és més fàcil i ràpid executar l'afectació de vial.

- A la parcel·la 03, l'afectació de vial no varia la configuració de l'edificació existent, tot i que l'edificació sobresortiria uns 40 cm aproximadament de l'alineació de vial. Per tant no modifica el seu volum edificable, però sí que perd superfície de parcel·la, que en l'actualitat s'utilitza com a pati.

Es considera preferible que sobresurti el gruix de la façana fins que es desenvolupi el Polígon d'Actuació per Reparcel·lació, que no és quedi tal com està en l'actualitat.

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

UTM	ADREÇA	PROPIETARI	SUP. SÒL	SUP. SÒL AFECTAT
3604102	Cr. Santiago Rusiñol, 50	González González, Jesús	257,00 m ²	37,00 m ²
3604103	Cr. Santiago Rusiñol, 52	Calzada Valentin, Petra	271,00 m ²	36,00 m ²
TOTAL			528,00 m ²	73,00 m ²

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

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 20a9m	2.835,16	2.835,16	0,00
TOTAL zones	2.835,16	2.835,16	0,00
zona 5	75,00	75,00	0,00
TOTAL sistemes	75,00	75,00	0,00

8.- ESTUDI ECONÒMIC

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

COSTOS		
Urbanització		
superfície:	96,50 m ²	
cost urbanització:		24.125,00 euros
Expropiació		26.627,12 euros
Construcció		2.520,00 euros
TOTAL COSTOS		53.272,12 euros

Al tractar-se d'un Polígon d'Expropiació, els costos aniran a càrrec de l'Ajuntament. Aquests consisteixen en l'expropiació i la urbanització del vial, amb un cost total de **53.272,12** euros.

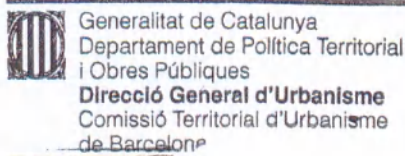
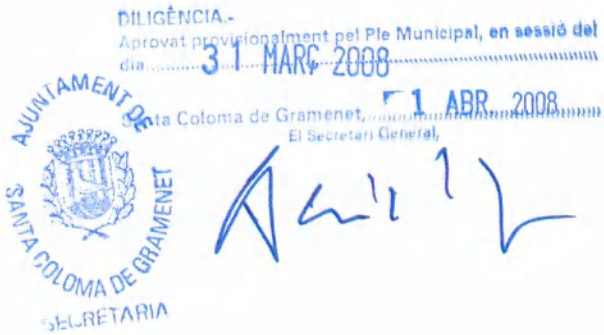
Santa Coloma de Gramenet, gener de 2008

El coordinador del
Gabinet d'Acció Territorial

Miquel Roig i Roch

Vist i plau
El director de projectes d'Alcaldia

Lluís Falcón i Gonzalvo





DILIGÈNCIA -
Aprovat inicialment pel Ple Municipal, en sessió del
dia 4 FEB. 2008 5 FEB. 2008
Santa Coloma de Gramenet,
El Secretari General,



Alcalde

DILIGÈNCIA -
Aprovat provisionalment pel Ple Municipal, en sessió del
dia 1 ABR. 2008
Santa Coloma de Gramenet,
El Secretari General,



Alcalde

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 29 MAIG 2008
La secretària *Bar*
Mercè Albiol i Núñez





1



2



3



4

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



5



6

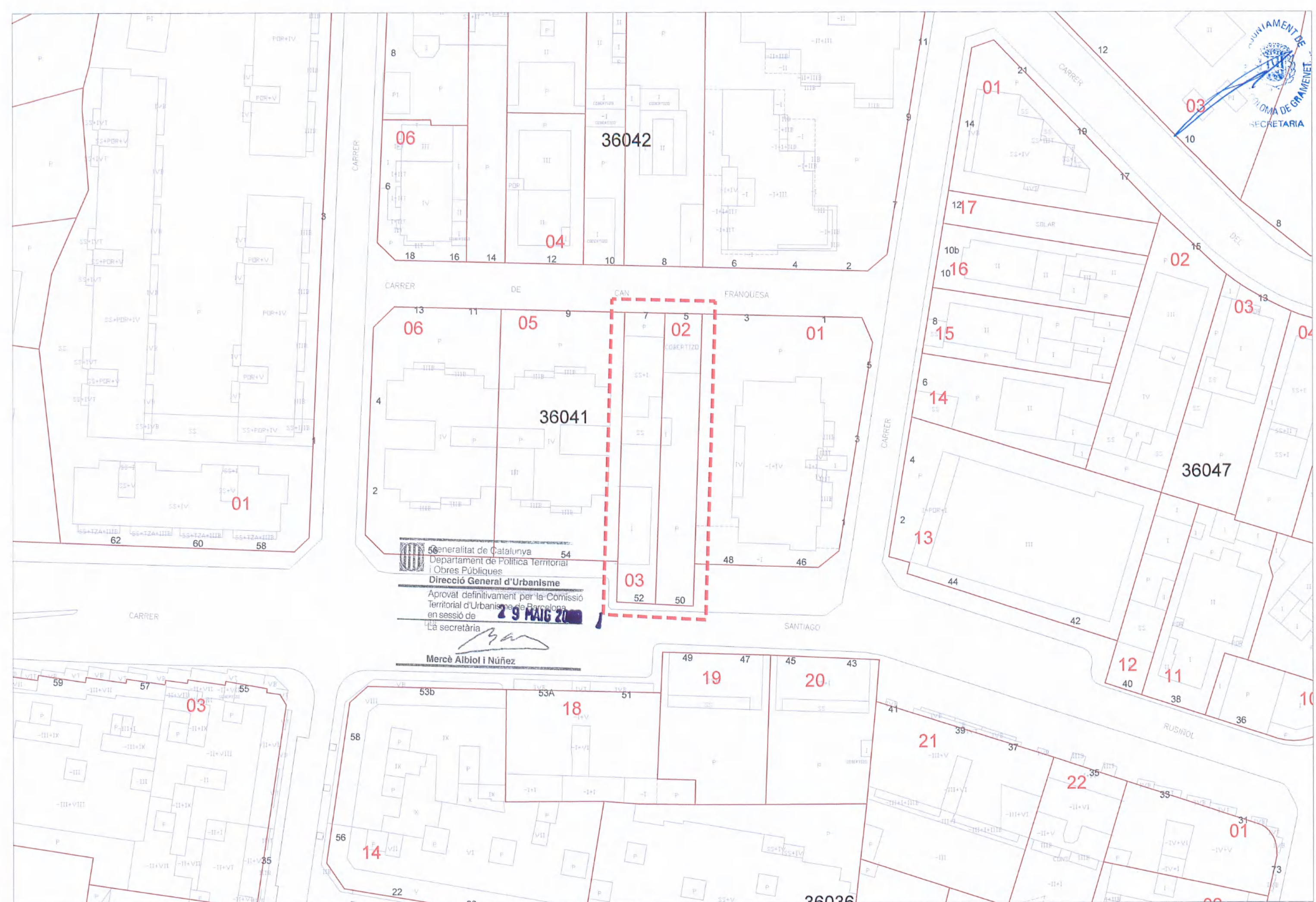


7

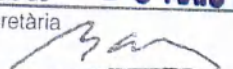


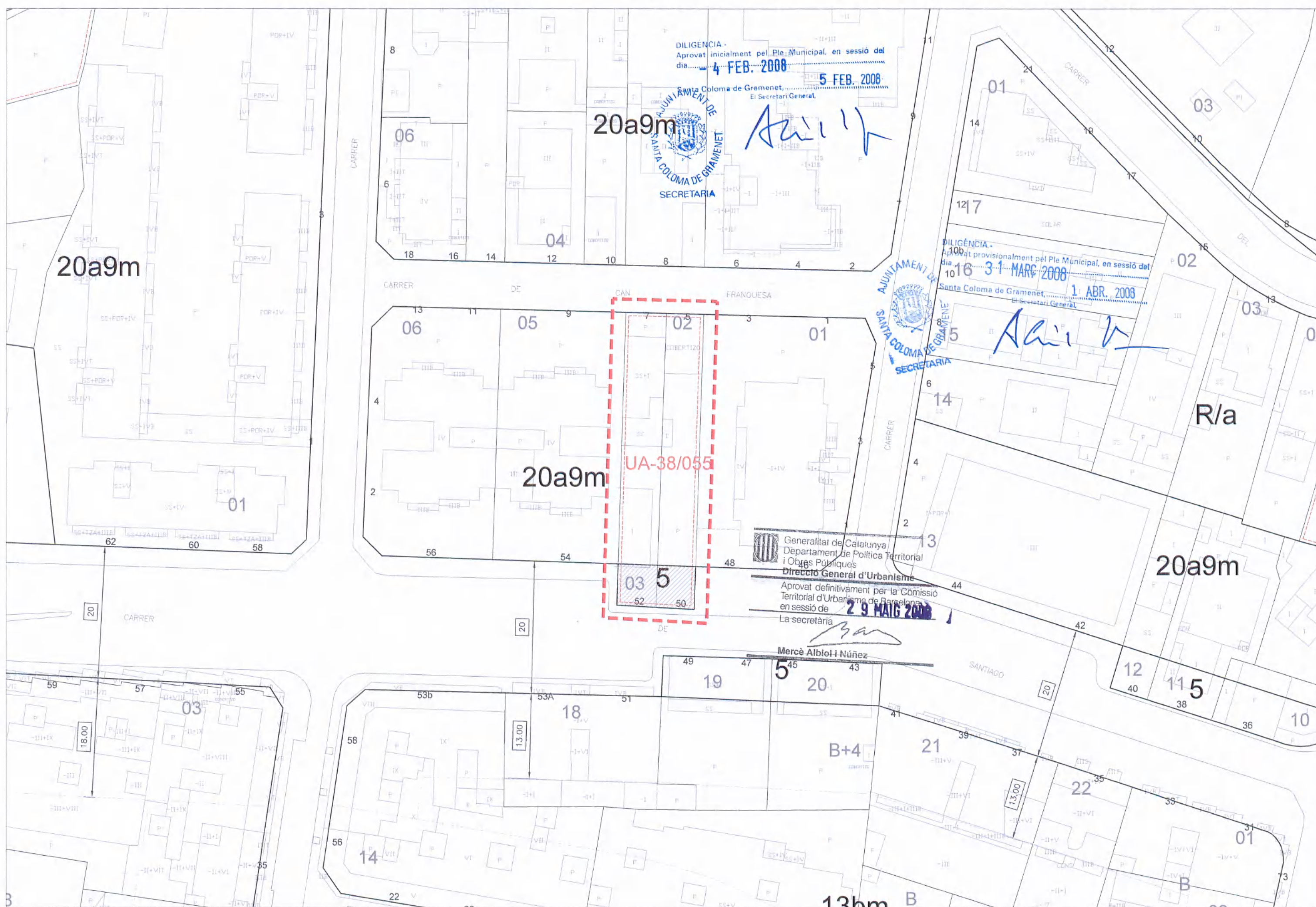
8





 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 **29 MAIG 2008**
La secretària


Mercè Albiol i Núñez









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.

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

a) Parcel·la 3604102, situada al carrer Santiago Rusinyol 50.

Parcel·la que dona front al carrer Santiago Rusinyol i al carrer Franquesa, te una superfície cadastrada de 257,00 m2s i una construcció destinada a emmagatzematge de 61,00 m2st. D'aquesta finca resta afectada per una nova alineació de vial una superfície de 37,00 m2

b) Parcel·la 3604103, situada al carrer Santiago Rusinyol 52

Parcel·la que dona front al carrer Santiago Rusinyol i al carrer Franquesa, te una superfície cadastrada de 271,00 m2s i una construcció destinada a habitatge i magatzem amb un total de 257,00 m2st. D'aquesta finca resta afectada per una nova alineació de vial una superfície de 36,00 m2.

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 del Suelo" s'estimen en:

a) Parcel·la 3604102, situada al carrer Santiago Rusinyol 50.

La part de terreny afectat, de 37,00 m2, forma part d'un total 257,00 m2s edificats amb diverses construccions de 61,00 m2st.



Valor estimat de la part afectada = 13.495,94 €

b) Parcel·la 3604103, situada al carrer Santiago Rusinyol 52.

La part de terreny afectat, de 36,00 m2, forma part d'un total 271,00 m2s edificats amb diverses construccions de 257,00 m2st.

Valor estimat de la part afectada = 13.131,18 €

Santa Coloma de Gramenet, 17 de gener de 2008

Antoni Gallego Rosas
arquitecte del Servei de Gestió Urbanística i Habitatge

